

Vorlage

Drucksachen-Nr.:	BV/278/2019/III-61
Einreicher:	Der Oberbürgermeister
Verantwortlich für die Umsetzung:	Amt für Stadtentwicklung, Denkmalpflege und Geodienste

Beratungsfolge	Status	Termin	Für	Gegen	Enthaltung	Bestätigung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	nicht öffentlich	03.09.2019				
Ausschuss für Wirtschaft, Stadtentwicklung und Tourismus	öffentlich	19.09.2019				
Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt	öffentlich	26.09.2019				
Stadtbezirksbeirat Süd, Haideburg, Törten	öffentlich	09.10.2019				
Stadtrat	öffentlich	16.10.2019				

Titel:

Bebauungsplan Nr. 223 "Sondergebiet Handel an der Südstraße" mit örtlicher Bauvorschrift - Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Beschluss:

1. Die als Anlagen 2 und 3 beigefügten städtebaulichen Verträge

- Städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 Baugesetzbuch (BauGB) zur Regelung und Sicherung der Erschließung zum Bebauungsplan Nr. 223 „Sondergebiet Handel an der Südstraße“ in Dessau-Roßlau (Anlage 2)
- Städtebaulicher Vertrag über die Sicherung und Durchführung von Maßnahmen zur Kompensation von nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft nach § 1 a Abs. 3 BauGB gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 223 „Sondergebiet Handel an der Südstraße“, Dessau-Roßlau (Anlage 3)

werden gebilligt und zur Unterzeichnung durch den Oberbürgermeister bestimmt.

2. Die zum Entwurf des Bebauungsplanes vorgebrachten Stellungnahmen hat der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau mit dem Ergebnis geprüft, sie insoweit zu berücksichtigen, wie es im beiliegenden Abwägungsvorschlag laut Anlage 4 jeweils angegeben ist.

3. Die als Anlage 5 beigefügte Begründung zum Bebauungsplan Nr. 223 „Sondergebiet Handel an der Südstraße“ mit örtlicher Bauvorschrift in der Fassung vom 26. Juni 2019 mit den Anlagen 5.1 bis 5. 7 wird zur Kenntnis genommen und genehmigt.
4. Gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 85 Abs. 1 Bauordnung Land Sachsen-Anhalt (BauO LSA) sowie § 8 Kommunalverfassungsgesetz Land Sachsen-Anhalt (KVG LSA) beschließt der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau den als Anlage 6 beigefügten Bebauungsplan Nr. 223 „Sondergebiet Handel an der Südstraße“ in der Fassung vom 26.Juni 2019, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), als Satzung.

Gesetzliche Grundlagen:	§ 1 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB) § 2 Abs. 3 BauGB, § 10 BauGB, § 11 BauGB, § 245c BauGB § 8 Kommunalverfassungsgesetz (KVG LSA)
Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:	Aufstellungsbeschluss und Beschluss über die frühzeitige Beteiligung vom 07.12.2016 BV/350/2016/III-61 Billigungs- und Auslegungsbeschluss vom 06.02.2019 – BV/349/2018/III-61
Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	-
Hinweise zur Veröffentlichung:	Ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt und auf der Internetseite der Stadt

Relevanz mit Leitbild

Handlungsfeld		Ziel-Nummer
Wirtschaft, Tourismus, Bildung und Wissenschaft	X	W 01, W 03
Kultur, Freizeit und Sport	[]	
Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr	X	S 01, S 02, S 04
Handel und Versorgung	X	H 01, H 02, H 10
Landschaft und Umwelt	[]	
Soziales Miteinander	[]	

Vorlage nicht leitbildrelevant	[]
--------------------------------	-----

Finanzbedarf/Finanzierung:

Die Kosten für das Bebauungsplanverfahren einschließlich aller erforderlichen Fachgutachten werden durch den Vorhabenträger, die Greenman 1 D GmbH, mit Sitz in Berlin übernommen. Die Kostenübernahme ist über einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB geregelt.

Die Kosten für die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen und die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden jeweils über einen städtebaulichen Vertrag der EDEKA-MIHA Immobilien-Service GmbH gemäß § 11 BauGB übertragen.

Zusammenfassung/Fazit:

Mit dieser Vorlage soll der Beschluss über die Abwägung der zum Bebauungsplan Nr. 223 „Sondergebiet Handel an der Südstraße“ mit örtlicher Bauvorschrift eingegangenen abwägungserheblichen Stellungnahmen sowie der Beschluss über die Satzung als Voraussetzung für die Bekanntmachung und damit Inkraftsetzung des Bebauungsplanes herbeigeführt werden. Vorausgeschickt werden zudem für die Abwägung die Kenntnisnahme und Billigung der in den Anlagen 2 und 3 beigefügten Entwürfe städtebaulicher Verträge zur Erfüllung von Ersatzpflanzverpflichtungen und zur Sicherung der Erschließung.

