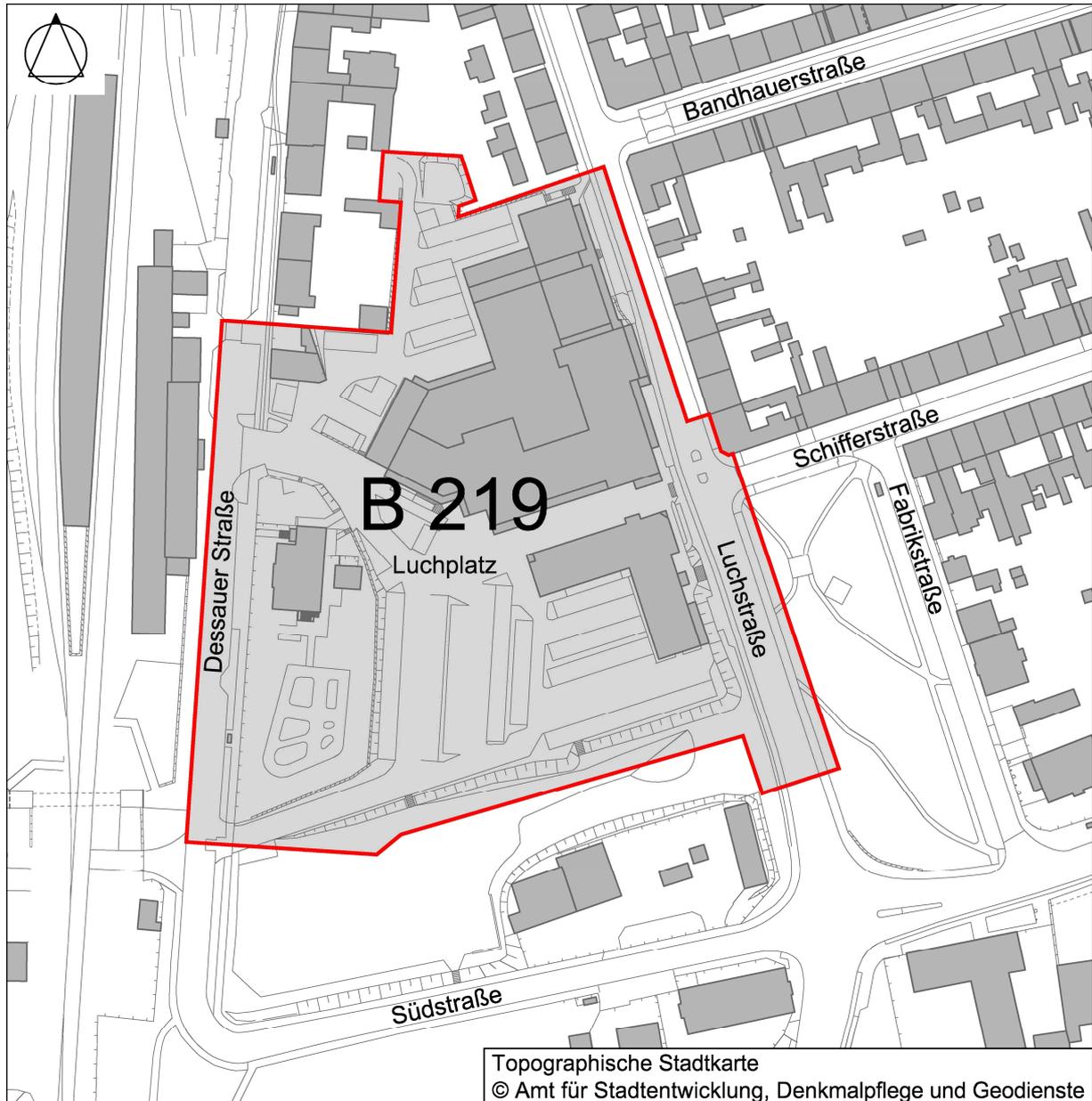


Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 219 "Luchplatz", Stadt Dessau-Roßlau
Stand: 12.01.2016



LUCHPLATZ
BEBAUUNGSPLAN NR. 219
ENTWURF

12.01.2016

Impressum



Stadt Dessau-Roßlau
Dezernat III – Stadtentwicklung und Umwelt
Amt für Stadtentwicklung, Denkmalpflege
und Geodienste
Gustav-Bergt-Straße 3
06862 Dessau-Roßlau

Telefon: 03 40/ 2 04 – 20 61
Telefax: 03 40/ 2 04 – 29 61
E-Mail: stadtplanung@dessau-rosslau.de
Ansprechpartner: Herr I. Schmidt
Telefon: 03 40/ 2 04 – 11 61
Frau K. Neumann
Telefon: 03 40/ 2 04 – 22 61

in Zusammenarbeit mit

Büro für Stadtplanung GbR

Dr.-Ing. W. Schwerdt

Büro für Stadtplanung GbR
Dr.-Ing. W. Schwerdt
Humperdinckstraße 16,
06844 Dessau-Roßlau

Telefon: (0340) 61 37 07
Telefax: (0340) 61 74 21
E-Mail: bfs-dessau@dr-schwerdt.de
Internet: www.dr-schwerdt.de

INHALTSVERZEICHNIS		Seite
I.	BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN	7
2.	LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	9
2.1	Lage im Stadtgebiet	9
2.2.	Räumlicher Geltungsbereich	9
3.	ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN, PLANUNGS-RECHTLICHE SITUATION	10
3.1	Übergeordnete Planungen	10
3.2	Sonstige Planungen	12
3.2.1	Integriertes Stadtentwicklungskonzept	12
3.2.2	Zentrenkonzept	12
3.2.3	Bebauungsplan Nr. 216 "Erhaltung und Entwicklung Zentraler Versorgungsbereiche"	14
3.2.4	Leitbild Dessau-Roßlau	15
3.3	Planungsrechtliche Situation	16
3.4	Aufstellungsverfahren	19
4.	BESTANDSAUFNAHME	20
4.1	Eigentumsverhältnisse	20
4.2	Aktuelle Nutzung	20
4.3	Umweltbelange	22
4.4	Verkehrerschließung	23
4.4.1	Straßen	23
4.4.2	Fußwege/Radwege	23
4.4.3	Ruhender Verkehr	23
4.4.4	Öffentlicher Personennahverkehr	23
4.5	Stadttechnische Erschließung	23
4.5.1	Be- und Entwässerung	23
4.5.2	Löschwasser	24
4.5.3	Elektroenergieversorgung	24
4.5.4	Erdgasversorgung	24
4.5.5	Telekommunikation	24
4.5.6	Fernwärmeversorgung	24
5.	PLANUNGSKONZEPT	25
5.1	Städtebauliches Zielkonzept	25
5.2	Grünordnerisches Zielkonzept	26
5.3	Verkehrskonzept	26
5.4	Planungsalternativen	27

6.	BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN	28
6.1	Art, Maß und Umfang der baulichen Nutzung	28
6.2	Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen	34
6.3	Bauweise	36
6.4	Überbaubare Grundstücksflächen	36
6.5	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	37
6.6	Grünordnung	38
6.7	Verkehrerschließung	38
6.7.1	Straßenverkehrs- und Wegeflächen	38
6.7.2	Park- und Stellplatzflächen	40
6.7.3	Öffentlicher Personennahverkehr	41
6.7.4	Geh- und Fahrrechte	41
6.8	Immissionsschutz	41
6.9	Brandschutz	44
7.	STADTTECHNISCHE ERSCHLIESSUNG	44
7.1	Wasserversorgung	44
7.1.1	Trinkwasserversorgung/Brauchwasser	44
7.2	Entwässerung	45
7.2.1	Schmutzwasser	45
7.2.2	Niederschlagswasser	45
7.3	Energieversorgung	46
7.3.1	Elektroenergieversorgung	46
7.3.2	Gasversorgung	46
7.3.3	Fernwärme	46
7.3.4	Telekommunikation	46
7.4	Abfallentsorgung	46
7.5	Altlasten/Ablagerungen	47
7.6	Denkmalschutz	47
7.7	Baugrund	48
8.	FLÄCHENBILANZ	48
9.	PLANVERWIRKLICHUNG	48
9.1	Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechtes	48
9.2	Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes	48
9.3	Kosten	49
9.4	Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	49
9.5	Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes	49
10.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	49
10.1	Natur und Landschaft	49

10.2	Städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt und des Stadtteils	49
10.3	Ortsbild	50
10.4	Verkehr	50
10.5	Belange der Bevölkerung (Gender Mainstreaming)	50
10.6	Wirtschaft	51
10.7	Städtischer Haushalt	51
11.	SCHALLTECHNISCHES GUTACHTEN	51
II.	UMWELTBERICHT / UMWELTAUSWIRKUNGEN	52
1.	GRUNDLAGEN	52
1.1	Rahmenbedingungen	52
1.2	Inhalte und Ziele der Planung	52
1.3	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachplanungen und Gesetzen	54
2.	WAHRSCHEINLICHE UMWELTAUSWIRKUNGEN / PROGNOSE DES AKTUELLEN UND ZUKÜNFTIGEN UMWELTZUSTANDES (EINSCHLIESSLICH VORBELASTUNGEN)	55
2.1	Merkmale des Vorhabens	55
2.1.1	Größe des Vorhabens	55
2.1.2	Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft	55
2.1.3	Abfallerzeugung	56
2.1.4	Umweltverschmutzungen und Belästigungen	56
2.1.5	Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien	56
2.2	Standort des Vorhabens	56
2.2.1	Bestehende Nutzung des Gebietes	56
2.2.2	Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes	57
2.2.3	Belastbarkeit der Schutzgüter unter Berücksichtigung der Schutzgebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes	58
2.3	Merkmale möglicher Auswirkungen	61
2.3.1	Ausmaß der Auswirkungen (geografisches Gebiet und Bevölkerung)	61
2.3.2	Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen	62
2.3.3	Schwere und Komplexität der Auswirkungen	62
2.3.4	Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen	64
2.3.5	Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen	64
2.3.6	Vermeidung/Verminderung und unvermeidbare Auswirkungen	64
2.3.7	Alternativen	65
2.4	Bilanzierung	65

3.0	ZUSATZANGABEN UND ZUSAMMENFASSUNG	67
3.1	Verwendete Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	67
3.2	Überwachung / Monitoring	68
3.3	Zusammenfassung – vorläufiger Stand der Ermittlung von Umweltauswirkungen	68
III.	VERFAHRENSVERMERK	69

I. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. Erfordernisse und Ziele der Planaufstellung

Der vorliegende Bebauungsplan stellt einen Beitrag zur Weiterentwicklung eines städtebaulich integrierten Nahversorgungszentrums im Stadtteil Roßlau dar. Im Bereich zwischen Bahnhof Roßlau und Luchstraße gelegen, befindet sich das "Elbezentrum Luchplatz" mit der Problematik einer permanent rückläufigen Objektnutzung und bereits deutlich sichtbarem Leerstand. Dies stellt für den Eigentümer und für die Stadt eine über vorliegenden Bebauungsplan zu lösende Problemkonstellation dar.

In diesem Bereich hatte bereits Anfang der 1990er Jahre die ehemalige Stadt Roßlau, in Anbetracht der Potenziale, die sie für diesen Standort auf Grund seiner Lage erkannte, einen Bebauungsplan aufgestellt, mit dem Ziel, hier in Anpassung an die historische Stadtstruktur einen modernen Handels- und Dienstleistungsstandort, in Kombination mit Wohnen zu entwickeln. Obwohl dieses Planverfahren nicht rechtskräftig abgeschlossen werden konnte, ist der Standort in der Folgezeit entsprechend der Ursprungsentwürfe zu rund 50% bebaut worden.

Die Erhaltung dieses Bauensembles, quasi auch als Visitenkarte für den Eintritt in den Stadtteil Roßlau vom Bahnhof oder über die Elbe kommend, erfordert einen zeitgemäßen Planungsansatz zu dessen Revitalisierung. Ein Ziel vorliegenden Bebauungsplanes besteht somit darin, auf Basis des Zentrenkonzeptes der Stadt Dessau-Roßlau (s. a. Kap. 3.2.2), die dementsprechenden städtebaurechtlichen Rahmenvorgaben zu formulieren, damit das "Elbezentrum Luchplatz" auch fernerhin eine imageprägende Bedeutung im Stadtteil Roßlau besitzen kann.

Mit dieser Zielstellung, den etablierten Dienstleistungs-, Wohn- und Versorgungsstandort zu revitalisieren und ihn als Nahversorgungszentrum für eine Mantelbevölkerung von etwa 3.700 Bewohnern im Prognosehorizont 2020 abzusichern, entwickelt die Stadt Dessau-Roßlau vorliegenden Bebauungsplan. Die notwendigen Maßnahmen zur Umstrukturierung und Neuausrichtung des Standortes umfassen dabei Sortimentssteuerungen sowie die Aufwertung des Standortes für medizinische Dienstleistungen mit Blick auf den Ausbau eines Medizinischen Versorgungszentrums. Darüber hinaus sind Änderungen in der Verkehrsanbindung und notwendige Sanierungsmaßnahmen zur Fortentwicklung der Wohnnutzung beabsichtigt.

Stellt sich die Objektnutzung gegenwärtig mit Blick auf den vermieteten Wohnungsbestand noch als gut dar, lässt ein Blick auf die Situation im Einzelhandels- und Dienstleistungsbereich ein gegensätzliches Bild deutlich werden. Entsprechend einer aktuellen Flächenbilanz zu allen im Plangebiet des Bebauungsplanes vorhandenen Nutzungsarten wird ersichtlich, dass von insgesamt ca. 7.700 m² Verkaufs- bzw. gewerbliche Nutzflächen bereits heute ca. 3.000 m² leer stehen. Bezogen auf die anteiligen Handelsnutzungen in den Erdgeschossbereichen sind aktuell ca. ¼ der Verkaufsflächen ungenutzt (ca. 2.050 m² Verkaufsfläche im Bestand, davon ca. 530 m² leer).

Darüber hinaus laufen in Kürze weitere Mietverträge in den Bereichen Gewerbe, Handel und Wohnen aus. Eine Verlängerung scheint auf Grund der abnehmenden Attraktivität und einer bislang nicht nachhaltig erkennbaren Perspektive ausgeschlossen und wäre nur über größere Zugeständnisse bei der Miethöhe realisierbar.

Somit dreht sich die Trading-Down-Spirale und beschleunigt den Wertverfall und Imageverlust des einstigen Vorzeigestandortes in punkto Nahversorgung im Roßlauer Stadtgebiet.

Die hohe Wettbewerbsintensität im Einzelhandel ermöglicht es auch einem Handelschergewicht, wie dem am Standort integrierten Vollsortimentverbrauchermarkt (Supermarkt) nicht mehr, unter den gegenwärtigen Verhältnissen im Lebensmittel Einzelhandel, in seinem Umfeld alleinige Magnetwirkung in der Form entfalten zu können, dass eine Kundenfrequenz in wirtschaftlich angemessener Größenordnung generiert werden könnte. Ein wesentlicher Aspekt ist hier auch die nicht mehr zeitgemäße Bausubstanz für einen derartigen Verbrauchermarkt (enges Stützenraster, niedrige Raumhöhen etc.) und damit die gegenüber anderen, zwischenzeitlich entstandenen Marktstandorten im Umfeld, bestehende Unflexibilität für bauliche Anpassungen zu reduzierter Käuferakzeptanz/ Standortattraktivität bei. Damit wird auch dieses Unternehmen, auf Grund mangelnder Anpassungsmöglichkeiten an handelsstrukturell notwendige Angebotspräsentationsformen (niedrigere Regale, breitere Zwischengänge etc.), ohne ein aktives städtebauliches Eingreifen durch die Stadt Dessau-Roßlau, im Sinne des v. g. Zentrenkonzeptes, mittelfristig infolge Attraktivitätsverlust nicht mehr die bestehende Situation überleben können.

Diese ambitionierten Zielstellungen, welche die Stadt Dessau-Roßlau in Kooperation mit dem Eigentümer des Standortes verfolgt, werden in ihrer durchgreifenden Art zwar im Rahmen des § 34 BauGB¹, mit Blick auf ihre planungsrechtliche Umsetzung, vereinbar sein, jedoch sollen hieraus keine schädlichen Einflüsse auf weitere Zentrale Versorgungsbereiche im Stadtgebiet Roßlau resultieren. Aus dem v. g. Kontext heraus geht es somit vornehmlich um die funktionale Stärkung, die strukturell nachhaltige Entwicklung und die Gewährleistung verträglicher Nachbarschaftssituationen, in Verbindung mit Aspekten der Vernetzung der vorhandenen und geplanten Strukturen, auch im Verhältnis zum umgebenden Stadtraum.

Eine Neuordnung im Hinblick auf die inhaltlich-räumliche Ausgestaltung entsprechend der einzelnen, plangebietsbezogenen Festsetzungen resultiert für den vorliegenden Bebauungsplan aus dem gemeindeweiten Bebauungsplan zur Einzelhandelssteuerung (BP Nr. 216) der Stadt Dessau-Roßlau. Der Vollzug des vorliegenden Bebauungsplanes mit seinen zeitgemäßen Rahmenzielstellungen, unter der Prämisse der Erhaltung und Fortentwicklung eines Zentralen Versorgungsbereiches, hier: Nahversorgungszentrum, steht im Interesse des Gemeinwohls; ist er doch Teil der zukünftigen Sicherung der Nahversorgung für die Bevölkerung Roßlaus im Oberzentrum Dessau-Roßlau.

Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau hat für den vorliegenden Bebauungsplan am 09.10.2013 den Aufstellungsbeschluss gefasst, um die städtebauliche Ordnung und Entwicklung, vor dem Hintergrund der geplanten Maßnahmen sowie der hier bestehenden Ziele der Stadtentwicklung, einzuleiten. Im Vorfeld hatte der Eigentümer der überwiegenden Grundstücke im Bebauungsplangeltungsbereich einen Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Revitalisierung des Standortes mit Datum 12.07.2013 gestellt. In diesem Zusammenhang war zunächst beabsichtigt den vorliegenden Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufzu-

¹ Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)

stellen. Auf Grund fortlaufender Rechtsprechung zu Bebauungsplänen für Standorte mit großflächigen Einzelhandelsbetrieben, führt die Stadt Dessau-Roßlau nunmehr das Bebauungsplanverfahren als Regelverfahren, im Sinne eines sog. einfachen Bebauungsplanes gemäß § 30 Abs. 3 BauGB durch. Dementsprechend werden auch sämtliche umweltrelevanten Rahmenvorgaben des BauGB im Planverfahren beachtet.

Als erster Schritt fand für den vorliegenden Bebauungsplankontext eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden statt.

2. LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

2.1 Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet befindet sich in Roßlau, rund 50 m nördlich des Verkehrsknotens Südstraße/Dessauer Straße, unmittelbar östlich angrenzend an die Dessauer Straße und westlich an die Luchstraße, ca. 500 m westlich der Roßlauer Innenstadt.

2.2. Räumlicher Geltungsbereich

Die Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 2,48 ha. Er umfasst alle relevanten Flurstücke, mit Blick auf das städtebauliche Gesamtkonzept der Planung. Damit wird das vorliegende Plangebiet begrenzt:

- *im Norden* durch die hier weiter nach Norden verlaufenden Straßenzüge Dessauer Straße und Luchstraße, mit überwiegender Wohnbebauung und angrenzenden, wohnbezogenen Freiflächen zwischen der Luchstraße und Dessauer Straße;
- *im Osten* durch den anteiligen Verlauf der Luchstraße und östlich hieran angrenzender Wohn- und Geschäftshäuser, dem Einmündungsbereich der Schifferstraße sowie dem Luchplatz selbst;
- *im Süden* durch den Zufahrtsbereich der Luchstraße zum Kreuzungsbereich Luchstraße/Südstraße und Brachflächen südlich des bestehenden Parkplatzes des "Elbezentrum Luchplatz" und die weiter nach Süden verlaufende Dessauer Straße sowie
- *im Westen* durch den Fahrbahnrand der Dessauer Straße im Übergang zum Vorbereich des Bahnhofs Roßlau, einschließlich der hieran angrenzenden Bahnanlagen.

Die genaue flurstücksbezogene Abgrenzung ist auf der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu ersehen.

3. ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN, PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

3.1 Übergeordnete Planungen

Die Stadt Dessau-Roßlau ist gemäß der Verordnung über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010) vom 11.03.2011 (GVBl. LSA, Nr. 6/2011, S. 160) Z 36 und dem Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W), in Kraft getreten am 24.12.2006 Ziffer 5.2.1 Z, Oberzentrum. Die räumliche Abgrenzung des Oberzentrums ergibt sich aus der Beikarte 2 a zum LEP 2010 und ist entsprechend der Planungsebene nach dem Wortlaut der Begründung zum LEP 2010 eine generierte Festlegung, die durch die Städte im Rahmen der Flächennutzungsplanung nach innen präzisiert werden kann. Nach dem Wortlaut der Begründung zum LEP 2010 ist der Stadtteil Roßlau nicht Bestandteil des zentralen Ortes des Oberzentrums, die Ansiedlung und Entwicklung von Industrie und Gewerbe (ausschließlich des großflächigen Einzelhandels) soll jedoch im gesamten Hoheitsgebiet der Gemeinde, in der sich ein zentraler Ort befindet, möglich sein, wenn der Standort mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar ist (Kapitel 2.1 LEP 2010).

Entsprechend Ziel Z 14 sind die für die Versorgung der Bevölkerung notwendigen Infrastruktureinrichtungen und Verkehrsangebote, unter Beachtung des demografischen Wandels, insbesondere hinsichtlich der sich abzeichnenden Entwicklungen, mindestens in den zentralen Orten vorzuhalten und soweit erforderlich, auszubauen. Dies korrespondiert mit der im Ziel 26 postulierten Ermöglichung, die eigenverantwortliche Aufgabenwahrnehmung jeder Gemeinde im Rahmen ihrer Eigenentwicklung in gewachsenen Strukturen zu erhalten und angemessen, bezogen auf die örtlichen Bedürfnisse, weiterzuentwickeln.

Unter Eigenentwicklung ist dabei zu verstehen: Eigenentwicklung ist die für den Bauflächenbedarf zugrunde zu legende Entwicklung einer Gemeinde, die sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse, ortsansässige Gewerbebetriebe und Dienstleistungseinrichtungen ergibt. Hierzu korrespondiert der Grundsatz G 40, nach welchem die Versorgungsinfrastruktur so auszurichten ist, dass die Erhaltung der Selbstständigkeit älterer Menschen angemessen berücksichtigt wird. So sollen gerade alte und auch hochbetagte Menschen die Möglichkeit haben, möglichst lange ein Leben in der eigenen Häuslichkeit zu führen. Hierzu zählen u. a. auch wohnungsnah oder mit dem ÖPNV leicht erreichbare Einkaufsmöglichkeiten und Angebote der ambulanten, medizinischen Versorgung.

Letzteres spielt für den vorliegenden Bebauungsplan eine wesentliche Rolle, in Verbindung mit Ziel Z 44, welches auf die bedarfsgerechte Sicherung der Bedürfnisse der Menschen, vor allem auch der älter werdenden Bevölkerung, mit Blick auf das Gesundheits- und Sozialwesen abzielt. In der Summe ist es Aufgabe vorliegenden Bebauungsplanes, das Raumordnungsziel, die hohe Lebensqualität und die Anziehungskraft der Roßlauer Innenstadt, welche durch das Land Sachsen-Anhalt mit beträchtlichen Finanzmitteln ausgestaltet wurde, zu erhalten und fortzuentwickeln. Dies erfordert nach dem Wortlaut der Begründung zu den Zielen Z 46 ff. eine umfassende, überörtliche und koordinierte Steuerung der Standorte, insbesondere für (großflächige) Einzelhandelsprojekte.

Dieser Aufgabe sieht sich die Stadt Dessau-Roßlau vollständig verpflichtet, in dem sie bereits in der Vergangenheit über ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept sowie das Integrierte Stadtentwicklungskonzept als informelle Planungsgrundlagen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und den Bebauungsplan Nr. 216 zur Steuerung des Einzelhandels eine ausgewogene Einzelhandelsstruktur für eine verbrauchernahe Versorgung der städtischen Bevölkerung, wie der umliegenden Regionen, verantwortungsvoll sicher gestellt hat. Die Bündelung von Zentralen Versorgungsbereichen mit ihren jeweiligen Versorgungseinrichtungen in einer gestuften Zentrenstruktur, ist Ausdruck des planerischen Leitbildes der Stadt, zu welchem auch der mit vorliegendem Bebauungsplan anteilig überplante Zentrale Versorgungsbereich "Luchplatz" zählt. Im vorliegenden Bebauungsplan erfolgt somit eine bestandsentwickelnde, städtebauliche Planung an einem integrierten Standort im Roßlauer Stadtgebiet, entsprechend Ziel 26 LEP 2010, bei welcher es um Nutzungsergänzungen, Sortimentsneuausrichtungen und städtebaulich-räumliche Ergänzungen sowie Absicherung bereits bestehender Nutzungen mit marginalen Verkaufsflächenzuwächsen geht, um die erforderliche Versorgungsfunktion für die Roßlauer Mantelbevölkerung aufrecht zu erhalten. Es handelt sich damit sowohl um die Revitalisierung als auch Weiterentwicklung eines Nahversorgungsstandortes mit einem bestehenden großflächigen Einzelhandelsbetrieb.

Die Anpassung des vorliegenden Bebauungsplanes an die Ziele der Raumordnung im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB wird somit erreicht, da der raumordnerischen Zielstellung, großflächigen Einzelhandel zum Schutz Zentraler Versorgungsbereiche auf diese Lagen zu konzentrieren, durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht unterlaufen, sondern im vorliegenden städtebaulichen Kontext nachhaltig ausgestaltet wird. Damit folgt der vorliegende Bebauungsplan dem im § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB verankerten städtebaurechtlichen Planungsgrundsatz der Erhaltung und Entwicklung Zentraler Versorgungsbereiche durch eine bestandsorientierte Planung, so dass in dieser Hinsicht nicht von einer Beeinträchtigung des raumordnerischen Integrationsgebotes auszugehen ist. Es besteht die Überzeugung, dass mit der geplanten Erweiterung des Nahversorgungszentrums keine schädlichen oder nachteiligen städtebaulichen Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO einhergehen. Auch sind die von der Stadt Dessau-Roßlau mit vorliegendem Bebauungsplan konzeptionell verfolgten städtebaulichen Ziele für eine funktionsgerechte Aufgabenerfüllung als Zentraler Versorgungsbereich notwendig. Ergänzender raumordnerischer Steuerungsbedarf wird im Ergebnis durch die Stadt Dessau-Roßlau nicht gesehen.

