

## Vorlage

Drucksachen-Nr.:	<b>BV/118/2018/III-61</b>
Einreicher:	Der Oberbürgermeister
Verantwortlich für die Umsetzung:	Amt für Stadtentwicklung, Denkmalpflege und Geodienste

Beratungsfolge	Status	Termin	Für	Gegen	Enthaltung	Bestätigung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	nicht öffentlich	17.04.2018				
Ausschuss für Wirtschaft, Stadtentwicklung und Tourismus	öffentlich	03.05.2018				
Stadtbezirksbeirat innerstädtisch Nord	öffentlich	08.05.2018				
Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt	öffentlich	24.05.2018				
Stadtrat	öffentlich	13.06.2018				

**Titel:**

Bebauungsplan Nr. 147 A "Weiterentwicklung zentraler Versorgungsbereich Schlachthof Dessau-Nord" mit örtlichen Bauvorschriften, Abwägungsbeschluss

**Beschluss:**

Die zum Entwurf des Bebauungsplanes vorgebrachten Stellungnahmen hat der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau mit dem Ergebnis geprüft, sie insoweit zu berücksichtigen, wie es in der Anlage 2 zur Beschlussvorlage im beiliegenden Abwägungsvorschlag jeweils angegeben ist.

Gesetzliche Grundlagen:	§ 1 Absatz 6 und 7 BauGB
Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:	<p>Beschluss über das Zentrenkonzept – Beschlussvorlage DR/BV/163/2009/VI-61</p> <p>Bebauungsplan Nr. 147 „Schlachthof Dessau-Nord“ Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung und zugleich Erweiterung mit örtlichen Bauvorschriften Beschlussvorlage BV/110/2014/VI-61</p> <p>Information über die frühzeitige Beteiligung der Bürger, der Nachbargemeinden sowie Behörden und Träger öffentlicher Belange zur 2. Änderung und zugleich Erweiterung mit örtlichen Bauvorschriften Informationsvorlage IV/010/2015/VI-61</p> <p>Bebauungsplan Nr. 147A „Weiterentwicklung zentraler Versorgungsbereich Schlachthof Dessau-Nord“ mit örtlichen Bauvorschriften,</p>

	Billigungs- und Auslegungsbeschluss Beschlussvorlage BV/502/2016/III-61
Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	
Hinweise zur Veröffentlichung:	Anhang 1 zur Anlage 2 ist nicht öffentlich

### Relevanz mit Leitbild

Handlungsfeld		Ziel-Nummer
Wirtschaft, Tourismus, Bildung und Wissenschaft	<input checked="" type="checkbox"/>	W01, W03, W05
Kultur, Freizeit und Sport	<input type="checkbox"/>	
Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr	<input checked="" type="checkbox"/>	S01, S02, S04
Handel und Versorgung	<input checked="" type="checkbox"/>	H01, H02, H04, H10
Landschaft und Umwelt	<input checked="" type="checkbox"/>	L02
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

Sicherstellung von Teilleistungen (Umweltbericht, E/A-Bilanz, Gutachten) über einen städtebaulichen Vertrag im Zusammenhang mit der Aufstellung Bebauungsplan Nr. 147 „Schlachthof Dessau-Nord“ Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung und zugleich Erweiterung mit örtlichen Bauvorschriften (BV/110/2014/VI-61).

### Zusammenfassung/Fazit:

Mit dem Bebauungsplan Nr. 147A „Weiterentwicklung zentraler Versorgungsbereich Schlachthof Dessau-Nord“ mit örtlichen Bauvorschriften soll ein Beitrag für die Erhaltung und Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs am Standort des ehemaligen Schlachthofs in Dessau-Nord in seiner Eigenschaft als Nahversorgungszentrum geschaffen werden.

Mit dieser Vorlage soll der Beschluss über die Abwägung der zum Bebauungsplan eingegangenen abwägungserheblichen Stellungnahmen (Anlage 2), als Voraussetzung für die Beschlussfassung über den Bebauungsplan nach § 10 BauGB herbeigeführt werden.

**Begründung:** siehe Anlage 1

Für den Oberbürgermeister:

Christiane Schlonski  
Beigeordnete für Stadtentwicklung und Umwelt

beschlossen im Stadtrat am:

Lothar Ehm  
Vorsitzender des Stadtrates

Frank Hoffmann  
1. Stellvertreter

Angelika Storz  
2. Stellvertreter

## **Anlage 1:**

### **Sachverhaltsbeschreibung**

Mit dieser Vorlage soll der Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der öffentlichen Auslegungen und Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen gefasst werden.

Er ist die Voraussetzung für die Beschlussfassung des Bebauungsplanes bzw. die Erlangung des Baurechtes.

