Stadt Dessau-Roßlau

04.02.2022

Vorlage

Drucksachen-Nr.:	**BV/461/2021/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	21.12.2021				
Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	öffentlich	13.01.2022				
Ortschaftsrat Mildensee	öffentlich	18.01.2022				
Ausschuss für Bauwesen, Stadtentwicklung, Verkehr und Umwelt	öffentlich	20.01.2022				
Stadtrat	öffentlich	02.02.2022				

Titel:

Bebauungsplan Nr. 103 A – Gewerbe- und Sondergebiet Dessau-Mildensee / Aufstellungsbeschluss

Beschluss:

1. Die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Änderungsbebauungsplanes Nr. 103 A gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch für das im Übersichtsplan (Anlage 2) dargestellte Gebiet wird beschlossen.

2. Die Begründung lt. Anlage 1 wird gebilligt.

Gesetzliche Grundlagen:	§ 1 Absatz 3 Baugesetzbuch (BauGB), § 2 Absatz 1 BauGB
Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:	-
Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	-
Hinweise zur Veröffentlichung:	-

Relevanz mit Leitbild

Handlungsfeld		Ziel-Nummer
Wirtschaft, Tourismus, Bildung und Wissenschaft	[x]	W 05
Kultur, Freizeit und Sport	[ ]	
Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr	[ ]	
Handel und Versorgung	[x]	H 01, H 02, H 03, H 04, H 05, H 06, H 07, H 08
Landschaft und Umwelt	[ ]	
Soziales Miteinander	[ ]	

Vorlage ist nicht leitbildrelevant	[ ]

Steuerrelevanz

Bedeutung		Bemerkung
Vorlage ist steuerrelevant	[ ]	
Abstimmung mit Amt 20 erfolgt	[x]	

Vorlage ist nicht steuerrelevant	[x]

Finanzbedarf/Finanzierung:

Die einzuplanenden Haushaltsmittel werden auf der Basis der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI 2021) kalkuliert. Danach ergibt sich unter Berücksichtigung der Größe des Plangebietes (42,26 ha) i.V.m. der Bestandssituation mit geringen Anforderungen (Honorarzone I) zuzüglich der erforderlichen gutachterlichen Beurteilungen zum Schall-/Lärmschutz und zum bestehenden Einzelhandel eine einzuplanende Gesamtplanungssumme von rd. 156.000 €.

Kostendeckung: Produkt 51110 – Bauleitplanung sowie Maßnahmen der Stadtentwicklung

Die Kosten des Verfahrens sind im Produktkonto 51110.5291505 “Bebauungspläne Gewerbegebiete“ einzustellen. Dabei ist vorgesehen, die erforderlichen Leistungsphasen 1-3 gemäß § 19 HOAI auf die Jahre 2022 bis 2024 wie folgt zu verteilen.

Jahr	Leistungs-phase (LPH)	Prozent-sätze der LPH	Kosten B-Plan	Kosten Gutachten Lärm	Kosten Gutachten Einzelhandel	Planungs-kosten
2022					15.000 €	15.000,00 €
2023	1 (Vorent-wurf)	60 %	58.788,38 €	15.000 €		73.788,38 €
2024	2 (Entwurf)	30 %	29.394,19 €			29.394,19 €
2024	3 (Satzung)	10 %	9.798,06 €			9.798,06 €
					Summe	127.980,63 €
					zzgl. Nebenkosten 2 %	2.559,61 €
					Nettokosten	130.540,24 €
					zzgl. 19 % MwSt.	24.802,65 €
					Gesamtkosten Brutto	**155.342,89 €**

Bei den aufgezeigten Kosten handelt es sich um zu erwartende Planungskosten für eine Fremdvergabe.

Der Kostenansatz für das Einzelhandelsgutachten in Höhe von 15.000 € wurde bereits in der Haushaltsplanung für das Jahr 2022 berücksichtigt.

Zusammenfassung/Fazit:

Mit dieser Vorlage soll der Beschluss zur Einleitung und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 103 A “Gewerbe- und Sondergebiet Dessau-Mildensee“ gefasst werden. Anlassgebend sind aktuelle Entwicklungen zur Umstrukturierung des an der Anschlussstelle Ost der Autobahn 9 liegenden Kauflandcenters durch Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben aus den Bereichen Bekleidung, Fahrradfachmarkt und Einrichtungsfachmarkt. Die damit verbundenen Vorhaben sind prinzipiell geeignet, sich auf die Versorgungsfunktionen der Dessauer Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich wesentlich nachteilig auszuwirken und erfordern deshalb städtebauliches Handeln zur Überplanung des Standortes.

