

Vorlage

Drucksachen-Nr.:	DR/BV/037/2009/VI-61
Einreicher:	Stadtplanungsamt Frau Gelies

Beratungsfolge	Status	Termin	Für	Gegen	Enthaltung	Bestätigung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	nicht öffentlich	09.02.2009				
Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt	öffentlich	26.02.2009				
Stadtrat	öffentlich	11.03.2009				

Titel:

Beschluss zur Aufstellung des B-Planes Nr. 215 "Am Friedhof III"

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 215 in Anwendung des § 9 Abs. 2a Baugesetzbuch (BauGB) "Am Friedhof III" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.
2. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in der Gemarkung Dessau, Flur 49, 50 und 54 und wird wie folgt abgegrenzt:
 - Im Norden durch die Flurstücke 8976 (Ehrenfriedhof und Krematorium) und 6213/2 in der Flur 49,
 - im Osten durch das Flurstück 6238/2 (öffentlicher Fußweg) in der Flur 50,
 - im Süden durch die Flurstücke 10440 und 6206/7 in der Flur 49 und Flurstück 10443 in der Flur 54 (alles Ludwigshafener Straße) und
 - im Westen durch das Flurstück 6312/2 in der Flur 54 (Heidestraße).
3. Es werden folgende Planziele angestrebt:
 - Förderung der Innenentwicklung der Stadt Dessau-Roßlau
 - Vermeidung der Ansiedlung solcher Einzelhandelsbetriebe, die städtebaulich negative oder sogar schädliche Auswirkungen auf die Erhaltung oder Entwicklung der tatsächlich vorhandenen und auch im Entwurf des Zentrenkonzeptes genannten und geplanten zentralen Versorgungsbereiche haben werden
 - Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, speziell für mobilitätseingeschränkte Bevölkerungsgruppen sowie Alleinerziehende mit kleinen Kindern
 - die Sicherung und Schaffung von Arbeits- und Ausbildungsplätzen im gesamtstädtischen Kontext.
4. Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wird nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen. Nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB soll die Öffentlichkeitsbeteiligung durch öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden. Hierbei ist anzugeben, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird. Von der frühzeitigen Beteiligung der Be-

hörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen. Nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB soll die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wahlweise nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgen.

5. Das Amt für Stadtplanung und Denkmalpflege wird beauftragt, den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 215 "Am Friedhof III" ortsüblich bekannt zu machen.

Gesetzliche Grundlagen:	§ 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB und § 9 Abs. 2a BauGB, § 8 Abs. 2 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018)
Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:	• DR/BV/109/2008/I-80 Beschluss des Stadtrates über das Einzelhandelsgutachten der Stadt Dessau-Roßlau vom 09.07.2008 • DR/BV/338/2008/VI-61 Beschluss des Ausschusses für Bauwesen, Verkehr und Umwelt über die Öffentliche Auslegung des Entwurfes des Zentrenkonzeptes für die Stadt Dessau-Roßlau vom 11.09.2008
Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	• Einzelhandelsgutachten der Stadt Dessau-Roßlau in der Fassung vom April 2008 • Entwurf des Zentrenkonzeptes für die Stadt Dessau-Roßlau in der Fassung vom August 2008
Hinweise zur Veröffentlichung:	ortsüblich im amtlichen Verkündungsblatt der Stadt Dessau-Roßlau

Finanzbedarf/Finanzierung:

Maßnahmen der Stadt zur Umsetzung der Planung bzw. Kosten, die infolge der Aufstellung des B-Planes auf die Stadt zukommen können, sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Begründung: siehe Anlage 1

Für den Einreicher:

Dezernent

beschlossen im Stadtrat am:

Dr. Exner
Vorsitzender des Stadtrates

Hoffmann
1. Stellvertreter

Storz
2. Stellvertreter

Anlage 1:

Begründung:

Mit dem § 9 Abs. 2a des Baugesetzbuches (BauGB) hat der Bundesgesetzgeber den Gemeinden die Möglichkeit gegeben, Bebauungspläne (B-Pläne) aufzustellen, die ausschließlich zur Erhaltung oder Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden, dienen. Zu diesem Zweck können in den B-Plänen Festsetzungen dahingehend getroffen werden, dass Einzelhandelsbetriebe, die bestimmte, zentrenrelevante Sortimente anbieten, nicht oder nur eingeschränkt zulässig sind. Damit kann die Ansiedlung oder Erweiterung solcher Einzelhandelsbetriebe verhindert werden, die städtebaulich negative oder sogar schädliche Auswirkungen auf die Erhaltung oder Entwicklung der tatsächlich vorhandenen und auch im Entwurf des Zentrenkonzeptes genannten und geplanten zentralen Versorgungsbereiche haben würden.