Abgesehen von den vorstehenden Ausführungen zur raumbeanspruchenden/ raumbeeinflussenden Einordnung des vorliegenden Bebauungsplanes, bestehen über den Regionalen Entwicklungsplan (REP A-B-W) weitere Erfordernisse der Raumordnung, welche gemäß Grundsatz 4.1 REP A-B-W die Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur und die Entwicklung der wirtschaftlichen, infrastrukturellen, sozialen und kulturellen Verhältnisse der Planungsregion den voraussehbaren Bedürfnissen der Bevölkerungsentwicklung anzupassen hat. Gemäß Ziel 5.2 REP A-B-W ist bei der weiteren Planung der Entwicklung der Siedlungsstruktur der Entwicklung der Bevölkerungsstruktur Rechnung zu tragen ist.

Abschließend definiert Ziel Z 5.8.2.3 REP A-B-W die B 184 als Hauptverkehrsstraße mit Landesbedeutung.

3.2 Sonstige Planungen

3.2.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Seit 2013 verfügt Dessau-Roßlau über ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) als strategisches Planwerk. Ressortübergreifend wird auf dieser informellen Planungsgrundlage die Entwicklung der Gesamtstadt nachhaltig gesteuert. Das INSEK wurde mit Multiplikatoren der Stadtgesellschaft sowie Vertretern von Institutionen, Unternehmen und Interessengruppen mit hoher Öffentlichkeitsbeteiligung erarbeitet. Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau hat am 10.07.2013 die Endfassung des INSEK beschlossen. Es fungiert für den vorliegenden Bebauungsplan als sonstige städtebauliche Planung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB.

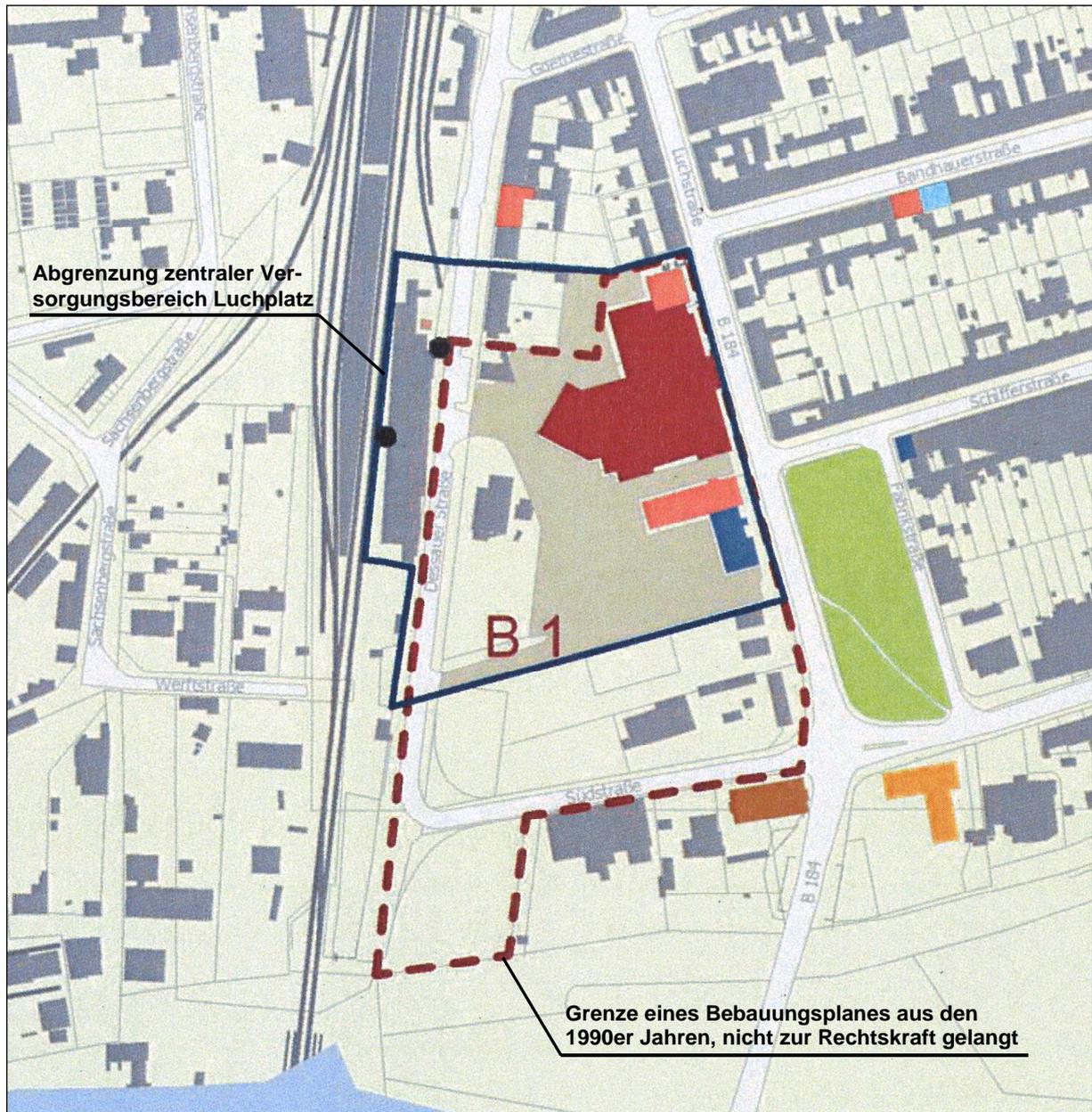
Die Zentrenstruktur des Einzelhandels ist danach bedarfsgerecht und mit entsprechender Sortimentsstaffelung zwischen Kernbereich und Nachversorgungsstandorten zu entwickeln. Die Ausstattung von Nahversorgungsstandorten hat sich dabei an veränderte Nachfragesituationen, mit Blick auf eine differenzierte Steuerung der Einzelhandelsentwicklung, auszurichten.

Desweiteren sind in integrierten Lagen Versorgungsbereiche zu stabilisieren. Ein Ziel, das ebenso mit vorliegendem Bebauungsplan verfolgt wird. Alle unter dieses Ziel fallenden Versorgungsbereiche besitzen eine räumliche Nähe zu verdichteten Wohnlagen, eine gute Anbindung an das Straßennetz sowie an den öffentlichen Personennahverkehr. Dementsprechend sind, im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, Erweiterungen des Angebotes schwerpunktmäßig in diese Bereiche zu lenken. Der Bebauungsplan steht damit im Einklang mit den Zielvorgaben des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes.

3.2.2 Zentrenkonzept

Die Stadt Dessau hat mit Fassung April 2008 bereits ein Einzelhandelsgutachten für das Oberzentrum, unter besonderer Berücksichtigung baurechtlicher Festlegungen sowie der Nahversorgung, als selbstbindend beschlossene Planungsgrundlage gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB aufgelegt. Hinzu trat mit Stand April 2009 das auf dem Einzelhandelsgutachten aufbauende, zeitversetzt parallel erarbeitete und am 10.06.2009 vom Stadtrat beschlossene Zentrenkonzept der Stadt Dessau-Roßlau, welches für den vorliegenden Bebauungsplan den Stellenwert eines gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes besitzt.

Beide Konzepte stellen eine schlüssige Basis für die Beurteilung der Erfordernisse der Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet, so auch am vorliegenden Standort Luchplatz, dar. Der Standort Luchplatz ist als Nahversorgungszentrum definiert. Neben der eingangs genannten Einwohnerkulisse, wird die Attraktivität durch Bahnpendler und andere Reisende mit Blick auf deren Nachfrageverhalten generiert. Hinzu tritt die stadträumliche Lage im Verhältnis zu weiteren Einrichtungen der Nahversorgungsinfrastruktur im Roßlauer Stadtgebiet, welche die Tragfähigkeit des Standortes zusätzlich begründet. Der Zentrale Versorgungsbereich wurde so festgelegt, dass er neben dem "Elbe-Zentrum Luchplatz", auch den Bereich des Bahnhofs und dessen Vorplatz umfasst. Er bietet mit etwa 2,60 ha das Potenzial für einen zeitgemäßen Ausbau des Standortes.



Quelle: Auszug aus dem "Zentrenkonzept Dessau-Roßlau", April 2009, Wallraf & Partner

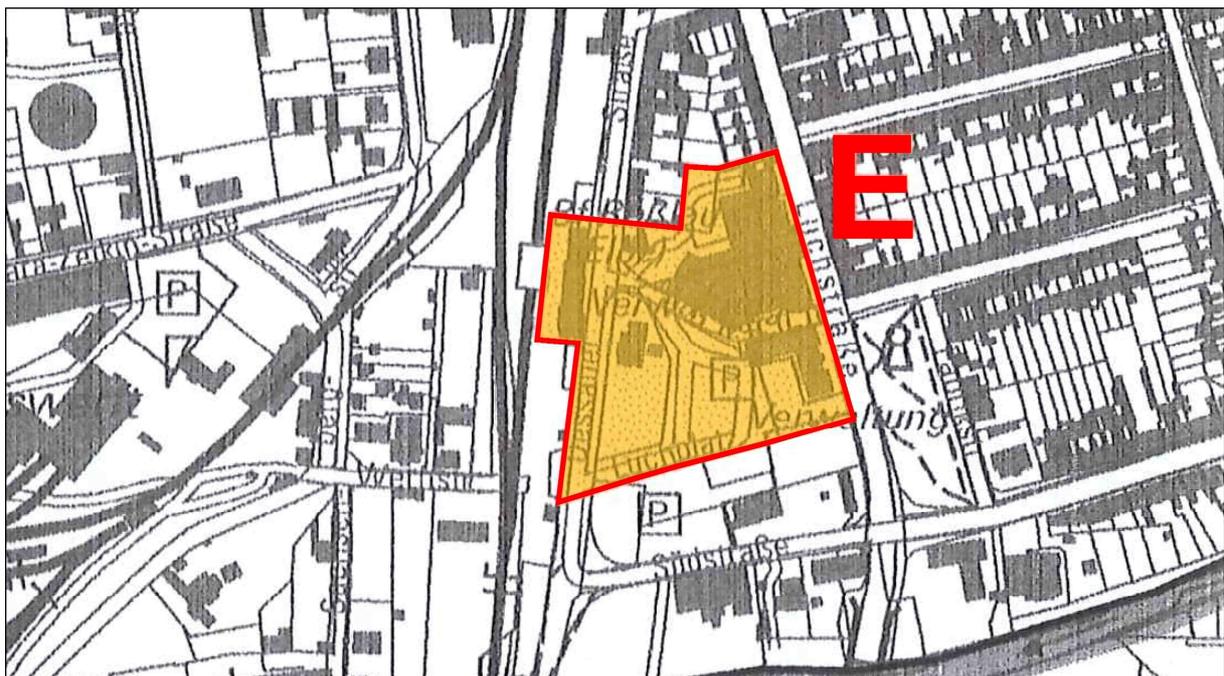
Auf Grund seiner Bedeutung für die teilräumliche Versorgung des Stadtgebietes von Roßlau und der exponierten Lage im Bereich der Ortseingangssituation ist dieser Bereich durch städtebauliche Aufwertung und Neuordnung zu stärken. Dies umfasst die Konzentration und Stabilisierung der Einzelhandelsangebote, einschließlich Aufwertung der Freiräume und des Bahnhofsumfeldes. Mit dieser, im Zentrenkonzept formulierten Zielstellung, stimmt der Bebauungsplan in seinen Entwicklungszielen überein. Auch seine räumliche Abgrenzung ist aus dem Zentrenkonzept entwickelt. Lediglich im Osten wird in den Bebauungsplan zusätzlich die Verkehrsfläche der Luchstraße einbezogen, da hier eine neue Zufahrt zum Standort planungsrechtlich abgesichert werden soll. Es kann somit festgehalten werden, dass der vorliegende Planentwurf aus dem Zentrenkonzept entwickelt wurde.

3.2.3 Bebauungsplan Nr. 216 "Erhaltung und Entwicklung Zentraler Versorgungsbereiche"

Der Bebauungsplan Nr. 216 wird mit vorliegendem Bebauungsplan in seinen Inhalten aufgegriffen und weiterentwickelt. Das Bestreben der Stadt Dessau-Roßlau bestand darin, über diesen Bebauungsplan die Rahmenbedingungen im Hinblick auf die jeweilige Standortentwicklung für Zentrale Versorgungsbereiche im Stadtgebiet vorzugeben, die Zulassungsentscheidungen gemäß § 34 BauGB für die Weiterentwicklung im Einzelfall ermöglichen. Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 216 wird der Zentrenhierarchie folgend die Roßlauer Innenstadt als Hauptschwerpunkt der Versorgung festgesetzt und nachfolgend der Luchplatz als weiterer zentraler Versorgungsbereich.

Resultierend wurden nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen Nutzungen als zulässig oder nicht zulässig festgesetzt. Oberstes Ziel für die Stadt Dessau-Roßlau war die Erhaltung und Entwicklung Zentraler Versorgungsbereiche unterschiedlicher Stufen, im Interesse eine verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Stärkung der Innenentwicklung der Stadt. Die Gewährleistung einer wohnortnahen Grundversorgung durch eine gezielte Standortentwicklung und Konzentration auf die im Zentrenkonzept Dessau-Roßlau abgegrenzten Versorgungsstandorte bezogen, wurde zur Leitlinie des konzeptionellen Handelns in diesem Bebauungsplan, welcher am 11.12.2013 vom Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau beschlossen wurde und am 21.12.2013 in Kraft getreten ist.

Nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ist der Standort Luchplatz als Zentraler Versorgungsbereich mit dem Schwerpunkt des Angebotes von Sortimenten des kurz- und mittelfristigen Bedarfs vorgesehen. Mit dem über den Bebauungsplan Nr. 216 vorgegebenen Potenzial zur baulichen, respektive Nutzungsergänzung des Standortes, positionierte sich die Stadt Dessau-Roßlau sehr deutlich für den Fortbestand dieses integrierten Handels-, Dienstleistungs- und Wohnstandortes.



Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 216 "Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche", Stadt Dessau-Roßlau - Darstellung der Grenze des zentralen Versorgungsbereiches "Luchplatz"

Ergänzend zu den Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 216 gibt es im vorliegenden Bebauungsplan die Notwendigkeit zur Optimierung der Erschließung des Standortes und aus konkretem Anlass Festsetzungen zur Zulässigkeit von Ergänzungsbebauungen für den Standort, in Verbindung mit einer gutachterlich untersetzten sortimentsbezogenen Steuerung der Handelsnutzungen im zentrenrelevanten Sortimentsbereich, unter Berücksichtigung der im Zentrenkonzept vorgegebenen Zentrenhierarchie. In diesem Zusammenhang sieht die Stadt Dessau-Roßlau das Erfordernis zur Steuerung der Nachnutzung leerstehender Bausubstanz in den vorhandenen Bestandsobjekten. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden somit die Vorgaben aus dem gemeindeweiten (einfachen) Bebauungsplan Nr. 216 weiterentwickelt.

3.2.4 Leitbild Dessau-Roßlau

Das Leitbild für die Stadt Dessau-Roßlau, beschlossen im Stadtrat im Jahr 2011, definiert unter der Überschrift "Wege für eine nachhaltige Entwicklung der Stadt", Leitsätze und Ziele für die zukünftige Entwicklung. Dabei wird auf eine abgestimmte und umfassende Stadtpolitik, die stadt-, ortsteil- und ressortübergreifend handelt, orientiert. Für 6 Handlungsfelder der Stadtentwicklung wurden fachliche Ziele formuliert, welche die ressortübergreifende Themenbreite der Stadtentwicklung abbilden und damit eine umfassende Grundlage für die Umsetzung von Maßnahmen darstellen.

Mit der Aufstellung vorliegenden Bebauungsplanes verhält sich die Stadt Dessau-Roßlau konform mit den Zielen des Leitbildes:

- in dem sie den erfolgreich eingeschlagenen Weg im Stadtumbau fortführt und Stadtteile und Orte in Anlehnung an das Stadtumbauleitbild "Urbane Kerne und landschaftliche Zonen" weiterentwickelt (Ziel S 01);
- sich zu einer konsequenten Innenentwicklung und somit einer Verringerung der Flächeninanspruchnahme im Außenbereich bekennt (Ziel S 02);
- die Entwicklung zeitgemäßer Wohnangebote für unterschiedliche Nutzergruppen fördert (Ziel S 05) und
- innerstädtische Wegeverbindungen und Stadteingänge profiliert und qualifiziert, um die Orientierung in der Stadt zu verbessern, sie an die Umgebung anzubinden und den Stadtkern und wichtige Einrichtungen zu stärken (Ziel S 07).

Weitere informelle städtebauliche Planungen im unmittelbaren Umfeld des Bebauungsplanes, die den vorliegenden Planungskontext beeinflussen würden, gibt es nicht.

Der Bebauungsplan ist somit in einem städtebaulich-landschaftsräumlichen Kontext zur Weiterentwicklung der bereits bestehenden Handels-, Dienstleistungs- und Wohnnutzung, auch in Bezug auf die in der Nachbarschaft zulässigen Wohn- und Verkehrsnutzungen zu sehen. Er berücksichtigt im erforderlichen Umfang die absehbaren Maßnahmen, welche sich aus den grundsätzlich zu beachtenden planungsrechtlichen Gegebenheiten herausstellen.

3.3 Planungsrechtliche Situation

Die als Regelfall im § 8 Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch vorgeschriebene Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan kann im Bereich vorliegenden Bebauungsplanes vollständig zur Anwendung kommen. Der Teilflächennutzungsplan der Stadt Roßlau ist durch Bekanntmachung am 14.11.2002 im Amtsblatt (8. Jahrgang/Woche 46) wirksam geworden. Der Flächennutzungsplan stellt für das vorliegende Plangebiet Gemischte Bauflächen, Sonderbauflächen und Verkehrsflächen dar. Die dargestellte Sonderbaufläche trägt die Zweckbestimmung "Einzelhandel".

Auf Grund des städtebaulichen Gesamtkonzeptes vorliegenden Bebauungsplanes, den Standort "Elbezentrum Luchplatz" zu einem zeitgemäßen Zentralen Versorgungsbereich weiter zu entwickeln, städtebauliche Missstände zu beseitigen und damit verträgliche Nachbarschaftsnutzungen planungsrechtlich abzusichern, wird der vorliegende Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB aus den im Flächennutzungsplan Roßlau dargestellten Bauflächen entwickelt. Dabei werden vorliegend Festsetzungen zur Erhaltung und Entwicklung eines Zentralen Versorgungsbereiches im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinde getroffen. Der Bebauungsplan stellt ab auf die planungsrechtliche Absicherung eines integrierten Einzelhandels- und Dienstleistungs- sowie Wohnstandortes.

Der im Bebauungsplan Nr. 216 bereits gemäß § 9 Abs. 2a BauGB festgesetzte räumliche Bezug wird im Zentrenkonzept Dessau-Roßlau als abgegrenzter Zentraler Versorgungsbereich im Sinne eines Nahversorgungszentrums definiert. Dass die vorliegende Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes auf der Ostseite darüber hinausgeht, begründet sich durch die ergänzend erforderlichen städtebaulichen Regelungsinhalte, welche die von der Luchstraße ausgehend geplante Erschließung betreffen.

Im Plangebiet sollen die Bestandsgebäude entsprechend der Nachfrage/dem Bedarf einen Nutzungswandel erfahren können, auch wenn wie vorliegend, keine Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung erfolgen. Die Stadt Dessau-Roßlau sieht hierzu gegenwärtig keinen Regelungsbedarf, da eine Bearbeitung derartiger Vorhaben weiterhin nach § 34 BauGB sachgerecht möglich ist.

Die Inhalte vorliegenden Bebauungsplanes für die Weiterentwicklung des Zentralen Versorgungsbereiches stellen sich einvernehmlich zum Flächennutzungsplan Roßlau aus dem Jahr 2002 dar. Der vorliegende Bebauungsplan wird resultierend gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aufgestellt, da er für die geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich ist und in seinen Festsetzungen den im Flächennutzungsplan Roßlau geregelten Grundzügen der Bodennutzung nicht entgegensteht. Die Umsetzung dieses Vorhabens steht in Korrespondenz zu der ebenfalls im Zentrenkonzept, wie auch im Bebauungsplan Nr. 216 verankerten Zentrenhierarchie.

Mit der Ausarbeitung des vorliegenden Bebauungsplanes soll letztlich Rechtssicherheit für bestehende wie zukünftige Nutzungen am Standort hergestellt werden. Mit einem Verzicht auf die vorliegende Bebauungsplanung besteht die Gefahr, dass sich die eingangs dargestellte gegenwärtige Situation am Standort permanent verschlechtert und ein städtebaulicher Missstand ungewollten Ausmaßes Raum greift. Auch wäre im Hinblick auf die weiteren Zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet

Roßlau keine Aufwertung dieser Lagen verbunden. Im Gegenteil, für die Roßlauer Bevölkerung im Umfeld des Zentralen Versorgungsbereiches Luchplatz würden die Wege zu nahversorgungsrelevanten Einrichtungen länger werden, für Teile der älteren Bevölkerung beschwerlicher und die Attraktivität im Hinblick auf das Wohnen im näheren und weiteren Umfeld des Zentralen Versorgungsbereiches nähme ab. Dies steht dem Ziel der Stadt Dessau-Roßlau, der Gewährleistung einer wohnortnahen Grundversorgung durch Stärkung Zentraler Versorgungsbereiche im Einzugsbereich grundsätzlich entgegen.

In diesem Zusammenhang ist die planungsrechtliche Einordnung der städtebaulichen Zielstellung der Stadt Dessau-Roßlau wesentlich, ergibt sich hieraus doch das Planungserfordernis vorliegenden Bebauungsplanes. Demgemäß ist die Zulässigkeit der geplanten, geringfügigen Verkaufsflächenerweiterung des bestehenden REWE-Marktes momentan unter den Gesichtspunkten des § 34 BauGB² zu beurteilen. Gemäß § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Gemäß § 34 Abs. 1 Satz 2, 2. Halbsatz BauGB darf zudem das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden.

Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der in der BauNVO benannten Gebiete, beurteilt sich nach § 34 Abs. 2 BauGB die Zulässigkeit des Vorhabens allein danach, ob es nach der BauNVO in einem Baugebiet allgemein zulässig wäre. Die Eigenart der näheren Umgebung, welche durch die vorhandene Bebauung geprägt wird, lässt sich nicht eindeutig als Mischgebiet nach § 6 BauNVO benennen. Dementsprechend könnte als Zulässigkeitsmaßstab für die Frage der zulässigen Größe einer Markterweiterung § 34 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO gelten. In Mischgebieten nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe als Regelbebauung zulässig. Hierunter fallen auch Supermärkte, wobei allerdings zu berücksichtigen ist, dass der Größe eines in einem Mischgebiet zulässigen Einzelhandelsbetriebes eine Grenze durch § 11 Abs. 3 BauNVO gesetzt wird, in dem großflächige Einzelhandelsbetriebe in ein Kern- bzw. Sondergebiet verwiesen werden, was demnach unter § 11 Abs. 3 BauNVO fällt. Die Bestandssituation stellt sich eher als Gemengelagensituation mit diffus geprägten Umgebungsnutzungen im Bahnhofsumfeld des Bahnhofs Roßlau, einschließlich eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit ca. 1.320 m² Verkaufsfläche (1.650 m² BGFI), dar. D. h., ein eindeutiger Baugebietstypus gemäß BauNVO ist vorliegend nicht abgrenzbar und für die Stadt Dessau-Roßlau auch nicht zwingend notwendig, da mit der Einordnung des Plangebietes als Zentraler Versorgungsbereich gemäß § 9 Abs. 2a BauGB im Bebauungsplan Nr. 216, im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, bislang auch keine Baugebietstypologie einherging.

Nach der fortlaufenden, gefestigten Rechtsprechung ist die Frage der Großflächigkeit bei einer Verkaufsfläche ab 800 m² oder geringfügig darüber anzunehmen. Ausweislich dieser Rechtsprechung ist die Erweiterung der Verkaufsfläche des bestehenden REWE-Marktes, welche zukünftig bei ca. 1.600 m² liegen soll, schon heute nicht mehr mit einem Laden im Sinne von § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO vereinbar. Resultierend ergibt sich für den vorliegenden Planfall eine sondergebietstypische Größenordnung des Vorhabens, bei welcher zu prüfen ist, ob sich Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO und die hier insbesondere als schädliche Umwelteinwir-

² im Zusammenhang mit den Regelungstatbeständen des Bebauungsplanes Nr. 216 (s. Kap. 3.2.3)

kungen im Sinne von § 3 BImSchG sowie Auswirkungen auf infrastrukturelle Ausstattungen, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich des Betriebes, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt ergeben können.

Nach § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO sind derartige Auswirkungen in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche des Betriebes 1.200 m² überschreitet. Da die geplante Betriebserweiterung des REWE-Marktes eine Bruttogeschossfläche von 2.600 m² aufweisen soll, ist die vor zitierte Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO als Grundlage für das Planungserfordernis vorliegenden Bebauungsplanes anzusehen. Die Regelvermutung gilt jedoch dann nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen, wie v. g., bei mehr als 1.200 m² Geschossfläche nicht vorliegen, wobei in Bezug auf die in § 11 Abs. 2 Satz 2 BauNVO bezeichneten Auswirkungen, insbesondere die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen sind (vgl. § 11 Abs. 3 Satz 4, 2. Halbsatz BauNVO). Die Frage, ob durch die Erweiterung des REWE-Marktes tatsächlich negative Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 Satz 2 und 3 BauNVO zu erwarten sind und, sofern dies der Fall ist, in welcher Form ihnen planerisch begegnet werden kann, ist damit Aufgabe der Konfliktbewältigung vorliegenden Bebauungsplanes.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind generell nicht nur in speziell ausgewiesenen Sondergebieten zulässig. Die Stadt Dessau-Roßlau hat fachgutachterlich³ nachweisen können, dass für den vorliegenden Bebauungsplan eine atypische Fallkonstellation vorliegt, die aus dem anzutreffenden Bestand heraus resultiert. Schädliche Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden sind unter Beachtung der dem Vorhaben zu Grunde gelegten fachgutachterlichen Einschätzungen und den darauf basierenden Empfehlungen zu Sortiments- und Verkaufsflächenbeschränkungen nicht zu erwarten. In dieser speziellen Konstellation würde das Vorhaben somit nach § 34 Abs. 3 BauGB zulässig sein. Insbesondere könne ein nennenswerter Abzug an Kaufkraft aus den weiteren betrachteten zentralen Versorgungsbereichen ausgeschlossen werden, sodass keine Gefahr besteht, dass dort der für dessen Funktionsfähigkeit notwendige Warenumsatz nicht mehr aufrecht erhalten werden kann.