Der Beschlussfassung sind folgende Verfahrensschritte vorausgegangen:

1. Bebauungsplan Nr. 147 „Schlachthof Dessau-Nord“ Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung und zugleich Erweiterung mit örtlichen Bauvorschriften (BV/110/2014/VI-61)
2. die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die frühzeitige Beteiligung der Nachbargemeinden, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Mai 2015,
3. der Billigungs- und Auslegungsbeschluss über den Bebauungsplan (BV/502/2016/III-61) und seine Bekanntmachung sowie
4. die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit und die erneute Beteiligung der Nachbargemeinden, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im April / Mai 2017.

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte auf Anstoß der Deharde Projektentwicklungsgesellschaft II GmbH.

Das wesentliche Ziel des Bebauungsplans besteht in der Qualifizierung und Entwicklung des Nahversorgungszentrums im Stadtbezirk Dessau-Nord auf dem Gelände des ehemaligen Schlachthofes. Seine konzeptionelle Grundlage hat der Bebauungsplan in den Beschlüssen über das Zentrenkonzept und das integrierte Stadtentwicklungskonzept INSEK.

Die Übereinstimmung mit den strategischen Zielen der Kommunalpolitik ist gegeben.

### **Abwägung**

Mit dieser Beschlussfassung werden gemäß § 1 Abs. 7 BauGB die im Verfahren erhaltenen Stellungnahmen abgewogen. Grundlage dafür sind die den Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gegenübergestellten Entscheidungsvorschläge der Verwaltung (s. Anlage 2).

Im Fokus der Abwägung stehen folgende Belange:

#### ***Belange des Bestandsschutzes***

Der Eigentümer des Objektes Karlstraße 30c hat sein Interesse an einer möglichst progressiven Entwicklung der im Objekt vorhandenen Ladeneinheiten bekundet. Derzeit befinden sich dort ein Biomarkt auf 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und ein Getränkefachmarkt auf 175 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Der Eigentümer befürchtet, dass es durch die Entwicklungen im Umfeld zu Geschäftsgefährdungen kommen kann.

Um im Falle einer Geschäftsaufgabe bei der Suche nach einem neuen Mieter nicht beeinträchtigt zu werden, beantragt der Eigentümer eine Festsetzung von 250 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche / Einzelhandelsbetrieb für zentrenrelevante Sortimente.

Der Bitte wird der Stadtrat in einem vertretbaren Umfang aus folgenden Gründen nachkommen: Im Vordergrund der Planung steht der Zentrumschutz- und die Zentrenentwicklung. Im Sinne einer breiten und vielfältigen Angebotsstruktur soll deshalb auch im Nahversorgungszentrum Schlachthof eine ergänzende Ansiedlung zentrenrelevanter Sortimente zur Angebotsarrondierung möglich sein. Von einer bloßen Festschreibung des Bestandsschutzes der ausgeübten Nutzung mit der Folge, dass eine Änderung der Einzelhandelsnutzung unzulässig werden würde, wird der Stadtrat deshalb keinen Gebrauch machen.

Hinzu kommt, dass das unter Denkmalschutz stehende Ensemble des ehemaligen Dessauer Schlachthofs nicht nur Bestandteil eines zentralen Versorgungsbereiches ist, sondern zugleich ein bedeutender Teilbereich der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme für den Dessauer Stadtteil Nord. Mit der Hilfe umfassender Investitionen in die Infrastruktur und in die Bausubstanz ist es der Stadt und privaten Eigentümern gelungen, in den Gebäuden wichtige der Versorgung und dem kulturellen Leben dienende Betriebe und Einrichtungen zu etablieren. Der städtebauliche Rahmenplan für das Sanierungsgebiet benennt deshalb als Ziel die Stabilisierung und die Weiterentwicklung des Versorgungsbereiches auf der Grundlage des Zentrenkonzeptes.

Der fortschreitende Strukturwandel im Einzelhandel und insbesondere in der Lebensmittelbranche im Umfeld des Schlachthofes und auch innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches verlangt indessen auch für diesen Bebauungsplan nach einer Prognose der voraussichtlichen städtebaulichen Folgen und einer Empfehlung von Maßnahmen zur Vermeidung von Leerständen und Trading Down Effekten.

Die der städtischen Bauleitplanung zugrundeliegenden Analysen und Zielvorgaben zum Einzelhandel regen an, außerhalb der Dessauer Innenstadt die Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente auf ein verträgliches Maß zu reglementieren. In der Regel liegt danach die Obergrenze bei 100 m<sup>2</sup> je Einzelhandelsbetrieb. Da diese Größenordnung sich mit den vorort anzutreffenden Angebotsflächen und aus dem Bebauungsplan Nr. 147 Schlachthof Dessau-Nord bestehenden Nutzungsrechten nicht vereinbaren lässt, können nachteilige Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit und Attraktivität des Zentrums nicht ausgeschlossen werden.