Für einen solchen B-Plan soll aus gegebenem Anlass der Aufstellungsbeschluss gefasst werden.

Für ein Grundstück an der Heidestraße am Friedhof III ist eine Bauvoranfrage gestellt worden, nach der ein größerer Einzelhandelsbetrieb geplant wird. Die vorliegende Bauvoranfrage zielt auf die Errichtung eines weiteren Lebensmitteldiscount-Marktes auf dem Areal der ehemaligen Friedhofsgärtnerei mit ca. 800 m² Verkaufsfläche. Am 24.07.2008 ist darüber bereits im Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt debattiert worden. Der Bauvoranfrage auf dem Grundstück Heidestraße 125 sollte aus planungsrechtlicher Sicht nicht zugestimmt werden (s. **DR/BV/272/2008/VI-61**).

Die Bescheidung der Bauvoranfrage ist dementsprechend ergangen. Aus der Sicht der Stadt Dessau-Roßlau fügt sich das Vorhaben nach § 34 Abs. 1 BauGB nicht in die nähere Umgebung ein. In der näheren Umgebung sind bestimmte, den Begriffsbestimmungen der Baunutzungsverordnung vergleichbare Nutzungsarten nicht vorhanden. Das Vorhaben hält den Rahmen der Umgebung, der durch zwei Friedhöfe, zwei Wohnhäuser, eine Sporthalle, eine Tankstelle und einen Gartenbaubetrieb geprägt wird, nicht ein. Diese Betrachtungsweise entspricht der langjährigen Verwaltungspraxis für diesen Standort. Derzeit befindet sich der Vorgang im Widerspruchsverfahren.

Das Baugesuch, die ständigen Nachfragen zur Zulässigkeit von Handelseinrichtungen an diesem Standort, aber auch die Weiterentwicklung der Rechtsprechung machen deutlich, dass es geboten ist, den Standort bauleitplanerisch abschließend zu betrachten.

Seit der Beratung in den kommunalpolitischen Gremien ist die Rechtsprechung zu § 34 Abs. 3 BauGB, der dem Schutz zentraler Versorgungsbereiche dient, beständig weiterentwickelt worden. Besonderes Augenmerk ist auf die Rechtsprechung des OVG NRW vom 06.11.2008 (Az.: 10 A 1512/07) zu legen, nach der bei der Anwendung des § 34 Abs. 3 BauGB einem vom Rat der Gemeinde beschlossenen Einzelhandelskonzept als informelle Planung keine bindende Rechtswirkung zukommt.

Die räumliche Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches unterliegt der vollen gerichtlichen Kontrolle und richtet sich nach den tatsächlich vorhandenen örtlichen Gegebenheiten. Anders als dies die Ausführungen in der amtlichen Begründung zu § 34 Abs. 3 BauGB nahe legen, vgl. BT-Drucks. 15/2250 S. 54, können informelle Planungen die aus den tatsächlichen Gegebenheiten ableitbaren Schlussfolgerungen insoweit lediglich bestätigen und gegebenenfalls präzisieren. Dagegen sind bei der Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB städtebauliche Entwicklungskonzepte zu berücksichtigen. Insbesondere bei der Aufstellung von (einfachen) Bebauungsplänen nach § 9 Abs. 2 a BauGB ist nach dessen Satz 2 ein hierauf bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept zu beachten, das Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde oder eines Gemeindeteils enthält. Ohne die Umsetzung durch eine planerische

Abwägungsentscheidung kann ein Konzept jedoch keine Außenwirkung entfalten. Dies ist für eine zügige Überführung der Zentrenkonzeptes der Stadt Dessau-Roßlau in die verbindliche Bauleitplanung von beachtlichem Interesse.

Die Feststellung des Vorliegens eines zentralen Versorgungsbereiches und seine örtliche Abgrenzung haben insbesondere auch für außerhalb gelegene Vorhaben unmittelbar eigentumsgestaltende Wirkung, da sie zur Unzulässigkeit einer sonst bauplanungsrechtlich zulässigen Nutzung führen können. Eine solche anspruchsvernichtende Wirkung kann informellen Planungen nicht zukommen, da sie nicht die nach Art. 14 Abs. 1 Grundgesetz (GG) an eine Bestimmung von Inhalt und Schranken des Grundeigentums zu stellenden Anforderungen wahren (OVG NRW a. a. O). Zudem fehlen dann die Voraussetzungen für das Zurückstellen von Baugesuchen und den Erlass von Veränderungssperren zur Sicherung der bauleitplanerischen Zielsetzungen.

