

Vorlage

Drucksachen-Nr.:	BV/039/2015/VI-61
Federführung:	Amt für Stadtentwicklung, Denkmalpflege und Geodienste

Beratungsfolge	Status	Termin	Für	Gegen	Enthaltung	Bestätigung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	nicht öffentlich	24.02.2015				
Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt	öffentlich	11.03.2015				
Stadtrat	öffentlich	25.03.2015				

Titel:

Aufstellungsbeschluss für den Änderungsbebauungsplan Nr. 101 D/D1 "Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet D/D1 - Fachmarktzentrum Mannheimer Straße"

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt auf der Grundlage der §§ 1 Absatz 3 und 8 sowie 2 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung des Änderungsbebauungsplanes Nr. 101 D/D1 „Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet D/D1 – Fachmarktzentrum Mannheimer Straße“ für den in der Anlage 2 dargestellten Geltungsbereich.
2. Zu den Zielen des Bauleitplanverfahrens zählen:
 - a) die zukunftsfähige Sicherung und Entwicklung eines Fachmarktzentrums entlang der Mannheimer Straße,
 - b) das Einfügen des Fachmarktzentrums Mannheimer Straße in die konzeptionelle Zentrenstruktur Dessau-Roßlaus,
 - c) die Steuerung des Einzelhandels mit zentrenrelevanten Sortimenten zur Vermeidung nachteiliger städtebaulicher Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet mit dem Schwerpunkt der Dessauer Innenstadt.
3. Mit der Aufstellung des Änderungsplans wird der am 23.02.2008 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 101 D/D1 „Gewerbegebiet Dessau-Mitte“, Teilgebiet D/D1“ parallel aufgehoben.

Gesetzliche Grundlagen:	§§ 1 Absatz 3 und 2 Absatz 1 BauGB, § 8 Absatz 3 BauGB
Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:	DR/BV/163/2009/VI-61 Beschluss über das Zentrenkonzept in der Sitzung des Stadtrates vom 10.06.2009
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:

Für die in 2015 zu beauftragende Leistungsphase 1 werden die anteiligen Kosten auf ca. 21.000 € geschätzt. Die Kosten wurden für das Produktkonto 51110 5291505 angemeldet. Folgekosten sind erst nach Vorliegen der Ergebnisse aus der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung konkreter darstellbar.

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 den Änderungsbebauungsplan „Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet D/D1 – Fachmarktzentrum Mannheimer Straße“ eingeleitet werden. Zu den planungsrechtlichen Grundlagen für dieses Bauleitplanverfahren zählen neben dem Zentrenkonzept der Stadt Dessau-Roßlau eine städtebaurechtliche Überprüfung zum Bebauungsplan Nr. 101 D/D1.

Speziell wurde darin der am 23.02.2008 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 101 D/D1 geprüft. Im Ergebnis besteht hier ein dringender Handlungsbedarf, der sich zum einen aus der grundsätzlichen Sondergebietspflicht aller bestehenden großflächigen Einzelhandelsbetriebe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt. Für weitere Entwicklungen am Standort Weststraße/Mannheimer Straße bilden die gegenwärtigen Festsetzungen mit einer Mixtur aus Gewerbegebieten und partiellen Sondergebieten des Bebauungsplanes keine geeignete Möglichkeit zur Umsetzung des Zentrenkonzeptes. Letzteres weist den Standort als zu entwickelndes Fachmarktzentrum der mittleren und unteren Preisklasse mit gesamtstädtischer Bedeutung aus und verweist auf den städtebaulichen Ordnungs- und Aufwertungsbedarf. Vorgenannter Sachverhalt steht insbesondere im Zusammenhang mit der Nachnutzung der leerstehenden Immobilie des ehemaligen Praktiker-Baumarktes.

Darüber hinaus liegen zum anderen der Verwaltung Kenntnisse zur Errichtung einer großflächigen Photovoltaikanlage im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zwischen dem SCANTO-Möbelmarkt und dem Globus-Baumarkt vor. Nach den Beschlüssen der Fachausschüsse für Bauwesen, Verkehr und Umwelt sowie Wirtschaft und Stadtentwicklung vom 18. Februar 2014 (BV/026/2014/VI-61) zur Ausweisung von Standorten für Freiflächen-Photovoltaikanlagen in der Stadt Dessau-Roßlau als Basis für die Fortschreibung der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung steht der Bebauungsplan Nr. 101 D/D1 unter dem Vorbehalt einer Einzelfallprüfung.

Ergebnis der Prüfung ist, dass eine Freiflächen-Photovoltaikanlage zwar grundsätzlich auch in einem Gewerbegebiet zugelassen werden kann. Die Errichtung einer solchen Anlage steht aber dem Ziel des Zentrenkonzeptes zur Entwicklung eines Fachmarktzentrums entlang der Mannheimer Straße entgegen.

Eine bloße Änderung bestimmter Festsetzungen des Bebauungsplanes scheidet aus, da wesentliche die Abwägung des Bebauungsplanes tragende Sachverhalte im Kontext zur Weiterentwicklung der Rechtsprechung über die Möglichkeiten zur Steuerung der Verkaufsflächen nicht mehr aufrechterhalten werden können. Deshalb ist es auch erforderlich, den am 23.02.2008 in Kraft getretenen Ursprungsbebauungsplan parallel aufzuheben. Anderenfalls leidet die Bauleitplanung zur Änderung des vorgenannten Planes bereits von Beginn an einem nicht heilbaren Abwägungsfehler.

Eine bloße Aufhebung des Ursprungsbebauungsplanes stellt auch keine Alternative dar. Denn nach Abschluss des Verfahrens käme die Lage vor Ort einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 BauGB gleich. Dafür gelten die Vorschriften des zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche erlassenen Bebauungsplans Nr. 216. Innerhalb seiner Grenzen enthält dieser Bebauungsplan keine die Zielsetzung dieser Beschlussfassung begünstigende Festsetzungen. Städtebauliche Fehlentwicklungen sind vor diesem Hintergrund nicht auszuschließen.

Aufgrund der Größe des Plangebietes von über 34 Hektar, kann die für die Entwicklung eines Fachmarktzentrums erforderliche Festsetzung der Art der baulichen Nutzungen (überwiegend Sondergebiet nach § 11 Absatz 3 BauNVO) nicht gänzlich aus der im Flächennutzungsplan für den Stadtteil Dessau dargestellten Gewerbebaufläche entwickelt werden. Der Änderungsbebauungsplan wird parallel zur Neuauflistung des Flächennutzungsplans für die Stadt Dessau-Roßlau im Parallelverfahren gemäß § 8 Absatz 3 BauGB aufgestellt. Der Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt gesondert.

Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Anlage 2 Geltungsbereichsabgrenzung Änderungsbebauungsplan Nr. 101 D/D1