

Vorlage

Drucksachen-Nr.:	BV/166/2021/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	25.05.2021				
Stadtbezirksbeirat Alten, West, Zoberberg	öffentlich	07.06.2021				
Ausschuss für Bauwesen, Stadtentwicklung, Verkehr und Umwelt	öffentlich	01.07.2021				

Titel:

Bebauungsplan Nr. 101 D/D1 "Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet D/D1" - Befreiung von den Festsetzungen

Beschluss:

Der Ausschuss für Bauwesen, Stadtentwicklung, Verkehr und Umwelt stimmt dem in der Anlage 2 zu dieser Beschlussvorlage beigefügten Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen 1.3.5 und 1.3.7 des Bebauungsplans Nr. 101 D/D1 "Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet D/D1" unter folgender Bedingung zu:

Die Verkaufsfläche für die Sortimentsgruppen

- Nahrungs- und Genussmittel / Haushalts- und Körperpflegeartikel
- Papier / Schreibwaren / Geschenkartikel / Spielwaren und Bilder

wird auf jeweils 100 m² begrenzt.

Gesetzliche Grundlagen:	§ 31 BauGB § 5 Absatz 3 Nr. 2 Hauptsatzung
Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:	BV/012/2019/III-61 BV/261/2019/III-61
Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	
Hinweise zur Veröffentlichung:	

Relevanz mit Leitbild

Handlungsfeld		Ziel-Nummer
Wirtschaft, Tourismus, Bildung und Wissenschaft	☐	
Kultur, Freizeit und Sport	☐	
Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr	☐	
Handel und Versorgung	☐	
Landschaft und Umwelt	☐	
Soziales Miteinander	☐	

Vorlage ist nicht leitbildrelevant	☒
------------------------------------	-------------------------------------

Steuerrelevanz

Bedeutung		Bemerkung
Vorlage ist steuerrelevant	☐	
Abstimmung mit Amt 20 erfolgt	☐	

Vorlage ist nicht steuerrelevant	☒
----------------------------------	-------------------------------------

Finanzbedarf/Finanzierung:

Die Umsetzung der Beschlussvorlage erfordert keinen Einsatz städtischer Finanzmittel.

Zusammenfassung/Fazit:

Die Eigentümerin des Einzelhandelsobjektes in der Zunftstraße 17 ist seit langem bemüht, einen Nachnutzer für das Objekt zu finden. Interesse zeigt nun ein Fachmarkt für Bau- und Heimwerkerbedarf mit einer Verkaufsfläche von bis zu 3.450 m². Davon sollen auf bis zu 800 m² zentrenrelevante Sortimente angeboten werden. Dafür hat die Eigentümerin einen Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 101 D/D 1 gestellt.

Dem Antrag kann nach erfolgter Prüfung der Vorschriften des § 31 Baugesetzbuch bedingt stattgegeben werden. Die Ziele des in Aufstellung befindlichen Änderungsbebauungsplanes Nr. 101 D/D1 für ein Fachmarktzentrum werden durch die Befreiung nicht gefährdet, wenn für bestimmte zentrenrelevante Sortimente, wie Papier- und Schreibwaren, usw. die Verkaufsflächenobergrenze von jeweils 100 m² eingehalten wird.

Zur Vorbereitung dieser Beschlussvorlage sind mehrere Gespräche mit dem Antragsteller geführt worden.

Begründung: siehe Anlage 1

Für den Oberbürgermeister:

Christiane Schlonski
Beigeordnete für Stadtentwicklung und Umwelt

Anlage 1:

Ausgangssituation

Im Jahre 2011 hat in der Zunftstraße Nr. 17 ein Multipolster-Fachmarkt eröffnet. Ende 2019 hat der Markt den Standort verlassen; die Verkaufsflächen stehen leer. Die Eigentümerin ist seit langem bemüht, einen Nachnutzer für das Objekt zu finden. Interesse zeigt nun ein Fachmarkt für Bau- und Heimwerkerbedarf mit einer Verkaufsfläche von bis 3.450 m². Davon sollen auf bis zu 800 m² zentrenrelevante Sortimente angeboten werden.

Gebäude und Grundstück liegen innerhalb der Grenzen des Bebauungsplans Nr. 101 D/D1 "Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet D/D1" und hier in einem Teilgebiet, in dem ein Baumarkt grundsätzlich zulässig ist (siehe Anlage 2)

Die Grundstückseigentümerin hat am 15. März 2021 einen Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 101 D/D1 "Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet D/D1" gestellt. Er betrifft die Festsetzungen 1.3.5 und 1.3.7 zur Reglementierung der maximal zulässigen Verkaufsfläche des Baumarktes und der zentrenrelevanten Sortimente.

