

Vorlage

Drucksachen-Nr.:	BV/063/2022/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	05.04.2022				
Stadtbezirksbeirat Alten, West, Zoberberg	nicht öffentlich	19.04.2022				
Ausschuss für Bauwesen, Stadtentwicklung, Verkehr und Umwelt	nicht öffentlich	19.05.2022				

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" für die Errichtung eines Gartenfachmarktes unter folgender Bedingung zu:

- Begrenzung der Verkaufsflächen für Hausrat, Glas/Porzellan /Keramik/Kunstgewerbe, soweit es sich nicht um gartentypische Produkte handelt, auf maximal 100 m².

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 BV/166/2021/III-61
Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	
Hinweise zur Veröffentlichung:	

Relevanz mit Leitbild

Handlungsfeld		Ziel-Nummer
Wirtschaft, Tourismus, Bildung und Wissenschaft	<input type="checkbox"/>	
Kultur, Freizeit und Sport	<input type="checkbox"/>	
Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr	<input type="checkbox"/>	
Handel und Versorgung	<input type="checkbox"/>	
Landschaft und Umwelt	<input type="checkbox"/>	
Soziales Miteinander	<input type="checkbox"/>	

Vorlage ist nicht leitbildrelevant	<input type="checkbox"/>
------------------------------------	--------------------------

Steuerrelevanz

Bedeutung		Bemerkung
Vorlage ist steuerrelevant	<input type="checkbox"/>	
Abstimmung mit Amt 20 erfolgt	<input checked="" type="checkbox"/>	

Vorlage ist nicht steuerrelevant	<input checked="" type="checkbox"/>
----------------------------------	-------------------------------------

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 Garten-Fachmarkt mit einer Verkaufsfläche von bis zu 4.300 m². Davon sollen auf bis zu 216 m² zentrenrelevante Sortimente, hauptsächlich für dekorative Waren und Nahrungsmittel, beispielsweise Weine und Säfte sowie diverse Brotaufstriche 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. Dazu gehört auch, dass von dem Vorhaben keine Beeinträchtigung anderer zentraler Versorgungsbereiche, insbesondere der Dessauer Innenstadt ausgehen.

Begründung: siehe Anlage 1

Für den Oberbürgermeister:

Christiane Schlonski
Beigeordnete für Stadtentwicklung und Umwelt

Anlage 1:

Ausgangssituation

Die Eigentümerin des Einzelhandelsobjektes in der Zunftstraße 17 beabsichtigt, nach der Aufgabe eines Fachmarktes für Polstermöbel dort einen Gartenfachmarkt einzurichten. Das Objekt befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 101 D/D1 und zwar im Baugebiet TG 9. Die Verkaufsfläche des Marktes soll bis zu 4.300 m² betragen. Davon sollen auf bis zu 216 m² zentrenrelevante Sortimente angeboten werden; darunter auf bis zu 146 m² Dekoartikel und auf bis zu 70 m² Nahrungsmittel, beispielsweise Weine und Säfte sowie Brotaufstriche. Dafür hat die Eigentümerin einen Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 101 D/D 1 gestellt (s. Anlage 2).

Mit diesen Werten werden die Festsetzungen des o. g. Bebauungsplans überschritten.

Nach der textlichen Festsetzung 1.3.5 ist die Verkaufsfläche für Gartenmärkte auf 1.300 m² begrenzt. Allerdings dürfen Bau- und Gartenmärkte in Summe 4.500 m² groß sein.

Nach der Festsetzung 1.3.7 darf die Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente laut der Festsetzung 1.3.6 maximal 4% der Verkaufsfläche betragen. Bei der geplanten Verkaufsflächengröße des Fachmarktes von 4.300 m² darf danach die zulässige Größe dieser Verkaufsfläche 172 m² nicht überschreiten.

Bewertung

Die Grundzüge der Planung werden von dem geplanten Vorhaben nicht berührt. Ein Widerspruch zum planerischen Grundkonzept des Bebauungsplanes besteht nicht.

Die Genehmigung der beantragten Verkaufsflächen ist auch städtebaulich vertretbar.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes und die zugehörige Begründung des Bebauungsplans zeigen, dass sich die Verkaufsflächengröße des geplanten Gartenfachmarktes wie auch der geplanten zentrenrelevanten Sortimente im Rahmen dessen bewegen, was als Ergebnis gerechter Abwägung in dem Bebauungsplan hätte festgesetzt werden können.

