

## Vorlage

Drucksachen-Nr.:	<b>BV/352/2022/III-61</b>
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	08.11.2022				
Ausschuss für Bauwesen, Stadtentwicklung, Verkehr und Umwelt	öffentlich	24.11.2022				
Stadtbezirksbeirat Alten, West, Zoberberg	öffentlich	29.11.2022				
Stadtrat	öffentlich	07.12.2022				

### Titel:

Änderungsbebauungsplan Nr. 101 D/D1-B "Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet D/D1 - Fachmarktzentrum Mannheimer Straße – Teilplan B“  
– Billigungs- und Auslegungsbeschluss

### Beschluss:

- Der Stadtrat beschließt, das Aufstellungsverfahren für den Änderungsbebauungsplan Nr. 101 D/D1 "Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet D/D1 – Fachmarktzentrum Mannheimer Straße“ in drei voneinander getrennten Verfahren entsprechend der Dringlichkeit fortzuführen. Dringender Aufstellung bedarf der Teilplan B (Anlage 2).
- Die in den Anlagen 3 bis 7 beigefügten Unterlagen
  - der Entwurf des Änderungsbebauungsplans Nr. 101 D/D1-B "Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet D/D1 - Fachmarktzentrum Mannheimer Straße – Teilplan B“ in der Fassung vom 30.09.2022 (Anlage 3),
  - der Entwurf der dazugehörigen Begründung mit Umweltbericht (Anlage 4) einschließlich seiner Anhänge (Anlagen 4.1 bis 4.3),
  - der Auszug aus dem Entwurf des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes, den Ergänzungsstandort Mannheimer Straße betreffend (Anlage 5) und
  - der im Geltungsbereich des Teils B aufzuhebende Bebauungsplan Nr. 101 Teilgebiet D/D1 „Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet D/D1“ (Ursprungsbebauungsplan – Anlage 6)

werden gebilligt und gemeinsam mit den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Arten umweltbezogener Informationen (Anlage 7) zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und zur Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB bestimmt. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird beschlossen.

3. Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss sowie die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit ortsüblich bekannt zu machen. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung sowie die auszulegenden Unterlagen sind zusätzlich auf der Internetseite der Stadt Dessau-Roßlau einzustellen und über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich zu machen.

Gesetzliche Grundlagen:	§ 1 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB) § 2 Abs. 2 (BauGB), § 2a BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB, § 45 Abs. 3 Kommunalverfassungsgesetz Land Sachsen-Anhalt (KVG LSA)
Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:	Beschluss über die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens – BV/039/2015/VI-61, Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung zum Änderungsbebauungsplan Nr. 101 D/D1 "Fachmarktzentrum Mannheimer Straße", einschließlich der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Stadtteil Dessau – BV/012/2019/III-61
Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	siehe Anlage 4
Hinweise zur Veröffentlichung:	Bekanntmachung im Amtsblatt und im Internet

### Relevanz mit Leitbild

Handlungsfeld		Ziel-Nummer
Wirtschaft, Tourismus, Bildung und Wissenschaft	<input checked="" type="checkbox"/>	W 03, W 05
Kultur, Freizeit und Sport	<input type="checkbox"/>	
Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr	<input checked="" type="checkbox"/>	S 02,
Handel und Versorgung	<input checked="" type="checkbox"/>	H 01, H 08
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 finanziellen und personellen Ressourcen für hoheitliche Aufgaben (z. B. Öffentlichkeitsbeteiligungen zu Bauleitplänen) sind im Produkt 51110 Bauleitplanung veranschlagt.

**Zusammenfassung/Fazit:**

Mit dieser Vorlage soll der Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans Nr. 101 D/D1 "Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet D/D1 - Fachmarktzentrum Mannheimer Straße" in die drei Teilpläne A, B und C geteilt werden. Im weiteren Verfahren wird der Änderungsbebauungsplan zunächst nur im Teilbereich B weitergeführt.

