

Anlage 5 zur BV/350/2016/III-61

Bebauungsplan Nr. 223 "Sondergebiet Handel an der Südstraße" Stadt Dessau-Roßlau

Informationsblatt zum Bebauungsplan im Rahmen der
frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

1. Ausgangslage und Planungserfordernis

Der hier betrachtete Standort befindet sich im Randbereich der südlichen Innenstadt von Dessau zwischen der Heidestraße und der Bauhaussiedlung Törten.



Übersichtskarte (ohne Maßstab) mit Lage Bebauungsplan

Geplant ist eine Erweiterung des nördlich der Damaschkestraße ansässigen Lebensmitteldiscounters (NP) und Änderung in einen Vollsortimenter (EDEKA). Mit einer geplanten Verkaufsfläche auf ca. 1.500 m² wird dabei die Grenze zur Großflächigkeit überschritten.

Die Planung dient gleichzeitig der Erhaltung und Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs Nahversorgungszentrum Heidestraße/Südstraße, in dessen räumlicher Abgrenzung (hier: D) sie liegt.



Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 216 der Stadt
Dessau-Roßlau (ohne Maßstab)

Zur Umsetzung des Vorhabens ist die Einbeziehung des nördlich an der Grenzstraße gelegenen, seit längerem brach gefallenen Grundstücks geplant, das gegenwärtig noch mit einer leerstehenden Baracke bebaut ist.

Da die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes in der Regel mit erheblichen Auswirkungen auf verschiedene städtebauliche Belange, wie die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche, sowie die Umwelt verbunden ist, ist für das Vorhaben eine bauplanungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB nicht gegeben.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind grundsätzlich außer in Kerngebieten nur in Sonstigen Sondergebieten nach § 11 Abs. 3 BauNVO zulässig.



Bestandsplan mit Abgrenzung des Plangebietes (ohne
Maßstab)

Zur umfassenden Betrachtung der Auswirkungen, die von der Umsetzung des Vorhabens voraussichtlich ausgehen werden, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans für ein Sondergebiet großflächiger Einzelhandel erforderlich.

Grundsätzlich werden mit der Planung die maßgeblichen Ziele und Grundsätze der Regional- und Landesplanung eingehalten bzw. umgesetzt. Das gleiche trifft für die gesamtstädtischen Entwicklungskonzeptionen zu.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes für den Stadtteil

Dessau erforderlich. Aktuell ist im FNP von 2004 eine Wohnbaufläche dargestellt. Zur Gewährleistung eines zügigen Planungsablaufs sollen die Änderung des FNP und die Aufstellung des Bebauungsplanes im Parallelverfahren erfolgen.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich, der dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 223 "Sondergebiet Handel an der Südstraße" zugrunde liegt, umfasst den nachfolgend abgedruckten Umring. Einbezogen wurden neben den unmittelbar betroffenen Flurstücken auch anteilig die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen der Südstraße sowie der Grenzstraße.

Das Bebauungsplangebiet hat eine Größe von etwa 1,13 ha und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die nördliche Begrenzung der Grenzstraße,
- im Osten durch die östliche Begrenzung der Südstraße
- im Süden durch die Damaschkestraße,
- im Westen durch die Heidestraße sowie die Flurstücke 6533/6 und 6533/3 der Flur 59 (Wohnbebauung Heidestraße Nr. 185/187)



Geltungsbereich des Bebauungsplanes (ohne Maßstab)

Damit umfasst das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 223 innerhalb der Gemarkung Dessau, Flur 59 die Flurstücke 6532/1, 6532/2, 6533/1, 6533/5, 10194 und 10197 sowie anteilig die Flurstücke 6535 (Grenzstraße). Innerhalb der Flur 50, Flurstück 10428 liegt die Südstraße anteilig im Plangebiet.

3. Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung

In ihrem Leitbild verpflichtet sich die Stadt Dessau-Roßlau in Verbindung mit Handel und Versorgung unter Ziel H 01, die Innenstadt weiter zu stärken und die dezentral organisierte Nahversorgung in den Stadtteilen zu sichern. Der Einzelhandel soll durch eine inhaltliche und räumliche Definition von Zentren, Versorgungsbereichen und Sortimenten gesteuert (H 02) sowie die Grundversorgung bedarfsgerecht in den Stadt- und Ortsteilen für alle Bevölkerungsgruppen entwickelt werden (H 07).