Der Bebauungsplan ist eine baurechtliche Grundvoraussetzung für die Erweiterung des im Plangebiet ansässigen NP-Lebensmittelmarktes zu einem Lebensmittelvollsortimentsmarkt der Fa. EDEKA einschließlich der Neugestaltung der zugehörigen Freianlagen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 223 „Sondergebiet Handel an der Südstraße“ sind keine Hinweise oder Bedenken vorgetragen worden, die der Beschlussfassung entgegenstehen.

Für die von den Behörden vorgebrachten Anregungen zur Regelung von Ersatzpflanzungen für erwartbare Baumfällungen, zum Umgang mit der Lage des Vorhabens in der Nachbarschaft zum Denkmalsbereich Siedlung Törten und zur Sicherung der Erschließung wurden gemeinsam mit der EDEKA Lösungen erarbeitet, die eine geordnete städtebauliche Entwicklung am Standort des Plangebietes gewährleisten. Für die Sicherung der Erschließung (Anlage eines Fußweges) und die Erfüllung von Ersatzpflanzverpflichtungen wurden mit der EDEKA städtebauliche Verträge abgestimmt.

Sobald die parallel durchgeführte 10. Änderung und Ergänzung des FNP – Stadtteil Dessau: Zentraler Versorgungsbereich Heidestraße/Südstraße (siehe BV/277/2019/III-61) durch das Landesverwaltungsamt genehmigt worden ist, kann der Bebauungsplan Nr. 223 „Sondergebiet Handel an der Südstraße“ in Kraft gesetzt werden.

Begründung: siehe Anlage 1

Für den Oberbürgermeister:

Christiane Schlonski
Beigeordnete für Stadtentwicklung und Umwelt

beschlossen im Stadtrat am:

Frank Rumpf
Vorsitzender des Stadtrates

Karin Dammann
1. Stellvertreter

Frank Hoffmann
2. Stellvertreter

Anlage 1:

Sachverhaltsbeschreibung

Mit dieser Vorlage soll der Abwägungs- und Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 223 „Sondergebiet Handel an der Südstraße“ mit örtlicher Bauvorschrift herbeigeführt werden. Er ist zusammen mit den in den Anlagen 2 und 3 beigefügten Verträgen die Voraussetzung für die Inkraftsetzung des Bebauungsplanes. Dieser ist die planungsrechtliche Voraussetzung für die Erweiterung eines an der Südstraße vorhandenen NP-Lebensmitteldiscounters und dessen Umwidmung in einen Vollsortimenter der Fa. EDEKA.

Gleichwohl der neue Lebensmittelvollsortimentsmarkt sich

- konform zum Zentrenkonzept verhält
- städtebaulich integriert ist und
- er mit seinem Sortiment der Nahversorgung dient,

bedarf er der Aufstellung eines Bebauungsplanes mit einer örtlichen Bauvorschrift. Denn die Umsetzung des Vorhabens ist in Anbetracht der örtlichen Situation und der Größe der künftigen Verkaufsfläche nicht mit den Mitteln des allgemeinen Baurechtes erreichbar.

Bisheriger Verfahrensablauf

Der Beschlussfassung sind folgende Verfahrensschritte vorausgegangen:

1. Beschluss zur Aufstellung und Durchführung der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. 223 „Sondergebiet Handel an der Südstraße“ vom 07.12.2016 (BV/350/2016/III-61) und dessen öffentliche Bekanntmachung vom 23.12.2016 im Amtsblatt 1/2017
2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Nachbargemeinden, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 2. Januar 2017 bis einschließlich 3. Februar 2017
3. Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung (BV/349/2018/III-61) vom 06.02.2019 und dessen öffentliche Bekanntmachung vom 22.02.2019 im Amtsblatt 3/2019
4. Öffentliche Auslegung und förmliche Beteiligung der Nachbargemeinden, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 4. März 2019 bis zum 5. April 2019.

Einwände der Nachbargemeinden sind nicht vorgetragen worden. Aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange lässt sich schwerpunktmäßig folgendes festhalten:

- Notwendigkeit der Einbeziehung denkmalfachlicher Aspekte aus der unmittelbaren Nähe zur Bauhaus-Siedlung Törten als Denkmalbereich mit Anspruch auf Umgebungsschutz,
- Sicherung von Ersatzpflanzungen,
- Hinweis auf 110-KV Freileitung,
- Umsetzung von Artenschutzmaßnahmen.

