

## Vorlage

Drucksachen-Nr.:	<b>BV/110/2014/VI-61</b>
Einreicher:	Amt für Stadtentwicklung, Denkmalpflege und Geodienste

Beratungsfolge	Status	Termin	Für	Gegen	Enthaltung	Bestätigung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	nicht öffentlich	30.04.2014				
Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt	öffentlich	06.05.2014				
Ausschuss für Wirtschaft, Stadtentwicklung und Tourismus	öffentlich	13.05.2014				
Stadtrat	öffentlich	21.05.2014				

### Titel:

Bebauungsplan Nr. 147 „Schlachthof Dessau-Nord“, Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung und zugleich Erweiterung mit örtlichen Bauvorschriften

### Beschlussvorschlag:

1. Dem in der Anlage 2 zu diesem Beschluss enthaltenen Antrag auf Einleitung des Verfahrens zur 2. Änderung und zugleich der Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 147 „Schlachthof Dessau-Nord“ wird stattgegeben.
2. Die Einleitung des besagten Bauleitplanverfahrens wird in Verbindung mit dem Erlass einer örtlichen Bauvorschrift nach § 85 Bauordnung LSA für das in Anlage 4 zu diesem Beschluss dargestellte Gebiet gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die 2. Änderung, zugleich Erweiterung des Bebauungsplanes soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt werden.
3. Städtebauliches Ziel des Verfahrens ist die Schaffung baurechtlicher Voraussetzungen für den Erhalt und die Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches am Schlachthof unter Beachtung der Inhalte und Vorgaben des gesamtstädtischen Zentrenkonzeptes, des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 216 „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ und der sonstigen Erfordernisse, insbesondere des Verkehrs und des Lärmschutzes sowie der Sanierungsziele im Sanierungsgebiet Dessau-Nord.
4. Der Beschluss über die Einleitung des Verfahrens zur 2. Änderung und zugleich der Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 147 „Schlachthof Dessau-Nord“ mit örtlichen Bauvorschrift ist ortsüblich bekannt zu machen mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB unter Verzicht auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll.

5. Die Aufwendungen für die Aufstellung des Bebauungsplans werden vom Antragsteller gemäß der Willenserklärung in Anlage 2 übernommen. Die Verwaltung wird beauftragt, auf dieser Grundlage mit dem Antragsteller einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 Abs.1 BauGB abzuschließen, der verbindlich die Kostenübernahme der Planung regelt.

Gesetzliche Grundlagen:	§§ 2 Abs.1, 11 und 13a BauGB
Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:	Beschluss über das Zentrenkonzept <a href="#">Beschlussvorlage DR/BV/163/2009/VI-61</a> beschlossen im Stadtrat am 10.06.2009
Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	
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 type="checkbox"/>	
Landschaft und Umwelt	<input type="checkbox"/>	
Soziales Miteinander	<input type="checkbox"/>	

Vorlage nicht leitbildrelevant	<input type="checkbox"/>
--------------------------------	--------------------------

#### Finanzbedarf/Finanzierung:

Produkt	51110	Bauleitplanung sowie Maßnahmen der Stadtentwicklung
Produktbereich	51	Räumliche Planung und Entwicklung
Produktklasse	5	Gestaltung der Umwelt

4487010 Erstattung von Investoren für B – Pläne Ansatz 2014:  
38.100 €, Planung 2015

Sicherstellung über städtebaulichen Vertrag

**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:

Mit diesem Beschluss sollen die Voraussetzungen zur Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches (Nahversorgungszentrum) im Gewerbegebiet Schlachthof durch die Errichtung eines Lebensmittelvollsortimentsmarkts geschaffen werden. Die Stadt Dessau-Roßlau setzt damit eine Zielstellung des am 10. Juni 2009 beschlossenen Zentrenkonzeptes um. Sie reagiert damit aber auch auf den seit geraumer Zeit in der Stadt zu beobachteten Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel. Mit der Modernisierung von sog. Lebensmittelvollsortimentsmärkten (z. B. E-Center im Gewerbegebiet West) resp. der Erweiterung der Verkaufsflächen von führenden Lebensmitteldiscountern (z. B. ALDI im Gewerbegebiet Mitte) stellen sich die Lebensmittelmärkte auf veränderte demografische und wirtschaftliche Bedingungen neu ein. Größtenteils handelt es sich dabei um Lagen an verkehrsgünstigen Ausfallstraßen oder städtebaulich nicht integrierte Standorte. Infolge der peripheren Lage dieser Standorte tragen sie nicht unmittelbar zur Gewährleistung der verbrauchernahen Grundversorgung bei.