Im INSEK wird zur Daseinsvorsorge ausgeführt, dass den raumfunktionell begründeten starken Ortsmitten in der äußeren Stadt eine besondere Bedeutung als Stabilitätsanker zukommt. Das Plangebiet liegt innerhalb des urbanen randstädtischen Bereiches und hier innerhalb der Ortsmitte – konkret im Nahversorgungszentrum Dessau – Heidestraße/Südstraße.

Als Entwicklungsperspektive wird eine Profilierung als zentraler Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort im südlichen Dessau angestrebt, hierzu gehört auch eine städtebauliche Aufwertung der Südstraße. Trotz Reduzierung der nördlich im Umfeld gelegenen Quartiere im Zuge des Stadtumbaus ist eine langfristige Tragfähigkeit des Standortes gegeben.

Im seit Dezember 2013 rechtskräftigen strategischen Bebauungsplan Nr. 216 „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ ist der Standort dem Nahversorgungszentrum D „Heidestraße/Südstraße“ zugeordnet, in dem zentrenrelevante Sortimente des kurz- und mittelfristigen Bedarfs als Hauptsortimente nicht eingeschränkt werden.

Die 10. Änderung des FNP „Stadtteil Dessau“ zur Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Heidestraße/Südstraße im betroffenen Teilbereich ist im Parallelverfahren vorgesehen.

Eine gutachterliche Einschätzung zur Etablierung eines großflächigen Lebensmittelmarktes mit Bezug auf die geplanten Verkaufsflächen und Sortimente liegt vom Januar 2016 vor. Geprüft wurde ein Vollsortimenter mit ca. 1.500 m² Verkaufsfläche.

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben den landes-, und kommunalplanerischen Vorgaben entspricht. Die untersuchten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen zeigen, dass keine Gefährdung der zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten ist. Darüber hinaus ist nicht von negativen Auswirkungen auf die Nahversorgungssituation in den sonstigen Lagen auszugehen.

Das Vorhaben kann die Angebotsstrukturen verbessern und zur Sicherung einer zukunftsfähigen Nahversorgungsstruktur in den Stadtbezirken Süd, Törten und Haideburg beitragen. Um dieses zu gewährleisten, sind im Bebauungsplan entsprechende Verkaufsflächen- und Sortimentsbegrenzungen festzusetzen.

Hinsichtlich der Gestaltung der geplanten Erweiterung ist insbesondere der Umgebungsschutz des östlich angrenzenden Denkmalsbereiches der Bauhaussiedlung Törten zu berücksichtigen. Unter Einbeziehung der angrenzenden Brachfläche soll gleichzeitig ein städtebaulicher Missstand beseitigt werden.

Weiterhin ist im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes zu prüfen, ob Festsetzungen zu baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen getroffen werden müssen.

In einem zum Vorhaben erstellten Schallgutachten werden die Auswirkungen auf unmittelbar angrenzende Wohnnutzungen untersucht und nachgewiesen, dass bei Einhaltung der vorgegebenen Planungsprämissen die schalltechnischen Orientierungswerte für angrenzende schutzwürdige Nutzungen eingehalten werden.

Sollten längere Öffnungszeiten durch den Nutzer geplant werden, sind folgende Lärmschutzmaßnahmen umzusetzen:

- Öffnungszeiten von 06:00 bis 21:00 Uhr oder 07:00 bis 21:30 Uhr: Errichtung einer ca. 32 m langen und 2 m hohen Lärmschutzwand
- Öffnungszeiten von 06:00 bis 21:30 Uhr: Errichtung einer ca. 32 m langen und 3 m hohen Lärmschutzwand

Zur Absicherung der städtebaulichen Planung wird im Rahmen des städtebaulichen Vertrages geprüft, ob eine entsprechende Ergänzung zur Lärmschutzproblematik aufgenommen wird.

Darüber hinaus ist das erhöhte Verkehrsaufkommen zu betrachten.