Des Weiteren soll mit dieser Vorlage der Billigungs- und Auslegungsbeschluss als Voraussetzung für die Durchführung der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs vom 30.09.2022 und der dazugehörigen Begründung mit Umweltbericht vom 30.09.2022 einschließlich der Anhänge herbeigeführt werden. Der Änderungsbebauungsplan dient dem Ziel, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für Entwicklungsperspektiven der am Standort ansässigen großen Handelsunternehmen zu schaffen und gleichzeitig der Vermeidung nachteiliger städtebaulicher Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet. Das Planverfahren erfolgt im Regelverfahren.

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 101 Teilgebiet D/D1 "Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet D/D1" wird mit der Aufstellung des Änderungsbebauungsplans Nr. 101 D/D1-B "Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet D/D1 - Fachmarktzentrum Mannheimer Straße – Teilplan B" in dessen Geltungsbereich (Teilbereich B) gleichzeitig aufgehoben.

**Begründung:** siehe Anlage 1

Für den Oberbürgermeister:

Christiane Schlonski  
Beigeordnete für Stadtentwicklung und Umwelt

beschlossen im Stadtrat am:

Frank Rumpf  
Stadtratsvorsitzender

## **Anlage 1:**

### **Sachverhaltsbeschreibung**

Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau hat am 25. März 2015 den Beschluss zur Aufstellung des Änderungsbebauungsplanes Nr. 101 D/D1 "Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet D/D1 – Fachmarktzentrum Mannheimer Straße" gefasst (BV/039/2015/VI-61).

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes besteht in der zukunftsfähigen Sicherung und Entwicklung eines Fachmarktzentrums entlang der Mannheimer Straße, dessen Einfügen in die konzeptionelle Zentrenstruktur Dessau-Roßlaus und in der Steuerung des Einzelhandels mit zentrenrelevanten Sortimenten zur Vermeidung nachteiliger städtebaulicher Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet mit dem Schwerpunkt der Dessauer Innenstadt. Der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 101 D/D1 "Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet D/D1" soll gleichzeitig aufgehoben werden, da er der generellen Sondergebietspflicht der vor Ort ansässigen großflächigen Einzelhandelsbetriebe nicht gerecht wird.

Der Vorentwurf des Änderungsbebauungsplans wurde gleichzeitig mit der parallel aufzustellenden 12. Änderung des Flächennutzungsplans am 13. März 2019 zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und Träger öffentlicher Belange bestimmt (BV/012/2019/III-61). Die frühzeitige Beteiligung wurde vom 8. April bis 10. Mai 2019 durchgeführt. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Entwurfsplanung berücksichtigt.

Wichtiger Anregungspunkt für die Fortführung der Bauleitplanung ist die Stellungnahme des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt, die für Ausweisung neuer Sondergebietsflächen für Einzelhandelsbetriebe die Ableitung aus dem städtischen Zentrenkonzept einfordert. Da das bestehende Zentrenkonzept von 2009 als Grundlage dafür nicht herangezogen werden kann, wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 4. September 2019 die Fortschreibung des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes der Stadt Dessau-Roßlau (kurz: Zentrenkonzept) beschlossen (BV/261/2019/III-61).

Der dieser Beschlussvorlage beigelegte Auszug aus dem Entwurf des Zentrenkonzeptes (Anlage 5) stellt die Einbindung des Ergänzungsstandortes Mannheimer Straße in das Zentrengefüge Dessau-Roßlaus dar. Der vollständige Entwurf des Zentrenkonzeptes soll zum nächstmöglichen Zeitpunkt zur öffentlichen Auslegung bestimmt werden.

Die weiteren Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung wurden bei der Erarbeitung der Entwurfsunterlagen ebenfalls berücksichtigt. Erforderliche Fachgutachten wurden erstellt und dem Planentwurf zu Grunde gelegt.

