

## Vorlage

Drucksachen-Nr.:	<b>DR/BV/126/2012/VI-61</b>
Einreicher:	Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Denkmalpflege

Beratungsfolge	Status	Termin	Für	Gegen	Enthaltung	Bestätigung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	nicht öffentlich	21.05.2012				
Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt	öffentlich	20.06.2012				
Stadtrat	öffentlich	18.07.2012				

### Titel:

Bebauungsplan Nr. 174 "Kreuzbergstraße" der Stadt Dessau-Roßlau - Satzungsbeschluss

### Beschlussvorschlag:

1. Aufgrund des § 10 Abs. 1 des BauGB sowie § 6 der GO LSA beschließt der Stadtrat den Bebauungsplan Nr. 174 "Kreuzbergstraße" in der Fassung vom 10.01.2012 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung.
2. Die Begründung des Bebauungsplanes wird gebilligt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, den Bebauungsplan auszufertigen und den Beschluss über den Bebauungsplan ortsüblich bekannt zu machen.

Gesetzliche Grundlagen:	<p>Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist; § 10 BauGB</p> <p>Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt (Gemeindeordnung - GO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. August 2009, letzte berücksichtigte Änderung: § 116 geändert durch Gesetz vom 30. November 2011 (GVBl. LSA S. 814), § 6 GO LSA</p>
Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:	Aufstellungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 174 „Kreuzbergstraße“ - Stadtrat vom 20. Juni 2007 (Beschluss-Nr. 166/2007/VI-61)

	<p>Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit, Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 174 "Kreuzbergstraße" der Stadt Dessau-Roßlau (Beschluss-Nr. DR/BV/133/2010/VI-61) - Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt vom 27.05.2010</p> <p>Beschluss über die Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit, Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 174 "Kreuzbergstraße" der Stadt Dessau-Roßlau (Beschluss-Nr. DR/BV/125/2012/VI-61) - Stadtrat vom 18.07.2012</p>
Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	Schalltechnisches Gutachten Nr. 09246 vom 15.03.2010, Bonk-Maire-Hoppmann GbR, Garbsen
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 checked="" type="checkbox"/>	H01, H02, H07
Landschaft und Umwelt	<input type="checkbox"/>	
Soziales Miteinander	<input type="checkbox"/>	
Vorlage nicht leitbildrelevant	<input type="checkbox"/>	

### Finanzbedarf/Finanzierung:

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

**Begründung:** siehe Anlage 1

Für den Einreicher:

Beigeordneter

beschlossen im Stadtrat am:

Dr. Exner  
Vorsitzender des Stadtrates

Hoffmann  
1. Stellvertreter

Storz  
2. Stellvertreter

## Anlage 1:

### Begründung

Mit dieser Vorlage soll der Satzungsbeschluss als unabdingbare Voraussetzung für das Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 174 „Kreuzbergstraße“ als Satzung herbeigeführt werden.

Der heutige Standort des Nahversorgungszentrums "Damaschke-Center" entwickelte sich mit den es umgebenden baulichen Anlagen gewerblicher Nutzungen in der Wendezeit aus einem hier vorhandenen Gewerbestandort. Durch den damaligen Bedarf an Nahversorgungseinrichtungen entstand ein Mix unterschiedlicher Nutzungen, im Sinne der Nachnutzung des vorhandenen Gebäudebestandes. Mehrere Einzelhandelsbetriebe unterschiedlicher Größe, Dienstleistungseinrichtungen, Karosserie- und Lackierbetriebe, Fitnessstudio und Neu- und Gebrauchtwagenverkauf sowie Physiotherapie und Tierarztpraxis ergänzten seitdem das Areal in seinem Nutzungsspektrum. Auch das Wohnen entlang der Kreuzbergstraße wurde in geringem Umfang ergänzt.

Auf Grund der vielfältigen, unterschiedlichen Nutzungen ist das Gebiet nicht eindeutig einer der Nutzungskategorien der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zuzuordnen, sondern stellt sich als eine Gemengelagensituation im Sinne der planungsrechtlichen Beurteilung auf der Grundlage des § 34 BauGB dar.

Eine Bauvoranfrage für die Zulassung eines weiteren Lebensmittelmarktes im v. g. Nutzungskontext trug mit dazu bei, seitens der Stadt Dessau-Roßlau Überlegungen für eine zukünftig geordnete städtebauliche Entwicklung im vorliegenden Plangebiet auf der Grundlage einer Bebauungsplanung zu konkretisieren. Resultierend hat der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau am 20.06.2007 den Aufstellungsbeschluss zu vorliegendem Bebauungsplan gefasst. Zur Sicherung der Planung wurde eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes erlassen.

