

## Vorlage

Drucksachen-Nr.:	<b>BV/027/2015/VI-61</b>
Federführung:	Amt für Stadtentwicklung, Denkmalpflege und Geodienste

Beratungsfolge	Status	Termin	Für	Gegen	Enthaltung	Bestätigung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	nicht öffentlich	17.02.2015				
Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt	öffentlich	11.03.2015				
Stadtrat	öffentlich	25.03.2015				

### **Titel:**

Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 222 "Nahversorgungszentrum Am Leipziger Tor"

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Stadtrat beschließt auf der Grundlage der §§ 1 Absatz 3 und 8 sowie 2 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 222 „Nahversorgungszentrum Am Leipziger Tor“ für den in der Anlage 2 dargestellten Geltungsbereich.
2. Zu den Zielen des Bauleitplanverfahrens zählen:
  - a. die zukunftsfähige Sicherung des Nahversorgungsstandortes Am Leipziger Tor;
  - b. die demografie- und konzeptkonforme Steuerung von Verkaufsflächen und Sortiment;
  - c. Das Einfügen des Nahversorgungszentrums in die Zentrenstruktur Dessau-Roßlaus.
3. Auf der Grundlage des § 2 Absatz 1 BauGB ist der Beschluss ortsüblich bekannt zu machen.

Gesetzliche Grundlagen:	§§ 1 Absatz 3 und 2 Absatz 1 BauGB § 8 Absatz 3 BauGB
Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:	-
Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	-
Hinweise zur Veröffentlichung:	Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen. Die Darstellung der Geltungsbereichsabgrenzung ist der Bekanntmachung beizufügen.

**Relevanz mit Leitbild**

Handlungsfeld		Ziel-Nummer
Wirtschaft, Tourismus, Bildung und Wissenschaft	<input checked="" type="checkbox"/>	W 14
Kultur, Freizeit und Sport	<input type="checkbox"/>	
Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr	<input checked="" type="checkbox"/>	S 01, S 04
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"/>	

**Finanzbedarf/Finanzierung:**

Die Bauleitplanung wird in Eigenleistung erstellt. Dafür entstehen keine Kosten. Kosten entstehen durch die zwingend zu Beginn der Planung zu beauftragende Tragfähigkeitsanalyse durch einen Sachverständigen. Die Kosten werden auf ca. 10 T € geschätzt. Eine Deckungsquelle kann nicht benannt werden.

**Zusammenfassung/ Fazit:**

**Begründung:** siehe Anlage 1

Für den Oberbürgermeister:

Beigeordneter

beschlossen im Stadtrat am:

Lothar Ehm  
Vorsitzender des Stadtrates

Frank Hoffmann  
1. Stellvertreter

Angelika Storz  
2. Stellvertreter

## Anlage 1:

Mit dieser Beschlussvorlage soll das Bauleitplanverfahren für das „Nahversorgungszentrum Am Leipziger Tor“ im Stadtbezirk 03 Innerstädtisch-Süd eingeleitet werden.

Das „Nahversorgungszentrum Am Leipziger Tor“ liegt südlich der Dessauer Innenstadt. Eine Übersicht zur Lage ist in der Anlage 2 zu dieser Beschlussvorlage enthalten.

Kommerzieller Kern des zentralen Versorgungsbereichs mit einer genehmigten Gesamtverkaufsfläche von ca. 2.823 m<sup>2</sup> ist die Wagner Passage. Sie ist ein Einkaufszentrum, ergänzt um Arztpraxen, Dienstleistern und betreutem Wohnen in den Obergeschossen.

Funktionalität und Angebotskonzept der Wagner Passage entsprechen nicht mehr den aktuellen Anforderungen an einen zeitgemäßen Einzelhandelsstandort. Derzeit sind vor Ort sechs Leerstände im Bereich des Handels zu verzeichnen. Vor diesem Hintergrund ist der Verwaltung die Absicht einer umfassenden Revitalisierung der Wagner Passage vorgestellt worden.

Die Planung sieht vor, das Flächen- und Angebotskonzept gänzlich neu auszurichten und durch die Kombination eines REWE Supermarktes mit dem bestehenden ALDI-Markt zu untersetzen. Darüber hinaus soll ein dm-Drogeriemarkt diese Angebotsstruktur erweitern.

Die bisherige Passage zur Kreuzung Heidestraße/Am Leipziger Tor sowie die Kleinteiligkeit im Erdgeschoss mit einer diversen Ladenstruktur und Verkaufsflächen von bis zu 100 m<sup>2</sup> je Laden sollen mit dem Umbau gänzlich aufgegeben werden. Die Verkaufsfläche soll auf 3.316 m<sup>2</sup> erhöht werden.

Die planungsrechtliche Prüfung ergab, dass sich die städtebauliche Qualität des „Nahversorgungszentrums Am Leipziger Tor“ erheblich ändern wird. Die damit verbundenen Auswirkungen bedürfen einer sachgerechten Bewertung und einer städtebaulich geordneten Steuerung und Entwicklung auf der Grundlage eines qualifizierten Bebauungsplanes.

