

Vorlage

Drucksachen-Nr.:	BV/077/2013/VI-61
Einreicher:	Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Denkmalpflege

Beratungsfolge	Status	Termin	Für	Gegen	Enthaltung	Bestätigung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	nicht öffentlich	17.04.2013				
Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt	öffentlich	07.05.2013				

Titel:

Befreiung zur Verlagerung und Erweiterung eines Lebensmitteldiscounters im B-Plan 101 D/D1

Beschlussvorschlag:

Der Befreiung von der Festsetzung zum Ausschluss großflächiger Einzelhandelsbetriebe im TG 9 im B-Plan 101 D/D1 für das Vorhaben der Verlagerung und Erweiterung eines Lebensmitteldiscounters mit einer Verkaufsfläche von 1.000 m² wird zugestimmt.

Gesetzliche Grundlagen:	§ 31 Abs. 2 BauGB § 4 Abs. 6 Nr. 3 Hauptsatzung der Stadt Dessau-Roßlau
Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:	DR/BV/292/2007/VI-61 Satzungsbeschluss über den BP 101 D/D1 vom 30.01.2008
Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	Risikofolgenabschätzung, BüroJunker+Kruse, Februar 2013
Hinweise zur Veröffentlichung:	Keine

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"/>	H 01, H 02
Landschaft und Umwelt	<input type="checkbox"/>	
Soziales Miteinander	<input type="checkbox"/>	
Vorlage nicht leitbildrelevant	<input type="checkbox"/>	

Begründung: siehe Anlage 1

Für den Einreicher:

Beigeordneter

beschlossen im Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt am:

Schönemann
Ausschussvorsitzender

Anlage 1:

Begründung:

Für die im südlichen Bereich des Gewerbegebietes Mitte (Bebauungsplan „Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet D/D1“) in Dessau-Roßlau gelegenen Einzelhandelsbetriebe beabsichtigt ein Investor eine Neuordnung bzw. Ergänzung des aktuellen Angebotsbestandes. So soll der im südlichen Baugebiet TG 10 gelegene Lebensmitteldiscounter Aldi in das nördliche Baugebiet TG 9 verlagert und auf knapp 1.000 m² Verkaufsfläche erweitert werden (siehe Anlage 2). Die durch diese Verlagerung frei werdenden Verkaufsflächen im TG 10 sollen zukünftig dem hier ebenfalls ansässigen Verbrauchermarkt Kaufland zugeschlagen werden, zugleich werden die bestehenden Verkaufsflächen des im nördlichen Baufeld TG 9 lokalisierten Möbelmarktes Multipolster um die Verkaufs- und Lagerflächen des zu entwickelnden Aldi-Marktes reduziert. Durch diese Verschiebungen werden innerhalb des Gewerbegebietes Mitte vor allem die Verkaufsflächen in den nahversorgungsrelevanten Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheit- und Körperpflege erweitert und parallel dazu die Verkaufsflächen in der nicht zentrenrelevanten Warengruppe Möbel reduziert.

Als bauplanungsrechtliche Grundlage zur Beurteilung der geplanten Betriebsverlagerungen ist der am 23.02.2008 durch öffentliche Bekanntmachung in Kraft getretene Bebauungsplan „Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet D/D1“ heranzuziehen, der für die hier in Rede stehenden Teilgebiete ein Gewerbegebiet (TG 9) sowie ein Sondergebiet zur Ansiedlung großflächigen Einzelhandels (TG 10) festsetzt.

Das Vorhaben zur Verlagerung und Erweiterung des Lebensmitteldiscounters Aldi entspricht nicht den geltenden Planfestsetzungen und kann daher nur über eine Befreiung legitimiert werden.

Gemäß § 31 BauGB kann von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes dann befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden **und**

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern **oder**
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist **oder**
3. die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde

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

Vorliegend ist einzuschätzen, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Wie den textlichen Festsetzungen entnommen werden kann, kommt insbesondere dem Gewerbegebiet TG 9 eine besondere Stellung hinsichtlich der zukünftig zulässigen Einzelhandelsnutzung zu. So ist in diesem Teilbereich die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben bis zur Grenze der Wahrung des Gebietscharakters allgemein zulässig, wodurch sowohl Anbieter mit nahversorgung- und/oder zentrenrelevanten Sortimenten als auch Anbieter mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten – unter Berücksichtigen der sonstigen textlichen Festsetzungen (insbesondere zum zulässigen Maß der Nutzung und den überbaubaren Grundstücksflächen) sowie bis zur Grenze der Großflächigkeit – innerhalb des Gewerbegebietes TG 9 angesiedelt werden können.

Die Befreiung ist aus folgenden Gründen auch städtebaulich vertretbar.

Zum beiliegenden Antrag auf Befreiung (siehe Anlage 2) wurde eine gutachterliche Risikofolgenabschätzung in enger Abstimmung mit den Ämtern der Stadt Dessau-Roßlau erstellt (siehe Anlage 3). Aufgabe der beiliegenden gutachterlichen Stellungnahme war es, zu analysieren, welche einzelhandelsrelevanten Entwicklungen auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts im südlichen Bereich des Gewerbegebietes Dessau-Mitte grundsätzlich möglich sind und darüber hinaus zu untersuchen, ob die avisierten Verkaufsflächenverlage-

rungen und -erweiterungen mit dem bestehenden Planungsrecht kompatibel sind. Auf Basis der gewonnenen Erkenntnisse wurde abschließend eine Risikofolgenabschätzung vorgenommen, die insbesondere die möglichen Auswirkungen des in Rede stehenden Vorhabens den möglichen Auswirkungen der in diesem Bereich allgemein zulässigen Einzelhandelsnutzungen gegenüberstellt.

Trotz der fehlenden Kompatibilität des geplanten Vorhabens mit den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes 101 D/D1 (siehe Anlage 4) kann aus gutachterlicher Sicht die Verlagerung und Erweiterung des Lebensmitteldiscounters Aldi an den in Rede stehenden Standort gebilligt werden, da hierdurch ein nicht unerheblicher Teil der bauplanungsrechtlich auch für zentrenrelevante Sortimente zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen durch überwiegend nahversorgungsrelevante Sortimente belegt werden.

Nachbarliche Belange sind nicht negativ berührt.

Anlagen:

- 2 Befreiungsantrag
- 3 Riskofolgenabschätzung
- 4 Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 101 D/D1