Im Verlauf der Fortschreibung des Zentrenkonzeptes und Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes haben sich unterschiedliche Dringlichkeiten aus aktuellen Vorhaben im Geltungsbereich ergeben, die es nunmehr erforderlich machen, den ursprünglichen Geltungsbereich im Teilbereich B zeitlich früher voran zu bringen, bevor die anderen Planbereiche A und C nachfolgen können. So ist im Teil B das Erweiterungsgrundstück nördlich der Firma Globus im Ursprungsbebauungsplan das einzige mit einem festgesetzten Einzelhandelsausschluss, während im Teil A zwischenzeitlich über eine Befreiung die Wiedernutzung des Gebäudes des Multipolster ermög-

licht werden konnte (BV/063/2022/III-61 vom 19.05.2022). Im Teil C besteht derzeit kein zeitlicher Handlungsdruck aufgrund von Ansiedlungsbegehren.

Entsprechend soll mit dieser Vorlage der Billigungs- und Auslegungsbeschluss für den Entwurf zum Änderungsbebauungsplan Nr. 101 D/D1-B "Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet D/D1 - Fachmarktzentrum Mannheimer Straße – Teilplan B" herbeigeführt werden. Er ist Voraussetzung für die Durchführung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB.

Der Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans (Anlage 3) verläuft im Norden entlang der südlichen Begrenzung der Weststraße (Flurgrenze zwischen Flur 37 und Flur 10 der Gemarkung Dessau).

An der Grenze zur Kleingartenanlage Westend (Flurstück 1355/26) knickt sie nach Süden ab und verläuft weiter an der östlichen bzw. südlichen Grenze der Flurstücke 1355/17, 10252, 1355/82, 10096 sowie 11870 (alle Flur 10) nach Süden. Hier bildet sie die Grenze zum Teilplan C. Wieder entlang der Grenze des Ursprungsplanes verläuft sie an der östlichen Grenze der Flurstücke 10094 und 11870, teilt das Flurstück 10093 (alle Flur 10) und läuft weiter entlang dessen südöstlicher Grenze bis zur Schlagbreite.

Im Süden verläuft der Geltungsbereich zunächst entlang der nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Schlagbreite (Flurstück 1357/34 der Flur 10) und ab Einmündung der Zunftstraße mittig der Straßenverkehrsfläche Schlagbreite (Flurstück 10090 der Flur 10). In diesem Bereich grenzt der Teilplan A an.

Im Westen bildet die östliche Straßenbegrenzungslinie der Mannheimer Straße (Flurstück 10076 der Flur 10) den Abschluss.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Dessau-Roßlau für den Stadtteil Dessau sind Teile des Geltungsbereichs des Änderungsbebauungsplanes als Gewerbe dargestellt. Die Umsetzung des Vorhabens macht die Ausweisung von Sondergebieten erforderlich. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP zu entwickeln sind, ist eine Änderung desselben notwendig. Die 12. FNP-Änderung für den Stadtteil Dessau erfolgt parallel zum Bauleitplanverfahren des Änderungsbebauungsplans.

### **Erläuterung der Beschlusspunkte**

Der Beschlusspunkt 1 dient der Fortführung des Aufstellungsverfahrens entsprechend der Dringlichkeit der Vorhaben. Der Änderungsbebauungsplan weist innerhalb seines über 34 ha umfassenden Geltungsbereichs sehr unterschiedliche Nutzungen im Bestand mit verschiedenen Anforderungen an die künftigen Festsetzungen auf. Für den Teilbereich A konnte mit dem Befreiungsbeschluss für einen dem Grunde nach zulässigen Gartenmarkt (BV/063/2022/III-61 vom 19.05.2022) das unmittelbare Handlungserfordernis gelöst werden. Im Teilbereich C steht momentan kein akutes Handlungsbedürfnis an. Einzig im Teilplan B ist das dringende Handeln aufgrund von sondergebietspflichtigen Ansiedlungsbegehren erforderlich. Entsprechend ist es möglich, auf der Grundlage des § 1 Abs. 3 BauGB (Aufstellungserfordernis), die Planung zuerst in diesem Teilplan B weiterzuführen. Die Teilung des Änderungsbebauungsplans Nr. 101 D/D1 in die Teilpläne A, B und C sind der Anlage 2 zu entnehmen.

