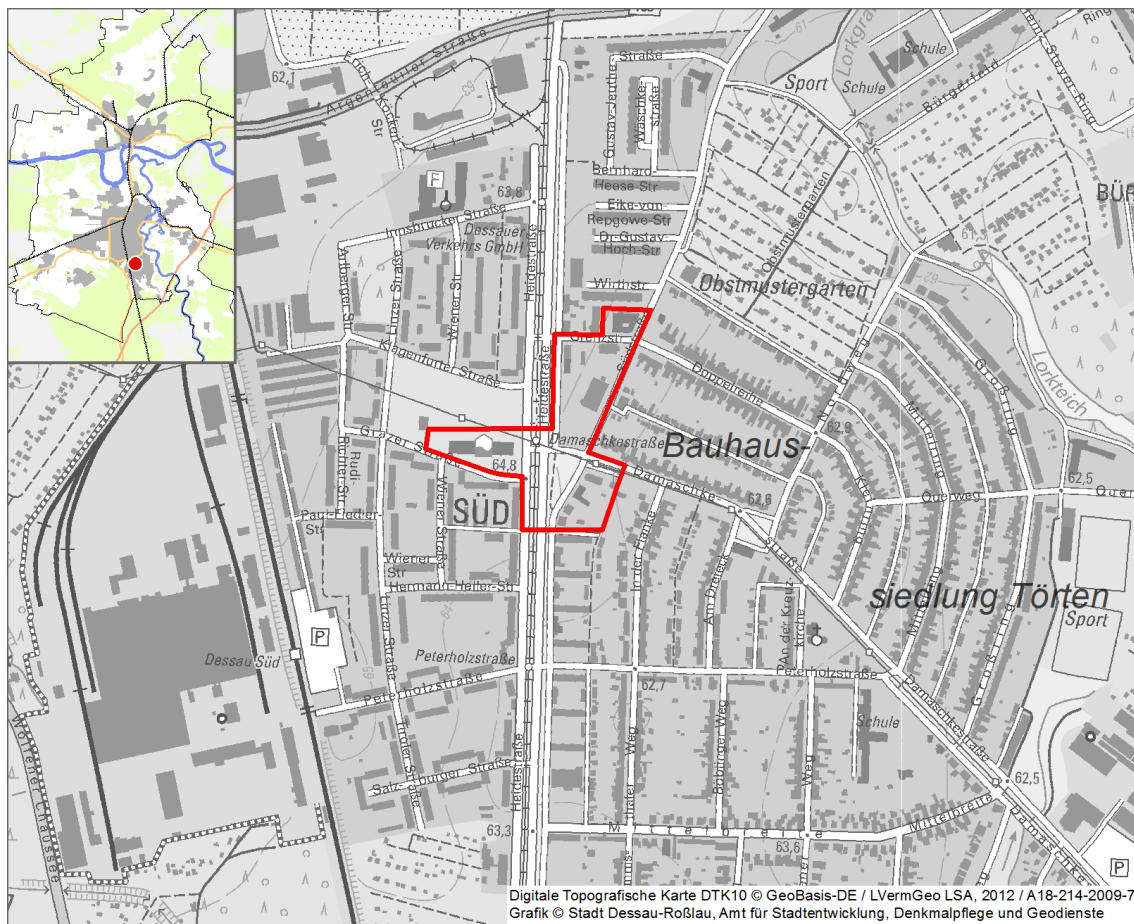


Flächennutzungsplan – 10. Änderung und zugleich Ergänzung

Stadtteil Dessau



Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs am Standort Heidestraße/Südstraße in Dessau-Süd als Nahversorgungszentrum

Begründung für die 10. Änderung und zugleich Ergänzung des Flächennutzungsplans für den Stadtteil Dessau

Vorentwurf

04. Oktober 2016

Anlage 4 zur BV/349/2016/III/61

Impressum:



Stadt Dessau-Roßlau

Dezernat VI – 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

in Zusammenarbeit mit:



StadtLandGrün, Stadt- und Landschaftsplanung

Hildegard Ebert, Astrid Friedewald, Anke Strehl

Am Kirchtor 10

06108 Halle/S.

Telefon: 03 45/ 239 772 - 0

Telefax: 03 45/ 239 772 - 22

E-Mail: info@slg-stadtplanung.de

Autor(en) Frau H. Ebert

Telefon: 03 45/ 239 772 - 14

Frau A. Strehl

03 45/ 239 772 - 12

Stand der Planung: **Vorentwurf****4. Oktober 2016**

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage und Planungserfordernis	5
2	Geltungsbereich.....	6
3	Übergeordnete und sonstige planungsrelevante Vorgaben	6
3.1	Landesentwicklungsplan 2010 Sachsen-Anhalt	6
3.2	Regionaler Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg	7
3.3	Flächennutzungsplan.....	8
3.4	Integriertes Stadtentwicklungskonzept Dessau-Roßlau 2025.....	9
3.5	Zentrenkonzept	9
3.6	Einfacher Bebauungsplan Nr. 216 der Stadt Dessau-Roßlau.....	11
4	Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes	12
4.1	Lage im Stadtgebiet	12
4.2	Vorhandene Bebauung und Nutzungen	13
4.3	Vorhandene Wohnbevölkerung	13
4.4	Voraussetzung eines zentralen Versorgungsbereiches / Nahversorgungszentrums .	14
4.5	Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung	15
4.6	Soziale Infrastruktur	15
4.7	Technische Infrastruktur.....	15
4.7.1	Verkehrsinfrastruktur.....	15
4.7.2	Ver- und Entsorgungsanlagen.....	16
4.7.3	Kampfmittelbelastung.....	16
4.7.4	Eigentumsverhältnisse an den Grundstücken im Plangebiet.....	16
5	Belange von Umwelt, Natur und Landschaft	16
5.1	Bodenschutz	16
5.2	Naturschutz.....	17
5.3	Wasserrecht und Hochwasserschutz	17
5.4	Immissionsschutz.....	18
5.5	Schutzgebiete	18
5.6	Eingriffs- und Ausgleichsbilanz	18
5.7	Denkmalrechtliche Belange.....	18
5.7.1	Belange der archäologischen Denkmalpflege	18
5.7.2	Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege	19
6	Begründung der geänderten Darstellung	19
6.1	Städtebauliches Zielkonzept	19
6.2	Art der baulichen Nutzung.....	20
6.2.1	Ziel und Zweck der beabsichtigten Darstellung Wohnbaufläche.....	20
6.2.2	Rechtliche Untersetzung der Darstellungsmöglichkeiten.....	21
6.2.3	Geeignetheit der Darstellung.....	21
6.2.4	Erforderlichkeit der Darstellung	21