Um Fehlentwicklungen dabei zu vermeiden, fühlt sich die Stadt Dessau-Roßlau dem Prinzip verpflichtet, dass moderne Lebensmittelmärkte grundsätzlich in die zentralen Versorgungsbereiche gehören, also in die Innenstadt und Ortsteilzentren sowie in die Grund- und Nahversorgungszentren. Nur dort können sie ihre wichtigen Frequenzbringerfunktionen erfüllen und eine verbrauchernahe Grundversorgung ermöglichen. Das am 10. Juni 2009 beschlossene Zentrenkonzept weist für das Gewerbegebiet am ehemaligen Schlachthof ein solches Nahversorgungszentrum aus.

Da nach der aktuell für dieses Gebiet geltenden Rechtslage mit dem seit dem 25. März 2006 wirksamen Bebauungsplan Nr. 147 „Gewerbegebiet am Schlachthof“ Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich unzulässig sind, ist zur Erfüllung der Ziele des Zentrenkonzeptes eine Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 147 erforderlich.

Da das Zentrenkonzept in seiner Kernaussage vorgibt, dass die im Gewerbegebiet am Schlachthof empfohlene Etablierung eines Vollversorgers überwiegend der Nahversorgung dienen muss und zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Dessau-Roßlau nicht beeinträchtigen darf, hat die Verwaltung zur Vorbereitung der Beschlussfassung ein Gutachten zur Ermittlung der maximal verträglichen Verkaufsfläche in Auftrag gegeben. Das Gutachten ist dieser Beschlussvorlage in der Anlage 3 beigelegt. Im Ergebnis empfiehlt das Gutachten eine noch zu vertretende Spannweite der Verkaufsfläche von bis 1.400 m<sup>2</sup> bis zu 1.600 m<sup>2</sup> für den Vollversorger. Dabei sind auch die Planungen zur künftigen Ostrandstraße berücksichtigt worden, von der ein Teilabschnitt im Gewerbegebiet am Schlachthof liegt. Das Gutachten gibt hierzu insbesondere Empfehlungen für den Umgang mit merklichen Auswirkungen (Umsatzumverteilungen von bis zu 9 %) auf das möglicherweise betroffene Ortsteilzentrum von Waldersee im Rahmen der Abwägung.

Der Aufstellung des Bebauungsplanes kommt nun die Aufgabe zu, über die Abstimmung der v. g. Auswirkungen hinaus, zu prüfen, ob Besonderheiten vorliegen, die nachteilige Auswirkungen auf einzelne andere Belange erwarten lassen, z. B. weil der notwendige Immissionsschutz für eine schutzbedürftige Wohnnutzung in der weiteren Nachbarschaft des Vorhabens nicht gewährleistet werden kann oder weil es unlösbare Verkehrsprobleme geben könnte. Um diesen Fragen nachzugehen, ist der Geltungsbereich entsprechend der Anlage 4 zu dieser Beschlussvorlage abgegrenzt worden. Er illustriert den Bereich der Änderung und der Erweiterung des Bebauungsplanes im Bereich des Knotens Schlachthofstraße, Eduardstraße, Reinickestraße und Karlstraße

Des Weiteren beabsichtigt die Stadt Dessau-Roßlau, im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes eine örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung der künftigen baulichen Anlagen und Werbeanlagen zu erlassen. Diese Vorschrift ist insbesondere vor dem Hintergrund der Umgebung und der Lage des Plangebietes erforderlich. Denn das Plangebiet wird zum Ei-

nen von mehreren das Ortsbild prägenden und unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden des ehemaligen Schlachthofes und vom Übergang zum Dessau-Wörlitzer Gartenreich geprägt. Zum anderen erwartet die Stadt Dessau-Roßlau aber auch eine attraktive Architektur des Vollversorgers, die nicht nur geeignet ist, den Baukörper harmonisch in die Umgebung einzufügen, sondern auch der Hoffnung der Kunden in Bezug auf eine qualitative Verbesserung im Sortiments- und Servicebereich entspricht. Neben der eigentlichen Warenpräsentation, einer demografiegerechten Gestaltung der Ladengänge, Regalhöhen und Kfz-Stellplätze kommt der äußeren Gestaltung des Baukörpers im Zusammenhang mit dem im angrenzenden Stadtquartier formulierten Sanierungszielen und für die Kundenbindung eine ernstzunehmende Bedeutung zu.

Der Beschluss ist nach § 2 Abs.1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

### **Anlagen**

- 2) Antrag der Deharde Projektentwicklungsgesellschaft vom 08. April 2014
- 3) städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse des Büros Stadt und Handel vom 04.04.2014
- 4) Lageplan mit Geltungsbereich