

Vorlage

Drucksachen-Nr.:	BV/207/2022/III-61
Einreicher:	Der Oberbürgermeister
Verantwortlich für die Umsetzung:	Amt für Stadtentwicklung, Denkmalpflege und Geodienste

Beratungsfolge	Termin	Abstimmungsergebnis	Bestätigung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	14.06.2022	geändert beschlossen	
Ortschaftsrat Mildensee	21.06.2022	Ja 0 Nein 4 Enthaltung 0 abgelehnt	
Ausschuss für Bauwesen, Stadtentwicklung, Verkehr und Umwelt	30.06.2022	zurückgezogen	
Stadtrat	12.07.2022	zurückgezogen	

Titel:

Bebauungsplan Nr. 103 A "Gewerbe- und Sondergebiet Dessau-Mildensee" / Zurückstellung von Vorhaben

Beschluss:

1. Die Entscheidung über die Zulässigkeit der beantragten Vorhaben eines Fachmarktes für Möbel, einrichtungs- und gartenbezogene Gegenstände und eines Fahrradfachmarktes wird für einen Zeitraum bis zu zwölf Monaten ausgesetzt.
2. Die sofortige Vollziehung der Entscheidung wird angeordnet.

Gesetzliche Grundlagen:	§ 15 Baugesetzbuch (BauGB)
Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:	BV/461/2022/III-61
Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	
Hinweise zur Veröffentlichung:	

Relevanz mit Leitbild

Handlungsfeld		Ziel-Nummer
Wirtschaft, Tourismus, Bildung und Wissenschaft	<input checked="" type="checkbox"/>	W 05, W 16
Kultur, Freizeit und Sport	<input type="checkbox"/>	
Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr	<input checked="" type="checkbox"/>	S 08
Handel und Versorgung	<input checked="" type="checkbox"/>	H 01, H 04, H08
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 type="checkbox"/>	

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

Finanzbedarf/Finanzierung:

Die Umsetzung der Beschlussvorlage erfordert keinen Einsatz städtischer Finanzmittel.

Zusammenfassung/Fazit:

Im Bauordnungsamt der Stadt Dessau-Roßlau ist am 06.05.2022 eine Baugenehmigung für die Errichtung eines Fahrradfachmarktes und eines Fachmarktes für Möbel, einrichtungs- und gartenbezogene Gegenstände im Kauflandcenter in Mildensee beantragt worden.

Der Fahrradfachmarkt hat eine Verkaufsfläche, die ca. 83 % der addierten Flächen der fünf größten Anbieter in den zentralen Versorgungsbereichen und sonstigen integrierten Lagen beträgt. Umsatzumverteilungen mit drohenden Schließungen der für die Nahmobilität wichtigen Läden sind zu befürchten.

Der Fachmarkt für Möbel, einrichtungs- und gartenbezogene Gegenstände im Kauflandcenter in Mildensee bietet u.a. Waren an, die auf der Liste der zentrenrelevanten Sortimente stehen.

Nach den stadtentwicklungspolitischen Vorstellungen sollen die Angebote zentrenrelevanter Sortimente an städtebaulich nicht integrierten Standorten keinesfalls erweitert werden. Änderungen im Angebot an diesen Standorten sollen nicht zu Lasten der Innenstadt und des Versorgungsauftrages der zentralen Versorgungsbereiche gehen.

Da vor diesem Hintergrund zu befürchten ist, dass die Durchführung der am 02.02.2022 vom Stadtrat beschlossenen Bauleitplanung für das Gewerbe- und

Sondergebiet in Dessau-Mildensee (B-Plan Nr. 103 A) durch die Vorhaben unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden würde, soll die Entscheidung über die Zulässigkeit der beantragten Vorhaben für einen Zeitraum bis zu zwölf Monaten ausgesetzt werden.

Begründung: siehe Anlage 1

Für den Oberbürgermeister:

Christiane Schlonski
Beigeordnete für Stadtentwicklung und Umwelt

beschlossen im Stadtrat am

Frank Rumpf
Stadtratsvorsitzender

Anlage 1:

Ausgangssituation

Im Bauordnungsamt der Stadt Dessau-Roßlau ist am 06.05.2022 eine Baugenehmigung für die Errichtung eines Fahrradfachmarktes und eines Fachmarktes für Möbel, einrichtungs- und gartenbezogene Gegenstände im Kauflandcenter in Mildensee beantragt worden.

Der Fahrradfachmarkt soll innerhalb des Kauflandcenters, einem Einkaufszentrum, die Flächen eines ehemaligen Textil-Discounters nachnutzen; der Fachmarkt für Möbel, einrichtungs- und gartenbezogene Gegenstände die Flächen eines ehemaligen Lebensmitteldiscounters.