6.2.5	Ziel und Zweck der beabsichtigten Darstellung SO Handel.....	22
6.2.6	Rechtliche Untersetzung der Darstellungsmöglichkeiten.....	22
6.2.7	Geeignetheit der Darstellung.....	22
6.2.8	Erforderlichkeit der Darstellung	23
6.3	Zentraler Versorgungsbereich (§ 5 Absatz 2 Nr. 2d Baugesetzbuch)	23
6.3.1	Ziel und Zweck der beabsichtigten Darstellung	23
6.3.2	Rechtliche Untersetzung der Darstellungsmöglichkeiten.....	23
6.3.3	Geeignetheit der Darstellung.....	24
6.3.4	Erforderlichkeit der Darstellung	24
6.4	Kennzeichnungen (§ 5 Absatz 3 Nr. 2d Baugesetzbuch)	24
6.4.1	Ziel und Zweck der beabsichtigten Kennzeichnung.....	24
6.4.2	Rechtliche Untersetzung der Kennzeichnungsmöglichkeiten	25
6.4.3	Geeignetheit der Darstellung.....	25
6.4.4	Erforderlichkeit der Kennzeichnung.....	25
6.5	Vermerke (§ 5 Absatz 4a Baugesetzbuch)	25
6.5.1	Ziel und Zweck des Vermerks	25
6.5.2	Rechtliche Untersetzung der Kennzeichnungsmöglichkeiten	25
6.5.3	Geeignetheit der Darstellung.....	26
6.5.4	Erforderlichkeit der Kennzeichnung.....	26
6.	Planungsalternativen.....	26
7.	Flächenbilanz	26

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Geltungsbereiche der 10. Änderung FNP und des Bebauungsplanes Nr. 223 ...	7
Abbildung 2	Auszug aus dem Zentrenkonzept der Stadt Dessau-Roßlau.....	11
Abbildung 3	Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 216 der Stadt Dessau-Roßlau, ohne Maßstab	12
Abbildung 4	Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 216 zu den Sortimenten des kurz- und mittelfristigen Bedarfs.....	12
Abbildung 5	Lage im Stadtgebiet.....	13
Abbildung 6	Zentraler Versorgungsbereich „Heidestraße/Südstraße“ und Vorhabenstandort	14

Anlage

Gutachterliche Einschätzung verträglicher Verkaufsflächen und Sortimente im Rahmen einer Etablierung eines großflächigen Lebensmittelmarktes bzw. Vollversorgers am Standort Heidestraße / Südstraße (Stadt + Handel, Januar 2016)

1 Ausgangslage und Planungserfordernis

Mit der 10. Änderung und zugleich Ergänzung des im Jahre 2004 genehmigten und in Kraft getretenen Flächennutzungsplans¹ soll ein Beitrag für die Erhaltung und Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches am Standort Heidestraße / Südstraße in seiner Eigenschaft als Nahversorgungszentrum geleistet werden.

Das Nahversorgungszentrum liegt im Süden der Stadt Dessau-Roßlau in städtebaulich integrierter Lage. Sein Einzugsgebiet beschränkt sich insbesondere auf die Stadtbezirke Süd und Teile der Siedlung Törten. Der Standort übernimmt in seiner gegenwärtigen Konstellation mit einem Niedrig-Preis (NP) Lebensmitteldiscounter, einem Ärztehaus und einer Apotheke eine begrenzte Grundversorgungsfunktion für die umliegenden Siedlungsbereiche.

Die Firma EDEKA plant, den Niedrig-Preis (NP) Lebensmitteldiscounter am Standort Heidestraße/Südstraße in Dessau-Roßlau zu erweitern und in einen Edeka-Vollsortimenter umzuwidmen. Das Vorhaben umfasst die Erweiterung der bestehenden Verkaufsfläche auf bis zu 1.500 m². Dadurch finden eine Veränderung der Sortimentsstrukturen, eine Steigerung der Artikelanzahl sowie eine qualitative Verbesserung des Angebots statt.

Das aktuell nur bedingt die Kriterien eines zentralen Versorgungsbereichs erfüllende Nahversorgungszentrum Heidestraße/Südstraße erfährt somit eine nachhaltige, nach dem Zentrenkonzept der Stadt Dessau-Roßlau vorgesehene Profilierung als zeitgemäßer, wirtschaftlich tragfähiger Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort mit einer neuen Versorgungsqualität für das südliche Stadtgebiet (insbesondere die Stadtbezirke Süd, Törten, Haideburg sowie in Teilen für den Stadtbezirk Innerstädtischer Bereich Süd).

Dafür hat der Stadtrat, aufbauend auf den Zielsetzungen des Zentrenkonzeptes und des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes die Aufstellung der 10. Änderung und zugleich Ergänzung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Sie erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 223 der Stadt Dessau-Roßlau mit der Planbezeichnung „Sondergebiet Handel an der Südstraße“.

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan sind innerhalb des Änderungsgebietes Wohnbauflächen und teilweise Grünflächen dargestellt. Beide Darstellungen sind nicht dazu geeignet, die v.g. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 223 als aus dem Flächennutzungsplan nach § 8 Absatz 2 Baugesetzbuch entwickelt anzusehen. Die für den Bebauungsplan beabsichtigte Festsetzung eines Sondergebietes und dessen inhaltliche Ausgestaltung zum Erhalt und zur Weiterentwicklung eines zentralen Versorgungsbereiches erfordern daher auch eine Änderung des Flächennutzungsplanes.

Vor diesem Hintergrund beabsichtigt die Stadt Dessau die Änderung und zugleich Ergänzung des Flächennutzungsplanes durch die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Handel, die Änderung einer Grünfläche in ein Wohnbaufläche und die Darstellung der Abgrenzung des „Zentrales Versorgungsbereichs“.