Nach der Begründung des Bebauungsplans ist mit den o. g. Festsetzungen beabsichtigt, negative Auswirkungen auf die Funktionsmischung und die städtebauliche Strukturierung des Stadtzentrums zu verhindern. Zugleich sollen im Baugebiet TG 9 zentrenrelevante Sortimente in Geschäften mit bis zu 800 m² Verkaufsfläche uneingeschränkt bleiben.

Die Differenzierungen zwischen Baumarkt und Gartencenter in der textlichen Festsetzung 1.3.5 sollen nach der zugehörigen Begründung lediglich die Möglichkeit eröffnen, auch einen reinen Gartenfachmarkt zu ermöglichen (vgl. Begründung des Bebauungsplans, S. 31). Anhaltspunkte für die Absicht, durch diese Festsetzung einen Gartenfachmarkt mit einer Verkaufsfläche von bis zu 4.300 m² zu verhindern, gibt es nicht.

Die Begrenzung des innenstadtrelevanten Sortiments in der textlichen Festsetzung 1.3.7 auf 4 % stammt aus einem vormaligen, nicht wirksam gewordenen VE-Plan.

Eine eigenständig formulierbare planerische Zielsetzung ist mit dieser Zahl nicht verbunden.

Auf der Grundlage des so ermittelten planerischen Willens berühren die Befreiungsanträge die Grundzüge der Planung nicht. Der geplante Gartenfachmarkt bewegt sich mit seiner Größe von bis zu 4.300 m² innerhalb der Verkaufsflächengröße, die für bau- und gartenmarktypische Sortimente erlaubt sind. Damit wird der planerischen Absicht dieser Festsetzung Rechnung getragen. Differenzierungen zwischen den Sortimenten Baumarkt und Gartenmarkt und die unterschiedlichen Verkaufsflächengrößen gehören hingegen nicht zur Grundkonzeption des Bebauungsplans. Die hier beantragte Verkaufsflächengröße für den Gartenfachmarkt ist also vom Planungswillen der Stadt gedeckt.

Die Befreiung ist dem Grunde nach zu gewähren. Sie steht im Rahmen der hier zu treffenden Ermessensentscheidung auch im Einklang mit den nachbarlicher Interessen und anderen den öffentlichen Belangen

Das Störpotential der beabsichtigten Nutzung für die Nachbarschaft geht nicht über den bisherigen Nutzungsstand hinaus. Im Übrigen gewährleisten die im Bebauungsplan festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen einen ausreichenden Schutz.

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 Fachmarktzentums mit gesamtstädtischer Bedeutung entlang der Mannheimer Straße und Zunftstraße.

Vor diesem Hintergrund gehört das Objekt in der Zunftstraße 17 zu den Standorten der Ansiedlung und Erweiterung von auch großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben. Dazu gehört auch der hier beantragte Gartenfachmarkt, dessen Angebotsschwerpunkt deutlich im nicht-zentrenrelevanten Bereich liegt.

Für die Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente in großflächigen Einzelhandelsbetrieben ist nach dem Arbeitsstand zum neuen Zentrenkonzept davon auszugehen, dass dafür eine Verkaufsfläche von maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche, jedoch maximal 800 m² und maximal 100 m² je Randsortiment in Ansatz zu bringen sind.

Mit einer Verkaufsfläche von bis zu 70 m² für Nahrungs- und Genussmittel werden diese Ansätze eingehalten. Negative Auswirkungen auf die Nahversorgung in anderen Bereichen sind deshalb nicht zu erwarten.

Mit einer Verkaufsfläche von beabsichtigten 146 m² für Dekoartikel werden diese Ansätze um 46 m² überschritten. Daher erfolgt hier im Interesse der Vermeidung von Beeinträchtigungen von Angebotsstrukturen in den zentralen Versorgungsbereichen eine Beschränkung der Verkaufsfläche auf 100 m². Dies gilt für Hausrat, Glas / Porzellan / Keramik/Kunstgewerbe, soweit es sich nicht um gartentypische Produkte handelt. Dies entspricht der Festsetzung 1.3.6 des Bebauungsplanes zum zulässigen Warenangebot und der Gleichbehandlung zu den im gemeindeweiten Bebauungsplan Nr. 216 festgesetzten Grenzen für Einzelhandelsbetriebe außerhalb der zentra-

len Versorgungsbereiche.

Anlagen

- 2) Übersichts- und Lageplan zum Befreiungsgegenstand
- 3) Antrag auf Befreiung mit Begründung vom 03. März 2022