

An die untere Bauaufsichtsbehörde
(bei Ausnahme oder Befreiung nach § 31 BauGB über die Gemeinde)

Stadt Dessau-Roßlau
Bauordnungsamt
Postfach 1425
06813 Dessau-Roßlau

Aktenzeichen der Genehmigungsbehörde

Eingangsstempel der Genehmigungsbehörde

Antrag auf Abweichung / Ausnahme / Befreiung

1. Bauherr(in) / Bauherrengemeinschaft

Name, Vorname
ANH Hausbesitz GmbH & Co Kommanditgesellschaft

Telefon (mit Vorwahl)	Fax (mit Vorwahl)	E-Mail-Adresse
		@anh-hausbesitz.de

Straße, Hausnummer, PLZ, Ort
Neheimer Markt 2, 59755 Arnsberg

Der / Die Bauherr(in) / Bauherrengemeinschaft ist Eigentümer(in)
Erbbauberechtigte(r) des Baugrundstückes ja nein

Vertreter(in) der Bauherrengemeinschaft: Name, Vorname

Telefon (mit Vorwahl)	Fax (mit Vorwahl)	E-Mail-Adresse
		@anh-hausbesitz.de

Straße, Hausnummer, PLZ, Ort
Neheimer Markt 2, 59755 Arnsberg

Bei juristischen Personen ist der Nachweis der Vertretungsmacht beizufügen.

2. Genaue Bezeichnung des Vorhabens

Angaben zum Bauvorhaben
Umnutzung und Umbau des Multipolster-Einrichtungsfachmarktes in einen Dehner Garten-Fachmarkt hier:
Antrag auf Befreiung von Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 101 D/D1

3. Baugrundstück

Gemeinde	Gemeindeteil
Dessau-Roßlau	
Straße, Haus-Nr.	Gemarkung
Zunftstraße 17	Dessau
Flur	Flurstück
10	1355/94

4. Abweichung / Befreiung / Ausnahme

Für das oben genannte Bauvorhaben wird eine

Abweichung nach § 66 BauO LSA von den bauordnungsrechtlichen Anforderungen :

Ausnahme nach § 31 BauGB von den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen: Befreiung nach § 31 BauGB von den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen: Ausnahme von Regelungen der BauNVO:

Festsetzung Ziff. 1.3.5: Maximale Verkaufsfläche Gartencenter von 1.300 m²
Festsetzung Ziff. 1.3.7: i.V.m. Ziff. 1.3.5, 1.3.6: Beschränkung des innenstadtrelevanten Sortiments auf max. 4 % der Verkaufs- und Ausstellungsfläche der gemäß Ziff. 1.3.5 zulässigen Betriebe

beantragt.

Hinweis: Bei verfahrensfreien Vorhaben darf mit der Bauausführung erst begonnen werden, wenn über die beantragte Abweichung, Ausnahme oder Befreiung bauaufsichtlich entschieden worden ist.

5. Begründung (ggf. Anlage beifügen)

siehe Schreiben der Lenz und Johlen Rechtsanwälte Partnerschaft mbB zum Befreiungsantrag vom 03.03.2022

6. Beteiligte Nachbarn nach § 69 BauO LSA

a.)	Name, Vorname	<input type="checkbox"/> Bauvorlagen unterschrieben <input type="checkbox"/> schriftlich zugestimmt
	Straße, Hausnummer, PLZ, Ort	
	Flurstück	
b.)	Name, Vorname	<input type="checkbox"/> Bauvorlagen unterschrieben <input type="checkbox"/> schriftlich zugestimmt
	Straße, Hausnummer, PLZ, Ort	
	Flurstück	
c.)	Name, Vorname	<input type="checkbox"/> Bauvorlagen unterschrieben <input type="checkbox"/> schriftlich zugestimmt
	Straße, Hausnummer, PLZ, Ort	
	Flurstück	
d.)	Name, Vorname	<input type="checkbox"/> Bauvorlagen unterschrieben <input type="checkbox"/> schriftlich zugestimmt
	Straße, Hausnummer, PLZ, Ort	
	Flurstück	
Datum, Unterschrift		Datum, Unterschrift Entwurfsverfasser(in) / Bauvorlagenberechtigte(r)

die vorhandenen Flächen durch einen Dehner Garten-Fachmarkt mit im Wesentlichen folgenden Sortimenten genutzt werden:

Nicht zentrenrelevante Hauptsortimente (Dessauer Sortimentsliste 2009) u.a.:

- Pflanzen und Zubehör, Pflanzgefäße, Gartenmöbel, Gartenbedarf
- Zooartikel, Tiere, Tierpflegeartikel, Tiernahrung

Zentrenrelevante Sortimente (entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans/Dessauer Sortimentsliste 2009) werden auf bis zu 216 m² angeboten:

- | | |
|--|-------------------------|
| - Deko, Glas, Porzellan, Keramik, Kunstgewerbe,
Geschenkartikel | max. 146 m ² |
| - Nahrungs- und Genussmittel | max. 70 m ² |

2.

Das geplante, vorbezeichnete Bauvorhaben, widerspricht in folgenden Punkten den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 101 D/D1 „Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet D/D1“:

Ziff. 1.3.5: Maximale Verkaufsfläche Gartencenter von 1.300 m²

Ziff. 1.3.7: i.V.m. Ziff. 1.3.5, 1.3.6: Beschränkung des innenstadtrelevanten Sortiments auf max. 4 % der Verkaufs- und Ausstellungsfläche der gemäß Ziff. 1.3.5 zulässigen Betriebe

Für die o.g. Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes **beantragen wir eine Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB** und begründen dies wie folgt:

II. Befreiungsantrag

Gem. § 31 Abs. 2 BauGB kann von Festsetzungen eines Bebauungsplanes befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und eine der in § 31 Abs. 2 Ziff. 1. bis 3. BauGB genannten Befreiungsvoraussetzungen vorliegt und wenn die

Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

1.

Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

Die Grundzüge sind das der bisherigen Planung zugrunde liegende Leitbild, also der planerische Grundgedanke, der sich nach dem im Bebauungsplan zum Ausdruck kommenden planerischen Willen der Gemeinde beurteilt. Wenn die Abweichung das der bisherigen Planung zugrunde liegende Leitbild nicht verändert, wenn also der planerische Grundgedanke im Wesentlichen erhalten bleibt, es sich somit um Abweichungen von minderm Gewicht handelt, die die Planungskonzeption des Bebauungsplanes unangetastet lassen, werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Vgl. BVerwG, Beschluss vom 15.03.2000 – 4 B 18.00 – BRS 63, Nr. 41

Wörtlich formuliert das Bundesverwaltungsgericht wie folgt:

„Ob eine Abweichung die Grundzüge der Planung berührt oder von minderm Gewicht ist, beurteilt sich nach den konkreten Umständen des Einzelfalls, nämlich dem im Bebauungsplan zum Ausdruck gebrachten planerischen Wollen. Bezogen auf dieses Wollen darf der Abweichung vom Planinhalt keine derartige Bedeutung zukommen, dass die angestrebte und im Plan zum Ausdruck gebrachte städtebauliche Ordnung in beachtlicher Weise beeinträchtigt wird. Die Abweichung muss – sollte sie mit den Grundzügen der Planung vereinbar sein – durch das planerische Wollen gedeckt sein; es muss – mit anderen Worten – angenommen werden können, die Abweichung liege noch im Bereich dessen, was der Planer gewollt hat oder gewollt hätte, wenn er die weitere Entwicklung einschließlich des Grundes für die Abweichung gekannt hätte.“

BVerwG, Urteil 29.01.2009 – 4 C 16.07 – ZfBR 2009, 466

Gemessen an diesen, in der Rechtsprechung entwickelten Maßstäben, werden die Grundzüge der Planung nicht berührt:

Der Bebauungsplan setzt im gesamten Gebiet Gewerbe- und Sondergebiete für bestimmte, bei Planaufstellung weitgehend bereits vorhandene Nutzungen fest und begrenzt die zulässigen Verkaufsflächen und Sortimente, um der Zweckbestimmung des Gebiets gerecht zu werden. Der Bebauungsplan ersetzt den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 10 „Einkaufs- und Dienstleistungszentrum Gewerbegebiet Dessau-Mitte“, der zwar als Satzung beschlossen aber aufgrund rechtlicher Bedenken nicht in Kraft getreten ist. Die Festsetzungen zur Nutzungsart wurden dabei im Wesentlichen aus dem VEP übernommen, um dem Bestandsschutz der Eigentümer der Grundstücke im Plangebiet Rechnung zu tragen. Außerdem ist Ziel des Bebauungsplans durch Festsetzung von Emissionskontingenten Immissionskonflikte zu lösen.

Während in den sonstigen Gewerbegebieten im Geltungsbereich des Bebauungsplans Einzelhandelsbetriebe ganz oder solche mit innenstadtrelevanten Sortimenten ausgeschlossen wurden, gilt diese Begrenzung für das Gebiet TG 9 (Festsetzung Ziff. 1.3.5) nicht. Auch dies wird mit Bestandsschutz begründet, weil es auch im VEP Nr. 10 keine Einschränkung von Einzelhandelsnutzungen unterhalb der Großflächigkeitsgrenze gab. Dies bedeutet, dass in diesem Teilgebiet weiterhin sämtliche in einem Gewerbegebiet allgemein zulässigen kleinflächigen Handelsbetriebe ohne Sortimentsbeschränkung zulässig sind (vgl. Begründung S. 29 f.).

Grundsätzliches Ziel des Bebauungsplanes ist neben der Berücksichtigung des Bestandsschutzes eine Weiterentwicklung des Gebietes im Rahmen der vorgefundenen Nutzungen im Rahmen der Entwicklung des Fachmarktzentrums Mitte/Mannheimer Straße.

Die beabsichtigten Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans berühren Grundzüge der Planung nicht.

Im Einzelnen:

a)

Die geplante Verkaufsfläche des Dehner Garten-Fachmarktes überschreitet die für ein Gartencenter zulässige Verkaufsfläche um 3.000 m², nicht aber die im Teilgebiet TG 9 für großflächige Einzelhandelsbetriebe geltende gesamte Flächenbeschränkung von 4.500 m².

Diese Überschreitung der Verkaufsflächenobergrenze im Rahmen der gesamt zulässigen Verkaufsflächenobergrenze berührt die Grundzüge der Planung nicht. Die Planung war zunächst von dem Gedanken geleitet, den vorhandenen Betrieben Bestandsschutz mit Erweiterungsmöglichkeiten einzuräumen; bereits bei Planaufstellung berücksichtigte man die „veränderten Angebotsbedingungen“ (Begründung S. 30). Die gestiegenen Raumansprüche der Baumärkte auch aufgrund der Einrichtung von Gartenabteilungen sollten ebenso berücksichtigt werden, wie die Möglichkeit „reine Gartenfachmärkte (z.B. Klee oder Dehner)“ anzusiedeln. Denn diese Märkte seien geeignet, die Bedeutung des Oberzentrums Dessau-Rosslau weiter zu stärken. Die Verschiebung des Flächengewichts zugunsten der Gartenfachmärkte lag also durchaus im Rahmen der planerischen Konzeption des Bebauungsplans, wurde aber augenscheinlich aufgrund der seinerzeit bekannten Flächenkonzepte nicht im Bebauungsplan berücksichtigt. Da sich die geplante Gesamtverkaufsfläche im Rahmen der im Bebauungsplan festgesetzten Gesamtverkaufsfläche bewegt, hält sich das Vorhaben im Rahmen der planerischen Grundkonzeption.

b)

Die Abweichung von der Festsetzung Ziff. 1.3.7 hinsichtlich der Begrenzung der innenstadtrelevanten Sortimente auf 4 % der zulässigen Gesamtverkaufsfläche ist wie folgt zu begründen:

Zwar wollte der Plangeber grds. eine Begrenzung der Flächen für innenstadtrelevante Sortimente innerhalb der großflächigen Einzelhandelsbetriebe in den Gewerbegebieten erreichen, um deren Atypik zu gewährleisten. Dies ist in der Konsequenz auch für die Gewerbegebiete mit Einzelhandelsbeschränkungen zielführend. Im TG 9 fehlt eine derartige Beschränkung, hier sind vielmehr Einzelhandelsbetriebe aller Art unterhalb der Großflächigkeitsgrenze zulässig. Es könnten also in diesem Gebiet auch mehrere nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, also solche mit bis zu jeweils 800 m² Verkaufsfläche mit innenstadtrelevanten Sortimenten angesiedelt werden. Angesichts der im Gebiet vorhandenen und im TG 10 angrenzenden Nutzungen, hat das Gebiet eine andere Prägung als die handelsbeschränkten Gewerbegebiete. Die geringfügige Überschreitung der Flächenbegrenzung auf 4 % (entspricht 172 m²) um 44 m² berührt die Grundzüge der Planung daher nicht, zumal entsprechend Ziff. 1.3.6 des Bebauungsplans die dort genannten Flächenbeschränkungen bei „reinen Gartenmärkten“ nicht gelten.

c)

Insgesamt verlassen die Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 101 D/D1 „Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet D/D1“ nicht das Leitbild einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Denn die Abweichung liegt noch im Bereich dessen, was die planende Gemeinde gewollt hat oder gewollt hätte, wenn sie die weitere Entwicklung einschließlich des Grundes für die Abweichung gekannt hätte.

2.

Die Abweichung ist auch städtebaulich vertretbar.

Was im Sinne des § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB städtebaulich vertretbar ist, beurteilt sich danach, ob die Abweichung ein nach § 1 BauGB zulässiger Inhalt des Bebauungsplanes hätte sein können. Wenn anstelle der Festsetzung im Bebauungsplan, von der abgewichen werden soll, in der konkreten örtlichen Gegebenheit auch eine Festsetzung hätte getroffen werden können, nach der das geplante Vorhaben allgemein zulässig wäre, ist die städtebauliche Vertretbarkeit in aller Regel gegeben.

VGH München, Urteil vom 24.03.2011 – 2 B 11.59 – BauR 2011, 1785.

Der Plangeber hätte im Zeitpunkt der Planaufstellung bei Kenntnis der jetzigen Planungsabsichten ohne Verletzung städtebaulicher Grundsätze und des Abwägungsgebotes auch so planen können, dass jetzt eine Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht erforderlich wäre. Denn er hätte etwaige Entwicklungsmöglichkeiten berücksichtigt, wenn sie im Zeitpunkt der Planaufstellung bekannt gewesen wären.

Planerisches Ziel war die Ausweisung von Industrie-, Gewerbe- und Sondergebieten, als Nachfolgenutzung der bisher gewerblich/industriell geprägten Plangebietsfläche, die den Bestand der teilweise vorhandenen Einzelhandelsnutzungen berücksichtigte und zu einer geordneten städtebaulichen Einzelhandelsentwicklung beitragen sollte. Aus diesem Grunde setzt der Bebauungsplan in Ziff. 1.3.1 fest, dass in allen GE und GI-Flächen mit Ausnahme des GE TG 9 Einzelhandelsbetriebe unzulässig sind. Im TG 2 und TG 7 waren im Gewerbegebiet nur spezielle atypische Nutzungen (Bau- und Gartenfachmarkt) zulässig.