Mit dem Vorentwurf für die 10. Änderung und zugleich Ergänzung des Flächennutzungsplanes „Stadtteil Dessau“ werden die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch und die Behörden sowie die sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch frühzeitig beteiligt. Ebenso werden die Nachbargemeinden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

¹ Seit der 2007 erfolgten Fusion der beiden Städte Dessau und Roßlau (Elbe) zur Stadt Dessau-Roßlau als „Flächennutzungsplan für den Stadtteil Dessau“ fortgeltend.

Gleichzeitig erfolgt die frühzeitige Beteiligung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 223 „Sondergebiet Handel an der Südstraße“. Auch alle weiteren Planungsschritte werden gemäß § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch im sogenannten Parallelverfahren geführt.

2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 10. Änderung und zugleich Ergänzung des Flächennutzungsplanes „Stadtteil Dessau“ umfasst eine Fläche von etwa 3,87 ha. Sie erstreckt sich im Umfeld nachfolgend genannter Straßeneinmündungen entlang der Heidestraße:

- den Einmündungen von Grenzstraße und Damaschkestraße von Osten her unter Einbeziehung des Straßenabschnitts des Südstraße zwischen Grenz- und Damaschkestraße sowie
- der Einmündung der Grazer Straße unter Einschluss des Standorts der Südschwimmhalle von Westen her.

Die räumliche Ausdehnung dieses Geltungsbereichs entspricht der als Ergänzung des Flächennutzungsplanes Dessau nachrichtlich übernommenen Darstellung des im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 216 der Stadt Dessau-Roßlau mit dem Plantitel „Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche“ enthaltenen zentralen Versorgungsbereichs D „Heidestraße/Südstraße“. Der Geltungsbereich des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 223 „Sondergebiet Handel an der Südstraße“ beschränkt sich dagegen auf die Flächen, die zur städtebaulich geordneten Entwicklung auf dem Gelände des geplanten Vollsortimenters und in dessen Umfeld erforderlich sind. (vgl. hierzu Abbildung 1)

3 Übergeordnete und sonstige planungsrelevante Vorgaben

3.1 Landesentwicklungsplan 2010 Sachsen-Anhalt

Der Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010) enthält die landesbedeutsamen Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die der Entwicklung, Ordnung und Sicherung der nachhaltigen Raumentwicklung des Landes Sachsen-Anhalt zugrunde zu legen sind. Diese festgelegten Grundsätze und Ziele der Raumordnung sollen in die Regionalen Entwicklungspläne übernommen werden und, soweit erforderlich, konkretisiert und ergänzt werden. Die Regionalen Entwicklungspläne für die Planungsregionen gelten fort, soweit sie den in der Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen.

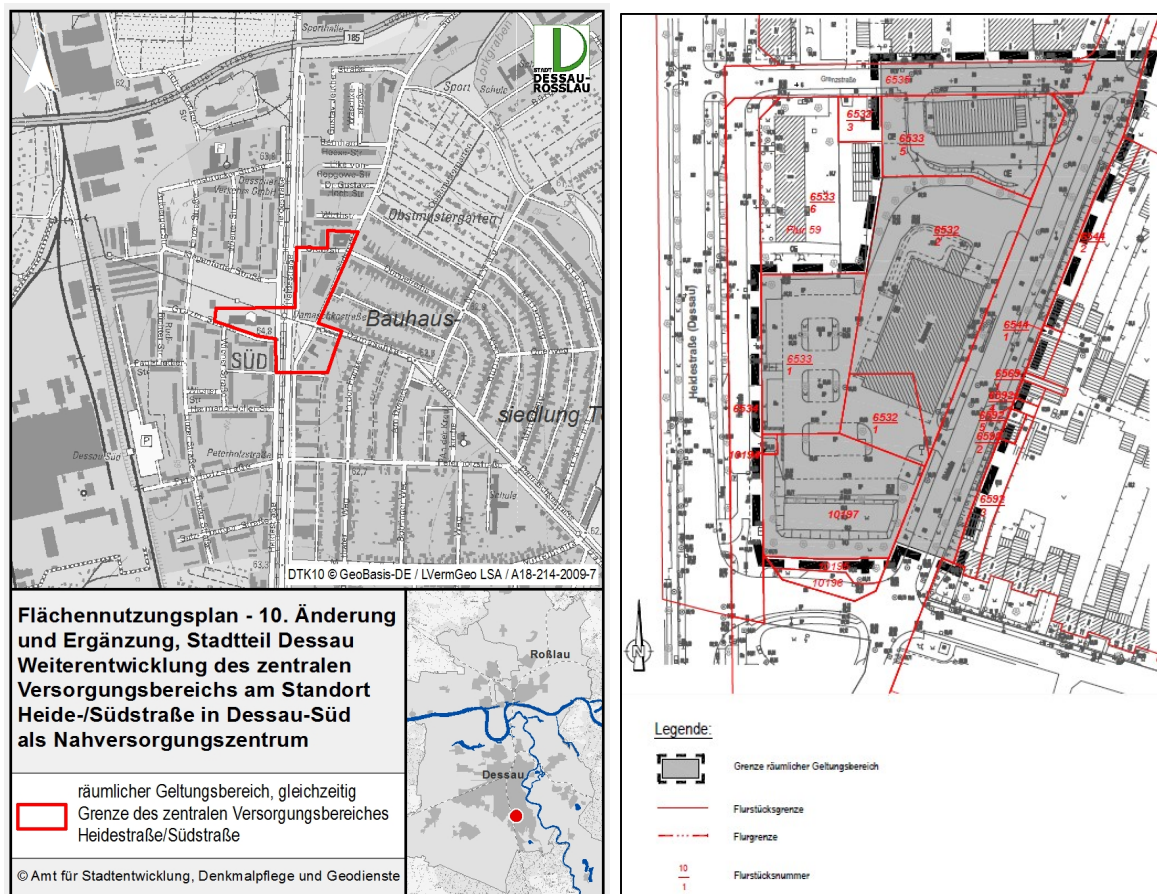
Gem. LEP 2010, Z 36, ist Dessau-Roßlau Oberzentrum. Oberzentrum ist jeweils der im Zusammenhang bebaute Ortsteil als zentrales Siedlungsgebiet der Stadt einschließlich seiner Erweiterungen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Das Plangebiet befindet sich in der räumlichen Abgrenzung des Oberzentrums (siehe LEP 2010, Beikarte 2a).