Der Bebauungsplan soll dementsprechend die baulichen und sonstigen Nutzungen der Teilflächen in verträglicher Nachbarschaft für den städtebaulichen Gesamtkontext klären und so eine zweifelsfreie Regelung zur Ausnutzung der vorhandenen Flächenpotentiale in ihrer jeweiligen Form sicherstellen. Besondere Beachtung erlangt hierbei das mit dem Ziel der Stärkung städtischer Zentrumsfunktionen erarbeitete Zentrenkonzept Dessau-Roßlau, beschlossen durch den Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau am 10.06.2009, als Planungsgrundlage gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB. Das Zentrenkonzept dient i. v. g. S. folgenden Zielen:

- Erhaltung und Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktionen der Dessauer Innenstadt, besonders der City und deren regionaler Ausstrahlung,
- Steigerung der Attraktivität der Innenstadt durch Konzentration oberzentraler Funktionen und Ansiedlung innenstadt- und zentrenrelevanter Sortimente,
- Gewährleistung der bedarfsgerechten, wohnungsnahen Grundversorgung durch Konzentration auf die im Konzept abgegrenzten Stadtteil-, Orts- und Nahversorgungszentren mit Hilfe einer gezielten Standortentwicklung,
- Expansion des Einzelhandels innerhalb der abgegrenzten, nicht integrierten Standorte nur noch im Fachmarktbereich und Beschränkung des zentrenrelevanten Sortimentes auf den derzeitigen Bestand,
- einer zukünftigen Arbeitsteilung zwischen den Zentralen Versorgungsbereichen Innenstadt, Stadtteil- und Nebenzentrum und Nahversorgungszentren und den nicht integrierten Standorten (Zentrenhierarchie),

- Gewährleistung des Einzelhandels mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der abgegrenzten Zentralen Versorgungsbereiche und nicht integrierten Standorte in begrenzten Größenordnungen,
- Schaffung von Planungs- und Investitionssicherheit für Einzelhandelsbetriebe, Investoren und Grundstückseigentümer durch konsequente Umsetzung des Konzeptes als verbindlicher räumlicher Orientierungsrahmen für versorgungs- und strukturelevante Investitionen.

Die Übereinstimmung mit den strategischen Zielen der Kommunalpolitik (Leitbild) ist wie folgt gegeben:

In Folge des Planungsverfahrens ist davon auszugehen, dass mit der Beschlussfassung des Bebauungsplanes dem stadtentwicklungspolitischen Ziel, die Stadtteilzentren und Nahversorgungslagen zu stärken (Handlungsfeld Handel und Versorgung, Ziele 01, 02, 07), Rechnung getragen wird. Damit wird ein Beitrag zur Arbeitsplatzzerhaltung in diesen Bereichen geleistet.

Weitere Informationen zum Plangebiet, zu Planungsanlass und -erfordernis, zu den Zielen und Zwecken der Planung, zur Durchführung des Verfahrens sowie zu den Planinhalten und zu den Auswirkungen der Planung sind der Begründung zum B-Plan zu entnehmen.

Alternativen zu dieser Vorgehensweise bestehen nicht. Von der Beschlussfassung Abstand zu nehmen hätte zur Folge, dass über Anträge zum Zwecke der Errichtung baulicher Anlagen nach § 34 BauGB entschieden werden müsste. Eine in jeder Hinsicht, besonders aber bezüglich der Einzelhandelsentwicklung, offene Entwicklungsperspektive für diesen Bereich beizubehalten, stünde den o. g. Zielen entgegen. Das Zentrenkonzept ist für eine Beurteilung von Bauvorhaben nach Rechtsprechung nicht bindend und die Ziele sind durch Baurecht zu sichern.

Die **weitere Vorgehensweise** ist wie folgt vorgesehen:

Nach der Beschlussfassung durch den Stadtrat wird das Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Denkmalpflege den Beschluss im Amtsblatt der Stadt Dessau-Roßlau bekannt machen und die Satzung tritt in Kraft.

#### **Anlage 2:**

Bebauungsplan Nr. 174 "Kreuzbergstraße" in der Fassung vom 10.01.2012

#### **Anlage 3:**

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 174 "Kreuzbergstraße" in der Fassung vom 10.01.2012 mit Schalltechnischem Gutachten Nr. 09246 vom 15.03.2010, Bonk-Maire-Hoppmann GbR, Garbsen

#### **Anlage 4 :**

Planungskonzeption als Nutzungsbeispiel und Biotop- und Nutzungstypenplan