Bewertung

Dem in der Anlage 3 beigefügten Antrag kann dem Grunde nach zugestimmt werden. Die Voraussetzungen zur Erteilung der Befreiung von den Festsetzungen 1.3.5 und 1.3.7 liegen vor. Rechtsgrundlage ist § 31 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB).

Diese setzt zunächst voraus, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Der Bebauungsplan setzt im gesamten Geltungsbereich Sonder- und Gewerbegebiete fest. Während in den Sondergebieten großflächige Lebensmittel-, Möbel- und Einrichtungsmärkte möglich sind, ist in den Gewerbegebieten der Einzelhandel weitestgehend reglementiert worden. Dies dient dem Schutz der Dessauer Innenstadt vor Beeinträchtigung des dortigen stationären Handels.

Eine Ausnahme davon bildet das an der Zunftstraße 17 festgesetzte Gewerbegebiet Teilgebiet 9. Hier lässt die Festsetzung 1.3.1 die Errichtung von Einzelhandelbetrieben unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit (bis 800 m² Verkaufsfläche) grundsätzlich zu. Zudem gelten an dieser Stelle spezielle Regelungen für den Fall, dass dort bestimmte großflächige Einzelhandelsbetriebe (Bau- und Gartenmarkt) errichtet werden sollen.

In der Zusammenschau überschreitet das beabsichtigte Vorhaben nicht den im Bebauungsplan festgesetzten Rahmen einer 4.500 m² großen Verkaufsfläche für einen Bau- und einen Gartenmarkt. Die Grundzüge der Planung sind somit vom Antragsgegenstand nicht berührt.

Eine weitere Voraussetzung ist die städtebauliche Vertretbarkeit der Befreiung; also ob sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gemäß den Anforderungen des § 1 BauGB vereinbar ist. Diese Frage ist nicht losgelöst von der Zweckbestimmung des Gewerbegebietes, der Historie des Standortes und der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 101 D/D1 zu beantworten.

Grundlage für die Zweckbestimmung des im TG 9 festgesetzten Gewerbegebietes ist § 8 Absatz 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Der bestimmt, dass Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastigenden Gewerbebe-

trieben dienen. Sie zeichnen sich dadurch aus, dass in ihnen gearbeitet wird. Nach dem Leitbild der Baunutzungsverordnung ist ein Gewerbegebiet den produzierenden und artverwandten Nutzungen vorbehalten. Es steht Gewerbebetrieben aller Art und damit verschiedenartigsten betrieblichen Betätigungen offen, die vom kleinen Betrieb über Handels- und Dienstleistungsunternehmen bis zu industriellen Großbetrieben reichen können, sofern es sich um nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe handelt (BVerwG, Urt. v. 2. 2. 2012 – 4 C 14/10 (OVG Münster), (NVwZ 2012, 825, beck-online)).

Der hier beantragte Baumarkt ist ein Handelsunternehmen und danach den Gewerbebetrieben aller Art zuzuordnen. Dass die Stadt das Teilgebiet 9 ausdrücklich nur für Betriebe des produzierenden Gewerbes festsetzen wollte, ist der Begründung des Bebauungsplanes nicht zu entnehmen, ganz im Gegenteil.

Denn der Ausgangspunkt für die Festsetzungen 1.3.5 und 1.3.7 war zunächst das Vorhandensein eines Baumarktes einschließlich einer Gartenabteilung. Dieser Markt wurde Mitte der 1990er Jahre errichtet. Grundlage war eine frühere Entwurfsfassung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes mit einer genehmigten Verkaufsfläche von 4.314 m². Zu den weiteren Inhalten dieser Planung gehörte auch, sämtliche in einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO allgemein zulässige kleinflächige Einzelhandelsbetriebe (bis 800 m² Verkaufsfläche) ohne Sortimentsbeschränkung zuzulassen (Quelle: Begründung zum Bebauungsplan, Seite 30).

Die Stadt hatte seinerzeit auch überlegt, statt eines Gewerbegebietes ein Sondergebiet für den Handel festzusetzen. Auf den Seiten 31 f. der Begründung zum Bebauungsplan ist nachzulesen, dass den Eigentümern mit einem Gewerbegebiet im Vergleich zu einem Sondergebiet mehr Flexibilität und eine höhere Nutzungsvielfalt eingeräumt werden sollte. Eine Entwicklung der Zunftstraße 17 als Handelsstandort lag also auch im Bereich des Möglichen.

Die Stadt hätte 2007 bei Kenntnis der jetzigen Planungsabsichten ohne Verletzung städtebaulicher Grundsätze und des Abwägungsgebotes auch so planen können, dass die jetzt beantragte Befreiung entbehrlich wäre.