Für die Abwägung der Stellungnahme hat der Stadtrat deshalb bewerten lassen, welche Entwicklungsmöglichkeiten vor dem Hintergrund der Wertvorgaben der städtebaulichen Sanierung und des Denkmalschutzes sowie der Zentrenhierarchie und der konzeptionellen Ausrichtung des Zentrenkonzeptes eingeräumt werden können. Angesichts der dafür angefertigten Expertise (siehe Anhang 2 zu Anlage 2) ist es ohne nennenswerte Beeinträchtigungen der Ziele des Bebauungsplanes und des Zentrenkonzeptes möglich, die bestehenden und genehmigten Verkaufsflächen bis zu einer Höhe von 200 m<sup>2</sup> auch für die Zukunft planungsrechtlich abzusichern und damit dem Eigentümer gewisse Entwicklungsmöglichkeiten einzuräumen.

### **Planungserfordernis**

Ein Bürger hat das Planungserfordernis für den Bebauungsplan angesichts rückläufiger Einwohnerprognosen und des Strukturwandels im Einzelhandel in Frage gestellt. Diese Stellungnahme wird der Stadtrat nicht berücksichtigen.

Es ist grundsätzlich richtig, dass die Einwohnerzahl im gesamten Stadtgebiet auch in den nächsten Jahren noch zurückgehen wird. Allerdings stellt der Absender der Stellungnahme dabei die Zielstellung des Bebauungsplanes in einen falschen Zusammenhang. Am Schlachthof soll für den einwohnerstärksten und – stabilsten Stadtbezirk Nord das Nahversorgungszentrum gesichert und weiterentwickelt werden. Dazu hat sich der Stadtrat im Rahmen der Aufstellung des auch für diesen Bebauungsplan geltenden Zentrenkonzeptes ausgesprochen. Um dieses Ziel abzusichern, hat die Stadt eine gutachterliche Überprüfung und Bewertung der Ziele und Auswirkungen des Bebauungsplanes in Auftrag gegeben. Nach alledem stellt sich der Bebauungsplan als konzeptionell entwickelt und mit Blick auf die Bedenken des Verfassers der Stellungnahme als städtebaulich vernünftig dar.

### **Nachbargemeinden**

Nachbargemeinden haben keine Einwände geäußert.

### **Anpassungspflicht an die Ziele von Raumordnung und Landesplanung**

In der Stellungnahme des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr wurde die Vereinbarkeit der Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung festgestellt.

### **Belange des Hochwasserschutzes**

Die Belange werden berücksichtigt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt nicht den 50 Meter breiten Vorbehaltsstreifen vor dem Reichhardtswall für die Deichunterhaltung und die Deichverteidigung.

### **Belange des Denkmalschutzes**

Die Festsetzung Ziffer 9 hinsichtlich der zulässigen Größe von Werbeanlagen bis zu 30 % der jeweiligen Fassadenfläche soll nochmals überdacht werden, um erhebliche Dimensionen von Werbeanlagen zu vermeiden, die zu einer Beeinträchtigung der Umgebung, insbesondere des Denkmalbestandes führen können. In Bezug auf die Anregung wird die textliche Festsetzung Ziffer 10 der örtlichen Bauvorschrift um einen Hinweis ergänzt, der die Abhängigkeit des Umfangs der in Anspruch zu nehmenden Fassadenfläche für Werbeanlagen von den denkmalpflegerischen Umgebungsschutzbedingungen klarstellt. Hierdurch wird im Zweifelsfall eine Anstoßwirkung für Bauherren entfaltet, welche Werbeanlagen auf ihren Fassadenflächen in Nachbarschaft zu denkmalgeschützter Bausubstanz realisieren möchten und damit ein Beitrag zur weiteren Rechtsklarheit beim Vollzug des Bebauungsplanes geleistet.

### **Planvollzug**

Im Hinblick auf den Umstand, dass der Planvollzug die Mitwirkung aller Eigentümer im Bebauungsplan voraussetzt, wurde eine dingliche Sicherung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gefordert. Anderenfalls sei die Durchführung der zentralen Stellplatzanlage nicht gesichert. Hierzu haben sich inzwischen die Eigentümer verständigt. Die entsprechende Vereinbarung liegt der Stadtverwaltung vor.

**Weitere Vorgehensweise**

Im Ergebnis der Abwägung werden geringfügige Änderungen bzw. Klarstellungen des Planinhaltes nach den Beteiligungen zum Entwurf vorgenommen. Der Bebauungsplan und die dazugehörige Begründung werden auf dieser Grundlage für die Beschlussfassung im Stadtrat aufbereitet.

**Anlage 2** Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 147 A "Versorgungsbereich Schlachthof Dessau-Nord" im Rahmen der öffentlichen Auslegungen und Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen

Anhang 1 zur Anlage 2 nicht öffentliches Adressenverzeichnis

Anhang 2 zur Anlage 2 Kurzexpertise zur Vermeidung von Leerständen und Trading Down Effekten in denkmalgeschützter Bausubstanz auf dem Gelände des Dessauer Schlachthofs vom 24.08.2017