Als grünordnerisches Ziel steht eine Eingrünung des Standortes sowie eine weitere Durchgrünung der Stellplatzanlagen durch Baumpflanzungen im Vordergrund. Die Versiegelung soll begrenzt und Freiflächen zur Versickerung von Regenwasser erhalten bzw. ergänzt werden. Die mit der Erweiterung verbundenen Eingriffe in die vorhandenen Biotopstrukturen sollen innerhalb des Gebietes ausgeglichen werden.

Standortalternativen für das Vorhaben sowie grundsätzlich sich unterscheidende städtebauliche Lösungen für die Erweiterung des bestehenden Baukörpers innerhalb des Plangebietes gibt es nicht.

4. Erschließung

Verkehrstechnisch ist der Standort vom umgebenden Straßennetz bereits vollständig erschlossen und unmittelbar an das übergeordnete Netz angebunden.

Nördlich begrenzen die Grenzstraße und im Süden die Damaschkestraße den Standort. Beide Straßen verfügen über eine Anbindung an die Heidestraße. Die Einmündung der Damaschkestraße ist mit Linksabbiegespuren ausgebaut und mit einer Lichtsignalanlage versehen.

Damit kann zunächst davon ausgegangen werden, dass das erhöhte Verkehrsaufkommen aufgenommen werden kann, zumal das Vorhaben im Wesentlichen auf die (fußläufige) Nahversorgung ausgerichtet ist.

Gegenwärtig verfügt der NP-Markt über zwei Zufahrten zur Südstraße. Das neu einzubeziehende Grundstück

hat Zufahrten zur Grenzstraße sowie zur Südstraße.

Die Kundenzufahrt soll unverändert erhalten bleiben. Die Anlieferung wird künftig von Norden über die Grenzstraße erfolgen. In diesem Bereich werden auch die Mitarbeiterstellplätze eingeordnet. Der südlich gelegene Parkplatz soll nach Norden erweitert werden.

Der Standort verfügt zudem über eine sehr gute Anbindung an das ÖPNV-Netz.

In der Heidestraße befindet sich unmittelbar westlich die Haltestelle Damaschkestraße der Straßenbahnlinie 1 (Nachtlinie N 1 und N 5). Die weiter südlich gelegene Endhaltestelle Peterholzstraße bietet die Möglichkeit zum Umstieg in die Buslinie 15 mit hoher Taktung, die zunächst weiter nach Süden führt und über die Kreuzberger Straße Richtung Bahnhof verläuft und so den östlichen Teil der Siedlung Törten erfasst.

Hinsichtlich der Ver- und Entsorgung ist davon auszugehen, dass die Erweiterung entsprechend dem Bestand aus den unmittelbar angrenzenden Netzen erfolgen kann. Die Lage der Versorgungsleitungen sowie erforderliche Sicherheitsabstände sind in Verbindung mit Baumpflanzungen zu beachten.

5. Städtebauliche Variantenuntersuchung

Sich wesentlich unterscheidende Lösungen für eine Erweiterung der Verkaufsfläche in einem wirtschaftlich vertretbaren Rahmen sind durch das bereits vorhandene Gebäude und die funktionalen Zuordnungen im Inneren nicht gegeben. Die Bauflucht zur Südstraße und die Ausrichtung des Grundstücks stellen Begrenzungen dar, die eine Erweiterung grundsätzlich nur in Nord-Süd-Richtung sinnvoll erscheinen lassen.

Da das nördlich angrenzende Grundstück einbezogen wird, bietet sich eine Erweiterung in dieser Richtung an. Sie ist auch mit dem geringsten Eingriff in den Bestand verbunden. Eine fußläufige Verbindung in alle Richtungen ist gegeben, da der Standort zentral innerhalb seines Versorgungsbereiches liegt und eine direkte Anbindung zur Haltestelle des ÖPNV besteht.

Eine Betroffenheit der schutzwürdigen Nutzungen im unmittelbaren Umfeld (Wohnbebauung) ist bei allen Varianten gleichermaßen zu verzeichnen. Hier ist im Rahmen des Gutachtens insbesondere über eine wirkungsvolle Abschirmung der Anlieferung zu befinden.