Lediglich das GE TG 9 ist also für den Einzelhandel generell eröffnet; Einzelhandelsbetriebe sind Gewerbebetriebe aller Art i.S.v. § 8 Abs. 2 Nr.1 BauNVO und entsprechen damit der Zweckbestimmung eines Gewerbegebiets i.S.V. § 8 Abs.1 BauNVO. Wie sich aus der Begründung des Bebauungsplans ergibt, sollte der bisherige planungsrechtliche Status im Bereich des TG 9 auch mit Blick auf Entwicklungsmöglichkeiten mit Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten unterhalb der Großflächigkeitsschwelle erhalten bleiben. Dabei wurde den im TG 9 vorhandenen Einzelhandelsbetrieben nicht die gleiche Erweiterungsmöglichkeit wie den Märkten in den TG 2 und 7 zugebilligt, weil die Entwicklung des Fachmarktes im Zeitpunkt der Planaufstellung nicht absehbar war. Die Besonderheit des TG 9 ergibt sich aber daraus, dass in diesem GE -anders als in den anderen GE- auch nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten zulässig sind.

Die geplante Nutzung des Dehner Garten-Fachmarktes mit dem geplanten Verkaufsflächen- und Sortimentsumfang entspricht dieser grundsätzlichen planerischen Intention, im TG 9 einerseits großflächige Fachmärkte mit einem nicht innenstadtrelevanten Sortiment und sonstige Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten unterhalb der Großflächigkeitsschwelle andererseits zuzulassen. Da die Verkaufsfläche der zentrenrelevanten Sortimente innerhalb des großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten die Großflächigkeitsschwelle nicht überschreitet, bewegt sich die hier geplante Abweichung im Rahmen des vom Plangeber städtebaulich Gewollten. Die Funktion des Gewerbe- und Industriegebietes im Übrigen bleibt hiervon unberührt. Handelsnutzungen widersprechen der Zweckbestimmung nicht und in den meisten GE- und GI-Gebieten sind Handelsnutzungen unzulässig und nicht vorhanden.

3.

Schließlich ist die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Die öffentlichen Belange ergeben sich insbesondere aus den städtebaulichen Vorstellungen, wie etwa aus Entwicklungskonzepten, soweit sie hinreichend konkret oder jedenfalls konkretisierbar sind.

Vgl. BVerwG, Urteil vom 19.09.2002 – 4 C 13.01 –, BVerwGE, 117, S. 50.

Der Bebauungsplan nahm ausweislich seiner Begründung Bezug auf ein Einzelhandelsgutachten der Stadt, erstellt von der BBE Unternehmensberatung Köln, April 1996. Der Stadtrat hat am 10.06.2009 das Zentrenkonzept (Endbericht April 2009) als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen. Danach sollte der Plangeltungsbereich vorrangig der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten dienen, zentrenrelevante Angebote sollten dabei nicht über den planungsrechtlichen Bestand hinaus geschaffen werden (Zentrenkonzept S. 45). Diesen Vorgaben widerspricht die beantragte Abweichung nicht.

Im Zuge der Fortschreibung des Zentrenkonzeptes soll eine Neubewertung des Plangebiets erfolgen und seine Bedeutung für die Grundversorgung untersucht werden. Auch unter diesen Gesichtspunkten widerspricht die Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht öffentlichen Belangen.

Auch ist nicht zu erwarten, dass das Angebot innenstadtrelevanter Sortimente nachteilige Auswirkungen haben kann. Aus einer Auswirkungsanalyse des Büros Stadt+Handel vom 29.10.2020, in der u.a. die Ansiedelung eines Sonderpostenmarktes mit einem größeren Anteil innenstadtrelevanter Sortimente untersucht wurde, ergibt sich, dass nicht mit nachteiligen oder schädlichen Auswirkungen auf schutzwürdige Einzelhandelsstandort zu rechnen ist.

Nachbarliche Interessen stehen der Erteilung der Befreiung nicht entgegen, da das Störpotential der beabsichtigten neuen Nutzung nicht über das bisherige hinausgeht und die Festsetzung von Emissionskontingenten die Immissionsschutzinteressen der Nachbarn wahrt.

4.

Aus alledem ergibt sich, dass die Voraussetzungen für die Erteilung der beantragten Befreiungen gem. § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 101 D/D1 „Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet D/D1“ erfüllt sind. Mit den hier beantragten Befreiungen wird nur in untergeordnetem Umfang von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes abgewichen. In das planerische Grundkonzept wird nicht eingegriffen.