Die materiellen Anforderungen an das Planverfahren, im Hinblick auf die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, wurden im bislang laufenden Planverfahren bereits erfüllt.

Der Bebauungsplan greift den Eingriffs-/Ausgleichsumfang bezüglich der anteilig hier zu berücksichtigenden Festsetzungen auf. Die überschlägige Betrachtung zur Umweltprüfung ergab, dass die vorliegende Bebauungsplanung nicht im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB zulässig ist, da abwägungsrelevante Umweltauswirkungen durch die Planung ausgelöst werden. Die Rahmenbedingungen der Planung begründen ein Vorhaben, das nach Anlage 1 des UVPG einer Vorprüfung des Einzelfalls (UVP-VP) unterliegt, weil mit der durch die hiesige Planung ermöglichten Zunahme der Verkaufsfläche der entsprechende Schwellenwert aus Anlage 1 Nr. 18.6.2 UVPG (weiter) überschritten wird. Die UVP-VP zum Bebauungsplan kann hier

³ Verträglichkeitsuntersuchung zur Verlagerung und Erweiterung eines REWE-Marktes am Luchplatz im Ortsteil Roßlau, CIMA Beratung + Management GmbH Leipzig, Stand: 11.04.2014

gemäß § 17 Abs. 1 Satz 1 und Satz 2 abschließend nach den Vorgaben des BauGB durchgeführt werden. Neben dem Kapitel zum Immissionsschutz wird insbesondere im Umweltbericht nach § 2 a BauGB auf die umweltrelevanten Auswirkungen des Bebauungsplanes eingegangen. Der Umweltbericht enthält die für die Umweltprüfung bzw. für die Vorprüfung wesentlichen Inhalte und Angaben.

Der Plangeltungsbereich befindet sich anteilig in Überlagerung mit dem grundstücks-scharf abgegrenzten Zentralen Versorgungsbereich "E – Luchplatz" des Bebauungsplanes Nr. 216 "Erhaltung und Entwicklung Zentraler Versorgungsbereiche". Mit Rechtskraft vorliegenden Bebauungsplanes werden die im v. g. Bebauungsplan getroffenen Regelungstatbestände gegenstandslos. Der Bebauungsplan Nr. 216 trifft ausschließlich differenzierende Festsetzungen für gemäß § 34 BauGB zulässige Einzelhandelnutzungen. Hiervon abweichend bzw. qualifizierend trifft vorliegender Bebauungsplan die entsprechenden Festsetzungen, u. a. zum großflächigen Einzelhandel, im Sinne des postulierten Ziels des Bebauungsplanes Nr. 216 zur Erhaltung und Entwicklung Zentraler Versorgungsbereiche. Damit folgt vorliegender Bebauungsplan auch rechtssystematisch der Gesamtstrategie zur Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet Dessau-Roßlau.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Wie bereits unter Kapitel 3.1. ausgeführt, stehen die Entwicklungsziele unter dem durch die Stadt Dessau-Roßlau präferierten Grundsatz "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" und der Revitalisierung und Weiterentwicklung von überwiegend bereits der Handels- und Dienstleistungsnutzung sowie dem Wohnen unterliegenden Teilflächen an einem integrierten Standort. So ist der Bebauungsplan städtebaulich so angelegt, dass für die geplanten Nutzungen Teilflächen festgesetzt werden, die den beabsichtigten Vorhaben auf der einen Seite gerecht werden können, auf der anderen Seite städtebauliche Restriktionen aber nur in dem Maße erfolgen, wie sie für eine prinzipiell städtebauliche Ordnung im Bebauungsplangebiet erforderlich sind.

Die durch den Bebauungsplan ausgelösten Konflikte im Hinblick auf die Einzelhandelsstruktur, den Immissionsschutz, den Verkehr sowie naturschutzfachliche Erfordernisse, werden durch die Einbeziehung aller relevanten Flächenanteile in den Geltungsbereich und die Verfahrensbeteiligung der relevanten Stellen, Ämter und Behörden ausreichend im Sinne des Ordnungs- und Nachhaltigkeitsprinzips gemäß § 1 Abs. 5 BauGB gelöst. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Teil des Gemeindegebietes kann mit dem Vollzug vorliegenden Bebauungsplanes somit als gewahrt angesehen werden. Das Planverfahren wird auf der Grundlage der gesetzlichen Regelungen des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) geführt.

3.4 Aufstellungsverfahren

Der Bebauungsplan Nr. 219 "Luchplatz" wird im Regelverfahren aufgestellt. § 13 oder 13a BauGB kommen nicht zur Anwendung. Als Teil des Aufstellungsverfahrens wurde daher eine Umweltprüfung (UP) durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt. Die öffentlichen Stellen, deren Aufgabenbereich von den Umweltauswirkungen berührt werden können, sind bei der Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrades des Umweltberichtes beteiligt worden. Die entsprechenden Verfahrensschritte (Beteiligung gemäß § 3 (1) i. V. m. § 4 (1) BauGB) fanden im November/Dezember 2013

und Januar 2015 statt. Grundlage dieser Beteiligung war ein Informationsblatt, welches die grundlegenden Informationen zu Ausgangslage und Planungserfordernis, Geltungsbereich und Lage, Zielen und Zwecken der Planung sowie Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltbelange enthielt.

Anmerkung:

Auf Grund der zwischenzeitlich modifizierten Konzeption des Bebauungsplanes wird auf ein Nutzungsbeispiel, wie auf dem o. g. Informationsblatt aufgeführt, fernerhin verzichtet.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte auch die Abstimmung mit den Nachbargemeinden. Damit wurden die gesetzlichen Anforderungen aus § 2 Abs. 2 BauGB erfüllt. Von den beteiligten Städten und Gemeinden wurden keine der Planung des Vorhabens entgegenstehenden Belange geltend gemacht. Aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ergaben sich sachdienliche Hinweise zur Berücksichtigung für die Erarbeitung des Entwurfs der Begründung bzw. der Planzeichnung für die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB.

4. BESTANDSAUFNAHME

4.1 Eigentumsverhältnisse

Die zukünftigen Baugrundstücke im Plangebiet befinden sich in unterschiedlichem Eigentum. Lediglich die Flurstücke zur öffentlichen Erschließung des Bebauungsplangebietes befinden sich im Eigentum der Stadt Dessau-Roßlau.

Nach Abschluss des Planverfahrens wird es im erforderlichen Umfang eine entsprechende Teilungsvermessung, im Hinblick auf die sich einstellenden Nutzungsverhältnisse geben.

4.2 Aktuelle Nutzung

Zwischen Dessauer Straße und Luchstraße befindet sich im Plangebiet ein Gebäudekomplex, welcher das "Elbezentrum Luchplatz" in seiner heutigen Form widerspiegelt. Dieser wurde in 2 Bauabschnitten Anfang der 1990er Jahre errichtet und besitzt zwischen dem nördlichen und südlichen Bauabschnitt in westlicher Verlängerung der Schifferstraße eine Ladenpassage, welche gleichzeitig als Fußwegverbindung zwischen Luchstraße und dem Bahnhof Roßlau genutzt wird.

Die überwiegend 3-geschossige Bebauung mit Satteldach- und Flachdachbauten orientiert sich zu den umgebenden öffentlich wahrnehmbaren Bereichen in traditioneller, anteilig postmodernistischer Fassadengliederung mit Anklängen an Bäderarchitektur norddeutscher Provenienz. In den Erdgeschosszonen befinden sich im nördlichen Baukörper durchgängig Ladenlokale, welche für Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen vorgesehen sind. Darüber befinden sich Räumlichkeiten, die im Rahmen von Büro- und Verwaltungsnutzungen, aber auch gastronomischen Angeboten nutzbar sind. Erst im 3. Obergeschoss, respektive Dachgeschoss, ist Wohnnutzung in diesem Gebäudeteil anzutreffen.

Auf Grund des großen Geländegefälles zwischen Luchstraße und dem Geländeneiveau des Bahnhofsvorbereiches ist dieser Gebäudekomplex in großen Teilen mit einer Tiefgaragennutzung unterlagert. An deren nördlichen Seitenbereichen befinden sich gegenwärtig ebenfalls zwei Ladenlokale, Anliefer- und Lagerbereiche. Der südlich der Fußgängerpassage gelegene Baukörper besitzt lediglich entlang der Fußgängerpassage Ladenlokale im Erdgeschoss. Die übrigen Erdgeschosszonen sind als Büro- und Praxisräume ausgelegt. Darüber im 1. Obergeschoss befinden sich ebenfalls Räumlichkeiten, welche zur Büro- oder Praxisnutzung zur Verfügung stehen. Die Wohnnutzung ist auch hier erst durchgängig im 3. Obergeschoss (Dachgeschoss) vertreten. Auch dieses Gebäude ist unterkellert, allerdings nicht im Hinblick auf Fahrzeugabstellmöglichkeiten nutzbar. Bedingt durch die ebenerdig gewünschte Zugänglichkeit der Ladenlokale wurden im Zuge der Herstellung des Gebäudeensembles zum Teil erhebliche Aufschüttungen getätigt, welche heute zu angrenzenden Grundstücken Geländesprünge bis zu kompletten Geschosshöhen erkennen lassen. Beide Gebäudekomplexe sind in massiver Bauweise errichtet, stellen sich verputzt dar und besitzen durch eine Vielzahl von Gauben und Erkern eine aufgelockerte Satteldachlandschaft.

Bis auf einen REWE-Markt sowie einen Telekommunikations- und Multimediaservicebereich Ecke Fußgängerpassage/Luchstraße und anteilige Gastronomie sowie eine Spielhalle und ein Sonnenstudio, stehen sämtliche Ladenlokale im nördlichen Baukörper gegenwärtig leer. Ähnlich sieht es mit den Nutzungen im Bereich der Büroflächen im 1. Obergeschoss aus. Im südlichen Baukörper ist das Medizinische Versorgungszentrum in Teilen des Erdgeschosses vertreten. Hinzu tritt ein Bekleidungsgeschäft sowie seit Kurzem ein mobiler Pflegedienstleister. Ansonsten stehen auch hier sämtliche weiteren Ladenlokale und Büroflächen gegenwärtig leer. Im Gegensatz dazu stellt sich die Vermietungssituation im Hinblick auf das Wohnen für den Standort stabilisierend dar.

Im Zusammenhang mit der Einkaufsdestination "Elbezentrum Luchplatz" wurden auf weiten Grundstücksteilen Stellplatzanlagen angelegt, welche für die verbliebenen gewerblichen Nutzungen und das Wohnen am Standort Abstellmöglichkeiten für PKW ermöglichen. Sie bieten ein bislang im Zusammenspiel mit den Tiefgaragenstellplätzen ausreichendes Stellplatzangebot im Kontext des "Elbezentrums Luchplatz".

Westlich des "Elbezentrums Luchplatz" befindet sich auf einer kleinen Grünfläche ein ehemaliges Verwaltungsgebäude der Stadtverwaltung Roßlau mit einer Fernwärmeübergabestation in unmittelbarer Nachbarschaft. Diese Immobilie steht leer und soll im Zuge der Umstrukturierung des Standortes ggf. abgebrochen werden. Nördlich der Zufahrt zum "Elbezentrum Luchplatz" von der Dessauer Straße aus, stehen Rudimente einer ehemals herzoglichen Wartehalle, erbaut 1866, als Baudenkmal. Das eingeschossige, in neugotischer Form aus Backsteinen errichtete Gebäudefragment, das Mitgliedern der fürstlichen Familie bei Bahnreisen als exklusiver Warteraum vorbehalten war, ist ein Dokument anhaltischer Eisenbahngeschichte und der Reisekultur des 19. Jahrhunderts⁴ und im Rahmen vorliegenden Bebauungsplanes dementsprechend zu berücksichtigen.

⁴ ... so bezeichnet in der Denkmalbegründung

Insgesamt zeigt sich somit ein Bild, welches bei Beibehaltung des Status quo keine guten Voraussetzungen für eine Wiederbelebung bedeutet und durch Leerstände und Nutzungsaufgaben ein zunehmendes Bild städtebaulichen Verfalls sichtbar werden lässt, welches auf den Stadteingangsbereich von Roßlau ungünstig ausstrahlt. Es ist davon auszugehen, dass bei Beibehaltung der Situation, ohne ergänzendes Eingreifen und Steuern der Stadt Dessau-Roßlau zur städtebaulichen Entwicklung, auf Grund fehlender Synergien, die über den Bebauungsplan beabsichtigte Aufwertung nicht erfolgen kann. Die Stabilisierung des Zentralen Versorgungsbereiches allein aus den Kräften des Marktes heraus, wird nach Überzeugung der Stadt Dessau-Roßlau in geordneter städtebaulicher Entwicklung nicht gelingen, woraus resultierend vorliegender Bebauungsplan die erforderlichen Rahmenseetzungen steuernd vorgibt.

4.3 Umweltbelange

Das Plangebiet befindet sich in einer Randzone des verdichteten städtischen Siedlungsbereiches von Roßlau. Die Schutzgüter des Naturhaushaltes sind nur noch sehr eingeschränkt funktions- und leistungsfähig bzw. wegen der fast völligen Überprägung durch Versiegelung und Bebauung dem Naturhaushalt entzogen. Infolge der starken Eingriffe der Bestands- bzw. Vornutzung ist der Standort als in seinen natürlichen Eigenschaften dauerhaft irreversibel verändert. Boden und Wasserhaushalt sind dauerhaft überprägt, das lokale Mikroklima weist die siedlungs-/ verdichtungstypischen Überwärmungstendenzen auf.

Der Freiflächenanteil im Plangebiet ist nur noch marginal. Nennenswerter Gehölzbestand ist nur entlang der Dessauer Straße und im Umfeld des ehemaligen Verwaltungsgebäudes im südöstlichen Geltungsbereich vorhanden. Im Übrigen stellen sich die vorhandenen unversiegelten Bereiche durchweg als städtische Zieranlagen mit Rasen, Sträuchern und Bodendeckern auf Klein- und Kleinstflächen (Randstreifen, Böschungen) dar.

Hauptquelle für Schallemissionen sind neben den Bahnanlagen der Verkehr auf der Luchstraße, der Liefer- und Kundenverkehr sowie die Betriebsgeräusche der vorhandenen Einrichtungen.

Natur- und Landschaftsschutzgebiete, besonders geschützte Biotope und Naturdenkmale sind im Plangebiet und in der direkten Umgebung (potenzieller Wirkungsbereich) nicht vorhanden. Europäische Vogelschutzgebiete oder Fauna-Flora-Habitatgebiete sind nicht betroffen.

Zusätzliche Umweltfolgen durch den Bebauungsplan sind in erster Linie im Zuge weiterer Flächenversiegelungen – auch durch Anstieg der Versiegelungsrate auf bereits beanspruchten Flächen - mit Auswirkungen auf noch vorhandene Biotopstrukturen sowie durch Änderungen hinsichtlich der Lärmbelastungspotenziale der zukünftigen Verkehrssituation zu erwarten. Diesbezüglich ist vor allem mit Verlagerungseffekten zu rechnen.

4.4 Verkehrserschließung

4.4.1 Straßen

Die Erschließung des Bebauungsplangebietes erfolgt gegenwärtig ausschließlich über die Dessauer Straße, welche sich in Straßenbaulastträgerschaft der Stadt Dessau-Roßlau befindet. Hier bestehen zwei Zufahrten zu den Stellplatzanlagen im Umfeld des "Elbezentrums Luchplatz". Die beiden Zufahrten sollen erhalten und um eine zusätzliche Zu- und Abfahrtssituation zur Luchstraße hin ergänzt werden.

4.4.2 Fußwege/Radwege

Die im Plangebiet anteilig enthaltene Dessauer Straße führt beidseitig Fußwege und einen einseitig, auf der Ostseite geführten Radweg, welcher von der Einmündung zum "Elbezentrum Luchplatz" nach Norden verläuft. Entlang der Luchstraße befindet sich auf westlicher Seite ein fahrbahnintegrierter Radwegeverlauf. Weitere Fuß- und Radwege bestehen nicht. Allerdings wird von Fußgängern das Plangebiet "Elbezentrum Luchplatz" in Verlängerung der Schifferstraße, von Ost nach West (zum Bahnhof Roßlau) regelmäßig gequert.

Die Verkehrsartentrennung von Fuß- und Radwegen sowie Fahrverkehr soll auch durch den vorliegenden Bebauungsplan beachtet und weiterentwickelt werden.

4.4.3 Ruhender Verkehr

Öffentliche Anlagen für den ruhenden Verkehr bestehen im Plangebiet, mit Ausnahme einiger Längsparkstellplätze entlang der Luchstraße sowie zeitlich befristet angeordnete Möglichkeiten für das Abstellen von PKW längs zur Fahrbahn entlang der Dessauer Straße, nicht. Die bestehenden Längsstellplätze entlang der beiden Straßen sollen durch die Festsetzungen vorliegenden Bebauungsplanes nicht grundsätzlich in Frage gestellt werden. Alle weiteren vorhandenen Stellplätze im Plangebiet sind private Stellplatzanlagen in befestigter Form und stellen sich den hier vorhandenen einzelhandels- bzw. dienstleistungs- oder wohnbezogenen, respektive allgemein als gewerblich zu bezeichnende Nutzungen zugeordnet dar.

4.4.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Dessauer Straße wird von Buslinien des ÖPNV durchfahren. In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befinden sich in der Dessauer Straße Umsteigehaltstellen für den Busverkehr von Stadt- und Regionalbuslinien. Damit ist der Bebauungsplanstandort gut an die Netze des ÖPNV angebunden. Zusätzlich ist mit dem westlich des Plangebietes gelegenen Bahnhof Roßlau unmittelbar die Anbindung an den Regionalverkehr des SPNV gegeben.

4.5 Stadttechnische Erschließung

4.5.1 Be- und Entwässerung

Schmutzwasser- und Trinkwasserleitungen befinden sich in den an das Plangebiet angrenzenden Straßenräumen von Luchstraße und Dessauer Straße. Sie versorgen

das Plangebiet. Entsprechende Hausanschlussleitungen stellen sich ausreichend dimensioniert dar.

Die Niederschlagswasserabführung erfolgt über ein hauptsächlich unter den Stellplatzanlagen befindliches Rigolensystem. Gefasste Einleitungen von Oberflächenwasser in den Grundwasserkörper sind der Stadt Dessau-Roßlau nicht bekannt.

Trinkwasserleitungen verlaufen darüber hinaus ebenfalls in den Straßenzügen von Luchstraße und Dessauer Straße. Die Nutzungen im Plangebiet sind an diese Leitungen angeschlossen. Damit ist die Trinkwasserversorgung gesichert.

4.5.2 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung wird als Grundsatz über die im öffentlichen Straßenraum von Dessauer Straße und Luchstraße vorhandenen Versorgungsleitungen gesichert. Hier befinden sich auch Hydranten in entsprechender Anordnung. Neue Nutzungen im Plangebiet bedingen ggf. eine Neuverlegung heranzuführender Trinkwasserleitungen mit der Einordnung entsprechender Hydranten.

4.5.3 Elektroenergieversorgung

Die Elektroenergieversorgungsleitungen befinden sich in den Fußwegbereichen von Luchstraße und Dessauer Straße und damit unmittelbar an das Plangebiet angrenzend bzw. in selbiges hineinverlaufend, zur Versorgung der hier befindlichen baulichen Anlagen.

Darüber hinaus quert eine Mittelspannungsleitung das Plangebiet von Ost nach West. Dieser Leitungsverlauf ist zumindest anteilig, in Abhängigkeit von den Nutzungsanforderungen zukünftiger Nutzungen im Plangebiet, umzuverlegen.

4.5.4 Erdgasversorgung

Eine Erdgasversorgungsleitung befindet sich in der Dessauer Straße. Von ihr zweigen Leitungsverläufe, im Sinne von Hausanschlussleitungen zur Versorgung vorliegender Plangebiete ab.

4.5.5 Telekommunikation

Telekommunikationstrassen befinden sich in den Gehwegbereichen von Luchstraße und Dessauer Straße zur Versorgung der hier befindlichen baulichen Anlagen.

4.5.6 Fernwärmeversorgung

Die beiden Bauabschnitte des "Elbe-Zentrums Luchplatz" wurden bislang über die westlich im Plangebiet befindliche Fernwärmeversorgungsstation, mit den aus der Dessauer Straße zulaufenden Versorgungsleitungen, mit Fernwärme versorgt. Im Zuge der Fortentwicklung des Handels-, Dienstleistungs- und Wohnstandortes soll eine Umstellung auf Gasversorgung erfolgen, so dass die Fernwärmeversorgungsstation im anzutreffenden Umfang nunmehr entbehrlich wird.

4.5.7 Fazit

In der Gesamtheit betrachtet sind die Baugrundstücke des vorliegenden Bebauungsplanes damit medientechnisch erschlossen. Um die angestrebte Entwicklung im Rahmen der Festsetzungen vorliegenden Bebauungsplanes realisieren zu können, wird eine Neuverlegung verschiedener Ver- und Entsorgungsleitungen, ausgehend von den Leitungsverläufen in den öffentlichen Straßenräumen von Dessauer Straße und Luchstraße erforderlich sein. Hierdurch können die benötigten Medien für die Baugebiete im erforderlichen Umfang bereitgestellt werden. Die konkreten Anschlussbedingungen werden im Rahmen entsprechender Antragstellungen festgelegt. Gleiches gilt für den weiteren Ausbau der Erschließung der Baugebiete mit Telekommunikationstechnik.

5. PLANUNGSKONZEPT

5.1 Städtebauliches Zielkonzept

Das Hauptziel der städtebaulichen Planung ist die Schaffung baurechtlicher Voraussetzungen für den Erhalt, die Revitalisierung und Weiterentwicklung des Zentralen Versorgungsbereiches "Luchplatz" in Roßlau, unter Beachtung der Inhalte und Vorgaben eines gesamtstädtischen Zentrenkonzeptes, wie des Bebauungsplanes Nr. 216 "Erhaltung und Entwicklung Zentraler Versorgungsbereiche". Ferner geht es um die räumliche Verknüpfung des Standortes mit dem umgebenden "Bahnhofsquartier", einschließlich der hierzu erforderlichen verkehrlichen Neuorganisation.

Das "Elbezentrum Luchplatz" soll weiterhin der Nahversorgung der im Umfeld wohnenden Roßlauer Bevölkerung, wie auch der Berufspendler dienen. In diesem Sinne soll die heterogene Nutzungsmischung qualitativ fortentwickelt und neben Handels- und Wohnnutzungen auch Dienstleistungsnutzungen im Bereich medizinischer, ärztlicher und prophylaktischer Betreuung sowie der Nachfrage auch in Bezug auf altersgerechtes Wohnen entsprochen werden können.

In diesem Zusammenhang spielt die Erweiterung des Medizinischen Versorgungszentrums (MVZ) eine wesentliche Rolle. Hierunter ist einvernehmlich mit den Vorstellungen der Verwaltung des Städtischen Klinikums Dessau eine Weiterentwicklung der Nutzungsanteile mit weiteren Arztpraxen zu verstehen, welche durch ergänzende Nutzungen, z. B. Apotheke, Sanitätshaus oder Pflegedienst, fernerhin flankiert werden sollen und damit in einem nennenswerten Anteil das "Elbezentrum Luchplatz" auch zu einem Gesundheitszentrum werden lassen. Die Stadt Dessau-Roßlau hat ein vitales Interesse daran, die soziale Daseinsvorsorge und die Nahversorgung an einem städtebaulich integrierten Standort zu fördern und sieht am Standort des vorliegenden Bebauungsplanes hierfür die richtige Lage innerhalb Roßlaus als gegeben an.

Hier ist das zum vorliegenden Bebauungsplan angefertigte Standortverträglichkeitsgutachten ("Verträglichkeitsuntersuchung zur Verlagerung und Erweiterung eines REWE-Marktes am Luchplatz im Ortsteil Roßlau"⁵) und damit das Ziel, auch ferner-

⁵ Verträglichkeitsuntersuchung zur Verlagerung und Erweiterung eines REWE-Marktes am Luchplatz im Ortsteil Roßlau, CIMA Beratung + Management GmbH, Leipzig, Stand: 11.04.2014

hin einen tragfähigen Nutzungsmix am Standort anbieten zu können, der wirtschaftlich und stadträumlich bereichernd eine Zukunftsperspektive bedeutet, zu beachten.

Das "Elbezentrum Luchplatz" ist, neben der Nahversorgungsfunktion für die Roßlauer Mantelbevölkerung, auch wichtiger Versorgungsbereich für Berufspendler bzw. Reisende ab dem Bahnhof Roßlau/Elbe. Insofern stellt sich das Kundenpotenzial, welches im v. g. Standortverträglichkeitsgutachten mit 10.919 Einwohnern benannt wurde (ohne die Berufspendler), nicht unerheblich dar. Die Diversifikation der Handelseinrichtungen und Dienstleistungsbereiche sowie in Bezug auf das Wohnen, kann darüber hinaus die wirtschaftliche Tragfähigkeit im Sinne entsprechender Kundenströme bewirken.

Der vorliegende Bebauungsplan verfolgt somit nachfolgende Kernpunkte zur städtebaulichen Entwicklung:

- Nutzungszonierung zwischen Bereichen gewerblicher, dienstleistungsbezogener Nutzung, einzelhandelsbezogener- und Wohnnutzungen in verträglicher Nachbarschaft unter Wahrung der wesentlichen Einfügekriterien gemäß § 34 BauGB,
- Sicherung des langfristigen Bestandes und der Entwicklungsperspektiven des Nahversorgungszentrums "Elbezentrum Luchplatz" als wichtiger Einzelhandelsstandort im Süden von Roßlau und
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erhöhung der Flexibilität in der Standortnutzung, hinsichtlich ihrer mikrostandörtlichen Einordnung, in Verbindung mit der Zulässigkeit zukünftiger (Handels-)Nutzungen, mit Blick auf geänderte Anforderungen im versorgungsstrategischen/funktionalen Bereich.

Darüber hinaus sollen Grundstücksaufteilungen, wie anteilig auch die Verkehrerschließung und die Anlagen des ruhenden Verkehrs neu geordnet werden.