Beide Vorhaben befinden sich im Geltungsbereich des am 22. Oktober 1991 in Kraft getretenen Bebauungsplanes Nr. 103 "Gewerbegebiet Ost" und hier in einem sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum und großflächige Einzelhandelsbetriebe.

Beide Vorhaben widersprechen zwar nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 103 "Gewerbegebiet Ost", befinden sich aber zugleich in einem Gebiet, für das der Stadtrat am 02.02.2022 beschlossen hat, einen neuen Bebauungsplan mit der Bezeichnung Nr. 103 A "Gewerbe- und Sondergebiet Dessau-Mildensee" aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss ist im Amtsblatt der Stadt Dessau-Roßlau, Ausgabe 3 / 2022 am 25.02.2022 bekanntgemacht worden.

Zu den Zielen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes gehört insbesondere, dass neue Einzelhandelsvorhaben und ggfs. zentrenbelastende Nachnutzungen von Handelsobjekten unterbunden werden, die die gewollte Sicherung und Entwicklung der Dessauer Innenstadt beeinträchtigen können. Die Zulassung neuer Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten und die Vergrößerung des Angebotes zentrenrelevanter Sortimente in den bestandsgeschützten Betrieben soll ausgeschlossen werden.

Hier korrespondiert die Planungsabsicht mit den Zielen des Landesentwicklungsplanes (LEP ST 2010) zum großflächigen Einzelhandel (Z 46 ff.). Nutzungsänderungen in bestehenden Sondergebieten für Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe an nicht städtebaulich integrierten Standorten dürfen danach nicht zu Lasten von innenstadtrelevanten Sortimenten an innerstädtischen Standorten erfolgen dürfen.

Das Kauflandcenter ist nicht städtebaulich integriert. Bei der Aufstellung bzw. Änderungen von Bebauungsplänen gelten die Pflichten zur Anpassung der Planung an die Erfordernisse der Raumordnung in Form der Ziele des LEP ST 2010 uneingeschränkt.

Der Fachmarkt für Möbel, einrichtungs- und gartenbezogene Gegenstände bietet neben Möbeln- und Bettwaren auch Heimtextilien und Dekorationswaren an. Damit erfolgt eine nicht gewollte Erweiterung zentrenrelevanter Sortimente im Kauflandcenter. Diese Sortimente können auch nicht als vertretbare Randsortimente eingestuft werden. Dafür fehlt ihnen die deutliche Unterordnung zu den Hauptwarenangeboten.

Bei der Beurteilung des Warenangebotes des Fahrradfachmarktes zeichnet sich nach den jüngsten stadtweiten Einzelhandelserhebungen ab, dass Fahrräder aufgrund

- ihrer räumliche Verteilung sowie städtebaulichen Einbettung, des Anteil der Verkaufsfläche und ihrer Bedeutung für Attraktivität und Branchenmix in zentralen Versorgungsbereichen und städtebaulich integrierte Lagen,
- ihrer breite Zielgruppenansprache und Systemrelevanz,
- ihrer Anziehungseffekte auf Kunden und Erhöhung der Besucherfrequenz und
- ihrer keinesfalls zwingenden Transportbedürftigkeit mit dem Pkw

eine deutliche Zentrenrelevanz besitzen. Hier besteht zur Dessau-Roßlauer Sortimentsliste von 2009 ein erheblicher Unterschied.

Sollen die mit der Aufstellung des neuen Bebauungsplans verfolgten Ziele gesichert werden, so steht dafür das Instrument der Zurückstellung auf der Grundlage des § 15 BauGB zur Verfügung. Die Rechtmäßigkeit einer Zurückstellung ist jedoch an gewisse Voraussetzungen geknüpft.

Bewertung

Die formellen Voraussetzungen für eine Zurückstellung liegen vor. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan mit der Bezeichnung Nr. 103 A – Gewerbe- und Sondergebiet Dessau-Mildensee ist vom Stadtrat gefasst und im Amtsblatt der Stadt Dessau-Roßlau, Ausgabe 3 / 2022 am 25.02.2022 bekanntgemacht worden.

Es ist auch zu befürchten, dass die Durchführung der Planung durch die Genehmigung, Errichtung und Betrieb der geplanten Vorhaben unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden würde. Denn die Antragstellerin plant mit der beabsichtigten Nachnutzung leerstehender Ladenlokale eine Revitalisierung und Steigerung der Attraktivität des städtebaulich nicht integrierten Kauflandcenters an der Anschlussstelle Dessau-Ost der Bundesautobahn A9 am Rande des Stadtbezirks Dessau-Mildensee.