Gemäß Ziel 30 des LEP 2010 übernehmen Ober- und Mittelzentrum gleichzeitig die Aufgaben der Zentralen Orte der niedrigeren Stufen für die entsprechenden Verflechtungsbereiche. Danach haben die Zentralen Orte höherer Stufe, also die Ober- und Mittelzentren, jeweils auch die nachgeordneten Versorgungsaufgaben zu erfüllen. Das heißt konkret, dass das Oberzentrum Dessau-Roßlau auch die grundzentrale Versorgungsaufgabe hat, den Grundbedarf für die Versorgung der Bevölkerung im Dessauer Süden abzudecken.

Gem. LEP 2010, Z 46, ist die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung an Zentrale Orte der oberen oder mittleren Stufe zu binden.

Entsprechend dem Ziel Z 14 sind die für die Versorgung der Bevölkerung notwendigen Infrastruktureinrichtungen und Verkehrsangebote unter Beachtung des demografischen Wandels, besonderes in Bezug auf die sich abzeichnenden Entwicklungen mindestens in den zentralen Orten vorzuhalten und - soweit erforderlich - auszubauen.

Die beabsichtigte Planänderung steht danach nicht im Widerspruch zu den Erfordernissen der Raumordnung steht.



Änderungsbereich FNP

Geltungsbereich B-Plan Nr. 223

Abbildung 1 Geltungsbereiche der 10. Änderung FNP und des Bebauungsplanes Nr. 223

3.2 Regionaler Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg hat am 27. Mai 2016 den 1. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W) mit den Planinhalten „Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur“ für die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 10 Abs. 1 Raumordnungsgesetz gebilligt.

Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg mit den Planinhalten „Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur“ soll den Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg 2005 ersetzen, der gleichzeitig mit Inkrafttreten des Regionalplans aufgehoben wird.

Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg mit den Planinhalten „Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur“ konkretisiert die Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Raumstruktur, der Standortpotenziale, der technischen Infrastruktur und der Freiraumstruktur des Landesentwicklungsplanes LEP 2010.

Die Festlegungen von Grundzentren gem. Sachlichem Teilplan „Daseinsvorsorge - Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ vom 27.03.2014 (In Kraft getreten am 26.07.2014) sind in der dem Regionalplan beigelegten kartografischen Darstellung nachrichtlich übernommen worden.

Der Sachliche Teilplan „Daseinsvorsorge - Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ bildet gemeinsam mit dem Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg mit den Planinhalten „Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur“ die Entwicklungsvorstellungen der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg ab.

Für das Plangebiet Änderung befinden sich danach folgende Erfordernisse der Raumordnung in Aufstellung:

- Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz "Mulde" gem. Grundsatz 8 Nr. 2 REP A-B-W
- Gem. Grundsatz 10 REP A-B-W soll in Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz eine dem Hochwasserrisiko angepasste Nutzung erfolgen. Bei neuer Bebauung sollen geeignete technische Maßnahmen zur Vermeidung des Eintrags wassergefährdender Stoffen im Überschwemmungsfall vorgesehen werden.
- In Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz soll gem. Grundsatz 11 REP A-B-W die Beeinträchtigung des Wasserrückhaltevermögens einschließlich der Versickerungsfähigkeit unterlassen werden.

Der Inhalt der 10. Änderung und zugleich Ergänzung des FNP „Stadtteil Dessau“ steht zu den Vorgaben der übergeordneten Regionalplanung nicht in Widerspruch.

3.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Dessau ist am 08. April 2004 von der oberen Verwaltungsbehörde genehmigt worden und mit dem Tag der ortsüblichen Bekanntmachung dieser Genehmigung im Amtsblatt Nr. 7/2004 der Stadt Dessau am 26. Juni 2004 in Kraft getreten.

Mit der Fusion der Städte Dessau-Roßlau am 01. Juli 2007 gilt gemäß § 204 Absatz 2 Baugesetzbuch der genehmigte Flächennutzungsplan der Stadt Dessau mit der Bezeichnung „Flächennutzungsplan des Stadtteils Dessau der Stadt Dessau-Roßlau“ fort.

Der beabsichtigte Inhalt des für die Erweiterung des ansässigen Lebensmitteldiscountmarktes und damit für Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches am Standort Heidestraße/Südstraße erforderlichen Bebauungsplans Nr. 223 der Stadt Dessau-Roßlau mit dem Titel „Sondergebiet Handel an der Südstraße“ weicht von den Darstellungen des genehmigten FNP dergestalt ab, in dem für den betreffenden Bereich eine Wohnbaufläche dargestellt ist.

Damit kann die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 223 nicht – wie vom Gesetzgeber im § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch vorgeschrieben – entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan für

den Stadtteil Dessau ist entsprechend zu ändern. Diese Änderung erfolgt im sogenannten Parallelverfahren nach § 8 Abs.3 Baugesetzbuch.

3.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept Dessau-Roßlau 2025

Seit 2013 verfügt die Stadt Dessau-Roßlau über ein aktualisiertes Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2025 (nachfolgend kurz: INSEK 2025) als strategisches Planwerk.

Ressortübergreifend wird damit die Entwicklung der Gesamtstadt nachhaltig gesteuert. Der Stadtrat Dessau-Roßlau hat in seiner Sitzung am 11. Juli 2013 das INSEK 2025 beschlossen. Es fungiert für die vorliegende 10. Änderung und zugleich Ergänzung des FNP „Stadtteil Dessau“ als städtebauliches Entwicklungskonzept, dessen Ergebnisse § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch bei der Aufstellung sowohl der vorbereitenden Bauleitpläne (Flächennutzungspläne) als auch der verbindlichen Bauleitpläne (Bebauungspläne) besonders zu berücksichtigen sind.