5.2 Grünordnerisches Zielkonzept

Im Zuge der Umstrukturierung des Standortes wird im südöstlichen Geltungsbereich auf bisher unbebaute Flächen zugegriffen. Dortige, erhaltenswerte vitale Laubbäume werden durch entsprechende Festsetzungen gekennzeichnet. Neupflanzungen, insbesondere entlang der Dessauer Straße im Übergang zum Bahnhof und eine durchgängige Eingrünung entlang der westlichen Grundstücksgrenze, dienen der räumlichen Fassung und Einbindung des Gebietes. Weiterhin werden Maßgaben zur Stellplatzbegrünung und Oberflächengestaltung Gegenstand des Bebauungsplanes. Mit den durch Festsetzungen abgesicherten grünordnerischen Inhalten der Planung wird auch, insoweit im Plangebiet erforderlich und möglich, die naturschutzfachliche Eingriffs-/Ausgleichsproblematik nach dem BNatSchG⁶ bewältigt.

5.3 Verkehrskonzept

Der Zentrale Versorgungsbereich soll über die Luchstraße und Dessauer Straße für den individuellen motorisierten und nicht motorisierten Verkehr, wie auch für den öffentlichen Personennahverkehr (Bus) funktionstüchtig und in ausreichendem Maße

⁶ Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

erreichbar sein. Gleiches gilt für Reisende des vom Bahnhof Roßlau an- und abfahrenden Bahnverkehrs.

In Abhängigkeit von der zukünftigen Nutzungsaufteilung/-ergänzung wird mit vorliegendem Bebauungsplan die planungsrechtliche Voraussetzung für eine neue Ein- und Ausfahrtsituation auf die Luchstraße sowie eine geometrische Anpassung der an der südlichen Plangebietsgrenze gelegenen Ein- und Ausfahrtsituation zur Dessauer Straße hin, für den motorisierten und nicht motorisierten Verkehr fortentwickelt. Die Stellplatzanlagen des "Elbezentrum Luchplatz" werden neu geordnet und ergänzt und in diesem Zusammenhang, leicht abfallend in Richtung Luchstraße, ausgerichtet. In diesem Zusammenhang besteht ebenfalls die Möglichkeit leitungsgebundene technische Infrastruktur bei Bedarf neu zu verlegen.

Darüber hinaus wird eine gegenwärtig als "Gewohnheitsrecht" genutzte Fußgänger-Verbindung zwischen Luchstraße und Bahnhof Roßlau mit einem Gehrecht öffentlich-rechtlich für die Allgemeinheit gesichert. Zur konkreten Ausgestaltung der Verkehrsführungen bzw. -anbindungen wurde eine verkehrsplanerische und verkehrstechnische Untersuchung⁷ erstellt. Diese ist mit einer ingenieurtechnischen Erschließungsplanung des Standortes zu verbinden und in ihren Inhalten, gemäß der Festsetzungen des Bebauungsplanes umzusetzen.

5.4 Planungsalternativen

Auf Grund der derzeitigen Eigentümerstruktur im Plangeltungsbereich und der im Grunde konsensualen Sicht der entwicklungstragenden Eigentümer und Nutzer, einschließlich der Stadt Dessau-Roßlau, im Hinblick auf die bereits im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses zur Einleitung des Planverfahrens postulierten Entwicklungsziele, stellen sich Planungsalternativen in der grundsätzlichen Neuordnung des Gebietes nicht. Auch ist die Frage der Nutzungsartenverteilung, entsprechend dem Maß der baulichen Nutzung bereits prinzipiell durch die bestehende Bebauung und damit Charakteristik des Zentralen Versorgungsbereiches "Luchplatz" beantwortet.

Die Chance zur Aufwertung und die Umkehr der gegenwärtig permanent rückläufigen Objektnutzungen mit sichtbarem Leerstand zu erreichen und damit die Wertigkeit des Standortes im Stadtgefüge Roßlaus nicht zunehmend problematisch werden zu lassen, erfordert erhebliche Anstrengungen zur Revitalisierung des Standortes. Die Adresse des "Elbezentrum Luchplatz" soll auch weiterhin imageprägende Bedeutung haben und Visitenkarte für den Eintritt in die Stadt, vom Bahnhof oder aus Richtung Dessau kommend, sein.

Die unbefriedigende städtebauliche Situation im vorliegenden Plangeltungsbereich ist somit nur durch ein klarstellendes Eingreifen der Stadt Dessau-Roßlau, zur Steuerung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, in der vorliegend aufgezeigten Form möglich zu verändern. Damit stellt sich eine Planungsalternative für den vorliegenden Bebauungsplan, mit Blick auf die gewollte städtebauliche Zielstellung, nicht.

⁷ Verkehrsplanerische und Verkehrstechnische Untersuchung, Verkehrs-System Consult Halle GmbH, Stand: 07.03.2014

6. BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN

Durch die eingangs zu dieser Begründung genannten informellen Planwerke zur Stadtentwicklung und Einzelhandelssteuerung fühlt sich die Stadt Dessau-Roßlau darin bestärkt, eine boden- und bauplanungsrechtliche, wie auch eigentumsbezogene Neuordnung des Standortes vorzunehmen, um eine zukunftsfähige Ausrichtung zu erreichen. Entsprechend der formulierten städtebaulichen Zielstellung soll der Einzelhandel für den vorliegenden Plangeltungsbereich weiterhin eine gewisse Dominanz besitzen.

6.1 Art, Maß und Umfang der baulichen Nutzung

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung sieht die Stadt Dessau-Roßlau im vorliegenden, sog. einfachen Bebauungsplan (§ 30 Abs. 3 BauGB), keinen Regelungsbedarf. Der Verzicht auf die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung entspricht der städtebaulichen Zielstellung: Absicherung, respektive Fortentwicklung der vorhandenen Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Wohnnutzungen in unmittelbarer Nachbarschaft. D. h., der Bebauungsplan macht es sich vorliegend wohl zur Aufgabe, den Charakter der baulichen Nutzungen i. S. der Darstellungen des Flächennutzungsplanes fortzuentwickeln und näher auszugestalten, orientiert in diesem Punkt aber hauptsächlich auf die Beibehaltung der Kriterien des § 34 Abs. 1 und 2 BauGB als Beurteilungsgrundlage.

Wie unter Punkt 3.3 dieser Begründung bereits erwähnt, konnte nachgewiesen werden, dass auf Grund der bestehenden integrierten Lage des Zentralen Versorgungsbereiches, schädliche Auswirkungen in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden auf Grund seiner atypischen Fallgestaltung im vorliegenden Bebauungsplan, abweichend von der Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO, nicht vorliegen – und das bei der heute vorhandenen Größenordnung von deutlich über 1.200 m² Geschossfläche. Das Ergebnis des Gutachtens⁸ zeigt, dass u. a. auf Grund der integrierten Lage auch ein Verkaufsflächenaufwuchs auf ca. 1.600 m² keine schädlichen Auswirkungen hervorbringt. Das resultiert im Wesentlichen daraus, dass ein moderner Lebensmittelmarkt in der Betriebsform eines Supermarktes in der Regel nur nahversorgungsrelevante Hauptsortimente führt und der Anteil innenstadtrelevanter, also der zentrenrelevanten, abzüglich der nahversorgungsrelevanten Sortimente durchweg nicht mehr als 10% der Gesamtverkaufsfläche ausmacht. Dieser Sachverhalt stellt sich als wesentliche, zu beachtende Randbedingung dar und wurde in diesem Sinne im Bebauungsplan festgesetzt.

In Bezug auf die städtebauliche Situation liegt § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO, soweit die Vorschrift großflächige Einzelhandelsbetriebe außerhalb von Kerngebieten und für sie festgesetzten Sondergebiete ausschließt, die Vorstellung von Standorten zu Grunde, die innerhalb des städtebaulichen Gesamtgefüges nicht auf das Einkaufen für die Allgemeinheit ausgerichtet sind, die für die Wohnbevölkerung verkehrlich schlecht oder nur mit Kraftfahrzeugen zu erreichen sind und die vorhandenen oder geplanten, städtebaulich eingebundenen Einzelhandelsstandorte – besonders die zentralen Versorgungsbereiche – gefährden.⁹

⁸ Verträglichkeitsuntersuchung zur Verlagerung und Erweiterung eines REWE-Marktes am Luchplatz im Ortsteil Roßlau, CIMA Beratung + Management GmbH Leipzig, Stand: 11.04.2014

⁹ vgl. dazu Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg u. a. BauGB und BauNVO, Rdnr. 80 zu § 11 BauNVO; s. a. BVerwG, Urteil vom 03.02.1984 – 4 C 54.80

Moderne Lebensmittelmärkte innerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche und damit auch in integrierten Nahversorgungslagen sind dagegen von Art, Umfang und Lage her auf die Größe und Gliederung der Standortgemeinde und ihrer Ortsteile ausgerichtet und somit in das städtebauliche Gesamtgefüge eingebunden. Die städtebauliche Integration dieser Märkte ist das genaue Gegenteil zu der Vorstellung nicht integrierter Vorhaben, die der BauNVO in § 11 Abs. 3 zu Grunde liegt. Städtebaulich integrierte Lebensmittelmärkte, wie durch den bestehenden Supermarkt bereits im Bebauungsplangebiet vertreten, sind für die Wohnbevölkerung gut erreichbar und sichern mit ihren nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten die verbrauchernahe Grundversorgung der Bevölkerung. Auch insofern stehen sie im Gegensatz zu der dem § 11 Abs. 3 BauNVO zu Grunde liegenden Vorstellung von der problematischen Versorgungsleistung städtebaulich nicht integrierter Einzelhandelsgroßprojekte.

Insgesamt ist daher festzuhalten, dass der im Plangebiet befindliche Lebensmittelsupermarkt in betrieblicher und städtebaulicher Hinsicht atypisch ist und Anhaltspunkte dafür bietet, dass nachteilige Auswirkungen nicht zu erwarten sind.

Anmerkung:

Der Ordnungsgeber hat mit der widerlegbaren Regelvermutung in den Sätzen 3 und 4 des § 11 Abs. 3 BauNVO einerseits dem rechtsstaatlichen Gebot ausreichender Bestimmtheit von Eingriffsnormen entsprochen¹⁰ und andererseits mit Rücksicht auf die erfahrungsgemäß vielfältigen Fallgestaltungen bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben die Möglichkeit einer abweichenden und damit situationsgerechten Beurteilung geschaffen. Diese wurde vorstehend widergegeben.

Da bei der anschließenden konkreten Prüfung der Auswirkungen des anstehenden Vorhabens keine Besonderheiten (z. B. unzumutbare Immissionen für benachbarte Wohnnutzungen oder unlösbare Verkehrsprobleme) festgestellt wurden, ist die Stadt Dessau-Roßlau von der Wahrung der raumordnerischen und städtebaulichen Belange dahingehend überzeugt, dass die beabsichtigte Fortentwicklung des Lebensmittelsupermarktes am Standort "Elbezentrum Luchplatz" auch nicht gemäß § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO kern- oder sondergebietspflichtig ist.

Von der betrieblichen Seite konzentriert sich nämlich ein solcher Lebensmittelmarkt auf nahversorgungsrelevante Hauptsortimente. Von der städtebaulichen Seite her trägt sein integrierter Standort der Struktur und der Größe des Ortsteiles Roßlau Rechnung. Ansonsten wäre er nicht als integriert anzusehen. Zudem sichert ein Lebensmittelmarkt im Zentralen Versorgungsbereich oder in einer integrierten Nahversorgungslage sowohl von seiner Sortimentsstruktur als auch von seiner räumlichen Versorgungsfunktion her eine verbrauchernahe Grundversorgung. Insgesamt wurden also alle in Satz 4 des § 11 Abs. 3 BauNVO ausdrücklich genannten Bezugspunkte für eine Widerlegung der Regelvermutung im Vorfeld der Bebauungsplanentwicklung berücksichtigt.

Auf Grund der auch vom BVerwG für zulässig erklärten typisierenden Betrachtungsweise ist bei einem solchen städtebaulich integrierten Lebensmittelmarkt generell eine atypische Situation für die Widerlegung der Regelvermutung anzunehmen. Die Dimensionierung des großflächigen Lebensmittelmarktvorhabens auf seine Verträglichkeit mit anderen Zentralen Versorgungsbereichen und mit zentrenergänzenden integrierten Nahversorgungslagen wurde gutachterlich überprüft und der vertretbare

¹⁰ siehe dazu BVerwG, Urteil vom 03.02.1984 – 4 CF 54.80

Nutzungsumfang (Sortimentsumfang) Festsetzungsgegenstand vorliegenden Bebauungsplanes.

Andere Handels- und Dienstleistungsnutzungen, insbesondere im medizinischen und sozialen Bereich, sollen hinsichtlich der für die Bevölkerung vorzuhaltenden Nahversorgungs- und Betreuungsfunktionen nicht beeinträchtigt, sondern ohne signifikante Beeinträchtigungen bestehen bleiben können bzw. Erweiterungsmöglichkeiten ihres Angebotes zur Entwicklung eines vielfältig strukturierten Zentralen Versorgungsbereiches erfahren dürfen. Auch hierzu trifft der Bebauungsplan die entsprechenden Festsetzungen.

Basierend auf den Inhalten des gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossenen Zentrenkonzeptes, in Verbindung mit dem Standortverträglichkeitsgutachten, wird die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen durch entsprechende Festsetzungen eingeschränkt bzw. ausgeschlossen. Hinzu treten sortimentsbezogene Einschränkungen bzw. Ausschlüsse entsprechend der handelsgutachterlichen Untersuchungen auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 216 "Erhaltung und Entwicklung Zentraler Versorgungsbereiche" sowie des Standortverträglichkeitsgutachtens¹¹. Hierbei geht es im Kern um die Erhaltung und Entwicklung der Zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet, im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung von Roßlau. Als Beispiel soll an dieser Stelle das Hauptwarensortiment Drogeriewaren genannt werden, welches entsprechend gutachterlicher Einschätzung auf 400 m² Verkaufsfläche (500 m² Bruttogeschossfläche) zu beschränken ist. Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau trifft in Auswertung des v. g. Gutachtens für den vorliegenden Bebauungsplan eine von der gutachterlichen Empfehlung abweichende Entscheidung.

Anstelle der Festsetzung von der als möglich erachteten 500 m² Bruttogeschossfläche (entsprechen bis zu 400 m² Verkaufsfläche) setzt der Bebauungsplan für das Hauptwarensortiment Drogeriewaren lediglich 350 m² Bruttogeschossfläche (250 m² Verkaufsfläche) fest. Dies geschieht im Ergebnis der Auseinandersetzung mit den ebenfalls in diesem Zusammenhang im Gutachten genannten Umsatzverteilungseffekten im Roßlauer Stadtgebiet zu diesem Hauptwarensortiment. Die aus dem Gutachten resultierende kritische Verdrängungsquote von rd. 13% bei einer Verkaufsfläche von 400 m² wird für die weiteren im Stadtgebiet bestehenden Märkte in ihrer Vertretbarkeit als zu hoch angesehen. Die reduziert festgesetzte Geschossflächengröße (350 m²) bedeutet für das Sortiment Drogeriewaren eine Verdrängungsquote von rd. 10% im Hinblick auf die Umsatzverteilungseffekte. Diese Größenordnung wird durch die Stadt Dessau-Roßlau im Sinne eines lebendigen Wettbewerbs der Standorte und insbesondere für einen ausgewogenen Sortimentsproporz am Standort "Luchplatz" als gewollt angesehen. Die Verträglichkeit der geplanten Veränderungen des Standortes für andere Zentrale Versorgungsbereiche – hier insbesondere dem "Stadtteilzentrum Roßlau" – wurde im Standortverträglichkeitsgutachten nachgewiesen.

Gestützt auf die Entwicklungsvorstellungen des Eigentümers, in Übereinstimmung mit dem Zentrenkonzept und den grundsätzlichen städtebaulichen Zielstellungen des Bebauungsplanes, werden bestandswahrend Handelsnutzungen auch in Form groß-

¹¹ "Verträglichkeitsuntersuchung zur Verlagerung und Erweiterung eines REWE-Marktes am Luchplatz im Ortsteil Roßlau", CIMA Beratung + Management GmbH, Leipzig, Stand: 11.04.2014

flächigen Einzelhandels zugelassen. Der Sortimentsproporz zugunsten der Sortimente des kurz- und mittelfristigen Bedarfs und deren Anteile hinsichtlich der Warensortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Getränke, an den zur Verfügung stehenden Verkaufsflächen, zielt darauf ab, dass neben der Nahversorgungsfunktion des "Elbezentrum Luchplatz" hier die sog. Vollversorgungsfunktion und damit auch anteilige zentrenrelevante Sortimente des mittelfristigen Bedarfs etabliert bleiben sollen.

Letzteres korrespondiert wiederum mit dem Zentrenkonzept, welches zum Schutz der Handelsnutzungen in Dessau-Roßlau eine Verkaufsflächenmindestgrößenfestsetzung von 100 m² verlangt, um den kleinteiligen Einzelhandelsbesatz in benachbarten Lagen (sog. Dessau-Roßlauer Laden) durch die Zulässigkeit entsprechender Handelseinrichtungen im vorliegenden Plangeltungsbereich nicht zu gefährden. Dabei versteht es sich von selbst, dass zur Diversifizierung des Standortes der kleinflächige Verkauf von Blumen, Zeitungen/Zeitschriften und Backwaren, einschließlich Imbissangebot möglich bleiben soll.

Resultierend wird grundsätzlich der Handel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten im Rahmen der Festsetzungen als zulässig bestimmt. Hier besitzt der Ortsteil Roßlau im inneren Stadtgebiet regelmäßig keine ausreichenden Flächenkapazitäten, um die marktgerechte Etablierung derartiger Nutzungen unterzubringen. Somit sind am Standort sämtliche Einzelhandelsnutzungen, welche auf den Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten orientieren, uneingeschränkt zulässig.

Der städtebaulichen Zielrichtung der Stadt Dessau-Roßlau folgend, werden in Teilbereichen Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Diese Art baulicher Nutzung wird als unzulässig ausgeschlossen, da die Stadt Dessau-Roßlau die städtebauliche Bestandssituation, wie auch die nachbarschaftlichen Rahmenbedingungen im Plangebiet als ungeeignet bewertet, diese Nutzung im vorliegenden Plangeltungsbereich verträglich intensivieren zu können. Die bestehende Spielhalle genießt Bestandschutz. Dennoch strebt die Stadt Dessau-Roßlau eine hohe Nutzungsflexibilität an. Somit erfolgt der Ausschluss mit Blick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Damit verfolgt der vorliegende Bebauungsplan auch das Ziel der Sicherung und des Aufbaus einer attraktiven Angebotsstruktur und –qualität in den zentralen Versorgungsbereichen im Ortsteil Roßlau.

Das Zentrenkonzept, vielmehr aber noch der Bebauungsplan Nr. 216 "Erhaltung und Entwicklung Zentraler Versorgungsbereiche", stellt klar, dass für die Ansiedlung weiterer Anbieter mit zentrenrelevanten Warengruppen, aus absatzwirtschaftlicher Sicht, kein Entwicklungspotenzial außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche besteht. Dies würde zwangsläufig zu Umsatzverteilungseffekten innerhalb der bestehenden Einzelhandelsstruktur in Dessau-Roßlau mit negativen Folgen führen. Dem ordnet sich der vorliegende Bebauungsplan mit seinen sortimentspezifischen Festsetzungen - qualifiziert entsprechend der Inhalte des Standortverträglichkeitsgutachtens - unter.

Mit vorliegendem Bebauungsplan geht die Stadt Dessau-Roßlau nicht wesentlich über die durch Einzelhandels- und Zentrenkonzept vorgegebene Rahmenkonstellation zur Gesamtnutzung des Zentralen Versorgungsbereiches Luchplatz hinaus. Diese strategische Herangehensweise wurde über ein zum Bebauungsplan erarbeitetes Standortverträglichkeitsgutachten (s. o.), welches Anlage zu dieser Begründung wird, bestätigt.

Ergänzend zu dem v. g. Festsetzungsrahmen wird über den Bebauungsplan hinaus mit dem Eigentümer ein städtebaulicher Vertrag durch die Stadt Dessau-Roßlau geschlossen. Hierin werden planfestsetzungsergänzende Regelungsinhalte vereinbart, die mit vorliegendem Bebauungsplan auf Grund des Festsetzungskatalogs des § 9 BauGB nicht zu erreichen sind.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist ein Schalltechnisches Gutachten¹² erstellt worden, um die Verträglichkeit des Standortes im Hinblick auf Immissions-schutzerfordernisse, in Bezug zur bestehenden Nachbarschaftssituation auszugestalten. Die Schalltechnischen Untersuchungen führen zu dem Ergebnis, dass das bestehende Wohnen im Plangebiet in den entsprechenden Rahmenbedingungen weiterhin zugelassen werden kann.

Die Sortimentsliste 2009 des Zentrenkonzeptes Dessau-Roßlau wird zur Orientierung nachfolgend abgedruckt.

zentrenrelevante Sortimente	nichtzentrenrelevante Sortimente
<ul style="list-style-type: none"> - Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Reformwaren - Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher - Spielwaren und Bastelbedarf, Schnittblumen - Drogeriewaren, Kosmetika, Pharmazie, Sanitätswaren - Schnittblumen - Oberbekleidung, Wäsche, Wolle, Kurzwaren/Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien - Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Kürschnerwaren, Modewaren - Orthopädie und Sportartikel (außer Sportgroßgeräte, z. B. Fahrräder) - Hausrat, Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Bettwaren - Glas, Porzellan, Keramik, Kunstgewerbe, Antiquitäten, Geschenkartikel - Uhren, Schmuck, Silberwaren - Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren, optische und feinmechanische Erzeugnisse - Musikalienhandel - Unterhaltungselektronik, Ton- und Bildträger, Telekommunikationsgeräte - Elektrokleingeräte (weiße und braune Ware)¹³ - Personalcomputer, Notebooks, Büro- und Kommunikationstechnik - Waffen und Jagdbedarf 	<ul style="list-style-type: none"> - Tiere, Zooartikel, Tierpflegeartikel, Tiernahrung - Pflanzen und Zubehör, Pflanzgefäße, Gartenmöbel, Gartenbedarf, Gartenhäuser - Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge - Küchen, Badeinrichtungen, Sanitär, Fliesen, Rollläden u. ä. - Möbel, Beleuchtungskörper, Elektroinstallationsbedarf, Teppiche, Bodenbeläge - Farben, Lacke, Tapeten, Malerbedarf, Holz, Bauelemente, Campingartikel - Elektrogroßgeräte (Herde, Öfen), Rasenmäher, elektrische Gartengeräte - Antennen/Satellitenanlagen - Kfz-Zubehör, Motorradzubehör - Sportgroßgeräte, inklusive Fahrräder und Zubehör - Brennstoffe/Mineralölerzeugnisse

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB sind die Erhaltung und Entwicklung Zentraler Versorgungsbereiche bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigen.

¹² Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 219 "Luchplatz, Bonk-Maire-Hoppmann GbR, Garbsen, Nr. 15193, Stand: 05.01.2016

¹³ weiße Ware: z. B. Haus- und Küchengeräte, braune Ware: z. B. Radio-, TV-, Videogeräte

gen. Dem folgt der vorliegende Festsetzungsumfang. Alle weiteren Fragen bezüglich des Einfügens zukünftiger Baukörper in den v. g. Kontext entsprechen den Regelungen des § 34 Abs. 1 BauGB. Hierbei ist eine hinreichend ableitbare geordnete städtebauliche Entwicklung möglich.

Gleichzeitig werden mit Blick auf die Ausnutzung der noch freien Grundstücksflächen, in Abhängigkeit vom zukünftigen Nutzungsprofil/der Unternehmensphilosophie, keine über Gebühr restriktiven Vorgaben in diesem Kontext vorgegeben. Wesentlich ist für die Stadt Dessau-Roßlau mit Blick auf das v. g. Standortverträglichkeitsgutachten, dass es nicht zu einem Übermaß an Einzelhandelsbetrieben für den Einzelhandel zentrenrelevanter Sortimente, insbesondere im Bereich Nahrungs- und Genussmittel, Getränke in Form von Supermärkten kommt.

Mit dieser städtebaulichen Zielstellung setzt die Stadt in Form einer bedingten Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB fest, dass als auflösende Bedingung für die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes die Zulässigkeit erst dann gegeben ist, wenn der bestehende großflächige Einzelhandelsbetrieb dauerhaft aufgegeben wird. Diese Festsetzung stellt keine Härte für den Grundstückseigentümer dar, da er selbst auf Grund der Eigentumsverhältnisse von Grund und Boden zumindest im gewissen Umfang in der Lage ist, diese Bedingung mit zu beeinflussen bzw. auszugestalten.

Die Teilfläche des Bebauungsplanes, welche mit EZL 3 bezeichnet ist, greift die zu Beginn der 90er Jahre mit dem seinerzeit aufgelegten, aber nicht rechtskräftig abgeschlossenen Bebauungsplan vorgedachte städtebauliche Situation auf. Auf Grund der Nähe zu den Bahnanlagen der Deutschen Bahn AG ist, im Hinblick auf die Wohnnutzung auch hier, wie im übrigen Plangeltungsbereich, nur die ausnahmsweise Zulässigkeit gegeben.

Die Festsetzungen korrespondieren mit dem Umstand, dass gesunde Wohnverhältnisse in den überwiegenden Teilen des Plangeltungsbereiches nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand erreicht werden können und damit der Bebauungsplan keine wirtschaftlich tragfähigen Nutzungsoptionen in diesem Zusammenhang allgemein vorzugeben vermag. Gleichzeitig ist es nicht das städtebauliche Ziel, entlang der Erdgeschosszonen des Zentralen Versorgungsbereiches die Wohnnutzung zuzulassen, da hier im Sinne seiner Aufwertung Handels- und Dienstleistungsnutzungen mit entsprechendem Kundenverkehr die gewünschte Nutzungsart darstellen. Die bestehenden Wohnnutzungen genießen Bestandsschutz.

Ungeachtet vorstehender Ausführungen zum Wohnen ist die im Bereich EZL 3 befindliche denkmalgeschützte ehemalige herzogliche Wartehalle zu beachten (s. a. Kap. 7.6). Der Umgang mit der bestehenden, ruinösen Gebäudesubstanz ist im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes mit der zuständigen Denkmalbehörde zu klären.

Auch die in vorstehenden Kapiteln bereits angesprochene Erweiterung des Medizinischen Versorgungszentrums ist im Kontext des Bebauungsplanes zulässig und im gewünschten Umfang gemäß § 34 Abs. 1 BauGB ausgestaltbar.