Die damit verbunden Planungsziele lauten wie folgt:

- Durch den Bebauungsplan sollen Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO und ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Einkaufszentrum und großflächiger Einzelhandel" gem. § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt werden.
- Zulässig sollen im Sondergebiet Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sein und im notwendigen Umfang solche, die der wohnortnahen Versorgung mit Gütern des kurzfristigen und insbesondere des täglichen Bedarfs dienen. Im Bebauungsplan sollen bestandschutzbezogene Festsetzungen getroffen werden.
- Die Gewerbegebiete sollen hauptsächlich der Unterbringungen von Gewerbebetrieben aller Art mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben mit einem zentrenrelevanten Hauptsortiment dienen.
- Um dem Zentrenkonzept folgend außerhalb der Zentren im Stadtgebiet neue Einzelhandelsvorhaben und ggf. zentrenbelastende Nachnutzung von Handelsobjekten zu unterbinden, die die gewollte Sicherung und Entwicklung der Dessauer Innenstadt beeinträchtigen können, sollen die Verkaufsflächen der im Einkaufszentrum zulässigen Einzelhandelsbetriebe auf ca. 22.000 m² begrenzt werden. Dies entspricht der genehmigten Verkaufsfläche.
- Die Zulassung neuer Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten und die Vergrößerung des Angebotes zentrenrelevanter Sortimente in den bestandsgeschützten Betrieben soll ausgeschlossen werden.
- Bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben (ab 800 m² Verkaufsfläche) mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten (z. B. Möbel-, Bau- und Gartenmärkte) soll eine Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente festgesetzt werden. Anhand der Analyse der Sortimentsstrukturen von erwartbaren großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sollen markt- und ortstübliche Anteile zentrenrelevanter Randsortimente ermittelt werden. Darauf aufbauend wird die Möglichkeit geprüft, daraus gegebenenfalls fachlich nachvollziehbar hergeleitete Schwellenwerte zur Begrenzung dieser Randsortimentsanteile abzuleiten.
- Zulässig sollen nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art sein.

Das in Aufstellung befindliche Zentrenkonzept gibt für diesen Standort als vorläufige Zielsetzung vor, weitere Ansiedlung nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente über den bisherigen Bestand hinaus zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte grundsätzlich auszuschließen. Diesem Anspruch soll mit dem Bebauungsplan Rechnung getragen werden.

Begründung: siehe Anlage 1

Für den Oberbürgermeister:

Christiane Schlonski
Beigeordnete für Stadtentwicklung und Umwelt

beschlossen im Stadtrat am:

Frank Rumpf
Stadtratsvorsitzender

Anlage 1:

Anlass

Der Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 103 A sind aktuell bekannt gewordene Absichten zur Umstrukturierung des Kauflandcenters an der Anschlussstelle Ost der Bundesautobahn A 9. Die neue Eigentümerin des Centers plant die Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben aus den Bereichen Bekleidung, Fahrradfachmarkt und Einrichtungsfachmarkt. Damit sollen leerstehende Ladenflächen wiederbelegt werden. Dadurch drohen schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Dessauer Innenstadt.

In der Dessauer Innenstadt, dem größten zentralen Versorgungsbereich im Stadtgebiet, stehen insbesondere durch die Aufgabe des Karstadt-Warenhauses und des Saturn-Elektronikfachmarktes Ladenflächen leer. Hier handelt es sich in der Summe um nahezu 12.000 m² Verkaufsfläche, die im Interesse einer vitalen urbanen Innenstadt mit Einzelhandelsbetrieben mit Magnetfunktionen wiederbelegt werden sollen.

Mit der Ansiedlung der o. a. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten im Angebot ist deshalb zu befürchten, dass der durch den Verlust prägender Einzelhandelbetriebe ohnehin geschwächte zentrale Versorgungsbereich der Dessauer Innenstadt infolge des Kaufkraftabflusses weitere Schädigungen erfährt. Denen ist durch ein unaufschiebbares städtebauliches Handeln zu begegnen.

Aktuelle planungsrechtliche Situation

Der Bebauungsplan Nr. 103 für das Gewerbegebiet Dessau-Ost - Mildensee - ist am 22. Oktober 1991 in Kraft getreten. In seinen Grenzen sind

- ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ mit einer Verkaufsfläche von 31.000 m² und

- mehrere Gewerbegebiete

festgesetzt worden. Die einst getroffene Festsetzung zum Einkaufszentrum ist heute nicht mehr mit geltender Rechtsprechung zum Verbot der Begrenzung der Anzahl von Einzelhandelsbetrieben vereinbar und damit anpassungsbedürftig.