Die Zentrenstruktur des Einzelhandels ist danach bedarfsgerecht und mit entsprechender Sortimentsstaffelung zwischen Kernbereich und Nahversorgungsstandorten zu entwickeln. Die Ausstattung ist dabei an veränderte Nachfragen (Rückgang der Einwohnerzahl, wachsender Anteil an Senioren) anzupassen. Nicht mehr zukunftsfähige Verkaufsflächen sind abzubauen. Die Herausforderung besteht – ergänzend zur Fokussierung auf den Kernbereich Innenstadt – in einer hierarchischen Definition von zentralen Versorgungsbereichen und Standorten der Nahversorgung und einer differenzierten Steuerung der Einzelhandelsentwicklung.

Außerdem sind in der innerstädtischen und innenstadtnahen Gebieten Versorgungsbereiche zu stabilisieren, mit Strukturen des inhabergeführten Einzelhandels, der großflächigen Verbrauchermärkte und/oder der Agglomerationen von Nahversorgern des täglichen Bedarfs. Dazu gehört der zentrale Versorgungsbereich am Standort Dessau - Heidestraße/Südstraße in seiner Eigenschaft als Nahversorgungszentrum. Alle unter dieses Ziel fallenden Versorgungsbereiche weisen sich durch die Nähe zu verdichteten Wohnlagen, eine gute Anbindung an das Straßennetz sowie an den öffentlichen Personenverkehr (nachfolgend kurz: ÖPNV) aus. Maßnahmen zur Angebotserweiterung sind schwerpunktmäßig in diese Bereiche zu lenken.

Die 10. Änderung und zugleich Ergänzung des FNP „Stadtteil Dessau“ bewegt sich demnach im Kontext zu den räumlich-strategischen Vorgaben des INSEK 2025.

Der Geltungsbereich grenzt an das Gebiet des Stadtumbaus gemäß §§ 171 a–d Baugesetzbuch mit der Bezeichnung „Schwerpunktraum Stadtbezirk Dessau-Süd“. Laut den im INSEK 2025 formulierten Zielsetzungen wird in diesem Stadtgebiet u. a. die Strategie der Konsolidierung im Zusammenhang mit der Stärkung der zentralen Funktionen und der Versorgungsstruktur verfolgt.

3.5 Zentrenkonzept

Die Stadt Dessau-Roßlau hat mit Stand vom April 2008 ein Einzelhandelsgutachten für das Oberzentrum, unter besonderer Berücksichtigung baurechtlicher Festlegungen sowie der Nahversorgung als selbstbindend beschlossene Planungsgrundlage gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch aufgelegt. Hinzu tritt mit Stand vom April 2009 das auf dem Einzelhandelsgutachten aufbauende Zentrenkonzept der Stadt Dessau-Roßlau. Beide Konzepte stellen eine schlüssige Basis für die Beurteilung der Erfordernisse der Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet dar.

Das Zentrenkonzept formuliert Strategien und Zielstellungen, um den aktuellen Herausforderungen infolge des demografischen Wandels und den damit verbundenen

strukturellen Veränderungen wirksame Strategien entgegensetzen zu können. Mit diesem Konzept sind die konzeptionellen Grundlagen geschaffen worden, um die Handelskapazitäten und die anderen Versorgungsfunktionen in Bildung, Kultur, Dienstleistung und Verwaltung auf die Anforderungen an ein zukunftsfähiges Oberzentrum sowie auf die absehbare lokale Nachfrageentwicklung und auf den künftigen Nahversorgungsbedarf einzustellen. Das vorliegende Konzept formuliert Zielstellungen für die gesamtstädtische Zentrenstruktur sowie für die einzelnen Haupt- und Nebenzentren, die Nahversorgungsbereiche und die dezentralen Einzelhandelsstandorte. Besonders intensiv beschäftigt sich das Konzept mit dem Kern des Stadtteils Dessau, für den ein erheblicher Handlungsbedarf besteht. Es werden detaillierte Vorschläge unterbreitet, um ein attraktives multifunktionales Stadtzentrum zu entwickeln, das im regionalen Standortwettbewerb dauerhaft wirtschaftlich tragfähig ist und bleibt.

Für den Standort „Heidestraße/Südstraße“ wird als Entwicklungsperspektive eine Profilierung als zentraler Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort im südlichen Dessau angestrebt, wozu auch eine städtebauliche Aufwertung der Südstraße gehört. Trotz Reduzierung der nördlich im Umfeld gelegenen Quartiere im Zuge des Stadumbaus ist eine langfristige Tragfähigkeit des Standortes gegeben.

Als Stärken dieses zentralen Versorgungsbereichs bezeichnet das Zentrenkonzept die gute Anbindung an das Verkehrsnetz, die städtebauliche Integration, kleine Ladenstrukturen und die zentrale Lage im Süden der Stadt. Zu den Schwächen zählen die Verteilung entlang der Heidestraße sowie dadurch bedingte lange Wege und eine Trennung durch die Verkehrsachse.

Die Chancen liegen in seiner Lage in unmittelbarer Nachbarschaft zum Denkmalbereich „Bauhaussiedlung Törten“ (siehe hierzu Punkt 4.7.2 der Begründung – Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege) und der weitere Revitalisierung des Österreichviertels.

Diese Aussagen des 2009 erarbeiteten Zentrenkonzeptes zum Nahversorgungszentrum „Heidestraße/Südstraße“ werden durch den Inhalt der „Gutachterlichen Einschätzung vertraglicher Verkaufsflächen und Sortimente“ im Rahmen einer angedachten Etablierung eines großflächigen Lebensmittelmarktes bzw. Vollsortimenters am Standort Heidestraße/Südstraße in Dessau-Roßlau (Auftragnehmer und Verfasser: Stadt + Handel, Leipzig, 20.01.2016) untersetzt.

