

Vorlage

Drucksachen-Nr.:	BV/147/2015/VI-61
Einreicher:	Der Oberbürgermeister
Verantwortlich für die Umsetzung:	Amt für Stadtentwicklung, Denkmalpflege und Geodienste

Beratungsfolge	Status	Termin	Für	Gegen	Enthaltung	Bestätigung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	öffentlich	09.06.2015				
Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt	öffentlich	23.06.2015				
Stadtrat	öffentlich	08.07.2015				

Titel:

Zulassung einer Ausnahme von der Veränderungssperre für den künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 222 " Nahversorgungszentrum Am Leipziger Tor"

Beschlussvorschlag:

1. Der in der Anlage 2 zu dieser Beschlussvorlage enthaltene Entwurf des städtebaulichen Vertrages für die Gewährung einer Ausnahme von der Veränderungssperre für den künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 222 "Nahversorgungszentrum Am Leipziger Tor" zwischen der Stadt Dessau-Roßlau, vertreten durch den Oberbürgermeister Herrn Peter Kuras und der NOMOS B.V., vertreten durch den Geschäftsführer Iksander Daronge Lalisang, Barbara Strozzi laan 364, Eurocenter II 4th Floor, 1083 HN Amsterdam, wird mit folgender Änderung in § 2 bestätigt.

alte Fassung lt. Anlage 2

§ 2

Diese Vereinbarung tritt mit einem planungsrechtlichen Bauvorbescheid oder einer Baugenehmigung für die geplante Neustrukturierung der Bauherrin – unter Berücksichtigung der in § 1 geregelten Verkaufsflächenbegrenzung – in Kraft.

neue Fassung (Änderungen fett)

§ 2

Die Vereinbarung tritt **in Kraft, sobald die Bauherrin einen planungsrechtlichen Bauvorbescheid oder eine Baugenehmigung für die geplante Neustrukturierung der Wagner-Passage** – unter Berücksichtigung der in vorstehendem § 1 geregelten Verkaufsflächenbegrenzung – beantragt.

2. Der Stadtrat erteilt daraufhin sein Einvernehmen für die Zulassung einer Ausnahme von der Veränderungssperre für den künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 222 „Nahversorgungszentrum Am Leipziger Tor“ gemäß § 14 Absatz 2 Baugesetzbuch.

Gesetzliche Grundlagen:	§ 11 BauGB, § 14 Absatz 2 BauGB
Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:	Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 222 „Nahversorgungszentrum Am Leipziger Tor“ <u>BV/027/2015/VI-61</u> Einleitungsbeschluss für die 8. Änderung des Flächennutzungsplans für den Stadtteil Dessau „Nahversorgungszentrum Am Leipziger Tor“ <u>BV/028/2015/VI-61</u> Satzung über die Veränderungssperre für den Bebauungsplan Nr. 222 „Nahversorgungszentrum Am Leipziger Tor“ <u>BV/029/2015/VI-61</u>
Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	
Hinweise zur Veröffentlichung:	

Relevanz mit Leitbild

Handlungsfeld		Ziel-Nummer
Wirtschaft, Tourismus, Bildung und Wissenschaft	☒	W 14
Kultur, Freizeit und Sport	☐	
Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr	☒	S 01, S 04
Handel und Versorgung	☒	H 01, H 02
Landschaft und Umwelt	☐	
Soziales Miteinander	☐	
Vorlage nicht leitbildrelevant	☐	

Finanzbedarf/Finanzierung:

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 sollen die Voraussetzungen für die Zulassung einer Ausnahme von der Veränderungssperre für den künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 222 "Nahversorgungszentrum Am Leipziger Tor" geschaffen werden.

Der Stadtrat hat am 25. März 2015 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 222 "Nahversorgungszentrum Am Leipziger Tor" gefasst. Zur Sicherung der damit verbundenen Zielstellung ist am gleichen Tage in gleicher Sitzung ebenfalls der Beschluss über den Erlass einer Veränderungssperre gefasst worden. Beide Beschlüsse sind im Amtsblatt der Stadt Dessau-Roßlau für den Monat Mai 2015 veröffentlicht worden. Die Veränderungssperre ist damit wirksam gegenüber beabsichtigten Bauvorhaben im künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 222 "Nahversorgungszentrum Am Leipziger Tor".

Die Nomos B.V. beabsichtigt, das Einkaufszentrum „Wagner-Passage“, Franzstraße 157, 06842 Dessau-Roßlau zu erwerben und im Erdgeschoss einer Neustrukturierung zuzuführen.

Das Einkaufszentrum ist über eine genehmigte Gesamtverkaufsfläche von 2.823 m² bisher eher kleinteilig strukturiert und weist neben nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Lebensmittelvollsortimenter, Aldi) vor allem auch originär zentrenrelevante Sortimente auf (etwa 99-Pfennig-Laden, Berufsbekleidung, Raumgestaltung, Tabakwaren, Uhrenzubehör, Schuh- und Lederwaren, Textilien, Apotheke, Optiker, Obst und Gemüse). Das Einkaufszentrum hat in den letzten Jahren zunehmend mit Leerständen zu kämpfen, so dass zur dauerhaften Sicherung der Versorgungsfunktion eine tragfähige Neustrukturierung angestrebt wird.