Aus der Öffentlichkeit kam ein Hinweis zu möglichen Kampfmittelverdachtsmomenten, die bei der Umsetzung des Bebauungsplanes zu beachten sind.

Die EDEKA selbst hat um die marginale Anpassung von bestimmten Planinhalten gebeten, die sich auf die Grundzüge der Planung nicht auswirken.

Zum Umgang mit den Ergebnissen der Beteiligungen wird auf die Abwägung sowie auf die Ausführungen dazu in der Begründung zum Bebauungsplan hingewiesen.

Erläuterung der Beschlusspunkte

Mit dem **Beschlusspunkt 1** sollen die mit der EDEKA-MIHA Immobilien GmbH abgestimmten städtebaulichen Verträge (Anlagen 2 und 3) gebilligt und zur Unterzeichnung durch den Oberbürgermeister bestimmt werden.

Über einen Erschließungsvertrag wird die Anlage eines Gehwegs an der Westseite der Südstraße einschließlich des Kurvenbereichs der Grenzstraße/Südstraße sowie die Anlage beider Einfahrtsbereiche zum Lieferhof des Marktes einschließlich Gehweganpassungsarbeiten dem Vorhabenträger verbindlich auferlegt.

Der Vertrag soll sicherstellen, dass der Bebauungsplan Nr. 223 vollzogen werden kann. Zudem dient er dem Stadtrat als Unterstützung für die Abwägung der vom Bebauungsplan berührten Belange.

Im Ergebnis der Eingriffs-Ausgleichs-Betrachtung wurde ermittelt, dass ein vollständiger Ausgleich innerhalb des Plangebiets nicht erreicht werden kann. Das Kompensationsdefizit wird durch die Pflanzung von 32 Bäumen im öffentlichen Raum in den Stadtbezirken Süd, Ziebigk, Nord und Mildensee ausgeglichen. Die Durchführung dieser Maßnahmen wird mittels des städtebaulichen Vertrags der EDEKA-MIHA Immobilien GmbH als Vorhabenträger verbindlich auferlegt.

Der Vertrag soll somit sicherstellen, dass naturschutzrechtliche Konflikte mit dem Vollzug des Bebauungsplanes vermieden werden können. Zudem dient er dem Stadtrat als Unterstützung für die Abwägung der vom Bebauungsplan berührten Belange.

Im Zusammenhang mit den Ersatzpflanzungen (Kompensationsmaßnahmen) wird darauf hingewiesen, dass diese Pflanzungen im öffentlichen Raum erfolgen. Die zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt abgestimmten Standorte bauen auf der Grundlage auf, Fehlstellen in den Stadtbezirken Süd, Ziebigk, Nord und Mildensee wieder zu bepflanzen. Die geplanten Wiederbepflanzungen bzw. das Auffüllen von Fehlstellen tragen nicht nur zur stadtökologischen Aufwertung bei. Sie dienen auch der Optimierung von unterschiedlichen Nutzungsbereichen, der Verbesserung der Erlebbarkeit räumlicher Ordnungen entlang von Straßen und innerhalb von Parkanlagen. Zudem leisten sie in Gänze einen besonderen Beitrag zur Aufwertung des Orts- und Straßenbildes für ein verbessertes Wohnumfeld.

Der Vorhabenträger übernimmt die Planung und Anpflanzung, die einjährige Fertigstellungs- sowie eine zweijährige Entwicklungspflege. Für die Pflanzung und Pflege bis zum abnahmefähigen Zustand der Bäume (im Allgemeinen mit Ende der Entwicklungspflege) werden die Aufwendungen durch den Vorhabenträger getragen. Ab dem vierten Standjahr der Bäume geht die Unterhaltung der Bäume aufgrund der damit verbundenen Wirkungen für den öffentlichen Raum und das Wohnumfeld der Bewohner an die Stadt über. Das entspricht der geübten Praxis beim Vollzug von Bebauungsplänen, wenn es sich um Pflanzungen im öffentlichen Raum handelt. Die hiermit verbundenen Pflichten und Rechte von Vorhabenträger und Stadt sowie die damit verbundenen Regelungen zur Kostentragung sind Bestandteil des zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt abgestimmten städtebaulichen Vertrages zum Bebauungsplan (siehe Anlage 3).

Gemäß **Beschlusspunkt 2** soll die Abwägung der zum Bebauungsplan Nr. 223 „Sondergebiet Handel an der Südstraße“ mit örtlicher Bauvorschrift eingegangenen abwägungserheblichen Stellungnahmen (siehe Anlage 4) beschlossen werden. Sie ist eine wesentliche Voraussetzung für den Beschluss über den Bebauungsplan.