Einen begrenzten Spielraum gibt es bei der Gestaltung der Freianlagen (Anlieferung, Stellplätze und Versickerungsflächen) im nördlichen Bereich. Dabei wird auf einen weitgehenden Erhalt und die Gestaltung der Raumkanten zur Süd- und Grenzstraße orientiert. Die Anlieferzone ist so zu gestalten, dass weder die angrenzende Wohnbebauung noch die Straßenfronten beeinträchtigt werden.

Einer weiteren Klärung bedarf die vollständige Unterbringung der notwendigen Kundenstellplätze auf dem Grundstück.

Die Vorzugsvariante am Ende dieses Infoblattes dient zunächst als Vorgabe für die Bebauungsplanung.

6. Zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltbelange

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren nach BauGB aufgestellt.

Die Umweltprüfung erfolgt hier gemeinsam für den Bebauungsplan und die Änderung des Flächennutzungsplanes für den Stadtteil Dessau. Das Ergebnis wird im Umweltbericht als Teil der Begründung

dargestellt. Mit dem Bebauungsplan werden die Anforderungen aus der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bearbeitet.

Im Rahmen des Umweltberichtes werden die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt. Eine zunächst überschlägige Betrachtung der Schutzgüter gibt die nachfolgende Tabelle wieder.

Schutzgut	Umweltzustand und zu erwartende Auswirkungen	Kurze Bewertung
Mensch und Bevölkerung	Das innenstadtnah gelegene Plangebiet wird bereits für einen Lebensmittelmarkt mit Stellplatzanlage genutzt, der durch Einbeziehung eines brachgefallenen Grundstücks erweitert werden soll. Lagebedingt ist eine Vorbelastung durch betriebliche und verkehrsbedingte Schallemissionen und ggf. Feinstaub festzustellen. Durch einen Zuwachs an Verkehr auch in Verbindung mit den ergänzenden Stellplätzen werden Veränderungen hinsichtlich der örtlichen Lärmbelastungssituation erwartet.	Zum Vorhaben wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, das die Umsetzung der geplanten Nutzung unter Einhaltung der Immissionsrichtwerte an den angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen nachweist. Nur bei erweiterten Öffnungszeiten ist zur Einhaltung der Werte eine Schallschutzwand erforderlich. Das Gutachten wird in den Entwurf eingestellt und die für eine geordnete Entwicklung erforderlichen Regelungen zum Schallschutz getroffen.
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Die Biotopausstattung ist deutlich anthropogen geprägt. Hinsichtlich der Tiere ist von einem Vorkommen siedlungstoleranter Arten auszugehen.	Der Baumbestand ist gemäß städtischer Satzung zu schützen. Bei Eingriffen besteht über den Bebauungsplan Kompensationspflicht. Es wird davon ausgegangen, dass Eingriffe in den Naturhaushalt durch entsprechende Regelungen des Bebauungsplans angemessen ausgeglichen werden können.
Boden und Bodenbelastungen	Im Plangebiet ist kein natürlicher Boden mehr vorhanden. Die Bodenfunktionen sind deutlich eingeschränkt. Ein Bodengutachten liegt für die Errichtung des NP-Marktes aus dem Jahr 2002 vor. Zur Erweiterung des Marktes wird die bestehende Anlieferung überbaut sowie anstelle der derzeit nördlich angrenzenden Baracke eine neue Anlieferung mit zusätzlichen Stellplätzen eingeordnet. Damit werden ergänzend Flächen ver- aber auch entsiegelt. Die betrachteten Grundstücke sind nicht im Kataster über schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten und altlastverdächtige Flächen enthalten.	Mit der Planung wird sich der Versiegelungsgrad im nördlichen Bereich geringfügig erhöhen. Im Entwurf ist zu prüfen, ob geeignete Kompensationsmaßnahmen ergriffen werden müssen.
Wasser: Oberflächen-gewässer, Grundwasser	Im Plangebiet sind keine stehenden oder fließenden Gewässer vorhanden, ebenso ist es nicht von Trinkwasserschutz- oder förmlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten betroffen. Jedoch liegt fast das gesamte Stadtgebiet von Dessau im überschwemmungsgefährdeten Gebiet. Die Versickerungsfähigkeit der Bodenoberflächen ist durch das o. g. Bodengutachten von 2002 belegt. Das Regenwasser des Marktes wird gegenwärtig über Rigolen versickert. Durch die teilweise Inanspruchnahme von Versickerungsfläche ergeben sich Änderungen. Schädliche Auswirkungen auf das Grundwasser sind nicht zu erwarten.	Im Bebauungsplan wird geprüft, welche Versickerungsanlagen erhalten und ggf. durch neue ersetzt werden. Ergänzend ist eine gedrosselte Einleitung von Regenwasser in die Kanalisation grundsätzlich möglich.