Mit dem Beschlusspunkt 2 billigt der Stadtrat den vorliegenden Entwurf des Änderungsbebauungsplans in der Fassung vom 30.09.2022 einschließlich der zugehörigen Begründung mit Umweltbericht und der Anhänge (Anlagen 3 und 4). Gleichzeitig wird bestimmt, dass die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Änderungsbebauungsplanes (Anlage 3) sowie der beigefügten Begründung mit Umweltbericht und der Anhänge (Anlage 4) durchzuführen ist. Der Zweck der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange besteht insbesondere darin, der Stadt das erforderliche Abwägungsmaterial zu verschaffen und der Öffentlichkeit, den Nachbargemeinden, den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange die Möglichkeit zu geben, ihre Stellungnahmen in den Planungs- und Entscheidungsprozess einzubringen. Dazu ist es erforderlich, dass der auszulegende Entwurf des Änderungsbebauungsplans von der Mehrheit des Stadtrates gebilligt und zur Auslegung bestimmt wird. Der Stadtrat ist nach § 45 Abs. 3 KVG LSA für diesen verfahrensleitenden Beschluss zuständig.

Mit dem Beschlusspunkt 3 wird die Verwaltung beauftragt, die Durchführung der öffentlichen Auslegung öffentlich bekannt und die Auslegungsunterlagen sowohl analog als auch im Internet öffentlich zugänglich zu machen.

### **Weiterer Verfahrensablauf**

Nach § 3 Abs. 2 BauGB soll der Entwurf des Änderungsbebauungsplans einschließlich der Begründung mit Umweltbericht, den dazugehörigen Fachgutachten und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Arten umweltbezogener Informationen für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch 30 Tage öffentlich ausgelegt werden. Der Beschluss über den Entwurf und die Durchführung der förmlichen Beteiligung sowie die öffentliche Auslegung ist ortsüblich bekannt zu machen. Über ggf. bestehende Zugangsbeschränkungen auf Grund der Corona-Pandemie und erforderliche Terminabsprachen im Rahmen der Offenlage wird in der Bekanntmachung informiert. Ergänzend erfolgen die Bekanntmachung und Bereitstellung der Auslegungsunterlagen im Internet.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden von der Beschlussfassung benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die im Rahmen der Beteiligung eingehenden Stellungnahmen werden anschließend der Abwägung zugeführt und der Erarbeitung der Satzungsfassung zum Änderungsbebauungsplan Nr. 101 D/D1-B "Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet D/D1 – Fachmarktzentrum Mannheimer Straße – Teilplan B" zu Grunde gelegt.

### **Alternativen**

Es bestehen keine Alternativen zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplandesigns und der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange. Die Festsetzung von Sondergebieten kann nur über ein Bebauungsplanverfahren erreicht werden. Die gesetzlich vorgegebenen Verfahrensschritte sind durchzuführen.

**Anlage 2** Geltungsbereiche der Teilpläne A, B und C

**Anlage 3** Entwurf des Änderungsbebauungsplans Nr. 101 Teilgebiet D/D1-B "Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet D/D1 – Fachmarktzentrum Mannheimer Straße – Teilplan B" in der Fassung vom 30.09.2022

- Anlage 4** Entwurf der Planbegründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 26.10.2022 mit Anhängen 4.1 bis 4.3
- Anlage 4.1** Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 30.09.2022
- Anlage 4.2** Lärmtechnisches Gutachten vom 25.09.2020
- Anlage 4.3** Auswirkungsanalyse als Grundlage einer Steuerung des Einzelhandels vom 07.04.2022
- Anlage 5** Auszug aus dem Entwurf des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Dessau-Roßlau, den Ergänzungsstandort Mannheimer Straße betreffend vom 26.10.2022
- Anlage 6** Bebauungsplan Nr. 101 Teilgebiet D/D1 "Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet D/D1" (Ursprungsbebauungsplan)
- Anlage 7** Übersicht der vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Arten umweltbezogener Informationen