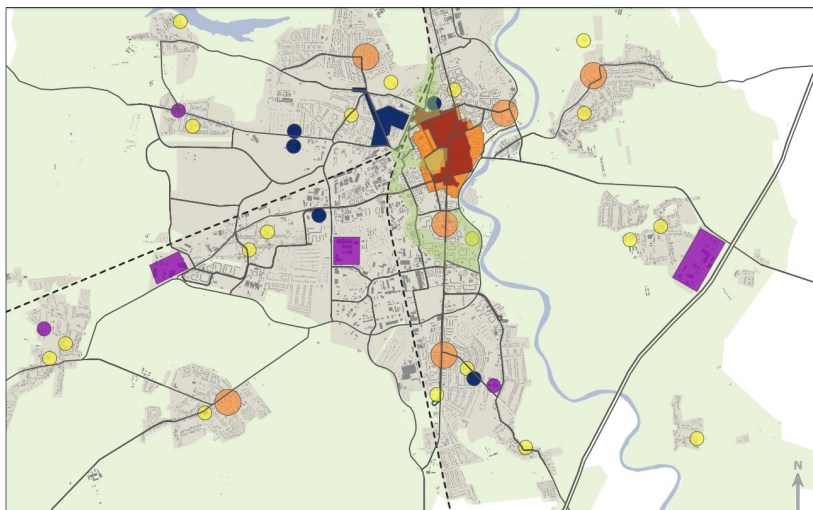
Der Vorhabenstandort ist aufgrund seiner Lage im Zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Dessau - Heidestraße/Südstraße dazu geeignet, als Nahversorgungsstandort für die Stadtbezirke Süd, Haideburg und Törten sowie für Teile des innerstädtischen Bereiches Süd zu fungieren.

Durch das Vorhaben wird insbesondere Kaufkraft im Lebensmittelvollsortimentsbereich zurückgebunden, die derzeit an entsprechende Angebotsstandorte außerhalb der Stadtbezirke abfließt.

Die Prüfung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche hat gezeigt, dass keine Gefährdung dieser zu erwarten ist. Weiterhin sind keine negativen Auswirkungen des Vorhabens auf die Nahversorgungssituation in den sonstigen Lagen zu erwarten.

Damit kann das Vorhaben zur Sicherung einer zukunftsfähigen Nahversorgungsstruktur in den vorgenannten Stadtbezirken beitragen, und das Angebot kann durch einen markadäquaten Vollsortimenter ergänzt und verbessert werden.

Die Planänderung fügt sich danach in das Leitbild des Zentrenkonzeptes (siehe nachfolgende Abbildung 2) nahtlos ein.



Leitbild Zentrenstruktur 2020

-  Stadtzentrum Dessau
-  zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Dessau
-  Stadtteilzentrum Roßlau
-  Stadtteilkern Roßlau
-  nicht integrierter großflächiger Einzelhandel
-  integriertes Nahversorgungszentrum
-  Nahversorger in städtebaulicher Randlage
-  städtebaulicher Identifikationspunkt, Kirche
-  Zentren von Bildung, Kultur, Verwaltung
-  außerhalb des Stadtzentrum bzw. in Randlage
-  Innerstädtischer Grünzug

Abbildung 2 Auszug aus dem Zentrenkonzept der Stadt Dessau-Roßlau

3.6 Einfacher Bebauungsplan Nr. 216 der Stadt Dessau-Roßlau

Der anhaltende Strukturwandel im Einzelhandel hat dazu geführt, dass sich Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten häufig außerhalb der städtischen Zentren auf kostengünstigen, mit dem Pkw gut erreichbaren Flächen zulässigerweise angesiedelt haben. Das gilt für Betriebe der Nahversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs, insbesondere für Lebensmitteldiscounter, Drogerie- und Getränkefachmärkte ebenso wie für den Fachhandel mit Waren des periodischen Bedarfs, wie Bekleidungsdiscounter und Elektrofachmärkte und nicht zuletzt für großflächige Möbelhäuser, Baumärkte und Gartencenter, deren zentrentypisches Randsortiment oft die Verkaufsflächen vergleichbarer innerstädtischer Fachgeschäfte erreicht.

Daraus resultierend wurde i. S. des § 1 Abs. 3 Satz 1 Baugesetzbuch der einfache Bebauungsplan Nr. 216 der Stadt Dessau-Roßlau mit dem Titel „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ aufgestellt und am 11. Dezember 2013 vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Am Tag der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Dessau-Roßlau, Nr. 1 / Januar 2014 vom 21. Dezember 2013 hat dieser Bebauungsplan seine Rechtswirksamkeit erlangt.

Der hier betrachtete Standort ist darin dem Nahversorgungszentrum „D-Heidestraße/Südstraße“ zuzuordnen, welches eine Fläche von insgesamt 3,87 ha hat (siehe nachfolgende Abbildung 3).

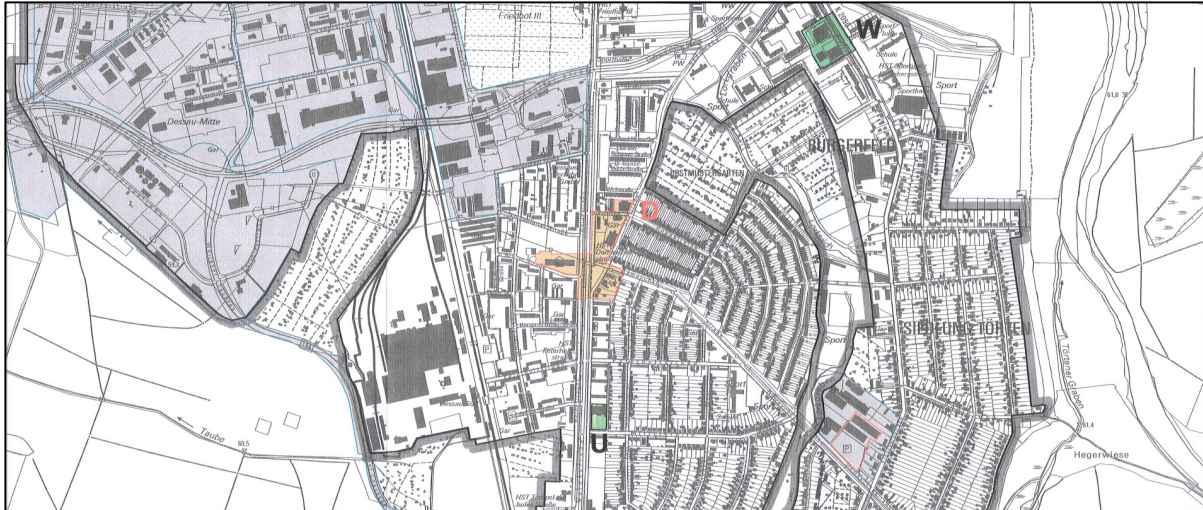


Abbildung 3 Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 216 der Stadt Dessau-Roßlau, ohne Maßstab

Der zentrale Versorgungsbereich im Umfeld der Straßeneinmündung Heidestraße/Damaschkestraße soll sich gemäß dem Leitbild des Zentrenkonzeptes Dessau-Roßlau als zentraler Standort für Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen im südlichen Stadtgebiet von Dessau profilieren.