Mit dem einfachen Bebauungsplan Nr. 216 „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ hat die Stadt Dessau-Roßlau übergreifend auf der Grundlage eines Zentrenkonzeptes die zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet erfasst und diesen städtebauliche Funktionen zugewiesen. Das Vorhabengrundstück liegt in dem durch den Bebauungsplan als "zentraler Versorgungsbereich C" ausgewiesenen Bereich, welcher die Funktion eines Nahversorgungszentrums übernehmen soll. In diesem zentralen Versorgungsbereich sind nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Einzelhandelsbetriebe mit verschiedenen zentrenrelevanten Sortimenten des kurz- und mittelfristigen Bedarfs, insbesondere den hier im Zentrum stehenden Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren zulässig.

Die NOMOS B.V. plant das Erdgeschoss der „Wagner-Passage“ im Sinne der durch den einfachen Bebauungsplan Nr. 216 zugewiesenen städtebaulichen Funktion umzustrukturieren und das Angebot stärker auf nahversorgungsrelevante Sortimente im Bereich Lebensmittel und Drogeriewaren zu konzentrieren. Geplant ist unter Wegfall kleinerer Läden und der Reduzierung von Wegeflächen innerhalb des Gebäudes insbesondere die Erweiterung/Neueinrichtung des Lebensmittelvollsortimenters, für welchen die Firma REWE als langfristiger Mieter gewonnen werden konnte. Die geplante Neustrukturierung sowie die geplante Verkaufsflächenaufteilung sah zunächst eine Verkaufsfläche von insgesamt ca. 3.260 m² vor.

Während die Stadt Dessau-Roßlau die beabsichtigte Umgestaltung des Einkaufszentrums zum Anlass für den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 222 "Nahversorgungszentrum Am Leipziger Tor" (BV/027/2015/VI-61) in Bezug auf einen Planungsbedarf genommen hat, ist die NOMOS B.V. der Auffassung, dass es für das seit Jahren bestehende und Bestandsschutz genießende Einkaufszentrum an sich keinen Planungsbedarf gibt. Gleichwohl die NOMOS B.V. sich hier auf eine gutachterliche Einschätzung stützt, dass keine schädlichen Auswirkungen auf benachbarte zentrale Versorgungsbereiche zu befürchten sind, respektiert sie allerdings die städtebauliche Funktionszuweisung des Baugrundstücks durch den einfachen Bebauungsplan Nr. 216 und ist bereit, den Bedenken der Stadt dadurch Rechnung zu tragen, dass die städtebauliche Verträglichkeit des Vorhabens im Wege eines städtebaulichen Vertrages mit der Stadt Dessau-Roßlau über die Vorgaben des § 34 BauGB hinaus gesichert wird. Vor diesem Hintergrund soll zur Sicherstellung einer städtebaulichen Verträglichkeit des Bauvorhabens ein städtebaulicher Vertrag (Anlage 2) geschlossen werden.

Die Bauherrin verpflichtet sich lt. dem in Anlage 2 beiliegenden Vertragsentwurf, bei der geplanten Neustrukturierung der Wagner-Passage eine Verkaufsfläche von 3.000 m² nicht zu überschreiten.

Dies bedeutet einerseits, dass die Erhöhung der Verkaufsfläche unter 10 % der einst genehmigten Verkaufsfläche bleibt und andererseits der Bauherr es anerkennt, dass der Vertragsgegenstand durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 222 dauerhaft gesichert wird.

Nach Eingang des Vertragsentwurfs (Anlage 2) hat das Bauordnungsamt als zuständige Genehmigungsbehörde den Zeitpunkt der Wirksamkeit des Vertrages als Voraussetzung für die Gewährung einer Ausnahme von der Veränderungssperre hinterfragt. Denn mit dem Erlass der Veränderungssperre sind die in § 14 Absatz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Vorhaben und Veränderungen unzulässig; eine bauaufsichtliche Genehmigung wäre zu versagen. In diesen zeitlichen Kontext lässt sich die aktuelle Formulierung in § 2 des Vertragsentwurfs nicht vernünftig einordnen und soll deshalb geändert werden. Die Vorgehensweise ist mit dem Einreicher des Vertragsentwurfs erörtert worden. Er wird der NOMOS B.V. die Annahme der Änderung empfehlen.

Vor diesem Hintergrund und in Anbetracht der in einem Bebauungsplanverfahren regelmäßig zu berücksichtigenden Belange eines erweiterten Bestandsschutzes zur Funktionserhaltung ausgeübter Nutzungen ist es städtebaulich gerechtfertigt eine Ausnahme von der Veränderungssperre zu erlassen, wenn innerhalb ihres Geltungsbereiches (Anlage 3) und der Geltungsdauer für die geplante Umstrukturierung ein Antrag auf einen planungsrechtlichen Bauvorbescheid oder eine Baugenehmigung für den in Anlage 2 enthaltenen Vertragsgegenstand beantragt wird. Damit kann die Zentrenverträglichkeit sichergestellt und gleichzeitig dem Investor weitergeholfen werden.

Anlage 2 städtebaulicher Vertrag Wagner-Passage

Anlage 3 Lageplan