Bei Inanspruchnahme der Bebauungsoption im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen auf der Teilfläche EZL 3 des Bebauungsplanes, wird über eine textli-

che Festsetzung ergänzend geregelt, dass zur Erreichbarkeit der Tiefgaragenstellplätze im EZL 1, dauerhaft ein Fahrrecht in entsprechender Dimensionierung freizuhalten ist.

6.2 Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen

Die festgesetzten Grundflächenzahlen sind im Hinblick auf die gewünschte Bebauung, unter Berücksichtigung der Bestandssituation, ausreichend bemessen. Sie resultieren im Wesentlichen auch aus der in der Nachbarschaft befindlichen und aus im Rahmen der städtebaulichen Struktur Roßlaus angestrebten Erhaltung der städtebaulichen Situation. Der festgesetzte Grad der Grundstücksüberbauung resultiert aus der integrierten städtebaulichen Situation und dem angestrebten sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Darüber hinaus sind auf Grund der bestehenden "Altsituation" die Bodenverhältnisse bereits hochgradig gestört. An dieser Situation kann der Bebauungsplan nichts ändern, sondern lediglich für ergänzend zu bebauende Teilflächen entsprechende Rahmenvorgaben geben. Damit soll das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung eine angemessene Flexibilität innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches ermöglichen.

Zudem wird im Hinblick auf die umgebende städtebauliche Situation eine Regelung zur Höhenentwicklung in maßstäblicher Form als erforderlich angesehen. Damit setzt die Stadt Dessau-Roßlau, mit Blick auf den baulich vorgeprägten Standort des "Elbezentrums Luchplatz" einerseits und den Bahnhof Roßlau auf der Westseite der Dessauer Straße als denkmalgeschütztem Baukörper andererseits, im Bereich neu zu bebauender Teilflächen aus städtebaulichen Gründen eine als Mindest- und Höchstmaß vorgegebene Höhe baulicher Anlagen fest. Diese orientiert sich am städtebaulichen Maßstab, im Übergang zwischen Dessauer Straße und Luchstraße und damit auf die bereits in den bestehenden Nachbarschaften anzutreffenden Baustrukturen. Dennoch bietet diese Reglementierung den erforderlichen Spielraum für mögliche Baukörpergestaltungen.

Etwas anders verhält es sich mit der entlang von Dessauer Straße und der Zufahrtssituation zum heute bestehenden "Elbezentrum Luchplatz" festgesetzten Teilfläche mit der Bezeichnung EZL 3, wo entsprechend des städtebaulichen Maßstabes eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung über die festgesetzte Grundflächenzahl hinaus vorgegeben wird. Diese, zwar auf den außerhalb des Plangebietes angrenzenden Bestand Bezug nehmende, aber ausschließlich für Neubebauung geltende Festsetzung von Grundflächenzahl und Geschossigkeit zielt darauf ab, die Wahrung des städtebaulichen Maßstabes der Baukörper entlang der Dessauer Straße, insbesondere im Hinblick auf die Höhenentwicklung bei neu hinzutretenden Baukörpern, im Verhältnis zu den vorhandenen Baustrukturen zu sehen.

Somit setzt auch die Stadt Dessau-Roßlau die Zahl der Vollgeschosse mit einer als Mindest- und Höchstmaß vorgegebenen Geschossigkeit fest, wobei auch auf Grund des baukulturellen Wertes der bestehenden Bebauung des Bahnhofs Roßlau (Baudenkmal) die 2-Geschossigkeit als Mindestmaß festgesetzt wird. Bei einer Neubebauung ist das Baudenkmal (ehemalige herzogliche Wartehalle) zu beachten und entsprechend der denkmalrechtlichen Rahmenvorgaben zu integrieren.

Hinweis:

Gemäß § 6 Abs. 2 BauO LSA¹⁴ müssen Abstandsflächen auf dem Grundstück selbst liegen. Soweit nach diesem Gesetz oder auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften Abstände und Abstandsflächen auf dem Grundstück selbst liegen müssen, kann gestattet werden, dass sie sich ganz oder teilweise auf andere Grundstücke erstrecken, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass diese Abstände und Abstandsflächen nicht überbaut und die auf diesem Grundstück erforderlichen Abstände und Abstandsflächen nicht angerechnet werden.

6.3 Bauweise

Im Plangebiet des Bebauungsplanes wird bis auf eine Teilfläche auf Grund ihrer städtebaulichen Gesamtkomposition am Standort keine Bauweise festgesetzt. Die Stadt Dessau-Roßlau sieht vorliegend auf Grund der Bestandssituation, welche sich auf absehbare Zeit baukörperlich nicht verändern dürfte, hierzu keinen Handlungsbedarf.

Anders verhält es sich mit der Teilfläche EZL 3. Mit der hier festgesetzten abweichenden Bauweise soll die Möglichkeit eröffnet werden, auf die angrenzenden Grundstücksgrenzen ohne Abstandsflächen zu bauen. Hier ist im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die bestehende Geschlossenheit der bisherigen Bebauung sowohl entlang der Dessauer Straße als auch im Bereich des (wenn auch rudimentär angelegten) "Elbezentums Luchplatz" anzusprechen. Auch hier ist die Vervollständigung der Geschlossenheit des Straßenraumes eine städtebauliche Option, woraus resultierend in Teilen ohne seitlichen Grenzabstand auf die nördliche und östliche Grundstücksgrenze gebaut werden darf. Die aus dem Denkmalschutz heraus resultierenden Rahmenbedingungen sind, wie unter Kap. 6.1 dargestellt, zu beachten.

Im Weiteren resultiert hieraus ein logischer Zusammenhang mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, hinsichtlich der Flexibilität im Rahmen der Grundstücksausnutzung.

6.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Im Bebauungsplangebiet werden in Abhängigkeit von der städtebaulichen Prägnanz und unter Bezugnahme auf die gewünschte städtebauliche Neuordnung, Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Damit sind es städtebauliche Zielstellungen, die insbesondere entlang der Luchstraße die Baulinienfestsetzung rechtfertigen. Die Baulinie reflektiert dabei auf die gewünschte Beibehaltung der überkommenen Straßenflucht im Bereich der Luchstraße. Dies geschieht allerdings nur in dem Umfang, wie es städtebaulich als zwingend notwendig erachtet wird. Hierzu zählt die bereits heute auch geschlossene Bauflucht im Verlauf des nördlichen Baukörpers des "Elbezentums Luchplatz" (trotz der vorspringenden Erkerbebauung) und die Baulinienfestsetzung parallel zur Luchstraße, welche Bestandteil des Einmündungsbereichs der Fußgängerpassage zwischen Luchstraße und Dessauer Straße ist. Hier ist es der Stadt Dessau-Roßlau ein besonderes Anliegen, eine klare stadträumliche Fassung der Auftakt- bzw. Zugangssituation zum "Elbezentrum Luchplatz" auszuprägen und

¹⁴ BauO LSA – Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung (neugefasst) vom 10.09.2013 (GVBl. LSA S. 440), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S. 288)

damit stadträumlich wirksam werden zu lassen. Die Erkerausbildung im Sinne der Überschreitung der festgesetzten Baulinie entlang der Luchstraße besitzt Bestandschutz. Sie bleibt von den Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche des Bebauungsplanes in ihrer Bestandsituation unberührt. Durch die Festsetzung der Baulinien besteht im Bebauungsplangebiet nicht die Gefahr, vor dem Hintergrund der beabsichtigten Neunutzungen des Areals, die Undurchführbarkeit bzw. Unzweckmäßigkeit von Grundrisslösungen herbeizuführen.

Die darüber hinaus festgesetzte Größe der Baufelder stellt aus Sicht der Stadt Dessau-Roßlau ebenso keinen beeinträchtigenden Tatbestand, bspw. hinsichtlich mangelnder Besonnung etc. dar. Im Gegenteil; bei erforderlichen bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenregelungen orientiert die Stadt Dessau-Roßlau hier auf eine verträgliche Einfügung und einvernehmliche Regelungen in der festgesetzten Form.

6.5 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Die erfolgten Festsetzungen zu Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen zielen darauf ab, im Rahmen des Bebauungsplanes die entsprechende städtebauliche Einordnung vorzugeben. Es wird damit bewirkt, dass Stellplätze und Garagen ggf. baukörperimmanent bzw. in Bauflucht oder rückwärtig zum Hauptbaukörper ausgeführt werden können, um die Qualität des Erscheinungsbildes, respektive die Geschlossenheit der Straßenräume, nicht durch derartige selbstständige oder in den Straßenraum hervortretende Nebennutzungen zu beeinträchtigen.

Darüber hinaus wird zum Schutz des Bodens festgesetzt, dass offene Stellplätze nur mit versickerungsfähiger Oberfläche bei einem Abflussbeiwert von 60% zulässig sind.

Allgemein gilt für alle vorstehend benannten baulichen Entwicklungen:

Im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes sind Belange des allgemeinen Artenschutzes zu beachten. Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes von Kurzumtriebsplantagen und gärtnerische genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche oder andere Gehölze in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Die Ausführungsplanung und die Durchführung der Bauarbeiten sind so zu organisieren, dass Belange des Artenschutzes Beachtung finden.

Für den Bebauungsplan Nr. 219 "Luchplatz" sind folgende Hinweise zu beachten:

- Nach § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) vom 21.10.1991 (GVBl. LSA S. 368), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Investitionserleichterungsgesetzes vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769) sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales sofort anzuzeigen und zu sichern. Bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige ist am Fundort alles unverändert zu lassen. Die wissenschaftliche Dokumentation der im Zuge der Bau- und Erschließungsmaßnahmen entdeckten archäologischen Denkmale obliegt dem jeweiligen Vorhabenträger und wird durch den § 14 Abs. 9 DenkmSchG LSA geregelt.

- Die Anschlussbedingungen von Vorhaben an die öffentliche Abwasserkanalisation sind mit der DESWA im Bedarfsfall durch die jeweiligen Bauherren zu regeln.
- Im Plangebiet befinden sich Grenzeinrichtungen sowie Vermessungsmarken des amtlichen Lage- und Höhenfestpunktfeldes, welche ggf. durch zukünftige Bautätigkeit zerstört werden können. In diesem Zusammenhang ist auf die Regelung nach § 5 und § 22 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.2004 (GVBl. LSA S. 716) zu verweisen, wonach derjenige ordnungswidrig handelt, der unbefugt Grenz- und Vermessungsmaße einbringt, verändert oder beseitigt.
- Sollten bei Tiefbauarbeiten Grundwasserabsenkungen erforderlich werden, so ist dafür gemäß § 8 Abs. 1 WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 10 WHG erforderlich. Die Erlaubnis ist rechtzeitig, mindestens 4 Wochen vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Hierfür sind dem Antrag eine kurze Baubeschreibung mit Angabe der Entnahme- und Einleitmenge, der Entnahme- und Einleitstelle, des Zeitraumes der Wasserhaltung und mit Angaben über die örtliche Lage und Lageplan beizufügen.

6.6 Grünordnung

Zur städtebaulichen Gliederung werden, neben (erwartbaren) Anpflanzungen auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen, im Bereich von Stellplätzen (für die Begrünung von Stellplätzen werden Mindeststandards sowohl zur Begrünung als auch zur wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung festgesetzt) auch private Grünflächen festgesetzt. Sie dienen dem Erhalt bzw. der Neuanlage von Vegetationsflächen, insbesondere für den südlichen Randbereich des Plangebietes. Zur Eingrünung und räumlichen Fassung des Areals sollen dort gruppenweise Gehölze (in Kombination mit Versickerungsbereichen) angepflanzt und naturnah entwickelt werden, damit der Eindruck eines durchgängigen Bestandes als "grüne Zäsur" entsteht. Vorhandene Großbäume werden soweit möglich, erhalten und in die Neugestaltung integriert. Ergänzungspflanzungen von Straßenbäumen und Grüngestaltung von Vorbereichen, Baumscheiben etc., sollen insbesondere im Übergangsbereich zum Bahnhof entlang der Dessauer Straße sowie ggf. im Umfeld der historischen Wartehalle vorgenommen werden können. Explizite Festsetzungen erfolgen hierzu nicht. Die Möglichkeiten von Baumpflanzungen in den v. g. Bereichen sind im Rahmen der ingenieurtechnischen Erschließungsplanung – insbesondere hinsichtlich der auf der Fläche EZL 2 beabsichtigten baulichen Entwicklungen – zu prüfen.

6.7 Verkehrserschließung

6.7.1 Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Die Haupteerschließung des Zentralen Versorgungsbereiches "Luchplatz" erfolgt, wie bislang auch, von der Dessauer Straße. Neu integriert in die Planung ist eine zusätzliche Verkehrserschließung von der Luchstraße aus. Letztere wird über eine neu zu bauende Verbindung an eine Teilfläche EZL 2 angebunden und ermöglicht so Fahrverkehren, welche aus Richtung Norden die Luchstraße entlang kommen, rechts auszufahren und das "Elbezentrum Luchplatz" unmittelbar zu erreichen. Gleiches wird für abfahrende Verkehre, rechts einbiegend in die Luchstraße, über die neue

Fahrverkehrsanzbindung ermöglicht. Die Rechtsabbiegerelationen sind vor dem Hintergrund der Vermeidung unfallgefährdender Linksabbiegevorgänge für diesen Bereich gerechtfertigt. Die Aufnahme eines Teilabschnittes der B 184 in den vorliegenden Plangeltungsbereich hat das Ziel, in diesem Bereich die notwendigen Verkehrsflächenbreiten festzusetzen, so dass eine neue Gestaltung der Einmündungssituation, wie v. g., im Sinne der notwendigen Knotenpunktgeometrie entstehen kann. Die Überlagerung der Verkehrsflächenfestsetzung mit einer geringen Teilfläche des Luchplatzes verfolgt die Intention, hier ggf. in Zukunft einmal die Fahrbahn der Luchstraße leicht zu verschwenken, um Platz für eine Linksabbiegespur zu haben. Diese Option versteht sich allerdings erst für die Zeit nach Aufhebung des Bundesstraßenstatus' und damit Fertigstellung der Ortsumfahrung der B 184 n, mit dann deutlich verringertem Verkehrsaufkommen. Die zukünftige Ortsumfahrung der B 184 wird den integrierten Versorgungsstandort eines Tages weiter in der Kundenfrequenz begünstigen. Damit kann auch unter verkehrsstrategischen Überlegungen von einem nachhaltigen Planungsansatz vorliegenden Bebauungsplanes gesprochen werden. Entsprechend des zum Bebauungsplan erarbeiteten Verkehrsgutachtens¹⁵ für die Erschließung des "Elbezentrums Luchplatz" ist zur Vermeidung von Behinderungen des fließenden Verkehrs auf der B 184, bei Beachtung der im Gutachten angesetzten Prognosewerte, der v. g. Umbau des Einmündungsbereiches im Rahmen der Erschließung herzustellen. In diesem Bereich wirkt der vorliegende Bebauungsplan planfeststellungsverfahrensersetzend und schafft im Zusammenhang mit der Schalltechnischen Beurteilung des Knotens und der parallel, zeitversetzt erarbeiteten ingenieurtechnischen Straßenausbauplanung die Voraussetzungen entsprechend der verkehrsplanerischen Erfordernisse.

Für die angestrebte Veränderung im Verlauf der Bundesstraße B 184 im Vorfeld des Knotens Luchstraße/Südstraße wird nach § 12 Fernstraßengesetz (FStrG) - Änderung einer höhengleichen Kreuzung - auf die Notwendigkeit der Abstimmung bzw. Beteiligung des Tiefbauamtes der Stadt Dessau-Roßlau als Träger der Straßenbaulast im straßenrechtlichen Genehmigungsverfahren hingewiesen. Es besteht somit die Pflicht nach Bundesfernstraßengesetz eine Kreuzungsvereinbarung über Art, Umfang und Durchführung sowie über die Verteilung der Kosten und ihrer sonstigen Rechtsbeziehungen (Unterhaltung) abzuschließen. Grundlage für den Abschluss der Kreuzungsvereinbarung ist ein nach der RE 85 erstelltes Anschlussprojekt. Bestandteil müssen hierbei die Kostenberechnung nach AKS 85 und die dazugehörige Mengenermittlung sowie Grunderwerbsunterlagen sein. Erst nach Abschluss der Kreuzungsvereinbarung darf mit dem Ausbau der Einmündungssituation begonnen werden.

Die, wie v. g., zeitversetzt zum Bebauungsplan erarbeitete ingenieurtechnische Planung zum Knotenausbau gibt die räumlichen Parameter vor, welche für den Ausbau des Einmündungsbereiches benötigt werden. Diese werden in der Verkehrsflächenfestsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes aufgegriffen und den vorliegenden Festsetzungen zu Grunde gelegt. Damit wird die Neuanlage von öffentlichen Straßen zur Erschließung des Plangeltungsbereiches nur sehr begrenzt erforderlich. Lediglich die Ausfädelungsspur mit den in Konsequenz zu verlegenden Fuß- und Radwegen des Straßenseitenraumes sowie die Einmündungssituation selbst, stellen Baumaßnahmen im öffentlichen Straßenraum dar. Das anschließende Geh- und Fahrrecht sichert die rückwärtige Erreichbarkeit der Grundstücke im Bereich des "Elbezentrums

¹⁵ Verkehrsplanerische und Verkehrstechnische Untersuchung, Verkehrs-System Consult Halle GmbH, Stand: 07.03.2014

Luchplatz". Hier besteht auch für Versorgungsträger die Option, in diesem Bereich Leitungstrassen einzufügen.

Bei der Gestaltung der Straßen- und Wegeverbindungen sind die Empfehlungen für die Anlage von Stadtstraßen RASt 2006 zu Grunde zu legen. Bei der Gestaltung der Straßen und Gehwege sind, auch auf den Privatgrundstücken, die Voraussetzungen einer hindernisfreien baulichen Umwelt zu schaffen, um für Menschen mit Behinderungen eine Verbesserung der Lebensqualität zu erzielen und die Teilhabe am gesellschaftlichen Leben zu ermöglichen.

Die katasteramtlich noch nicht herausgemessenen Verkehrsflächen werden im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes im erforderlichen Umfang einer Vermessung zugeführt werden.

Eine Besonderheit stellt eine textliche Festsetzung für eine abgegrenzte Fläche im Einmündungsbereich Luchstraße dar, auf welcher ein Werbepylon errichtet werden darf.

Für die Festlegung des genauen Standortes im Rahmen des Vollzuges der Planung, ist die Einsehbarkeit der jeweiligen Verkehrsräume maßgebend. Die Dimensionierung der Fahrrechte, ausgehend von Luchstraße und Dessauer Straße in Richtung "Elbezentrum Luchplatz" verlaufend, wurde sowohl für dreiachsige Müllfahrzeuge als auch Sattelzüge, im Sinne von möglichen Anlieferverkehren, angelegt. Die räumlichen Verhältnisse für die Eckausrundungen zur Einmündung in die Luchstraße geben dies ebenfalls wieder. Gleiches gilt für die Zufahrtssituationen zur Dessauer Straße.

Anlieferverkehre sollten von den öffentlichen Verkehrsflächen auf kurzem Weg ihre jeweiligen Adressaten erreichen können. Insofern ist über die vorliegende Bebauungsplanung im Sinne der verkehrlichen Konfliktvermeidung nicht vorgesehen, dass Sattelzüge, welche das "Elbezentrum Luchplatz" anfahren und von der Luchstraße in diesen einbiegen. Die Belieferung hat hier so zu erfolgen, dass die Zufahrt von der Dessauer Straße erfolgt und die Abfahrt in Richtung Luchstraße, rechts einbiegend stattfinden kann.

6.7.2 Park- und Stellplatzflächen

Parkflächen werden im Rahmen des vorliegenden Plangeltungsbereiches nicht gesondert festgesetzt. Der überwiegende Teil der Stellplatzanlagen besteht bereits, soll jedoch umgebaut werden und sich in der zugeordneten Form in Ausrichtung auf den/die neu geplanten Baukörper orientieren können.

Ferner besteht, wie gegenwärtig auch, die Möglichkeit öffentlichen Parkens im Verlauf der öffentlichen Verkehrsflächen von Luchstraße und Dessauer Straße, sofern dies nicht durch verkehrsrechtliche Einschränkungen unterbunden wird.

Ebenfalls ist das Stellplatzpotenzial im Tiefgaragengeschoss der Teilfläche EZL 1 beizubehalten, von welchem eine direkte Zugänglichkeit zu den Nutzungen auf der Teilfläche gegeben ist.

Die erforderlichen Stellplätze je Grundstück sind abschließend im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen, da zum jetzigen Zeitpunkt nicht abgesehen werden kann, wieviel Wohn- bzw. Gewerbeeinheiten je Grundstück entwickelt/errichtet werden sollen.

6.7.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet wird gegenwärtig unmittelbar durch die Buslinien im Bereich der Dessauer Straße angeeignet. Dieser Zustand soll erhalten bleiben, so dass von der nächsten Haltestelle über 50 m Fußweg das "Elbezentrum Luchplatz" erreicht werden kann. Darüber hinaus steht die Anbindung über den Bahnhof Roßlau an die Schienenverkehrsrelationen des Regionalverkehrs zur Verfügung.

6.7.4 Geh- und Fahrrechte

Für eine ausreichende Erreichbarkeit, aber auch für eine Durchwegung zu Fuß, wie bislang gelebte Praxis, werden Geh- und Fahrrechte gesichert, welche im Ergebnis der städtebaulichen Aufwertung des Standortes in Teilen eine bessere Erschließung ermöglichen und damit die Nutzungsqualität der jeweiligen Grundstücke aufwerten. Diese Rechte stellen eine flexible Option zur Ausbildung entsprechender Zu- und Abgangsgeometrien dar. Grundsätzlich handelt es sich hier um bedarfsweise für die entsprechend Begünstigten nutzbare Bereiche, welche mit dieser Option nicht zwingend in Anspruch genommen werden müssen.

So besteht über das Recht Nr. 1 die Möglichkeit der fahrverkehrlichen Erschließung, ggf. auch einer zu Fuß zusätzlich möglichen Erreichbarkeit von der Luchstraße bzw. Dessauer Straße aus. Gleiches gilt für das Recht Nr. 2 bzw. Nr. 3, bei welchen die bereits heute bestehenden Verbindungen für den Fußverkehr für die Allgemeinheit aufrechterhalten werden sollen. Hierfür wird die Absicherung über eine privatrechtliche Vereinbarung zwischen der Stadt Dessau-Roßlau und dem Grundstückseigentümer erforderlich. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt zudem die öffentlich-rechtliche Sicherung durch Eintragung des hierfür räumlich abgegrenzten Bereiches.

Das Recht Nr. 2 beschreibt eine auch heute schon vorhandene Fahrverkehrsrelation im Einmündungsbereich zum "Elbezentrum Luchplatz", ausgehend von der Dessauer Straße, welche sich ebenso als Auftaktsituation zur Erschließung der Stellplatzanlagen des "Elbezentrums Luchplatz" versteht.

6.8 Immissionsschutz

Ein wichtiger Planungsgrundsatz des Immissionsschutzrechts für die Bauleitplanung ist § 50 BImSchG¹⁶, wonach die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, soweit wie möglich vermieden werden.

¹⁶ Bundesimmissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1740)

Der Bebauungsplan wurde in Bezug auf den Immissionsschutz einer Schalltechnischen Beurteilung¹⁷ unterzogen. Zur Gewährleistung nachbarschaftsverträglicher Verhältnisse werden hierin sowohl Aussagen zum Straßenverkehr, aber auch zum anlagenbezogenen sowie Schienenverkehrslärm getroffen. Im Ergebnis sind die auf Grund der Verkehrsprognose der Deutschen Bahn AG zu erwartenden Zugrelationen und der damit verursachte Schienenverkehrslärm einerseits und der Straßenverkehrslärm der Luchstraße andererseits für das vorliegende Plangebiet tendenzbestimmend. Dabei ist zur Kenntnis zu nehmen, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes sich in einer spätestens seit den 90-er Jahren gewachsenen Lage im Bereich der Bahnhofsvorstadt von Roßlau befindet, sich somit als ein sog. städtebaulich integrierter "Gemengelagestandort" zeigt.

Dieser soll über die Festsetzungen vorliegenden Bebauungsplanes fortentwickelt werden, was aus der bestehenden städtebaulichen Struktur heraus zur Folge hat, dass – übereinstimmend mit den Einschätzungen des Gutachtens – aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwällen oder –wänden an den angrenzenden Straßen, respektive Schienenwegen auf Grund der örtlichen Gegebenheiten nicht in Frage kommen werden. Diese Haltung der Stadt Dessau-Roßlau im Hinblick auf den Straßen- sowie Schienenverkehrslärm ist insbesondere mit den für das Prognosejahr 2025 mitgeteilten Zugzahlen zu begründen, da der Frage im vorliegenden Bebauungsplan nicht weiter nachgegangen wird, inwiefern die von der DB AG mitgeteilten Streckenbelastungen ohne einen "erheblichen baulichen Eingriff" erreicht werden.

Aus Sicht der Stadt Dessau-Roßlau kommt für den Streckenausbau nach den Vorgaben der 16. BImSchV¹⁸ zum Schutz der bereits bestehenden Bebauung allein die Umsetzung von Lärminderungsmaßnahmen in Frage, ein wesentlicher Gesichtspunkt, weswegen die städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplanes nicht geeignet ist, aktive Lärmschutzmaßnahmen mit Blick auf den Schienenverkehrslärm zu begründen. Dem Gutachterbüro wurden von der Deutschen Bahn AG für den Prognosefall 2025 Streckenbelastungen mitgeteilt, die im Zuge der gutachterlichen Untersuchung in dieser Weise Eingang gefunden haben.

Die hierdurch hervorgerufenen Immissionspegel der Bahnstrecke werden genauso wie die der Prognosefälle in Bezug auf die öffentlichen Straßen im Rahmen von Festsetzungen zum passiven Schallschutz, entsprechend der Rechenergebnisse des Schalltechnischen Gutachtens dem Bebauungsplan zugrunde gelegt. Hiernach werden die für Mischgebiete typischen Orientierungswerte nach Beiblatt 1 der DIN 18005 zu beachtenden Orientierungswerte in großen Teilen des Bebauungsplanes deutlich überschritten. Dabei ist insbesondere die Nachtzeit problematisch (tags um bis zu 10 dB (A), nachts um bis zu 18 dB (A) im Bereich der Luchstraße). Die so berechneten Lärmpegelbereiche als maßgebende Orientierung für die erfolgten Festsetzungen im Bebauungsplan werden als Lärmpegelbereich bei freier Schallausbreitung (ohne die Berücksichtigung abschirmender Bebauung) in den Bebauungsplan aufgenommen und von der Stadt Dessau-Roßlau als maßgebend im Rahmen der Fortentwicklung baulicher Nutzungen im Plangebiet angesehen.