Abweichend von der zunächst außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche A (Dessauer Innenstadt) und B (Roßlauer Altstadt getroffenen Festsetzung zur grundsätzlichen Unzulässigkeit sind innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche C - H (Nahversorgungszentren) Einzelhandelsbetriebe mit im einzelnen angeführte zentrenrelevanten Sortimenten des kurz- und mittelfristigen Bedarfs als Hauptwarensortiment (siehe nachfolgende Abbildung 4) zulässig.

- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Reformwaren
- Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher
- Spielwaren und Bastelbedarf, Schnittblumen
- Drogeriewaren, Kosmetika, Pharmazie, Sanitätswaren
- Oberbekleidung, Wäsche, Wolle, Kurzwaren/Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien
- Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Kürschnerwaren, Modewaren
- Orthopädie und Sportartikel (außer Sportgroßgeräte, z. B. Fahrräder),

Abbildung 4 Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 216 zu den Sortimenten des kurz- und mittelfristigen Bedarfs

Damit stellt sich die Planänderung als vereinbar mit den Zielen und Inhalten des strategischen Bebauungsplans Nr. 216 für die Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche innerhalb des Stadtgebietes Dessau-Roßlau dar.

4 Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes

4.1 Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet befindet sich entlang der Heidestraße / Südstraße im südlichen Stadtgebiet Dessau (Stadtbezirk 04). Es liegt westlich der zum UNESCO Welterbe gehörenden Bauhaussiedlung Törten. Auf der Westseite befindet sich das Gebäude der Südschwimmbhalle der Stadt Dessau-Roßlau. Markantes Merkmal ist die Lage entlang einer 110 kV-Freileitung (siehe nachfolge Abbildung 5).

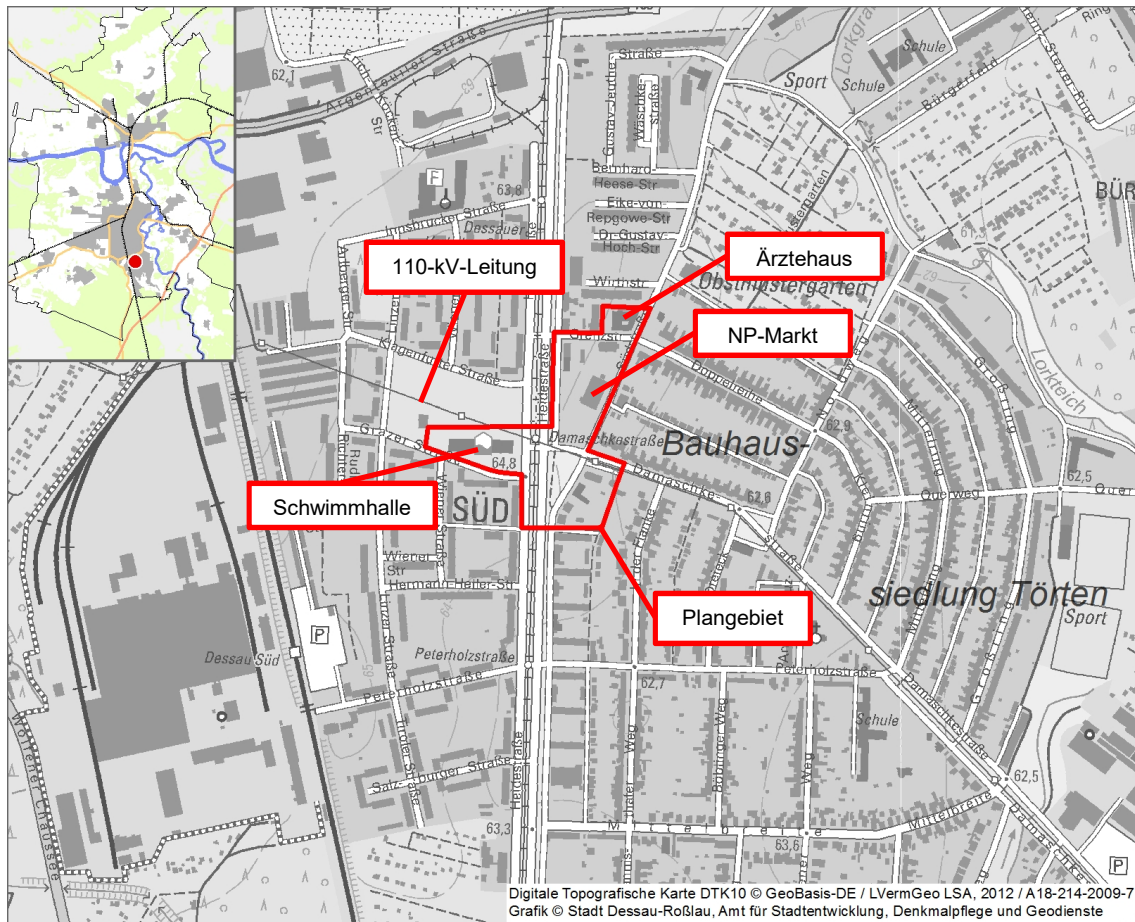


Abbildung 5 Lage im Stadtgebiet

4.2 Vorhandene Bebauung und Nutzungen

Die Flächen im Plangebiet sind zu einem großen Teil versiegelt und bebaut. Die Nutzungen sind vielfältig und reichen von Wohngebäuden, einem Discounter bis hin zu einem Ärztehaus mit Geschäftsunterlagerungen (Apotheke, Sanitätshaus). Im südlichen Teil befinden weitere Dienstleistungen (Sparkasse) und Geschäftseinrichtungen.

Im wesentlichen Teil befindet sich das Gebäude der Südschwimmbhalle.