Der geplante Fahrradfachmarkt führt im Hauptwarensortiment Fahrräder, die zunächst nach der Dessau-Roßlauer Sortimentsliste von 2009 als nicht zentrenrelevant eingeordnet worden sind. Der Stadtrat hat indessen am 04.09.2019 beschlossen, den Einzelhandelbestand zu aktualisieren und das Zentrenkonzept fortzuschreiben (BV/261/2019/III-61). Auf der Seite 6 dieser Beschlussvorlage ist nachzulesen, dass eine Überprüfung und Konkretisierung der Dessau-Roßlauer Sortimentsliste hinsichtlich zentren- und nicht zentrenrelevanter Sortimente sowie innenstadt- und nahversorgungsrelevanter Sortimente vorzunehmen ist. Nach der in 2019 durchgeführten Bestandsaufnahme des Einzelhandels im Stadtgebiet ist zum Sortiment der Fahrräder folgendes festzustellen:

Fahrräder werden hauptsächlich von sechs Einzelhändlern in Dessau-Roßlau angeboten, von denen alle ihren Standort in städtebaulich integrierten Lagen; vier Händler sogar in zentralen Versorgungsbereichen haben. Dazu kommen vereinzelt Anbieter, die Fahrräder als Randsortiment oder im Mix mit anderen Kernsortimenten (z.B. Decathlon) anbieten. Zudem ist zu beachten, dass bei der Gestaltung der Dessauer Innenstadt im südlichen Abschnitt der Kavallerstraße die Bedürfnisse des dortigen Fahrradfachmarktes berücksichtigt worden sind.

Vor diesem Hintergrund lässt sich festhalten, dass Fahrräder für den attraktiven Branchenmix, insbesondere in der Dessauer Innenstadt notwendig sind und somit auch Kopplungseffekte für die Besucherfrequenz auslösen.

Die Verordnungen zur Corona-Pandemie haben zudem gezeigt, dass Fahrradläden, insbesondere auch wegen ihrer Werkstatt- und Serviceleistungen wichtig sind, um die Mobilität der Menschen dauerhaft zu gewährleisten. Die städtebauliche Integration dieser Branche ist auch deshalb von besonderer Bedeutung, weil diese Leistungen von Personen, die nur im Besitz eines Fahrrades sind, gerade dann benötigt werden, wenn die Räder nicht oder nicht vollständig funktionsfähig sind.

In den Stadtbezirken, in denen aktuell hauptsächlich Fahrräder, Werkstatt- und Serviceleistungen angeboten werden, leben derzeit 36.800 Personen. Das sind gut 45 % aller in Dessau-Roßlau lebenden Personen mit Haupt- und Nebenwohnungen.

Darüber hinaus hat sich die Stadt zum Ziel gesetzt, die hohe Akzeptanz des umwelt- und stadtverträglichen Verkehrsmittels Fahrrad bei der alltäglichen und touristischen Nutzung weiter zu stärken und zu verbessern, so dass es zukünftigen Anforderungen gerecht werden kann. Um den Radverkehr gezielt weiter zu entwickeln, wurde 2016 das Radverkehrskonzept (RVK) für die Stadt Dessau-Roßlau beschlossen. Durch konkrete Festlegungen und einen umfassenden Maßnahmenkatalog soll der Radverkehr in die Lage versetzt werden, die Mobilität in unserer Stadt umwelt- und stadtverträglich zu gestalten. Die Bedingungen sind so zu gestalten, dass langfristig mit dem Fahrrad ein Anteil von 30 % an allen Ortsveränderungen in der Stadt realisiert werden kann. Hierzu trägt auch ein primär auf die Zentren orientiertes Fahrrad-Angebot bei.

Der im Kauflandcenter geplante Fahrradfachmarkt soll eine Verkaufsfläche von 978 m² haben. Damit hat der Markt eine Verkaufsfläche, die ca. 83 % der addierten Flächen der fünf größten Anbieter in den zentralen Versorgungsbereichen und sonstigen integrierten Lagen beträgt. Selbst die beiden größten Anbieter in der Dessauer Innenstadt haben nur eine zusammengefasste Verkaufsfläche von 720 m².

Negative Umsatzumverteilungseffekte, die sich auf den Betrieb der bestehenden Anbieter auswirken, können daher nicht ausgeschlossen werden. Die im öffentlichen Interesse stehende verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Waren zur Aufrechterhaltung ihrer Mobilität kann hier durch die drohende Schließung städtebaulich integrierter Fahrradhändler und angeschlossener Werkstätten gefährdet werden.