¹⁷ Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 219 "Luchplatz", Bonk-Maire-Hoppmann GbR, Garbsen, Nr. 15193, Stand: 05.01.2016

¹⁸ 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes – Verkehrslärmschutzverordnung vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.09.2006 (BGBl. I S. 2146)

Die desweiteren auf Empfehlung des Gutachtens aufgenommenen Lärmpegelbereiche, unter Berücksichtigung der Abschirmungseffekte vorhandener Bebauung (auf 2 separaten Teilkarten) dienen dazu, die tatsächliche Ist-Situation widerzugeben, bei welcher jedoch auf Grund des durch den Bebauungsplan zeitlich unbefristet vorgegebenen Baurechts nicht ausgeschlossen werden kann, dass die Berücksichtigung der abschirmenden Effekte bei neu zu errichtenden Baukörpern jederzeit möglich ist. Dennoch soll, um Härten im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes zu vermeiden, die Möglichkeit bestehen, die hierdurch (oder weiteren neu errichtete Baukörper) zu verzeichnenden wirksamen Pegelminderungen bei zukünftigen Bauvorhaben berücksichtigen und somit bei unveränderter städtebaulicher Situation im immissionsschutzrechtlichen Rahmen der Einordnung neuer Bauvorhaben vorgeben zu können.

In Reaktion auf die durch das Gutachten vorgegebenen Lärmpegelbereiche erfolgen Festsetzungen, welche die resultierenden Schalldämmmaße der Gesamtaußenbauteile in Aufenthaltsräumen, in Wohnungen, Büroräumen etc. berücksichtigen. Darüber hinaus wird für die Lärmpegelbereiche V und VI festgelegt, dass Fenster in Aufenthaltsräumen von Wohnungen so anzuordnen sind, dass sie auf den, dem Schienenweg bzw. der Luchstraße abgewandten Gebäudeseiten liegen bzw. in Gebäudeteilen die sich gegenüber dem Schienenweg oder der Luchstraße abgeschirmt darstellen.

Ergänzt werden die Festsetzungen zum passiven Schallschutz um Festsetzungen zu Lüftungsöffnungen, insbesondere bei Schlafräumen und Kinderzimmern, bei welchen die erforderliche Raumbelüftung auch bei geschlossenen Fenstern sichergestellt sein muss. Hier ist der Einbau schallgedämmter Lüftungsöffnungen zwingend erforderlich. Bei Wohn- und Arbeitsräumen sowie bei anderen Aufenthaltsräumen, die nicht dem Schlafen dienen, kann die erforderliche Raumlüftung durch das teilweise Öffnen der Fenster sichergestellt werden. Ein Einbau schallgedämmter Lüftungsöffnungen ist hier aus gutachterlicher Sicht nicht erforderlich.

In Bezug auf den Straßenverkehrslärm ergeben sich im Hinblick auf die verkehrliche Neuordnung im Plangebiet keine nennenswerten Pegelerhöhungen, auch unter Berücksichtigung des Neubaus eines Rechtsabbiegestreifens in der Luchstraße nicht. Es handelt sich bei den geplanten Straßenbaumaßnahmen nicht um einen erheblichen baulichen Eingriff im immissionsschutzrechtlichen Sinne.

Zu den im Bebauungsplan festgesetzten Teilbereichen mit der Bezeichnung EZL führt das Schalltechnische Gutachten aus, dass eine Nutzung der v. g. Gebiete möglich sein wird, ohne dass die in der Nachbarschaft zu beachtenden Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 bzw. Immissionsrichtwerte nach Ziffer 6. 1 der TA Lärm überschritten werden. Dieses gutachterliche Ergebnis basiert auf einer bestandswürdigenden Vorabschätzung hinsichtlich der erwartbaren Nutzungen im Bebauungsplangebiet. Einem Problemtransfer in das Einzelgenehmigungsverfahren steht aus gutachterlicher Sicht prinzipiell nichts entgegen. In konkreten Einzelgenehmigungsverfahren können jedoch technische oder organisatorische Maßnahmen erforderlich werden, um sicherzustellen, dass die erforderlichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm¹⁹ eingehalten werden können.

¹⁹ Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26.08.1998 (GVBl. Nr. 26/1998, S. 503)

In dieser Lesart wurde für die von der Stadt Dessau-Roßlau unterstellte Nutzungszeit von 6.00 bis 22.00 Uhr, einschließlich aller Anliefervorgänge, die schalltechnische Berechnung angelegt. Zusätzlich wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass sich auf Grund der spezifischen Anforderungen einzelner Nutzungen in konkreten Einzelgenehmigungsverfahren auch Einschränkungen hinsichtlich des Nutzungsumfangs, bspw. einzelner Stellplatzflächen, im v. g. Zusammenhang ergeben können.

Damit stellt sich im Ergebnis der städtebaulichen Neuordnung des Einkaufszentrums Luchplatz eine erwartbare Immissionssituation ein, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Umfeld nicht beeinträchtigt und bei Vollzug der Festsetzungen zum passiven Schallschutz dazu führt, dass die Stadtentwicklungsziele der Stadt Dessau-Roßlau im vorliegenden Plangebiet verwirklicht werden können. Darüber hinausgehende Immissionen zu Staub oder Erschütterungen sind auf Grund der überwiegend anliegerbezogenen Verkehre mit verminderter Geschwindigkeit nicht zu besorgen. Das Schalltechnische Gutachten ist als Anlage Bestandteil dieser Begründung.

6.9 Brandschutz

Der Löschwasserbedarf ist für den Löschbereich in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens zu ermitteln. Lt. DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt 405, ergibt sich für das "Elbezentrum Luchplatz" eine Löschwassermenge von 1.600 l/min als Grundsatz für die Zeit von 2 Stunden, bei kleiner Gefahr der Brandausbreitung ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h, bei mittlerer bis großer Gefahr der Brandausbreitung ein Löschwasserbedarf von 192 m³/h.

Die dauerhafte Gewährleistung des Grundsatzes an Löschwasser ist durch die Stadt Dessau-Roßlau bereit zu stellen. Das Löschwasser muss mindestens 2 Stunden zur Verfügung stehen. Die Sicherung einer ausreichenden Löschwasserversorgung ist im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes nachzuweisen. Die genaue Löschwassermenge, welche sich in Abhängigkeit von der Nutzung als notwendig vorzuhalten zeigt, ist mit der Berufsfeuerwehr der Stadt Dessau-Roßlau abzustimmen.

Art und Lage der Hydranten sind ebenfalls mit der Berufsfeuerwehr Dessau-Roßlau abzustimmen, zu kennzeichnen und nach Inbetriebnahme durch die Berufsfeuerwehr mitzuteilen (§ 1 Abs. 6 BauGB, §§ 3 Abs. 1, 14 Abs. 1 BauO LSA).

7. STADTTECHNISCHE ERSCHLIESSUNG

7.1 Wasserversorgung

7.1.1 Trinkwasserversorgung/Brauchwasser

Die Wasserversorgung erfolgt über das öffentliche Leitungsnetz, welches sich in den angrenzenden Straßenräumen des "Elbezentrum Luchplatz" befindet. Von hier aus ist es in die Bereiche der neu zu bebauenden/umzustrukturierenden Teilflächen zu führen und entsprechend dem Bedarf zu erweitern. Versorgungsträger ist die DVV mbH auf Grundlage der entsprechenden Satzung und Gebührenordnung. Hausan-

schlüsse vom vorhandenen Anschlusspunkt bis zur Übergabestelle an der Grundstücksgrenze sind auf Kosten der jeweiligen Vorhabenträger herzustellen.

Brauchwasserentnahmestellen im Plangeltungsbereich sind gegenwärtig nicht bekannt.

Die Erfordernisse der Trinkwasserverordnung 2001 hinsichtlich hygienischer Vorschriften bei der Verlegung von Trinkwasserleitungen und der Probennahme durch das Gesundheitsamt sind zu beachten.

7.2 Entwässerung

7.2.1 Schmutzwasser

Die Entwässerung des Bebauungsplanes erfolgt im Mischsystem. Bezüglich einer abwasserseitigen Erschließung wird eine Anbindung an den Sammler in der Dessauer Straße für Neubauvorhaben im Plangeltungsbereich erforderlich werden. Einzelheiten zur Entwässerung der jeweiligen Grundstücke sind im Zuge des Genehmigungsverfahrens zwischen Eigentümer und DVV mbH zu klären.

Bei geplanten Maßnahmen an öffentlichen Ver- und Entsorgungsnetzen, entsprechend der jeweiligen grundstücksbezogenen bzw. betrieblichen Erfordernisse, sollen rechtzeitige Abstimmungen zur Lage und Dimensionierung der Leitungszonen und Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßen-, Wege- und Leitungsbau durch die Erschließungsträger erfolgen.

7.2.2 Niederschlagswasser

Das im Plangebiet anfallende Regenwasser soll, wie bislang auch, direkt auf den privaten Grundstücken versickert bzw. über die bereits hergestellte Regenwasserversickerungsanlage erfolgen. Hierbei wird empfohlen zu prüfen, ob der notwendige Mindestabstand zwischen Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren höchsten Grundwasserstand (MHGW – Angaben sind beim zuständigen Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft in Erfahrung zu bringen) von 1,00 m gewährleistet ist.

Zur ordnungsgemäßen Niederschlagswasserbeseitigung ist entsprechend § 47 WHG²⁰ der Grundstückseigentümer oder Straßenbaulastträger verantwortlich. Ein Anschluss an öffentliche Abwasseranlagen und deren Benutzung, auch Änderungen an Grundstücksentwässerungsanlagen bedürfen einer Entwässerungsgenehmigung durch die DVV.

Standortkonkrete Untersuchungen des Untergrundes, entsprechend Arbeitsblatt DWA-A 138 sind ausdrücklich zu empfehlen. Mit den Unterlagen für Bauantragsverfahren ist der Nachweis der ordnungsgemäßen Entsorgung des Niederschlagswassers (Erstellung eines Entwässerungskonzeptes) zu erbringen. Nicht zur Versickerung geeignete Bodenarten sollten im Bereich von Versickerungsbereichen durch sickerfähiges Material ausgetauscht werden.

²⁰ Wasserhaushaltsgesetz in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 320 der Verordnung vom 31.08.2014 (BGBl. I S. 1474)

Für Versickerungsanlagen sind entsprechende wasserrechtliche Genehmigungen nach WG LSA²¹ bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

7.3 Energieversorgung

7.3.1 Elektroenergieversorgung

Die Elektroenergieversorgung wird über das öffentliche Leitungsnetz aus dem Bereich der Versorgungsleitungen in den an die Baugebiete angrenzenden Straßenräumen abgesichert.

Das im vorliegenden Bebauungsplangebiet vorhandene Mittelspannungskabel (15 kV), muss im Zuge von Baumaßnahmen im Sonstigen Sondergebiet SO "Handel" ggf. umverlegt werden. Hierzu wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Dessauer Versorgungs- und Verkehrsgesellschaft mbH (DVV) empfohlen. Die Dessauer Stromversorgungs GmbH ist Eigentümer des Mittelspannungskabels.

7.3.2 Gasversorgung

Die Gasversorgung des Gebietes kann, von der Gasleitung in der Dessauer Straße ausgehend, zu den Abnehmern im Plangeltungsbereich herangeführt werden. Hierzu sind im Bedarfsfall die Abstimmungen zwischen Gasversorgungsunternehmen und Vorhabenträger direkt zu führen. Für die Lage der Gasleitung in der Dessauer Straße wird das anteilig in das Sonstige Sondergebiet reichende Leitungsrecht gesichert.

7.3.3 Fernwärme

Eine Anbindung des Bebauungsplangebietes an das Fernwärmenetz der Stadt Roßlau ist gegenwärtig nicht vorgesehen.

7.3.4 Telekommunikation

Eine Anbindung an das Telekommunikationsnetz der Telekom Deutschland GmbH ist bereits für die bestehenden baulichen Anlagen vorhanden. Eine Erweiterung der Anbindungssituation ist möglich. Es wird um eine rechtzeitige Abstimmung zur Lage und Dimensionierung der Leitungszonen und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßen-, Wege- und Leitungsbau durch den Erschließungsträger gebeten. Für die Baumaßnahmen der Telekom Deutschland GmbH wird eine Vorlaufzeit von möglichst 6 Monaten benötigt. Wünscht der Bauträger eine unterirdische Versorgung des Gebietes durch die Telekom Deutschland GmbH, müssen die Vorteile einer koordinierten Erschließung gegeben sein und der Bauträger stellt im Rahmen dieser koordinierten Erschließung die Tiefbauleistungen (Kabelgraben, Kabellegearbeiten).

7.4 Abfallentsorgung

Anfallender Restmüll ist als Abfall zur Beseitigung gemäß der Satzung über die Abfallentsorgung für die Stadt Dessau-Roßlau (Abfallentsorgungssatzung) der Stadt Dessau-Roßlau zu überlassen.

²¹ Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt vom 16.03.2011 (GVBl. LSA 2011, S. 492), zuletzt geändert durch Artikel 20 des Gesetzes vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S. 288, 342)

Durch §§ 9, 10, 11, 12, 13 der Abfallentsorgungssatzung werden Regelungen über zugelassene Abfallbehälter, die Pflichten zu deren Vorhaltung/Bereitstellung sowie die Anforderungen an Behälterstandplätze und Transportwege getroffen. Mit dem für die Abfallentsorgung zuständigen Eigenbetrieb Stadtpflege sind die Stellplätze der Abfallbehälter abzustimmen und ist der Vertrag über die durch die Stadt Dessau-Roßlau zu entsorgenden Abfälle abzuschließen. Verwertbare gewerbespezifische Abfälle sowie die gemäß den Bestimmungen der Abfallentsorgungssatzung von der Entsorgung durch die Stadt Dessau-Roßlau ausgeschlossenen Abfälle sind entsprechend den Regelungen des Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und zur Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG), des Abfallgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt und zu den Gesetzen erlassenen Rechtsverordnungen zu entsorgen. Kontaminierter Bauschutt und Boden ist als gefährlicher Abfall zu bezeichnen bzw. auszuweisen.

7.5 Altlasten/Ablagerungen

Im Geltungsbereich sind keine Altablagerungen mehr vorhanden. Die Altlastensanierung ist abgeschlossen. Der Standort wurde archiviert. Im Bereich einer ehemaligen Tankstelle ist ein entsprechender Bodenaustausch erfolgt. Ergeben sich dennoch bei Erdarbeiten Hinweise auf mit gefährlichen Stoffen belastete Stellen im Boden, organoleptisch erkennbar gegenüber dem Normzustand durch atypische Verfärbungen des Bodens, Gerüche, vergrabene Abfälle, etc., die den Verdacht auf eine schädliche Bodenveränderung im Sinne des § 2 BBodSchG²² begründen, ist dies bei der Stadt Dessau-Roßlau, untere Bodenschutzbehörde, anzuzeigen. Diese entscheidet über die weitere Verfahrensweise und den Entsorgungsweg.

7.6 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich vorliegenden Bebauungsplanes befindet sich ein Baudenkmal, welches dem denkmalgeschützten Bahnhof (außerhalb des Plangebietes, ebenfalls Denkmal) unmittelbar benachbart gelegen ist. Es handelt sich um die ehemalige herzogliche Wartehalle (Dessauer Straße 50a), erbaut 1866. Das eingeschossige, in neugotischen Formen aus Backstein errichtete Gebäude, das Mitgliedern der fürstlichen Familie bei Bahnreisen als exklusiver Warteraum vorbehalten war, ist ein wichtiges Dokument anhaltischer Eisenbahngeschichte und der Reisekultur des 19. Jahrhunderts. Es ist bei der Beplanung des Gebietes als erhaltenswert einzubeziehen.

Das Gebäude ist im Denkmalverzeichnis erfasst. Über den Umgang mit dem Baudenkmal wird im Rahmen des Vollzuges vorliegenden Bebauungsplanes abschließend zu entscheiden sein.

Archäologische Kulturdenkmale sind im Geltungsbereich vorliegenden Bebauungsplanes nicht bekannt. Das Plangebiet besitzt jedoch auf Grund seiner topografischen Situation eine archäologische Relevanz, so dass die Entdeckung von archäologischen Kulturdenkmälern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes möglich ist.

²² Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998, BGBl. 1998 Nr. 16 S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 101 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

Die bauausführenden Betriebe werden auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldefrist gemäß § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA²³ im Falle unerwartet freigelegter Funde oder Befunde hingewiesen. Die wissenschaftliche Dokumentation der im Zuge von Bau- und Erschließungsmaßnahmen entdeckten archäologischen Denkmale obliegt dem Vorhabenträger gemäß § 14 Abs. 9 DenkmSchG LSA.

7.7 Baugrund

Bisher wurden für den Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes auf Grund der überwiegend bereits hergestellten baulichen Situation keine umfassenden Baugrunduntersuchungen vorgenommen. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass auf Grund von Inhomogenitäten im Untergrund durch die Beräumung des Geländes in der Vergangenheit, respektive seiner Vornutzung, Maßnahmen getroffen werden müssen, um die Standsicherheit für entsprechend neu hinzutretende bauliche Nutzungen zu gewährleisten. Daher wird in jedem Fall empfohlen, vor neuen, zukünftigen Bauvorhaben Baugrunduntersuchungen durchführen zu lassen und die im Ergebnis der Baugrundsituation angetroffenen Verhältnisse, mit Blick auf die Standsicherheit von Gebäuden und baulichen Anlagen, zu beachten.

8. FLÄCHENBILANZ

Gesamtfläche des Bebauungsplanes	2,48 ha	100,00%
"Elbezentrum Luchplatz" (EZL)	1,91 ha	77,01%
Verkehrsflächen - öffentliche Verkehrsflächen	0,50 ha	20,16%
Grünflächen - private Grünflächen	0,07 ha	2,83%

9. PLANVERWIRKLICHUNG

9.1 Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechtes

Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechtes ist für öffentliche Verkehrsflächen vorgesehen. Im Übrigen wird das allgemeine Vorkaufsrecht durch das Baugesetzbuch geregelt (§ 24 BauGB).

9.2 Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes

Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes durch Satzung (§ 25 BauGB) ist nicht beabsichtigt.

²³ Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt v. 21.10.1991 (GVBl. LSA S. 368), zuletzt geänd. d. Art. 2 des Gesetzes vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769)

9.3 Kosten

Da sowohl das Planverfahren als auch die Erschließungsmaßnahmen von einem Erschließungsträger im Einvernehmen mit der Stadt Dessau-Roßlau durchgeführt werden sollen, entstehen der Stadt Dessau-Roßlau aus gegenwärtiger Sicht keine Kosten, da alle Leistungen, einschließlich der Herrichtung der Erschließungsanlagen, vom Vorhabenträger zu übernehmen sein werden.

9.4 Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens²⁴

Als besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens kommen die Verfahren der

- Umlegung
- der Grenzregelung oder
- der Enteignung

in Betracht.

9.5 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Besondere soziale Härten, die durch diesen Plan ausgelöst werden, sind zurzeit für die Stadt Dessau-Roßlau nicht erkennbar. Sobald bei der Durchführung des Bebauungsplanes soziale Härten eintreten, wird die Stadt Dessau-Roßlau im Rahmen ihrer Verpflichtungen bei der Lösung der sozialen Probleme behilflich sein.

10. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

10.1 Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan hat im Bereich der Baugebiete insgesamt eine geringe naturschutzfachliche Bedeutung. Der Anteil der Vegetationsflächen ist gering. Schutzobjekte oder Schutzgebiete nach Naturschutzrecht sind nicht vorhanden. Resultierend bringt der Vollzug des vorliegenden Bebauungsplanes keine unverhältnismäßige Verschlechterung des aktuellen Zustands der Umweltgüter. Mit Funktionsverlusten im Sinne der Umwelterheblichkeit ist nicht zu rechnen. Artenschutzbelange werden erkennbar nicht berührt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes nehmen den Status quo auf und stellen durch die Maßgaben zum Gehölzbestand sicher, dass die im Gebiet vorhandenen wertvollen Gehölzstrukturen erhalten oder ersetzt und weiterentwickelt werden.

10.2 Städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt und des Stadtteils

Die Stärkung der gemeindeweiten Struktur Zentraler Versorgungsbereiche von Dessau-Roßlau ist die Aufgabenstellung des Strukturwandels und prioritäres Entwicklungsziel im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 219 "Luchplatz". Die im Bebauungsplan festgesetzten Inhalte sollen eine Zukunftsfähigkeit hinsichtlich der Entwicklung dieses Teilbereiches des Ortsteiles Roßlau und damit des Eingangsbe-

²⁴ Diese Maßnahmen kommen in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist.

reiches in die Stadt selbst, mit eigenständigem Image sowie einer Vielzahl von Funktionsergänzungen ermöglichen. Für die nachhaltige Stabilisierung dieser kleinstädtischen Auftaktsituationen durch Nutzungsoptionen innerhalb der neu zu ordnenden Strukturen zur weiteren Stärkung des Standortes besteht ein hohes öffentliches Interesse.

Die städtebaulich funktional nachhaltige Aufwertung des gesamten Plangeltungsgebietes ist somit Voraussetzung für einen starken urbanen Kern Roßlau /Elbe und damit ein sich lebendig entwickeln könnendes Nahversorgungszentrum.

10.3 Ortsbild

Durch den Bebauungsplan mit seinen planungsrechtlichen Festsetzungen kann im Rahmen des Vollzuges die Abkehr von einem Trading-Down-Tendenzen unterworfenen Stadtviertel im Auftaktbereich von Roßlau/Elbe, im Sinne eines sich schleichend entwickelnden städtebaulichen Missstandes, gelingen und eine Balance im Erscheinungsbild, im Sinne einer maßstabsprägenden Auftaktbebauung der Stadt, erfolgen.

Durch die geordneten stadträumlichen Ergänzungen können sowohl bestehende als auch verbliebene Räume mit ihren neuen Nutzungen eine Aufwertung für den Gesamtstandort bewirken. Die enge städtebauliche Verknüpfung zwischen Dessauer Straße und Luchstraße bietet die Chance, einen notwendigen und in vielen Bereichen neu erlebbaren Teilraum in der Stadt mit hoher Qualität entstehen lassen zu können.

10.4 Verkehr

Eine Veränderung der verkehrlichen Situation ergibt sich durch die Festsetzungen des vorgelegten Bebauungsplanes dergestalt, dass mit der Erreichbarkeit des Handels-, Dienstleistungs- und Wohnstandortes von der Luchstraße aus, die einseitige Erschließung von der Dessauer Straße aufgehoben wird und über die Anbindung an die Luchstraße eine qualitativ spürbare Verbesserung der Verkehrsführung gelingen kann. In diesem Zusammenhang besteht die Chance, die bislang räumlich unzulänglich gestaltete Luchstraße im Vorbereich des Knotens Luchstraße/Südstraße den verkehrlichen Anforderungen entsprechend im Straßenseitenraum zu sanieren und damit sicherere Verkehrsabläufe für den motorisierten und nicht motorisierten Verkehr bereit zu stellen.

10.5 Belange der Bevölkerung (Gender Mainstreaming)

Wie in den vorstehenden Kapiteln bereits erwähnt, wurde über ein Informationsblatt sowie in öffentlicher Sitzung von Ausschüssen und Stadtrat, aber auch Ortschaftsratssitzungen im Stadtteil Roßlau ein entsprechendes Maß an Öffentlichkeitsarbeit durch Die Stadt Dessau-Roßlau umgesetzt. In diesem Zusammenhang sind Anregungen zu Einzelthemen, gerade auch mit Blick auf das Verhältnis zwischen dem Zentralen Versorgungsbereich Luchplatz und den Stadtteilzentrum Roßlau diskutiert worden, welche nunmehr beim Vollzug des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 219 "Luchplatz" ihre Wirkung unmittelbar entfalten können. Hierbei sind insbesondere Aspekte der Nutzungsmischung, der Sortimentszuordnung, Verkehrserschließung und Freiraumgestaltung zu nennen.

Durch die Umgestaltung von in Teilen wahrnehmbaren städtebaulichen Missständen zu funktionierenden städtebaulichen Strukturen, verschwinden Orte der Unansehnlichkeit und des Unbehagens. Das Niveau und damit das Umfeld in diesem wichtigen und lebendigen Bereich der Roßlauer Bahnhofsvorstadt kann weiter aufgewertet werden. Dabei besteht das uneingeschränkte Ziel der Stadt Dessau-Roßlau darin, mobilitätseingeschränkte Mitbürger in ein barrierefreies Wohn- und Lebensumfeld zu integrieren. Ausdruck dessen ist bspw. die Beibehaltung der Fußwegerelationen zwischen Luchstraße und Bahnhof, mit dem Anspruch einer barrierefreien Ausgestaltung.

Alle diese Gesichtspunkte sind im Zusammenhang mit der Wiederherstellung eines zeitgemäßen Nahversorgungsangebotes letzten Endes auch Standortfaktoren für die gewünschte, nachhaltige Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Wohnentwicklung in diesem Bereich von Roßlau und damit ein wichtiger Beitrag zur Stabilisierung des urbanen Grundgerüsts, im Hinblick auf das Erscheinungsbild und die Identifikation sowie das Image dieses Teilbereiches von Roßlau/Elbe.

10.6 Wirtschaft

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan erhält das "Elbezentrum Luchplatz" die rechtsverbindliche Option für die Entwicklung eines zeitgemäßen Versorgungsstandortes, welcher sich umstrukturierend entwickeln kann. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes bewirken, dass am Standort zukünftig Einzelhandelsagglomerationen im Verbund mit Dienstleistungs- und Wohnnutzungen eine angemessene Größe erhalten können und damit ein konkurrenzfähiges Qualitätsniveau besitzen werden.

Auf Grund der getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan besteht eine breite zukünftige Nutzungsofferte zur Ansiedlung von der Versorgung des Gebietes dienenden Verkaufseinrichtungen bis hin zu zentralen Einrichtungen, im Hinblick auf die medizinische Betreuung. Wird diese Chance konsequent genutzt, ist ein weiterer Baustein für ein lebendiges Stadtgebiet mit zukunftsfähiger Nutzungsstruktur, auch unter schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Einzelhandel, absehbar.

10.7 Städtischer Haushalt

Belastungen des städtischen Haushalts durch die vorliegende Bebauungsplanung resultieren zunächst absehbar nicht, da erforderliche Erschließungsmaßnahmen ausschließlich grundstückseigentümerbezogen zu refinanzieren sind. Die ortsübliche Erschließung des Gebietes erfordert gegenwärtig keinen weiteren Ausbau durch die Stadt Dessau-Roßlau selbst.