Einzelhandelssituation vor Ort

Eine Erhebung von Einzelhandelsbestandsdaten in 2019 hat ergeben, dass im Plangebiet nach derzeitigem Genehmigungsstand auf einer Verkaufsfläche von rund 22.000 m² hauptsächlich nahversorgungs- und zentrenrelevante Nutzungen auf derzeit nur ca. 19.000 m² Verkaufsfläche angeboten werden. Zu den größten Anbietern im Kauflandcenter zählen Kaufland, Media-Markt und Decathlon. Außerhalb des Centers gehören dazu Jysk (ehem. Dänisches Bettenlager) und Fressnapf.

So werden

- Nahrungs- und Genussmittel derzeit auf 6.896 m²
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe auf 3.257 m²
- Neue Medien, Unterhaltungselektronik auf 2.935 m²
- Schreibwaren, Zeitungen, Zeitschriften, Bücher auf 138 m²
- Sport- und Campingartikel auf 1.458 m² und

- Spielwaren, Hobby, Bastelartikel, Musikinstrumente auf 227 m² angeboten.

Planungsziele

Das Kauflandcenter und die im Plangebiet um das Center gelegenen Gewerbeflächen gehören zu den 2/3 der Verkaufsflächen aller im Stadtgebiet befindlichen großflächigen Einzelhandelbtriebe, die sich außerhalb zentraler Versorgungsbereiche und sonstiger städtebaulich integrierter Lagen befinden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden dabei folgende Ziele verfolgt:

- Durch den Bebauungsplan sollen Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO und ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Einkaufszentrum und großflächiger Einzelhandel" gem. § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt werden.
- Zulässig sollen im Sondergebiet Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sein und im notwendigen Umfang solche, die der wohnortnahen Versorgung mit Gütern des kurzfristigen und insbesondere des täglichen Bedarfs dienen. Im Bebauungsplan sollen bestandschutzbezogene Festsetzungen getroffen werden.
- Die Gewerbegebiete sollen hauptsächlich der Unterbringungen von Gewerbebetrieben aller Art mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben mit einem zentrenrelevanten Hauptsortiment dienen.
- Um dem Zentrenkonzept folgend außerhalb der Zentren im Stadtgebiet neue Einzelhandelsvorhaben und ggf. zentrenbelastende Nachnutzung von Handelsobjekten zu unterbinden, die die gewollte Sicherung und Entwicklung der Dessauer Innenstadt beeinträchtigen können, sollen die Verkaufsflächen der im Einkaufszentrum zulässigen Einzelhandelsbetriebe auf ca. 22.000 m² begrenzt werden. Dies entspricht der genehmigten Verkaufsfläche.
- Die Zulassung neuer Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten und die Vergrößerung des Angebotes zentrenrelevanter Sortimente in den bestandsgeschützten Betrieben soll ausgeschlossen werden.
- Bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben (ab 800 m² Verkaufsfläche) mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten (z. B. Möbel-, Bau- und Gartenmärkte) soll eine Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente festgesetzt werden. Anhand der Analyse der Sortimentsstrukturen von erwartbaren großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sollen markt- und ortstübliche Anteile zentrenrelevanter Randsortimente ermittelt werden. Darauf aufbauend wird die Möglichkeit geprüft, daraus gegebenenfalls fachlich nachvollziehbar hergeleitete Schwellenwerte zur Begrenzung dieser Randsortimentsanteile abzuleiten.
- Zulässig sollen nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art sein.

Im Kern geht es um die Abwägung des Interesses der Eigentümer des Kauflandcenters und der Eigentümer der Gewerbegrundstücke im Umfeld des Centers an einer möglichst uneingeschränkten Entwicklung einerseits und den Erhalt und die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche im Einzugsbereich des Plangebietes andererseits. In den Blick zu nehmen sind deshalb mit dem Bebauungsplan Nr. 103 A.

- die Entwicklungsoptionen am Standort selbst,

- die Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet und in den Nachbargemeinden

- die Erhaltung und Entwicklung der zentralen Verosrgungsbereich in der Dessauer Innenstadt.

Nach dem gegenwärtigen Stand der Arbeiten am neuen Zentrenkonzept besteht für den Bebauungsplan folgende Zielsetzung:

1. Unter städtebaulichen Gesichtspunkten soll im Sinne einer Bündelung von Angeboten und Verkehrsströmen – ergänzend zu den Dessauer und Roßlauer Innenstädten und den anderen zentralen Versorgungsbereichen – die Konzentration von nicht zentrenrelevanten Betrieben (großflächig und nicht großflächig) angestrebt werden.