Der Fachmarkt für Möbel, einrichtungs- und gartenbezogenen Gegenständen stellt quasi einen Umzug eines in unmittelbare Nähe bestehenden Marktes in das Kauflandcenter dar. Da das Baurecht am bisherigen Standort davon unberührt bleibt, stellt der Umzug aus bauplanungsrechtlicher Sicht ein neues und zusätzliches Einzelhandelsvorhaben dar. Hinzu kommt, dass die Verkaufsfläche sich im Vergleich zum Bestandsobjekt um 360 m² auf 1.040 m² erhöht. Dieses Vorhaben zeichnet sich typischerweise durch einen bedeutenden Anteil an zentrenrelevanter Verkaufsfläche (ca. 22%) aus. Dieser Aufwuchs an Verkaufsfläche und Sortimenten auf den Bestand ist in der nach der Beschlusslage des Stadtrates vom 02.02.2022 vorgesehenen Analyse zur Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen auf die Innenstadt zu berücksichtigen.

Nach dem Aufstellungsbeschluss des Stadtrates liegt auch eine hinreichend konkretisierte, sicherungsbedürftige Planung vor.

Dafür ist zum einen vorauszusetzen, dass die beabsichtigte Art der Nutzung bekannt ist. Der Begründung zum Aufstellungsbeschluss nach sollen ein Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel und Gewerbegebiete festgesetzt werden. Danach folgt der Aufstellungsbeschluss den Baugebieten, die bereits in dem am 22. Oktober 1991 in Kraft getretenen Bebauungsplanes Nr. 103 – "Gewerbegebiet Ost" festgesetzt worden sind.

Zum anderen wird vorausgesetzt, dass die aus dem Aufstellungsbeschluss ersichtlichen Planungsziele im Wege planerischer Festsetzungen erreichbar sind. Danach sind Festsetzungen von vorhabenbezogenen Verkaufsflächen und der dazugehörigen Betriebstypen des Einzelhandels regelmäßig geeignet, um die Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden bauleitplanerisch auszugleichen. Zudem gehören Festsetzungen zu Sortimenten und Verkaufsflächen zu den geeigneten Maßnahmen für eine ausgewogene städtebauliche Steuerung und die Beurteilung raumordnerischer Wirkungen neuer Einzelhandelsbetriebe in bestehenden und geplanten Sondergebieten.

Sie dienen zugleich auch der in § 1 Absatz 4 BauGB gebotenen Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele 46 ff. des Landesentwicklungsplanes zum großflächigen Einzelhandel. Danach müssen Einzelhandelsgroßprojekte in Bezug auf den Umfang ihrer Verkaufsfläche und ihres Warensortiments so konzipiert werden, dass sie der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Einzugsbereich des Zentralen Ortes entsprechend (Kongruenzgebot). Sie dürfen ausgeglichene Versorgungsstrukturen sowie ihre Verwirklichung nicht beeinträchtigen. Nutzungsänderungen in bestehenden Sondergebieten für Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe an nicht städtebaulich integrierten Standorten dürfen nicht zu Lasten von innenstadtrelevanten Sortimenten an innerstädtischen Standorten erfolgen.

Die Größe der Verkaufsflächen eines Einzelhandelsprojektes und Differenzierung des Warensortiments sind für die Bewertung der Auswirkungen hinsichtlich des Kongruenzgebotes und des Beeinträchtigungsverbotes wichtige Kenngrößen (Quelle: Begründung zum Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt 2010, Seite 57).

Begründung der Anordnung der sofortigen Vollziehung gem. § 80 Abs. 3 Satz 1 VwGO

Der Zurückstellungsbescheid bedarf zur Entfaltung seiner Wirkung der sofortigen Vollziehung. Würde der Antragsteller gegen die Entscheidung Widerspruch einlegen, würde dieser Widerspruch nach § 80 VwGO aufschiebende Wirkung entfalten. Das Baugenehmigungsverfahren wäre dann fortzuführen und die Baugenehmigung zu erteilen. Dadurch würde der Zweck der Zurückstellung gemäß § 15 BauGB vereitelt werden und die Sicherung der Planung unmöglich gemacht werden. Damit die Zurückstellung des Baugesuchs auch im Falle eines Widerspruchs- oder Klageverfahrens wirksam bleibt, muss die sofortige Vollziehung angeordnet werden. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass das Sicherheitsinteresse der Stadt Dessau-Roßlau das Interesse des Antragstellers am Suspensiveffekt überwiegt. Den beantragten Einzelhandelsbetrieben ist es unbenommen, ihre Vorhaben im Gebiet

der Stadt an anderer Stelle zu realisieren. Hingegen kann die Stadt Dessau-Roßlau den bestehenden Bebauungsplan nur in einem ordentlichen Verfahren nach §§ 1 ff. BauGB ändern, kann also auf einen alternativen Planungsraum für die Verwirklichung ihrer städtebaulichen Ziele nicht ausweichen.

Anlage 2 beabsichtigte Art der baulichen Nutzung im B-Plan 103 A