Schutzgut	Umweltzustand und zu erwartende Auswirkungen	Kurze Bewertung
Luft	Das Gebiet ist einer Vorbelastung durch die angrenzenden Straßen, hier insbesondere die Heidestraße, ausgesetzt. Mit Bau der Westtangente wurde die ehemalige B 184 entlastet und zurückgestuft, so dass sich die Situation verbessert hat. Der künftige Verkehr wird sich nur geringfügig erhöhen, zumal der Markt insbesondere eine Nahversorgungsfunktion hat und diese auch beibehält. Damit ist nicht von einer relevanten Erhöhung der Luftbelastungen auszugehen.	Die örtliche Luftqualität von Dessau-Roßlau wird durch die Planung nicht maßgeblich verändert.
Klima	Das lokale Mikroklima wird sich am Standort durch die geringfügige Erweiterung der Bebauung nicht verändern.	Mikroklimatische Veränderungen im Plangebiet sind für die auf Dessau-Roßlau wirkenden großräumigeren Klimaprozesse nicht von Bedeutung.
Landschaft, Landschaftsbild,	Das Landschaftsbild wird durch den alten Baumbestand entlang der Heide- und der Südstraße geprägt. Eine Durchgrünung ist durch die jüngeren Bäume im Bereich der Stellplatzanlage gegeben. Das im Norden brach gefallene Grundstück beeinträchtigt das Ortsbild. Durch seine Einbeziehung in die künftige Gestaltung kann eine Verbesserung erzielt werden.	Im Bebauungsplan ist die ergänzende Eingrünung des Standortes zu den angrenzenden Räumen, insbesondere zur Südstraße zu betrachten.
Erholungswert	Der Standort weist keine Erholungsfunktion auf.	
Kulturgüter und sonstige Sachgüter	Angrenzend an das Plangebiet befindet sich mit der Siedlung Dessau-Törten ein bedeutendes Baudenkmal. Durch den Abbruch der desolaten Bebauung kann ein städtebaulicher Missstand im Umfeld beseitigt werden.	Der Umgebungsschutz des Denkmalsbereiches ist zu berücksichtigen. Parallel sind an das Vorhaben bezüglich der Gestaltung erhöhte Anforderungen zu stellen.
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Relevante Wechselwirkungen sind derzeit nicht erkennbar.	

7. Das weitere Planverfahren

Zur Ermittlung der abwägungsrelevanten Belange wird das Bebauungsplanverfahren mit einer zweistufigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt. Für die frühzeitige Beteiligung (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) wird anhand dieses Informationsblattes und bereits vorliegender gutachterlicher Einschätzungen über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet.

Anhand der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung sollen die Grundlagen für die daran anschließende förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und Träger öffentlicher Belange mit dem Bebauungsplanentwurf entstehen.

Auf Basis des Entwurfs wird eine erneute förmliche Unterrichtung der Öffentlichkeit erfolgen. Es besteht dann wiederum die Möglichkeit der öffentlichen Meinungsäußerung zur Entwicklung des Plangebietes.

Plankonzeption für den Bebauungsplan Nr. 223 "Sondergebiet Handel an der Südstraße"



Legende:

- | | | | |
|---|-----------------------------------|---|--|
|  | Grenze räumlicher Geltungsbereich |  | Grünfläche |
|  | Gebäude |  | optionale Lärmschutzwand
in Abhängigkeit von Öffnungszeiten |
|  | öffentlicher Gehweg |  | vorh. Baum |
|  | Fahrbahn |  | gepl. Baum |
|  | Stellplätze | | |

Ansprechpartner der Stadtverwaltung: Amt für Stadtplanung, Denkmalpflege und Geodienste, Finanzrat-Albert-Str. 2, 06862 Dessau-Roßlau
Herr Schmidt 0340 / 204 1161, Frau Gelies 0340 / 204 1861