Nach § 1 Absatz 6 Nr. 11 BauGB sind die Ergebnisse einer von der Gemeinde beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung bei Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen. Dazu zählt insbesondere das Zentrenkonzept der Stadt Dessau-Roßlau. Darin ist dem zentralen Versorgungsbereich „Am Leipziger Tor“ die Funktion eines Nahversorgungszentrums zugewiesen worden.

Als Nahversorgungszentren werden Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe in einem räumlich eng umgrenzten Gebiet, häufig in Form eines gemeinsam geplanten baulichen Konzeptes verstanden, wobei das Warenangebot sich überwiegend auf den kurzfristigen Bedarf erstreckt und durch konsumnahe Dienstleistungen ergänzt wird. Die ansässigen Betriebe erzielen ihren Umsatz überwiegend mit Anwohnern in den benachbarten Gebieten.

Mit dem ebenfalls vorhandenen Netto-Markt mit integriertem Getränkemarkt an der Heidestraße 18 und den Betrieben im Einkaufszentrum Wagner Passage sind zwar einerseits Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe in einem räumlich eng umgrenzten Gebiet vorhanden. Andererseits nimmt die Mantelbevölkerung um den im Stadtumbaugebiet „Am Leipziger Tor“ gelegenen Standort seit Jahren ab. Während im Jahre 2005 noch über 9.200 Einwohner im Stadtbezirk 03 lebten, sind es heute noch 6.744 Einwohner.

Die geplante Umgestaltung der Wagner Passage initiiert daher nicht allein die Frage nach der Tragfähigkeit des Nahversorgungszentrums, sondern auch die Frage nach der Herkunft der notwendigen Umsätze und der damit verbundenen städtebaulichen Auswirkungen auf die Nahversorgung im Einzugsbereich des Nahversorgungszentrums und auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Stadt Dessau-Roßlau. Der nahegelegene zentrale Versorgungsbereich der Dessauer Innenstadt mit dem Dessau-Center als einem neben dem Rathauscenter existierenden Versorgungsschwerpunkt für die Innenstadt kann deshalb von der Umgestaltung der Wagner Passage besonders betroffen sein.

Im Kern geht es somit um die Beantwortung der Frage, wie

1. der zentrale Versorgungsbereich am Leipziger Tor seinen konzeptgemäßen Auftrag als Nahversorgungszentrum künftig erfüllen kann und soll,
2. das Sortiment und die Verkaufsflächen im Versorgungsbereich demografie- und zentrengerecht gesteuert werden können und sollen,
3. städtebauliche Auswirkungen auf den nahegelegenen zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ mit seinen in kurzer Entfernung gelegenen systemgleichen Anbietern (EDEKA und Rossmann im Dessau-Center) kein schädigendes Maß erreichen.

Da insbesondere die Wagner Passage planungsrechtlich als ein Einkaufszentrum i. S. d. § 11 Abs.3 Nr. 2 BauNVO einzustufen ist, kann die Beantwortung nicht mit Hilfe bestehender Regelungen erfolgen. So können Einkaufszentren grundsätzlich nicht über § 34 BauGB zugelassen werden. Da der Einzelhandelsbebauungsplan Nr. 216 zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche nur nach § 34 BauGB sonst zulässige Vorhaben steuern kann, dient er ebenso wenig als Grundlage. Auch das einst für die Wagner Passage eingeleitete aber nicht zur Satzung gelangte vorhabenbezogene Bauleitplanverfahren stellt kein probates Beurteilungsmittel dar. Insgesamt besteht deshalb auch eine Diskrepanz zwischen den einst genehmigten Nutzungen und dem bestehenden Baurecht.

Nach alledem ist die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Nahversorgungszentrum erforderlich und darauf ausgerichtet, die Bestrebungen für eine zeitgemäße Umgestaltung der Wagner Passage und der angrenzenden Einzelhandelsbetriebe auf der Grundlage des städtischen Leitbildes für die gesamtstädtische Zentrenstruktur einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen. Daher umfasst der Geltungsbereich den gesamten im Bebauungsplan Nr. 216 „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ festgesetzten Geltungsbereich für das Nahversorgungszentrum C – Am Leipziger Tor.

Aufgrund der Größe von über einem Hektar, die allein das Baugrundstück der Wagner Passage aufweist, kann die für die Festsetzung eines Einkaufszentrums erforderliche Sondergebietsfestsetzung nicht aus der im Flächennutzungsplan für den Stadtteil Dessau dargestellten Mischbaufläche entwickelt werden. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Absatz 3 BauGB.

Für eine sachgerechte Bauleitplanung ist eine Tragfähigkeitsanalyse durch einen sachverständigen Gutachter erforderlich. Nur auf dieser Grundlage können in der Bebauungsplanung Festsetzungen getroffen werden, die einer richterlichen Prüfung standhalten können.

Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

**Anlage 2** Geltungsbereichsabgrenzung Bebauungsplan Nr. 222