Beschlusspunkt 3 bestimmt die Kenntnisnahme und Billigung der als Anlage 5 beigefügten Begründung (mit weiteren Anhängen) zum Bebauungsplan als Entscheidungsgrundlage für die Beschlussfassung.

Beschlusspunkt 4 bestimmt den eigentlichen Satzungsbeschluss über den als Anlage 6 beigefügten Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift als örtliche Rechtsnorm. Ohne den Satzungsbeschluss fehlt eine unverzichtbare Wirksamkeitsvoraussetzung des Bebauungsplanes.

Der Stadtrat ist nach § 8 Abs. 3 KVG LSA für diese Beschlussfassungen zuständig.

Weitere Vorgehensweise

1. Der Bebauungsplan wird dem Oberbürgermeister zur Ausfertigung vorgelegt.
2. Nach Genehmigung der parallel durchgeführten 10. Änderung und Ergänzung des FNP für den Stadtteil Dessau (siehe BV/277/2019/III-61) durch das Landesverwaltungsamt erfolgen die Bekanntmachung dieser Genehmigung sowie auch die Bekanntmachung des vorliegenden Bebauungsplanes.
3. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 223 „Sondergebiet Handel an der Südstraße“ in Kraft. Es besteht dann Baurecht nach § 30 BauGB.

4. Dem in Kraft getretenen Plan ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Beteiligungen berücksichtigt wurden und über die Gründe, warum diese Planung nach Abwägung mit in Betracht kommenden anderen Planungsalternativen gewählt wurde.
5. Bebauungsplan und Begründung werden gemeinsam mit der zusammenfassenden Erklärung nach der Inkraftsetzung zu jedermanns Einsicht im Amt für Stadtentwicklung, Denkmalpflege und Geodienste und im Internet auf der Webseite der Stadt Dessau-Roßlau bereitgehalten.

Anlage 2

Städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB zur Regelung und Sicherung der Erschließung zum Bebauungsplan Nr. 223 „Sondergebiet Handel an der Südstraße“ mit örtlicher Bauvorschrift in Dessau-Roßlau

Anlage 3

Städtebaulicher Vertrag über die Sicherung und Durchführung von Maßnahmen zur Kompensation von nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft nach § 1 a Abs. 3 BauGB gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 223 „Sondergebiet Handel an der Südstraße“, Dessau-Roßlau mit örtlicher Bauvorschrift

Anlage 4

Abwägung der im Rahmen der öffentlichen Auslegungen und Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan Nr. 223 „Sondergebiet Handel an der Südstraße“ mit örtlicher Bauvorschrift eingegangenen Stellungnahmen, Stand 26.06.2019 mit Anhang (nicht öffentliches Adressverzeichnis zu den Stellungnahmen der Bürger)

Anlage 5

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 223 „Sondergebiet Handel an der Südstraße“ mit örtlicher Bauvorschrift in der Fassung vom 26.06.2019 mit Anlagen 5.1 bis 5.7.

Anlage 5.1

Stadt+Handel, Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH: Gutachterliche Einschätzung verträglicher Verkaufsflächen und Sortimente im Rahmen einer angedachten Etablierung eines großflächigen Lebensmittelmarktes bzw. Vollversorgers am Standort Heidestraße/Südstraße in Dessau-Roßlau, 20. Januar 2016

Anlage 5.2

Goritzka akustik Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik, Immissionsschutz, Bau-, Raum- und Elektroakustik:
Schalltechnische Untersuchungen, Bericht 4291E1/17 – Geschäftshaus Heidestraße 06849 Dessau, Stand: 05. Oktober 2017

Anlage 5.3

Erschließungskonzept zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 223, 26. Juni 2019

Anlage 5.4

StadtLandGrün: Bestandsplan zum Bebauungsplan Nr. 223 vom 24.10.2018

Anlage 5.5

Dr. Hofmann: EDEKA-Markt Heidestraße 195 und nördlich angrenzendes ehemaliges Gewerbegebäude (Stand 09.08.2017) – Untersuchung auf Gebäudebrüter und Fledermäuse

Anlage 5.6

GEOTECH Ingenieurbüro für Geotechnik F. Schöpe: Gutachterliche Stellungnahme zur Versickerung von Niederschlagswasser für den NP-Markt in Dessau-Roßlau, Heidestraße 195, vom 17.02.2018

Anlage 5.7

GEOTECH Ingenieurbüro für Geotechnik F. Schöpe: Neubau eines Einkaufsmarktes in Dessau, Südstraße, Gutachten vom 22.02.2002, Baugrunderkundung, Gründungsberatung und Altlastenuntersuchung

Anlage 6

Bebauungsplan Nr. 223 „Sondergebiet Handel an der Südstraße“ in der Fassung vom 26.06.2019 mit örtlicher Bauvorschrift