Mit dem Entwurf des Zentrenkonzepts für die Stadt Dessau-Roßlau, der am 11. Juli 2008 beschlossen und zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und Träger öffentlicher Belange bestimmt wurde, hat die Verwaltung bereits einen auf den Stadtentwicklungskonzepten von Dessau und Roßlau sowie dem beschlossenen Einzelhandelsgutachten der Stadt Dessau-Roßlau basierenden Leitfaden für das Verwaltungshandeln an die Hand bekommen. Aus den vorgenannten Gründen ist es Aufgabe der Verwaltung, die dort ausgesprochenen Empfehlungen durch entsprechendes Handeln abzusichern.

Die Verwaltung hält es aufgrund einer Bauvoranfrage nunmehr für geboten, zur Sicherung der Ziele des Zentrenkonzepts planerisch tätig zu werden.

Die geplante Ansiedlung verstößt eklatant gegen die im Zentrenkonzept aufgestellte Zentrenstruktur, wonach kleinflächiger, aber dennoch strukturprägender Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten – wie hier beantragt – nur noch in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden soll. Andernfalls ist eine massive Gefährdung des hier in erster Linie betroffenen zentralen Versorgungsbereichs "Heidestraße/Augustenstraße" zu erwarten.

Die Bauvoranfrage wurde mit einer "Einschätzung zu den prospektiven Auswirkungen der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes" der Dr. Lademann & Partner, Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH vom August 2008 versehen. Hiernach wird der in etwa 300 m nördlich gelegene Nahversorgungsstandort "Heidestraße/Augustenstraße" als zentraler Versorgungsbereich klassifiziert, allerdings ohne auf den Schutzstatus eines solchen zentralen Versorgungsbereichs einzugehen. Die im Kapitel 4 geschilderte "Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet" stellt einen Spielraum für Ansiedlungen weiterer nahversorgungsrelevanter Anbieter – insbesondere Vollsortimenter – fest. Dass diese Feststellung nicht haltbar und vor allem auch durch die reale Entwicklung widerlegt ist, zeigt die kürzliche Schließung des im zentralen Versorgungsbereich "Heidestraße/ Augustenstraße" gelegenen PLUS-Discount-Marktes in der Heidestraße 100 infolge zu geringen Umsatzes.

Auch den weiteren Einschätzungen der Gutachter kann die Verwaltung nicht folgen. Die Analyse weist eine Reihe von unplausiblen Annahmen auf, die im Baugenehmigungsverfahren durch die Verwaltung widerlegt und das gemeindliche Einvernehmen daraufhin weiterhin versagt werden. Die Versagung des gemeindlichen Einvernehmens stützt sich (wiederholt seit 1999) allerdings vorrangig darauf, dass sich eine derartige Einzelhandelsnutzung nicht in die Umgebungsnutzung einfügt und darüber hinaus gegen denkmalpflegerische Grundsätze verstößt und es gehörig an Pietät fehlen lässt.

Weiterhin ist die verkehrliche Erschließung an dieser Stelle, da der Verkehrsraum besonders durch die Straßenbahn eingeschränkt und die Errichtung bspw. einer separaten Abbiegespur nicht möglich ist, für den Kundenstrom zur Hauptgeschäftszeit schwer zu bewältigen, wie am Beispiel des PSV-Standortes ablesbar ist.

Trotz dieser langjährigen Genehmigungspraxis und der unveränderten Situation, dass sich

ein derartiges Vorhaben gem. § 34 Abs. 1 BauGB nicht in die nähere Umgebung einfügt, wird wegen der größeren Rechtssicherheit und zum Schutz des zentralen Versorgungsstandortes "Heidestraße/Augustenstraße" empfohlen, einen Bebauungsplan auf Grund des neu eingeführten § 9 Abs. 2a BauGB aufzustellen.

Diese im Dez. 2006 eingeführte Änderung des Gesetzgebers für im Zusammenhang bebaute Ortsteile dient der Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und erlaubt in Bebauungsplänen Festsetzungen, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zulassungsfähig sind.

Aufgrund des neuen § 9 Abs. 2a BauGB wird die Möglichkeit eröffnet, die mit § 34 Abs. 3 BauGB verfolgten und im Zentrenkonzept näher bestimmten Zielsetzungen (Vorhaben dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche haben) in einem einfachen Bebauungsplan ohne Ausweisung eines Baugebietes umzusetzen und verbindlich werden zu lassen. Dabei ist die Aufstellung eines Bebauungsplans, der nur Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB enthält, im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB möglich.

Die Planung soll in Eigenleistung der Verwaltung erfolgen. Somit ist es nicht erforderlich, externe Planungskosten einzustellen.

Anlage 2: Geltungsbereich