2. Zusätzlich zu den zentralen Versorgungsbereichen dient der Standort der Ansiedlung und Erweiterung von auch großflächigen, aber nicht zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben und damit funktional der Ergänzung der zentralen Versorgungsbereiche im Sinne einer „Arbeitsteilung“. Die Erweiterung bzw. neue Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten hinaus ist zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte an diesen Standorten nicht zulässig. Zu den zentrenrelevanten Sortimenten gehören nach Erhebung des Einzelhandelsbestandes auch Fahrräder.

3. Die Gewerbegebiete sollen – ihrer primären Funktion entsprechend – als Flächen für das produzierende und weiterverarbeitende Gewerbe sowie für Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe vorgehalten werden. Aus diesem Grund sowie im Hinblick auf die Zielsetzung des neuen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes werden hier Betriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten vollständig ausgeschlossen.

4. Nur ausnahmsweise sollen in den Gewerbegebieten untergeordnete Verkaufsflächen für Eigenproduktionen (diese können auch nahversorgungs- und zentrenrelevant sein) sowie für be- und verarbeitende Produkte (sog. Annexhandel) dort ansässiger Gewerbe- und Handwerksbetriebe zugelassen werden.

5. Bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben (ab 800 m² Verkaufsfläche) mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten (z. B. Möbel-, Bau- und Gartenmärkte) soll eine Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente festgesetzt werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um städtebauliche Fehlentwicklungen im Hinblick auf die Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche zu verhindern. Eine Steuerung kann dabei nur gelingen, wenn konkrete Anforderungen an die dort künftig zulässigen Einzelhandelsbetriebe formuliert werden.

Beschreibung der Maßnahme

Mit dem Beschluss dieser Vorlage wird das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 103 A für das in der Anlage 2 kenntlich gemachte Gebiet förmlich eingeleitet. Zu beachten ist hier, dass der innere Rand der Geltungsbereichsgrenze das Bebauungsplangebiet markiert.

Realisierung

Die weitere Vorgehensweise ist wie folgt vorgesehen:

Nach der Beschlussfassung durch den Stadtrat wird der Beschluss im Amtsblatt bekannt gemacht.

Mit dem Aufstellungsbeschluss beginnt das Planverfahren. Weitere Verfahrensschritte bis hin zum Satzungsbeschluss schließen sich an den Aufstellungsbeschluss an.

Maßnahmen zur Sicherung der Bauleitplanung (Zurückstellung und Veränderungssperre) sind bedarfsgerecht zu veranlassen. Im Falle der Zurückstellung ist zu deren Wirksamkeit i. S. der Sicherung der Ziele der Bebauungsplanung der Sofortvollzug anzuordnen.

Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Laufe des Bauleitplanverfahrens wird die Öffentlichkeit nach den Vorschriften des Baugesetzbuches beteiligt. Die Bekanntmachungen dazu erfolgen im Amtsblatt und auf der Internetseite der Stadt.

Alternativen zur Beschlussfassung

Alternativen zur Beschlussfassung bestehen nicht. Die aktuellen Entwicklungen im Kauflandcenter und in der Dessauer Innenstadt erfordern ein unaufschiebbares städtebauliches Handeln.

Dieses Handeln steht im untrennbaren Zusammenhang mit den folgenden übergeordneten und strategischen Zielen der Stadt Dessau-Roßlau:

- Im Stadtkern erfolgen unter Nutzung innerstädtischer Flächenpotenziale gezielte Wirtschaftsansiedlungen. Die bestehenden Gewerbegebiete der Stadt werden bedarfsgerecht profiliert.

- Die Dessau-Roßlauer Einzelhandelsentwicklungspolitik wird fortgeführt mit einer Attraktivierung und Stärkung der Innenstadt, der Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion des Gesamtstandortes sowie der Sicherung der dezentral organisierten Nahversorgung in den Stadtteilen.

- Dessau-Roßlau wird als Versorgungsschwerpunkt der Region mit vielfältigen Handels-, Gastronomie- und Dienstleistungseinrichtungen stabilisiert. Diese Entwicklung soll sich auf den Innenstadtbereich um Zerbster Straße, Ratsgasse und Kavalierstraße konzentrieren.

- Die Entwicklung der innerstädtischen Versorgung, vor allem des innerstädtischen Einzelhandels, folgt dem Anspruch einer nachhaltigen Stadtentwicklung.

- Über den Bestand hinaus sollen keine weiteren zentrenrelevanten Angebote in nichtintegrierten Standorten geschaffen werden.

Anlage 2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 103 A – Gewerbe- und Sondergebiet Dessau-Mildensee