11. SCHALLTECHNISCHES GUTACHTEN

siehe Anlage

II. UMWELTBERICHT / UMWELTAUSWIRKUNGEN

1. GRUNDLAGEN

1.1 Rahmenbedingungen

Mit dem Bebauungsplan Nr. 219 "Luchplatz" ist die Umstrukturierung und Revitalisierung des seit den 1990er Jahren betriebenen "Elbezentrums Luchplatz" (EZL) in Roßlau (Elbe) beabsichtigt.

In diesem Bereich hatte bereits Anfang der 1990er Jahre die Stadt Roßlau, in Anbetracht der Potenziale, die sie für diesen Standort auf Grund seiner Lage erkannte, einen Bebauungsplan aufgestellt, mit dem Ziel, hier in Anpassung an die historische Stadtstruktur einen modernen Handels- und Dienstleistungsstandort, in Kombination mit Wohnen zu entwickeln. Obwohl dieses Planverfahren nicht rechtskräftig abgeschlossen werden konnte, ist der Standort in der Folgezeit entsprechend der Ursprungsentwürfe zu rund 50%, u. a. mit einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb bebaut worden.

Bebauungspläne für großflächige Einzelhandelsstandorte mit einer Geschossfläche ab 1.200 m² bis unter 5.000 m² sind gemäß UVPG Anlage 1, Nr. 18.6.2 in einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls der Umweltverträglichkeit zu unterziehen. Mit dem hiesigen Vorhaben wird der maßgebliche Schwellenwert erreicht, im Rahmen des Bebauungsplanes werden rd. 2.600 m² zulässige Geschossfläche für großflächigen Einzelhandel festgesetzt. Die Umweltverträglichkeitsprüfung wird gemäß § 17 Abs. 1 Satz 1 und Satz 2 UVPG abschließend als Umweltprüfung des Bebauungsplanes nach den Vorgaben des BauGB durchgeführt.

Der folgende Umweltbericht stützt sich auf bisher durch Abstimmung mit den zuständigen Stellen erlangte Fachaussagen und auf Gutachten, die in Vorbereitung der Planung beauftragt wurden. Sie dienen der planbegleitenden Umweltprüfung im Rahmen der Bauleitplanung als wesentliche Informationsquellen zur Beurteilung der wahrscheinlichen Umweltfolgen.

Für die Entwurfsfassung liegen die Biotop- und Nutzungstypenerfassung, einschließlich einer Liste des 2014 erfassten Baumbestandes und eine artenschutzrechtliche Beurteilung vor. Weiterhin wurde ein Verkehrsgutachten erstellt, in dem das Gebiet im Zusammenhang mit den Straßenbaumaßnahmen am Verkehrsknoten Südstraße/Dessauer Straße betrachtet wird. Zur Beurteilung der durch den Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen wurden ebenfalls schalltechnische Untersuchungen durchgeführt, deren Ergebnisse als Maßgaben für entsprechende Regelungen in die Festsetzungen des Bebauungsplans eingegangen sind.

1.2 Inhalte und Ziele der Planung

Der Plangeltungsbereich umfasst ein überwiegend bebautes Areal von rd. 2,48 ha zwischen der Luchstraße und der Dessauer Straße. Er befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Roßlau, die Entfernung zur Kernstadt beträgt rd. 500 m.

Das Vorhaben dient in erster Linie der Erhaltung und in Teilen Revitalisierung eines nicht mehr zeitgemäßen Handels- und Dienstleistungsstandortes. Für die Neuausrichtung des Sortiments nach den heutigen Markterfordernissen von Vollsortimentern benötigt der bestehende Supermarkt (Vollsortimenter) mehr Fläche. Dem zunehmenden Leerstand in der vorhandenen Ladenzeile soll durch Umstrukturierung und Modernisierung der Bausubstanz entgegengewirkt werden. Als neues, an der aktuellen Nachfrage orientiertes Angebot, wird am Standort ein medizinisches Versorgungszentrum präferiert, weiterhin Dienstleistungs- und Versorgungsnutzungen sowie damit u. a. korrespondierende spezielle Wohnformen, wie das Senioren- und/oder Servicewohnen.

Mit Blick auf die städtebauliche Fortentwicklung des Standortes wird der Bebauungsplan erforderlich. In Anbetracht der bestehenden intensiven Nutzung und der integrierten Lage im städtebaulichen Kontext bleibt jedoch auf Grund des Charakters vorliegenden Bebauungsplanes für Bauvorhaben die sog. § 34er Situation (§ 34 BauGB) gegeben.

Auch die städtebauliche Zielstellung des vorliegenden Bebauungsplanes zielt letztlich darauf ab, dass sich eine Bestandssituation aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung heraus fortentwickelt. Im Sinne der nachstehenden Argumentation sind erhebliche zusätzliche Umweltauswirkungen (die über das bisherige, mit dem bestehenden Bauleitplan mögliche Maß hinausgehen) nicht zu erkennen.

Der Bebauungsplan wird in einem nach § 34 BauGB zu beurteilenden Gebiet aufgestellt. Der Bebauungsplan wird erforderlich, da er für einen am Standort etablierten Einzelhandelsbetrieb die Großflächigkeit absichern und hierbei anzunehmende schädliche Umweltauswirkungen einer Abwägungsentscheidung zuführen soll. Auf Grund der städtebaulich integrierten Lage gilt das Einfügungsgebot hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung, was zur Folge hat, dass eine städtebauliche Entwicklung in der Anwendung der Eingriffsregelung nach § 21 Abs. 2 BNatSchG hinfällig wird.

Demzufolge nimmt für den vorliegenden Bebauungsplan die Stadt Dessau-Roßlau in Anspruch, dass die durch das Vorhaben hervorgerufenen Eingriffe, welche auf Grund der Festsetzung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, prinzipiell als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB, d. h. vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren. Das heißt, unter Bezug auf vor genannte Rechtsnatur sind bauliche Anlagen – im vorliegenden Fall zusätzliche Baukörper mit ihren Zuwegungen usw. – in der als zulässig festgesetzten Form auch vor der planerischen Entscheidung als zulässig zu bewerten, ohne dass die Eingriffsregelung des Naturschutzrechtes hier Anwendung fände. Im Ergebnis der Planung kann nicht von einer erheblich oder nachteilig beeinträchtigten Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes im in Rede stehenden Bereich durch die baulichen Entwicklungsoptionen ausgegangen werden.

Ungeachtet dessen erfolgen Festsetzungen zur Grünordnung aus städtebaulichen Gründen, wie im Rahmen dieser Begründung dargestellt und der Planzeichnung festgesetzt.

1.3 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachplanungen und Gesetzen

Fachgesetze und Fachplanungen:

- BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- BauNVO: Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- BBodSchG: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenverunreinigungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 101 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- BImSchG: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 76 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz), vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- ROG: Raumordnungsgesetz vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 124 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- UIG: Umweltinformationsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.10.2014 (BGBl. I S. 1643)
- USchadG: Gesetz über die Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden (Umweltschadensgesetz) vom 10.05.2007 (BGBl. I S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 23.07.2013 (BGBl. I S. 2565)
- UVPG: Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.12.2015 (BGBl. I S. 2490)
- NatSchG LSA: Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung vom 10.12.2010 (GVBl. LSA 2010, 569), zuletzt geändert durch § 5 des Gesetzes vom 18.12.2015 (GVBl. LSA S. 659, 662)
- UVPG LSA: Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Land Sachsen-Anhalt vom 27.08.2002 (GVBl. LSA 2002, 372), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.01.2011 (GVBl. LSA S. 5)

Das Plangebiet befindet sich im Westteil der Stadt, zwischen Dessauer Straße und Luchstraße an der Ostseite des Bahnhofs. Es handelt sich um einen integrierten Standort im städtebaulichen Kontext der Roßlauer Innenstadt. In etwa 130 m Entfernung südlich befindet sich das Elbtal, das mit verschiedenen Schutzgebietsausweisungen belegt ist.

Flächen aus dem Ökologischen Verbundsystem (ÖVS) für den (Alt-) Landkreis Anhalt-Zerbst (LK AZE) werden vom Plangeltungsbereich nicht berührt. Naturschutzgebiete, Naturdenkmale oder geschützte Landschaftsbestandteile gemäß §§ 23-29

BNatSchG sind im Plangeltungsbereich nicht vorhanden, knapp 130 m südwestlich befindet sich das Biosphärenreservat "Mittlere Elbe" – hier gleichzeitig Landschaftsschutzgebiet. FFH- und EU Vogelschutzgebiete befinden sich in mindestens gleicher Entfernung an Elbe und Rossel. Das nächst gelegene NSG "Untere Mulde" befindet sich etwa in 800 m Entfernung südlich des Bebauungsplangebietes.

Der Landschaftsplan der Stadt Roßlau von 1993 ordnet das gesamte Areal zwischen Bahnhof und Kernstadt dem verdichteten Siedlungsbereich zu, dessen Naturhaushaltspotenziale stark überformt und beeinträchtigt sind. Für den Innenbereich werden keine vertiefenden Bewertungen getroffen. Als Entwicklungsziel wird aber die Neuanlage bzw. Ergänzung von Baumreihen und Alleen am Luchplatz und in der Dessauer Straße genannt.

Umweltschutzziele sind zusammenfassend folgende:

- Nutzung vorhandener günstiger Infrastrukturanbindungen
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Priorität der Nachnutzung/Umnutzung vorhandener Standorte (vor Neu-anlage/-erschließung)
- Freiflächengestaltung und Eingrünung unter Verwendung heimischer standortgerechter Gehölze
- Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Belange empfindlicher Nutzungen, insbesondere Wohnen
- Berücksichtigung/Erhaltung und/oder Ersatz berührter Naturhaushaltsfunktionen und Biotopstruktur, insbesondere gem. Baumschutzsatzung geschützte Gehölze

2. WAHRSCHEINLICHE UMWELTAUSWIRKUNGEN / PROGNOSE DES AKTUELLEN UND ZUKÜNFTIGEN UMWELTZUSTANDES (EINSCHLIESSLICH VORBELASTUNGEN)

2.1 Merkmale des Vorhabens

2.1.1 Größe des Vorhabens

Der Plangeltungsbereich umfasst rd. 2,48 ha, von denen rd. 1,91 ha als Baufläche EZL für das "Elbezentrum Luchplatz" festgesetzt werden, weitere 0,50 ha für öffentliche Verkehrsflächen und 0,07 ha private Grünfläche. Als sog. einfacher Bebauungsplan n. § 30 (3) BauGB wird hier auf die Angabe von Nutzungsarten verzichtet, das Maß wird über Grundflächenzahlen von GRZ 0,8 bis GRZ 0,9 und über eine zulässige Bruttogeschossfläche für großflächigen Einzelhandel bis 2.600 m² bestimmt.

2.1.2 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft

Das Plangebiet befindet sich im Westteil der Stadt, zwischen Dessauer Straße und Luchstraße an der Ostseite des Bahnhofs. Das Areal wurde bereits lange vor der Entwicklung der heutigen Handels- und Dienstleistungseinrichtungen intensiv genutzt. Es ist weitgehend bebaut oder durch Stellplatzanlagen belegt und durch die Lage zwischen stark befahrenen Straßen und der Nähe zur Bahn geprägt. An der

Ostseite der Dessauer Straße befindet sich etwa auf Höhe des Bahnhofsgebäudes (außerhalb des Plangebietes) ein größeres Backsteingebäude mit zugehöriger Freifläche (ehemaliger Verkehrsübungsplatz o. ä.). Hier stocken randlich zur Dessauer Straße hin sowie auf der östlichen Böschung (an die sich der aktuelle Stellplatzbereich anschließt) Bäume.

Der Bebauungsplan Nr. 219 setzt die bestehende Bebauung sowie Erweiterungsflächen und bereits vorhandene und für die Erschließung weiterhin zu sichernde Verkehrsflächen fest. Innerhalb der Teilflächen des Bebauungsplanes werden Wege- und Leitungsrechte gesichert, die Positionierung der Baukörper wird durch Baugrenzen und Baulinien geregelt. Als südlicher Abschluss des Plangeltungsbereiches wird eine Grünfläche zur Gestaltung einer grünen Zäsur durch einen Gehölzstreifen festgesetzt.

2.1.3 Abfallerzeugung

Mit der Realisierung des Vorhabens werden wahrscheinlich in ähnlicher Weise wie bisher Abfälle erzeugt. Die Entstehung von Sondermüll ist zum Zeitpunkt der vorliegenden Planung nicht bekannt, dessen fachgerechte Entsorgung ist Aufgabe des Erzeugers. Die Ver- und Entsorgung, einschließlich der Abwasserbeseitigung erfolgt zentral, die Zufahrt der Müllfahrzeuge wird über die neue Erschließung von der Dessauer Straße aus möglich (die Ausfahrt kann später auch über die Luchstraße erfolgen).

2.1.4 Umweltverschmutzungen und Belästigungen

Mit dem Vorhaben entsteht in erster Linie zusätzliche Bebauung und Verkehrsfläche mit Versiegelungswirkung und Schallemissionen. Durch den Verkehr auf der Luchstraße und der Dessauer Straße sowie durch die Bahnlinie besteht eine nicht unerhebliche Hintergrundbelastung, hinzu kommt der Betriebs- und Besucherverkehr des EZL.

2.1.5 Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien

Risiken dieser Art sind zum Zeitpunkt der vorliegenden Planung nicht absehbar. Hinzuweisen wäre hier auf Empfindlichkeiten des Bodens gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen und ggf. infolge daraus resultierend auch Verunreinigungen des Grundwassers. Bei sachgemäßem Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen und in Anbetracht der angestrebten Nutzungen wird hier kein besonderes Gefährdungspotenzial erwartet.

2.2 Standort des Vorhabens

2.2.1 Bestehende Nutzung des Gebietes

Der Plangeltungsbereich umfasst in wesentlichen Teilen Flächen, die bereits über den ursprünglichen Bebauungsplan als entwickelt beurteilt wurden. Da der Standort wegen seiner Nähe zu einer Hauptstrecke der Deutschen Bahn AG und der anliegenden Straßen bereits zur Ursprungsplanung als schalltechnisch vorbelastet einzustufen war, wurden Wohnnutzungen in möglichst großer Entfernung zur Bahn angeordnet. Wohnen im Erdgeschoss findet nur in der überkommenen Bestandsbebau-

ung im Umfeld des hiesigen Plangeltungsbereiches statt. Besonders empfindliche Schlafräume sind dort vorzugsweise zur Gartenseite orientiert. Erholungspotenzial ist für das Plangebiet nicht gegeben, und das direkte Umfeld wird lediglich für die Feierabend- und Freizeiterholung im heimischen Garten genutzt.

Als Einkaufsmöglichkeit sowie wegen der vorhandenen Gastronomie und den Dienstleistungsangeboten wirkt der Standort des EZL als Bindeglied zwischen Bahnhof und zentraler Innenstadt. Die bestehende Ladenzeile dient dabei als Fußwegeverbindung der von Osten kommenden Schifferstraße zum Bahnhof. Das Sortimentsangebot und die Baulichkeiten entsprechen nicht mehr aktuellen Nachfragen und Kundenbedürfnissen. Die Leerstände nehmen zu und es besteht mittelfristig Gefahr, dass hier ein sowohl zu Fuß als auch mit dem ÖPNV gut erreichbarer Standort für die Nahversorgung verloren geht.

2.2.2 Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes

2.2.2.1 Pflanzen und Tiere / Arten und Lebensgemeinschaften/Biodiversität

Die Kriterien Schönheit, Eigenart und Vielfalt haben auf Grund des aktuellen Zustands im Plangebiet kaum Wert. Hier dominieren Versiegelungsflächen und mehrgeschossige Gebäude, die teilweise von Zieranlagen (Beeten und Rabatten) begleitet werden. Bedeutsames Habitatpotenzial kann sich auf diesen Kleinstflächen wegen der geringen Größe, der naturfernen Ausstattung und der verinselten und isolierten Lage nicht entfalten.

Zur Beurteilung möglicher Auswirkungen des Bebauungsplanes auf besonders/streng geschützte Pflanzen und Tiere wurde während der Vegetationsperiode 2014 eine artenschutzrechtliche Begutachtung vorgenommen. In fachlicher Relevanzprüfung wurden für das Plangebiet bzgl. der Artengruppen Fledermäuse und Vögel vertiefende Betrachtungen durchgeführt. Im Gebiet konnten sporadisch Vögel und Fledermäuse bei der Nahrungssuche bzw. im Überflug gesichtet werden. Aktuelle Brutvorkommen in den Gehölzstrukturen, Gebäudebrüter oder Fledermausquartiere wurden nicht festgestellt, können jedoch – zumindest was potenzielle Brutvögel betrifft - auch nicht kategorisch ausgeschlossen werden. Der Baumbestand bietet augenscheinlich keine geeigneten Höhlen, Ritzen oder ähnliche für Fledermäuse geeignete Strukturen, am Gebäudebestand wurden ebenfalls keine Einfluglöcher festgestellt.

2.2.2.2 Boden

Die vorherrschenden Bodenarten für das Plangebiet sowie die Umgebung sind lt. Landschaftsplan Sandböden des Pleistozäns, hier Sand-Ranker. Im Plangeltungsbereich ist das natürliche Bodengefüge durch die Bautätigkeit und Nutzung in seiner Natürlichkeit dauerhaft verändert und in der Leistungsfähigkeit erheblich eingeschränkt bis funktionslos. Die ursprünglichen Sande zeigen sich von anthropogenen Auffüllungen überlagert. Schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen gem. § 9b BodSchAG sind für das Plangebiet nicht mehr zu verzeichnen. Der Eintrag im Altlastenkataster bei der zuständigen Bodenschutzbehörde wurde archiviert.

2.2.2.3 Wasser

Im Plangebiet sind keine natürlichen Fließ- oder Standgewässer vorhanden. Es herrscht bereits ein hoher Versiegelungsgrad vor, das anfallende Oberflächenwasser kann jedoch vor Ort über Rigolensysteme unter den Stellplätzen versickern bzw. über vorhandene Sammel- und Kanalsysteme abgeleitet werden. Das Areal befindet sich im Gelände oberhalb des Hochufers der Elbe, es liegt außerhalb des für das Elbtal festgesetzten Überschwemmungsgebietes.

2.2.2.4 Klima/Luft

Klimatisch bestimmend für Dessau-Roßlau ist die Elbaue, die in der Übergangszone zwischen atlantischem und kontinentalem Klima liegt. Die mittlere Jahrestemperatur liegt statistisch bei 8,9 °C, die mittleren Jahresniederschläge betragen 552 mm. Hauptwindrichtung ist West und Südwest, oft auf Nordwest drehend, bei sommerlichem Hochdruckwetter kann seltener auch Südostwind auftreten.

Die klimatische Situation wird im Landschaftsplan für den Ortsinnenbereich nicht vertiefend bewertet. Bedingt durch die Lage auf dem nach Norden ansteigenden Terrain und die Nähe zum Elbtal kann wegen des relativ guten Luftaustausches von nur mäßigen Überwärmungstendenzen ausgegangen werden.

Luftbelastungen sind in erster Linie durch den KFZ-Verkehr auf der starkbefahrenen Luchstraße, der Dessauer Straße und durch den Schienenverkehr zu konstatieren. Gewerbliche Emissionen in bedeutsamem Ausmaß sind nicht zu verzeichnen.

2.2.2.5 Natur und Landschaft

Mit dem Einkaufszentrum, den Stellplatzflächen und den Straßen ist der Standort den stark versiegelten Flächen des Ortsinnenbereiches zuzuordnen, der hinsichtlich Naturnähe und Leistungsfähigkeit als sehr stark eingeschränkt und überprägt anzusehen ist. Die naturräumliche Lage des Plangebietes am Rande der pleistozänen Sanderhochflächen (die sich nach Norden oberhalb des Elbtals erstrecken) auf dem "Roßlauer Sander" lässt sich wegen der starken Überprägung kaum noch erleben.

2.2.3 Belastbarkeit der Schutzgüter unter Berücksichtigung der Schutzgebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes

Naturschutzgebiete, Naturdenkmale oder geschützte Landschaftsbestandteile gemäß §§ 23-29 BNatSchG sind im Plangeltungsbereich nicht vorhanden, ebenso keine geschützten Biotope. Knapp 130 m südwestlich befindet sich das Biosphärenreservat "Mittlere Elbe" – hier gleichzeitig Landschaftsschutzgebiet. FFH- und EU-Vogelschutzgebiete befinden sich in mindestens gleicher Entfernung an Elbe und Rossel. Das nächst gelegene NSG "Untere Mulde" befindet sich etwa in 800 m Entfernung südlich des Bebauungsplangebietes.

Einige Großbäume im Umfeld des ehemaligen Verwaltungsgebäudes im südwestlichen Plangebiet fallen unter den Schutzstatus der Baumschutzsatzung der Stadt Dessau-Roßlau.

Für den Zugriff auf von der Baumschutzsatzung erfassten Bäumen sind Fällgenehmigungen bei der unteren Naturschutzbehörde einzuholen und gemäß den behördlichen Auflagen Ersatzmaßnahmen zu leisten.

2.2.3.1 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete

Nicht betroffen

2.2.3.2 Naturschutzgebiete

Nicht betroffen

2.2.3.3 Nationalparks

Nicht betroffen

2.2.3.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete

Nicht betroffen

2.2.3.5 Geschützte Biotope

Nicht betroffen

2.2.3.6 Wasserschutzgebiete oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete

Nicht betroffen

2.2.3.7 Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind

Betroffen:

Bebauungspläne für großflächige Einzelhandelsstandorte mit einer Geschossfläche ab 1.200 m² bis unter 5.000 m² sind gemäß UVPG Anlage 1, Nr. 18.6.2 in einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls der Umweltverträglichkeit zu unterziehen. Mit dem hiesigen Vorhaben wird der maßgebliche Schwellenwert erreicht, im Rahmen des Bebauungsplanes werden rd. 2.600 m² zulässige Geschossfläche für großflächigen Einzelhandel festgesetzt. Bereits der bestehende Super-Markt verfügt über ca. 1.350 m² Verkaufsfläche, die zukünftig ca. 1.600 m² betragen soll.

Zu prüfen ist, ob sich Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO - hier insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne von § 3 BImSchG - sowie Auswirkungen auf infrastrukturelle Ausstattungen, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich des Betriebes, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt ergeben können. Anhaltspunkte dafür sind nach bisheriger Prüfung nicht gegeben bzw. können im Zuge der Bauleitplanung durch entsprechende Festsetzungen und Maßgaben geregelt werden.

Der Bebauungsplan wurde in Bezug auf den Immissionsschutz einer Schalltechnischen Beurteilung²⁵ unterzogen. Im Ergebnis sind die auf Grund der Verkehrsprognose der Deutschen Bahn AG zu erwartenden Zugrelationen und der damit verursachte Schienenverkehrslärm einerseits und der Straßenverkehrslärm der Luchstraße andererseits für das vorliegende Plangebiet maßgeblich für die aktuelle Schallbelastungssituation. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wirken weiterhin die Anlagen- und Betriebsgeräusche des vorhandenen Elbezentrums Luchplatz (EZL), bei der schalltechnischen Beurteilung zählen hierzu auch die Liefer- sowie die Zu- und Abfahrtsverkehre und die Parkplatzgeräusche.

Dem Gutachterbüro wurden von der Deutschen Bahn AG für den Prognosefall 2025 Streckenbelastungen mitgeteilt, die im Zuge der gutachterlichen Untersuchung in dieser Weise Eingang gefunden haben. Neben den Immissionspegeln der Bahnstrecke werden genauso die Prognosefälle in Bezug auf die öffentlichen Straßen für die Berechnungen des Schalltechnischen Gutachtens dem zugrunde gelegt. Als gebiets-typische Orientierungswerte für den aktuellen Betrieb des EZL werden durch die Gutachter Anlagengeräusche tags 62 dB(A) und nachts 40 dB(A) ermittelt, Für die Gebietstypik beachtlich ist für die Gutachter hier besonders die gewachsene Gemengelage der Bahnhofsvorstadt, weshalb vergleichsweise Werte für Misch- und Kerngebiete aus den einschlägigen technischen Regelwerken herangezogen werden.

Bereits für die Ausgangslage im jetzigen Bestand werden die für Mischgebiete typischen Orientierungswerte nach Beiblatt 1 der DIN 18005 zu beachtenden Orientierungswerte in großen Teilen des Bebauungsplanes deutlich überschritten. Dabei ist insbesondere die Nachtzeit problematisch (tags um bis zu 10 dB (A), nachts um bis zu 18 dB (A) im Bereich der Luchstraße). Während der Verkehrslärm der öffentlichen Straßen während der Nachtstunden deutlich geringer als tagsüber ausfällt, wirkt der Bahnbetrieb auf der Hauptstrecke 6411 der DB AG nachts als Hauptbeeinträchtigungsfaktor.

Im Ergebnis kommen die Gutachter zu dem Schluss, dass Wohnnutzungen im Geltungsbereich nur unter erheblichem Aufwand für den passiven Schallschutz zu realisieren wären, weshalb i. S. d. vorbeugenden Immissionsschutzes im Bebauungsplan nunmehr weitgehend darauf verzichtet wird. Das Wohnen - ganz besonders im Erdgeschoss - wird weitgehend ausgeschlossen und ist nur noch in Ausnahmefällen betriebsbezogen zulässig. Für den Umgang mit den bestehenden und prognostizierten Schallbelastungen werden im Schallgutachten Lärmpegelbereiche definiert, für die dann jeweils spezifische Regelungen zum Schallschutz durch den Bebauungsplan als erforderliches Schalldämmmaß festgesetzt werden. Bauliche Schallschutzmaßnahmen sind zu ergreifen, wenn die angegebenen Orientierungswerte überschritten werden.

Durch die Neuorganisation und der Erschließung der Parkplätze des EZL werden keine erheblichen Veränderungen der Lärmsituation erwartet. Geringfügige Veränderungen werden dahingehend prognostiziert, dass sich ein Teil der Verkehre und damit der Schallemissionen von der Zufahrt Dessauer Straße zur Luchstraße verlagern, dadurch aber keine höheren Belastungen als bisher auftreten werden.