Die Zustimmung zum Befreiungsantrag setzt des Weiteren voraus, dass die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die öffentlichen Belange ergeben sich insbesondere aus den Zielsetzungen des in Aufstellung befindlichen Änderungsbebauungsplanes Nr. 101 D/D1 "Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet D/D1 – Fachmarktzentrum Mannheimer Straße". Der Stadtrat hat dafür den Aufstellungsbeschluss am 13.03.2019 gefasst (BV/012/2019/III-61). Zu dessen Zielen gehört die Umsetzung des Zentrenkonzeptes aus dem Jahre 2009 mit der Entwicklung eines Fachmarktzentrums mit gesamtstädtischer Bedeutung entlang der Mannheimer Straße und Zunftstraße.

Der Standort an der Zunftstraße 17 soll danach künftig als ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 Absatz 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ festgesetzt werden. Zentren- und nichtzentrenrelevante Sortimente sollen dort zulässig sein. Die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente sollte nach dem damaligen Kenntnisstand auf 760 m² begrenzt werden.

Zwischenzeitlich sind neue Erhebungen des Einzelhandelbestandes im Stadtgebiet durchgeführt worden. Des Weiteren konnten auf dieser Grundlage die Zielsetzungen

und Inhalte für den Änderungsbebauungsplan überprüft werden. Dafür hat das Büro Stadt+Handel im letzten Jahr eine neue Auswirkungsanalyse für den Standort erarbeitet.

Daraus ergibt sich, dass allgemein nicht mit nachteiligen oder schädlichen Auswirkungen auf schutzwürdige Einzelhandelsstandorte im sonstigen Stadtgebiet zu rechnen ist, wenn

- die Verkaufsflächenobergrenze für zentrenrelevante Sortimente bei maximal 800 m² liegt
- und
- innerhalb dieser Fläche eine quantitative Feinsteuerung der Verkaufsflächen der einzelnen Sortimente bzw. -gruppen erfolgt, die sich an den bestehenden Betriebsgrößen innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche orientiert.

Zunächst ist festzuhalten, dass der Antragsgegenstand prinzipiell den Wert von 800 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente einhält.

Für die Sortimentsgruppen

- Gardinen / Fensterbehänge und Zubehör / Deko
- sowie
- Hausrat / Heimtextilien / Bettwaren / Bettwäsche

bedarf es keiner Feinsteuerung. Diese Sortimente werden auf ca. 6.635 m² Verkaufsfläche im Stadtgebiet angeboten. Ca. 40 % befinden sich davon innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Die beantragte Verkaufsfläche von 800 m² würde bei voller Ausnutzung nur zu einer marginalen Verschiebung des Angebotschwerpunktes um bis zu 4 % führen. Damit sind keine städtebaulichen Nachteile für die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten.

Anders verhält es sich dagegen mit den Sortimentsgruppen

- Papier / Schreibwaren / Geschenkartikel / Spielwaren / Bilder,
- Nahrungs- und Genussmittel / Haushalts- und Körperpflegeartikel.

Sie gehören zu den festen Bestandteilen der Nahversorgungsstandorte im Stadtgebiet. Dem steht indessen gegenüber, dass diese Sortimente in der ökonomischen Realität aber auch zu den Kassenzonen von Baumärkten gehören. Das ist mittlerweile ein weit verbreitetes Mittel, um sich auch aus Gründen einer wirtschaftlichen Betriebsführung gegenüber dem zunehmenden Online-Handel zu behaupten.

Im Rahmen der Ermessensausübung entscheidet sich die Stadt deshalb für eine Beschränkung der Verkaufsfläche auf 100 m² für jede der beiden o.g. Sortimentsgruppen. Das entspricht auch dem im gemeindeweiten Bebauungsplan Nr. 216 festgesetzten Wert von 100 m² für jene Einzelhandelsbetriebe, die außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zentrenrelevante Waren anbieten dürfen.

Ferner hat der Stadtrat am 04.09.2019 beschlossen, das Zentrenkonzept der Stadt Dessau-Roßlau fortzuschreiben (BV/261/2019/III-61). Die Entwicklung des Standortes als Bestandteil eines Fachmarktzentrums gilt hierfür unverändert fort.

Nachbarliche Interessen stehen der Erteilung der beantragten Befreiung nicht entgegen. Das Störpotential der beabsichtigten Nutzung geht nicht über den bisherigen Nutzungsstand hinaus. Im Übrigen gewährleisten die im Bebauungsplan festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen einen ausreichenden Schutz der Nachbarschaften.

Die Befreiung ist somit auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Anlagen

- 2) Übersichts- und Lageplan zum Befreiungsgegenstand
- 3) Antrag auf Befreiung mit Begründung vom 15. März 2021