²⁵ Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 219 "Luchplatz", Bonk-Maire-Hoppmann GbR, Garbsen, Nr. 15193, Stand: 05.01.2016

2.2.3.8 Gebiet mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen

Das Vorhaben geht nicht wesentlich über die durch Einzelhandels- und Zentrenkonzept vorgegebene Rahmenkonstellation zur Gesamtnutzung des Zentralen Versorgungsbereiches Luchplatz hinaus. Im vorliegenden Bebauungsplan erfolgt eine bestandsentwickelnde, städtebauliche Planung an einem integrierten Standort im Roßlauer Stadtgebiet, entsprechend Ziel 26 LEP 2010, bei welcher es um Nutzungsergänzungen, Sortimentsneuausrichtungen und städtebaulich-räumliche Ergänzungen sowie Absicherung bereits bestehender Nutzungen mit marginalen Verkaufsflächenzuwächsen geht, um die erforderliche Versorgungsfunktion für die Roßlauer Mantelbevölkerung aufrecht zu erhalten.

Die Dimensionierung des großflächigen Lebensmittelmarktvorhabens auf seine Verträglichkeit mit anderen Zentralen Versorgungsbereichen und mit zentrenergänzenden integrierten Nahversorgungslagen wurde gutachterlich überprüft und das vertretbare Maß (Sortimentsumfang) Festsetzungsgegenstand vorliegenden Bebauungsplanes.

2.2.3.9 In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder –gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutend eingestuft worden sind

Denkmalgeschützte Bauten sind im Plangebiet mit der fürstlichen Wartehalle und im direkten Umfeld mit dem Bahnhofsgebäude vorhanden. Bodendenkmale oder archäologische Fundstätten sind nicht zu verzeichnen.

2.3 Merkmale möglicher Auswirkungen

2.3.1 Ausmaß der Auswirkungen (geografisches Gebiet und Bevölkerung)

Das Vorhaben dient der Revitalisierung und Weiterentwicklung eines Nahversorgungsstandortes mit einem bestehenden großflächigen Einzelhandelsbetrieb. Der Standort befindet sich zwischen dem Bahnhof und der zentralen Innenstadt von Roßlau. Andere vorhandene Handels- und Dienstleistungsnutzungen, insbesondere im medizinischen und sozialen Bereich sollen hinsichtlich der für die Bevölkerung vorzuhaltenden Nahversorgungs- und Betreuungsfunktionen bestehen bleiben bzw. ihr Angebot nachfrageorientiert erweitern können.

Für die Neuausrichtung des Sortiments nach den heutigen Markterfordernissen von Vollsortimentern benötigt der bestehende REWE-Markt mehr Fläche. Dem zunehmenden Leerstand in der vorhandenen Ladenzeile soll durch Umstrukturierung und Modernisierung der Bausubstanz entgegengewirkt werden. Wegen seiner integrierten Lage und der guten – auch fußläufigen - Erreichbarkeit wird der Standort bei entsprechend attraktiver Ausstattung für die Nahversorgung, insbesondere auch unter dem Aspekt der alternden Bevölkerung bzw. eingeschränkter Mobilität, eine stärkere Rolle spielen.

2.3.2 Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen

Das Vorhaben besitzt aufgrund der geografischen Lage, der Art und des Maßes der Bebauung sowie der Nutzung keinen grenzüberschreitenden Charakter.

2.3.3 Schwere und Komplexität der Auswirkungen

Das Plangebiet ist durch die vorhergehenden und aktuellen, zulässigen Nutzungen bereits erheblich überprägt und hinsichtlich seiner natürlichen Funktionen sowie der Leistungsfähigkeit der Umweltgüter stark eingeschränkt. Da die zukünftige bauliche Erweiterung wie auch die neue Erschließung überwiegend im südwestlichen Plangelungsbereich stattfinden sollen, werden anteilig aber auch bisherige Freiflächen mit Gehölzbewuchs beansprucht.

Zusätzliche Umweltauswirkungen sind nur in geringem Umfang zu erwarten bzw. bei vergleichbarer Nutzungsart wie bisher auch kaum möglich. Da das Vorhaben im Bestand entwickelt wird, ergibt sich infolge des Bebauungsplans keine Zunahme des Landschaftsverbrauchs.

In Bezug auf die Bodenfunktionen besteht für die teilweise mit Gehölzen bestockten unversiegelten Freiflächen im südwestlichen Plangebiet natürliche "Restfunktion". Mit der dort ermöglichten zusätzlichen Bebauung/Versiegelung kommt es zum Verlust von Vegetation und Gehölzen, die Versiegelung führt zum Verlust der Bodenfunktionen einschließlich der Versickerungsfähigkeit (für anfallendes Oberflächenwasser). Mit der hiesigen Versiegelungsrate von 83 % stellt sich die aktuelle Situation bereits als höchst naturfern dar, aufgrund dessen weitere Beeinträchtigungen i. o. g. S. nur noch marginal zum Tragen kommen.

Mit der Zunahme der versiegelten Flächen sind lediglich temporär lokale Erwärmungseffekte wahrscheinlich, die keine Auswirkung auf das Ortsklima oder die größeren klimatischen Zusammenhänge erzeugen werden. Mit dem betriebsbedingten Zu- und Abfahrtsverkehr entstehen nur geringfügig Luftschadstoffe.

Die geplante Nutzung birgt nur geringes Gefährdungspotenzial hinsichtlich unbeabsichtigter Schadstoff- oder Flüssigkeitsaustritte, so dass diesbezüglich nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen gerechnet wird. Das Auftreten von Sondermüll mit entsprechendem Gefährdungspotenzial ist nach gegenwärtigem Wissensstand nicht zu erwarten. Im Falle dessen, wären dann die entsprechenden fachrechtlichen Maßgaben und ggf. dafür notwendige Zulassungen/Genehmigungen der zuständigen Behörden bindend.

Trotz der durch die intensive Nutzung bereits bestehenden, starken anthropogenen Überprägung können Beeinträchtigungen von Flora und Fauna nicht gänzlich ausgeschlossen werden, wenn Verdrängungseffekte zum Tragen kommen. Die bereits stark eingeschränkten Habitatfunktionen im Plangebiet werden dort, wo bisherige Freifläche beansprucht wird, weiter reduziert.

Weder bzgl. der Vögel noch der Fledermäuse ist nach Ansicht der Gutachter zu erwarten, dass es im Zuge der Realisierung der Vorhaben des Bebauungsplanes zur Gefährdung oder Tötung der am Standort möglichen Arten kommt. Brutvorkommen

sind nicht betroffen, wenn beispielsweise Baumfällungen in den Wintermonaten, respektive außerhalb der Vegetationsperiode durchgeführt werden.

Für gelegentlich das Plangebiet aufsuchende oder überfliegende Fledermausarten werden keine nachteiligen Folgen erwartet. Da sie im Plangebiet keine Quartiere haben, können Beeinträchtigungen durch Fäll- und Rodungsarbeiten ausgeschlossen werden. Nicht ausgeschlossen werden kann die Vernichtung potenzieller Brutplätze einzelner Vogelarten. Der Verlust wird jedoch angesichts des großen Angebots an besser geeigneten Habitatstrukturen, insbesondere in den nahe gelegenen Elbauen, als unerheblich erachtet. Die Durchführung besonderer diesbezüglicher Maßnahmen wird nicht erforderlich.

Unter dem Aspekt der Aufrechterhaltung wohnortnaher und mit dem ÖPNV gut erreichbarer Handels- und Dienstleistungsangebote, vor allem für den kurzfristigen-mittelfristigen Bedarf und die medizinische Versorgung, ist das Vorhaben insbesondere für die örtliche Wohnbevölkerung mit wachsendem Anteil älterer Menschen von Vorteil. Die Stabilisierung des Standortes durch zeitgemäße Marktanpassung wirkt zudem positiv i. S. d. Wertigkeit des gesamten Umfeldes in der Roßlauer Bahnhofsvorstand. Mit der Modernisierung von Bestandsgebäuden wird sich die Attraktivität und Aufenthaltsqualität wieder steigern lassen, was auch dem Bahnhof zu Gute kommt. Negative Auswirkungen in Form von erheblichen Zusatzbelastungen durch stoffliche Emissionen sind nach jetzigem Kenntnisstand unwahrscheinlich. Die angestrebten Nutzungen werden zum einen – was die Handelseinrichtungen angeht - in ähnlicher Weise wie bisher und zum anderen – was den Ausbau der medizinischen Dienstleistungen und die besonderen Wohnformen angeht – voraussichtlich keine relevanten umweltschädigenden Emissionen hervorbringen.

In Vorbereitung der Planung für die Umstrukturierung des Standortes wurde eine Verkehrsbeurteilung mit der Option der zusätzlichen Erschließung über die Luchstraße durchgeführt, die im Ergebnis als durchführbar beurteilt wurde. Mit signifikant erhöhten Verkehrsaufkommen durch die Handels- und Dienstleistungsnutzungen wird derzeit nicht gerechnet, die Zu- und Abfahrtsfrequenz und damit die Belegung der Stellplätze wird aber wahrscheinlich zunehmen.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde ein Schalltechnisches Gutachten²⁶ erstellt, um insbesondere die Verträglichkeit des Zentralen Versorgungsbereiches im Hinblick auf Immissionsschutzanforderungen in Bezug zur bestehenden Nachbarschaftssituation – hier die empfindlichen Wohnnutzungen - verträglich auszugestalten. Dabei wird insbesondere auch die Ausgangslage der aktuellen schalltechnischen Auswirkungen durch den Schienenverkehr und die vorhandenen Straßen sowie nach erfolgtem Umbau des Verkehrsknotens Südstraße/ Dessauer Straße berücksichtigt. Durch die räumliche Umstrukturierung im Plangebiet wird es wahrscheinlich zu Verlagerungseffekten hinsichtlich der dort entstehenden Schallemissionen aus dem Betrieb des EZL (einschließlich neuer Zu- und Abfahrtsverkehre über die Luchstraße) kommen. Im Bedarfsfall müssen im Ergebnis der schalltechnischen Beurteilung dann konkret objektbezogene Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Schalleinwirkungen im Rahmen der Einzelgenehmigungsverfahren ergriffen werden. Zur Vermeidung von Immissionskonflikten schränkt der Bebauungsplan zukünftige Wohnnutzungen hier vorsorglich erheblich ein (zulässig sind nur Ausnahmefälle, wie

²⁶ Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 219 "Luchplatz", Bonk-Maire-Hoppmann GbR, Garbsen, Nr. 15193, Stand: 05.01.2016

z. B. das Wohnen von Aufsichtspersonal oder Betriebsinhabern) und nimmt die im Schallschutzgutachten vorgeschlagene Festlegung von Lärmpegelbereichen auf. Für die Zukunft des EZL werden nur Mischgebietstypische Emissionen als zulässig festgesetzt, wo diese überschritten werden, soll der Schallschutz durch die Festsetzungen zu baulichen Maßnahmen sichergestellt werden.

2.3.4 Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen

Bei Durchführung des Vorhabens werden wahrscheinlich die unter Kap. 2.3.3 prognostizierten Folgen auftreten. Mit der Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes treten die Auswirkungen direkt auf, da sie anlagen- und betriebs- bzw. nutzungsbedingt sind. Auswirkungen auf das Ortsbild und die Raumwirkung treten mit der Realisierung der Baukörper unmittelbar und dauerhaft auf. Weiterhin zu erwarten sind anlagen- und betriebsbedingte Geräuschemissionen wie im bisherigen Umfang. Vor allem ist mit Verlagerungseffekten zu rechnen, wenn die Erschließung neu geführt und Stellplätze neu geordnet werden.

2.3.5 Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen

Wenn der Bauleitplan nicht zur Rechtskraft gelangt, können die vorhandenen Nutzungen im jetzigen Umfang weiter geführt bzw. ergänzt werden. Die Auswirkungen der bestehenden Nutzungen, wie die des hiesigen Vorhabens, sind dauerhaft, soweit sie den Bodenzug durch Gebäude und Versiegelungsflächen betreffen, die Häufigkeit des Auftretens von gebietsinternen Störungen ist wesentlich an den Betrieb des "Elbe-Zentrums Luchplatz" gebunden. Dauerhaft auch ohne das Vorhaben wirken die Verkehrsgeräusche von den beiden anliegenden Straßen, wie vor allem weiterhin der permanente Bahnverkehr. Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen sind nur insofern reversibel, als der Standort komplett aufgegeben und rückgebaut/entsiegelt würde.

2.3.6 Vermeidung/Verminderung und unvermeidbare Auswirkungen

Aus der Beschreibung des Umweltzustandes und der Umweltgüter ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen Anforderungen aufgrund der zu konstatierenden, teilweise nachteiligen Folgen zukünftiger Baumaßnahmen:

- Grün- und Freiflächengestaltung unter Berücksichtigung erhaltenswerter Bäume, Anpflanzung/Ergänzung von Baumreihen/Allee
- Aufrechterhaltung der Versickerungsfähigkeit, Aufnahme des anfallenden Oberflächenwassers an Ort und Stelle
- Verwendung wasserdurchlässiger Materialien bei der Befestigung von Oberflächen
- Minderung der kleinklimatischen Effekte durch Begrünung, Bauweise und Materialwahl
- passiver Schallschutz, anlagen- und betriebsbezogene Lärminderungsmaßnahmen, Betriebszeitenregelungen

Gemäß dem Vermeidungsgebot ist zu prüfen, inwieweit zu erwartende Umweltauswirkungen vermieden bzw. minimiert werden können.

Minimierungen bzgl. der zu erwartenden Emissionen können durch an der Bestands-situation orientierte, schalltechnische Immissionsgrenzwerte, emissionsarme Heizan-lagen, Lüftungs-, Klima- und sonstige technische Anlagen erreicht werden. Weiterhin können gezielte Nutzungseinschränkungen - vor allem der Ausschluss von Wohn-nutzungen in (vor-)belasteten Bereichen und Betriebsregelungen, wie z. B. Verzicht auf Nachtbetrieb - schädlichen Auswirkungen von Schallimmissionen entgegenwir-ken. Baulich vorbeugende Maßnahmen können durch Anordnung von Fenstern und/oder Raumnutzungen mit höherem Ruhebedarf an der der Schallquelle abge-wandten Gebäudeseite erfolgen.

Im Umfeld der fürstlichen Wartehalle kann die bauliche Nutzung durch angepasste Geschossigkeiten und eine Baulinie so geregelt werden, dass der Denkmalwert aus-reichend berücksichtigt wird. Die baulichen Erweiterungsmöglichkeiten werden so geregelt/angeordnet, dass auch das Bahnhofsgebäude auf der gegenüberliegenden Straßenseite nicht betroffen ist.

Durch wasserdurchlässige Befestigungen der Stellplätze und die Begrünungsmaß-nahmen soll dem Bodenschutz bzw. der Aufrechterhaltung der Versickerungsfähig-keit Rechnung getragen werden.

Um mindernd und kompensatorisch zu wirken, sollen die verbleibenden Freiflächen innerhalb des Geltungsbereiches vollständig begrünt und dadurch weiter entwickelt/aufgewertet werden. Für die Eingrünung der neu hinzukommenden Stellplätze sollen Bäume gepflanzt werden und insbesondere die Anbindung an den Bahnhof soll auch mit Hilfe von Begrünungsmaßnahmen aufgewertet werden.

2.3.7 Alternativen

Alternativen bzgl. der Anordnung von Bau- und Freiflächen sind innerhalb des Plan-gebietes aufgrund der angestrebten Erweiterung und Neuorganisation der Erschlie-ßung - bei gleichzeitiger Erhaltung der bereits flächenintensiven Bestandsbebauung - nicht gegeben, zumal mit der Nutzungserweiterung auch der Bezug nach Südwesten zum Bahnhof hin verstärkt werden soll. Im Hinblick auf die Beanspruchung von Grund und Boden und vor allem den sparsamen Umgang mit dieser Umweltres-source ist positiv hervorzuheben, dass hier ein integrierter Versorgungsstandort er-halten und weiter entwickelt wird und keine neuen Flächen "auf der grünen Wiese" beansprucht und dem Naturhaushalt entzogen werden. Für die bestehenden Gebäu-de wären perspektivisch aber auch andere Nutzungen im Kontext der umliegenden Nutzungen denkbar.

2.4 Bilanzierung

Der Bebauungsplan überplant eine bestehende Gemengelage und sieht anteilig die Nutzungskategorie Verkehrsfläche vor, welches ein hohes Maß an versiegelten Flä-chen ermöglicht. Trotz der bereits intensiven Bodennutzung erhöht sich der zulässige Versiegelungsgrad im Plangebiet durch den Bebauungsplan insgesamt noch einmal um rd. 1.000 m². Betroffen ist hier in erster Linie die Freifläche mit Gehölzbestand im südwestlichen Plangebiet hinter dem ehemaligen Verwaltungsgebäude an der Des-sauer Straße.

Biotopbestand / aktueller Zustand			
Biotop- und Nutzungstypen		versiegelte/ bebaute Fläche	Gesamt- fläche
GSB	Scherrasen		3.360 m ²
PYA/ HYY	Beet, Rabatte: Bodendecker, Sträucher / Gebüsch: Ziersträucher, Aufwuchs		940 m ²
BIY	Gebäude	5.570 m ²	5.570 m ²
VPB	Straße, Wege, Platz versiegelt	14.920 m ²	14.920 m ²
Summe		20.490 m ²	24.790 m²
Versiegelung/Bebauung		20.490 m²	

Übersicht über die Festsetzungen des Bebauungsplans				
Gebiet / Kategorie		unbe- baubare Fläche	versiegelte/ bebaubare Fläche	Gesamt- fläche
BIY / PYY	EZL 1 bis 3 "Elbezentrum Luchplatz" (GRZ 0,9)	1.761 m ²	15.845 m ²	17.605 m ²
BIY / PYY	EZL 4 "Elbezentrum Luchplatz" (GRZ 0,8)	294 m ²	1.176 m ²	1.470 m ²
HHA/ GSA	Grünfläche privat: Fläche zum An- pflanzen von Gehölzen aus überwie- gend heimischen Arten (50%) und extensiv begrünte Retentionsanlagen	765 m ²		765 m ²
VSB	Straßenverkehrsfläche		4.500 m ²	4.500 m ²
GSB	Verkehrsbegleitgrün	450 m ²		450 m ²
Summe		3.270 m ²	21.521 m ²	24.790 m²
Versiegelung/Bebauung			21.521 m²	

versiegelte Flächen

Vorher	20.490 m ²	82,65%
Nachher	21.521 m ²	86,81%
Zunahme der Versiegelung	+ 1.031 m ²	+ 4,16%

Auf Grund der Tatsache, dass vorliegender Bauleitplan über einen Einfachen Bebauungsplan eine bestehende Gemengelagesituation überplant, gelten gemäß § 30 Abs. 3 BauGB im Übrigen auch die Einfügekriterien des § 34 Abs. 1 BauGB in Bezug auf bauliche Anlagen.

Unter Bezug auf § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB wäre die zulässige bauliche Nutzung in der festgesetzten Form auch vor der planerischen Entscheidung zulässig. Somit kann letztlich nicht von einer erheblichen oder nachhaltig beeinträchtigten Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes im in Rede stehenden Bereich durch die Neuanlage der Stellplätze ausgegangen werden. Das bedeutet, dass der § 18 Abs. 1 NatSchG

LSA im vorliegenden Fall nicht zum Tragen kommt und somit eine Ausgleichspflicht nicht gegeben ist. Damit findet, wie vorbenannt, auch § 2 Abs. 2 BNatSchG im Einvernehmen mit § 1a BauGB keine Anwendung. Dies widerspricht nicht dem Grundsatz des § 1a Abs. 1 BauGB des sparsamen und schonend zu behandelnden Bodens, was im vorliegenden Bebauungsplan auch erkannt und, unabhängig von der Frage der Eingriffsregelung, berücksichtigt wird.

3.0 ZUSATZANGABEN UND ZUSAMMENFASSUNG

3.1 Verwendete Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für den Standort wurden eine Verkehrsuntersuchung und eine Verträglichkeitsanalyse bzgl. der weiteren Handels- und Dienstleistungsnutzung unter Beachtung des Einzelhandelsgutachtens und des Zentrenkonzeptes der Stadt Dessau-Roßlau durchgeführt. Die Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung haben (im Planverfahren ihren Niederschlag in entsprechend regelnden Festsetzungen gefunden. Im Jahr 2014 wurden Vor-Ort-Begehungen von verschiedenen Fachgutachtern durchgeführt, die vorgefundenen Biotop- und Nutzungstypen wurden anhand der Kartieranleitung LSA (Kartieranleitung zur Kartierung und Bewertung von Offenlandlebensraumtypen n. Anhang I der FFH-RL in LSA, Landesamt für Umweltschutz 2004) kartografisch umgesetzt und die vorhandenen Bäume in einer Liste erfasst. Vertiefende faunistische Untersuchungen wurden für verschiedene als relevant ermittelte Artengruppen durchgeführt und in einer artenschutzrechtlichen Stellungnahme dokumentiert. Eine besondere Bedeutung hinsichtlich des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften wurde im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Beurteilung des Vorhabens nicht festgestellt. Weitere Untersuchungen oder Prüfungen wurden entsprechend nicht durchgeführt. Konflikte mit den Zugriffsverboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind nach gegenwärtigem Wissensstand nicht zu erwarten/unwahrscheinlich. Die artenschutzrechtliche Stellungnahme und die Bewertung potenzieller Fledermausvorkommen sind als Bestandteil der Begründung in der Anlage beigefügt:

- Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 219 "Luchplatz", Bonk-Maire-Hoppmann GbR, Garbsen, Nr. 15193, Stand: 05.01.2016
- Kontrolle einer Gehölzgruppe am Luchplatz in Roßlau auf einen möglichen Besatz mit Fledermäusen vom 08.09.2014
- Artenschutzrechtliche Stellungnahme zum Vorhaben "Neustrukturierung Elbezentrum Luchplatz, Dessau-Roßlau" B-Plan Nr. 219, Landschaftsplanung Dr. Reichhoff GmbH, Dessau-Roßlau, 17.07.2014
- Verträglichkeitsuntersuchung zur Verlagerung und Erweiterung eines REWE-Marktes am Luchplatz im Ortsteil Roßlau, CIMA Beratung + Management GmbH, Leipzig, 11.04.2014
- Verkehrsplanerische und Verkehrstechnische Untersuchung, Stadt Dessau-Roßlau – Bebauungsplan Nr. 219 "Elbe-Zentrum" Luchplatz, Verkehrs-System Consult GmbH, Halle, 07.03.2014

3.2 Überwachung / Monitoring

Entsprechend § 4 (3) BauGB haben die Behörden nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens die Gemeinden zu unterrichten, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplanes erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen auf die Umwelt hat. Dies betrifft sowohl die Behörden außerhalb der Stadtverwaltung als auch die städtischen Ämter.

In Ergänzung dazu sollen die städtischen Ämter und sonstigen Behörden das Stadtplanungsamt über Beschwerden zu Umweltbelangen aus dem Plangebiet und der Umgebung informieren. Das Stadtplanungsamt überprüft berechnete Beschwerden auf Bebauungsplanrelevanz. Damit werden mögliche erhebliche Umweltauswirkungen auf den Menschen überwacht.

3.3 Zusammenfassung – vorläufiger Stand der Ermittlung von Umweltauswirkungen

Das Plangebiet ist durch vorhergehende, zulässige Nutzungen bereits erheblich überprägt und hinsichtlich der natürlichen Funktionen sowie der Leistungsfähigkeit der Umweltgüter stark eingeschränkt. Zusätzliche Umweltauswirkungen sind daher nur in geringem Umfang zu erwarten. Bei der Realisierung des Vorhabens wird die Versiegelungsrate im Plangebiet um weitere ca. 1.000 m² (= 4 %) steigen, offene Bodenflächen als Standort für Flora und Fauna gehen damit verloren. Für die übrigen Schutzgüter sind nach bisherigem Kenntnisstand auf Grund der bestehenden Vorbelastung keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen zu erwarten. Gefährdungspotenziale für Boden und Bodenwasserhaushalt/Grundwasser sind bei betrieblichen Vorgängen zu beachten, aber unter Beachtung der einschlägigen Vorschriften des Fachrechtes bei der angestrebten Nutzung wahrscheinlich nicht von Bedeutung.

Das Landschaftsbild ist wie die Biotopausstattung stark anthropogen überprägt. Erholungsfunktionen kann das Plangebiet aktuell nicht erfüllen, negative Landschaftsbildwirkungen werden lagebedingt nicht ausgelöst.

Gefahren für die menschliche Gesundheit werden im Ergebnis des Schalltechnischen Gutachtens zu möglichen Emissionen durch Festlegung geeigneter Schutzvorkehrungen vermieden. Vor allem aber wird i. S. d. vorbeugenden Immissions-schutzes das Wohnen in den lärmbelasteten Bereichen für die Zukunft weitestgehend ausgeschlossen, da dies nur mit strengen Anforderungen an den passiven Schallschutz unter entsprechend hohem Aufwand zu realisieren wäre.

Insgesamt wird ein bereits erheblich und dauerhaft durch die intensive städtische Nutzung geprägter Standort in Teilen neuer bzw. geänderter Nutzungen zugeführt und somit dem Bodenschutz und dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gefolgt. Zusätzlicher Landschaftsverbrauch wird nicht hervorgerufen.

III. VERFAHRENSVERMERK

Die Planung wurde ausgearbeitet in Zusammenarbeit mit dem Amt für Stadtplanung, Denkmalpflege und Geodienste Dessau-Roßlau.

Dessau-Roßlau, den 12.01.2016

.....
Planverfasser

Anhang:

- Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 219 "Luchplatz", Bonk-Maire-Hoppmann GbR, Garbsen, Nr. 15193, Stand: 05.01.2016
- Kontrolle einer Gehölzgruppe am Luchplatz in Roßlau auf einen möglichen Besatz mit Fledermäusen vom 08.09.2014
- Artenschutzrechtliche Stellungnahme zum Vorhaben "Neustrukturierung Elbezentrum Luchplatz, Dessau-Roßlau" B-Plan Nr. 219, Landschaftsplanung Dr. Reichhoff GmbH, Dessau-Roßlau, 17.07.2014

Anlagen:

- Biotop- und Nutzungstypen, 12.01.2016
- Verträglichkeitsuntersuchung zur Verlagerung und Erweiterung eines REWE-Marktes am Luchplatz im Ortsteil Roßlau, CIMA Beratung + Management GmbH, Leipzig, 11.04.2014
- Verkehrsplanerische und Verkehrstechnische Untersuchung, Stadt Dessau-Roßlau – Bebauungsplan Nr. 219 "Elbe-Zentrum" Luchplatz, Verkehrs-System Consult GmbH, Halle, 07.03.2014