Entlang der Damaschkestraße quert eine 110 kV-Freileitung das Plangebiet.

4.3 Vorhandene Wohnbevölkerung

Im Stadtbezirk Süd leben aktuell 6.629 Einwohner.² Im Vergleich zum Jahr 2010 hat die Einwohnerzahl zugenommen. Damals lebten im Stadtbezirk 6.436 Einwohner.³ Insgesamt ist die Bevölkerungsentwicklung im Vergleich zu anderen Stadtteilen als relativ stabil zu bezeichnen.

² Quelle: Stadt Dessau-Roßlau; Kommunale Statistikstelle, eigene Erhebung aus dem Einwohnermelderegister; Stichtag: 31.12.2015.

³ Quelle: Stadt Dessau-Roßlau, kommunale Statistikstelle, Stichtag: 31.12.2010.

Die Einwohnerzahl im 700 m Nahbereich des Nahversorgungszentrums beträgt 4.410 Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz.⁴

4.4 Voraussetzung eines zentralen Versorgungsbereiches / Nahversorgungszentrums

Der Begriff des zentralen Versorgungsbereiches wird im Baugesetzbuch und in der Baunutzungsverordnung an verschiedenen Stellen genannt.⁵

Der zentrale Versorgungsbereich ist ein Schutzgut der Rechtsvorschriften des Bauplanungsrechtes, die die Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandel zum Gegenstand haben.⁶ In diesen Kontext ist das Bestreben der Stadt Dessau-Roßlau, die bereits bestehende Handelsnutzung in der Form eines Lebensmitteldiscounters durch einen großflächigen Lebensmittelvollsortimentsmarkt zu ersetzen, planungsrechtlich einzuordnen.

Der Vorhabenstandort liegt in der Heidestraße/Südstraße im südlichen Stadtgebiet Dessaus (Stadtbezirk 04 Süd). Der Standortbereich um den Mikrostandort des Vorhabens an der Heidestraße liegt in städtebaulich integrierter Lage und ist im Zentrenkonzept der Stadt Dessau-Roßlau sowie im Bebauungsplan Nr. 216 als zentraler Versorgungsbereich (Nahversorgungszentrum „D - Heidestraße/Südstraße“) ausgewiesen. Die Bus- und Straßenbahnhaltestellen „Dessau Schwimmhalle“ und „Damaschkestraße /Südschwimmhalle“ gewährleisten eine sehr gute Anbindung des Standorts an das ÖPNV-Netz. Zudem ist der Standort über die Heidestraße gut mit dem motorisierten Individualverkehr zu erreichen (vgl. hierzu auch Abbildung 6).



Abbildung 6 Zentraler Versorgungsbereich „Heidestraße/Südstraße“ und Vorhabenstandort

⁴ Quelle: Stadt Dessau-Roßlau, kommunale Statistikstelle: Stichtag: 31.05.2015

⁵ Siehe u.a. § 1 Abs.6 Nr. BauGB; § 2 Abs.2 BauGB, § 9 Abs. 2 a BauGB; § 34 Abs.3 BauGB und § 11 Abs.3 BauNVO

⁶ Definitionen zur Einzelhandelsanalyse, GfI e.V., 2014, S. 210

Das Einzugsgebiet des Nahversorgungszentrums beschränkt sich v. a. auf die Stadtbezirke Süd und Teile der Siedlung Törten. Hinsichtlich des Angebots ist dabei mit den neun im Nahversorgungszentrum befindlichen Betrieben eine klare Ausrichtung auf den kurzfristigen Sortimentsbereich zu erkennen. Der Standortbereich übernimmt somit vor allem eine Grundversorgungsfunktion für die umgebenden Siedlungsbereiche, wobei diese aufgrund der betriebstypologischen Ausrichtung und der Dimensionierung des einzigen Magnetbetriebs NP mit einer eingeschränkten Angebotsvielfalt einhergeht. Die übrigen kleinen Anbieter (u. a. Lebensmittelhandwerk, Apotheke) ergänzen überwiegend das Angebot des Lebensmitteldiscounters.

Hinsichtlich der zentrenergänzenden Funktionen weist das Nahversorgungszentrum eine eher geringe Diversifizierung auf. Die beiden einzigen Einrichtungen, die eine gewisse Ausstrahlung über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zu entwickeln vermögen, sind ein Ärztehaus sowie die Südschwimmhalle, die jedoch aufgrund eines Ersatzneubaus an anderer Stelle keine dauerhafte Zukunftsperspektive am Standort hat.

Durch die teilweise nur geringen städtebaulich-funktionalen Verbindungen zwischen den Teilräumen des Zentrums bzw. den Nutzungen ist das Zentrum für die Kunden als solches kaum wahrnehmbar. Dies wird durch städtebauliche Barrieren, mangelnde Blickbeziehungen und die Ausrichtung der Gebäude zueinander (Rückseitenproblematik) begünstigt. Gegenwärtig erfüllt das Nahversorgungszentrum hinsichtlich der Anzahl der Nutzungen und deren Diversifizierung nur bedingt die Kriterien an einen zentralen Versorgungsbereich, jedoch ist in Form des Areals der Südschwimmhalle sowie der angrenzenden Bereiche perspektivisch eine Potenzialfläche zur Entwicklung weiterer den zentralen Versorgungsbereich ergänzenden resp. stützenden Nutzungen verfügbar. Limitierend wirkt hier jedoch, dass eine städtebaulich-funktionale Verbindung der westlichen mit den östlichen Teilen des zentralen Versorgungsbereichs durch die ausgeprägte Trennwirkung der Heidestraße mit ihrem offenen Gleisbett erschwert wird. Als positiver Aspekt ist jedoch die zentrale Lage im Stadtteil hervorzuheben.

4.5 Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung

Als Freiflächen können im Plangebiet lediglich jene Flächen gewertet werden, die im Umfeld der Südschwimmhalle und entlang der Damaschkestraße aus Sicherheitsgründen im Abstand zur vorbeiführenden 110 kV –Freileitung freigehalten werden.

4.6 Soziale Infrastruktur

Im Plangebiet befinden sich keine sozialen Infrastruktureinrichtungen im Sinne von Gemeinbedarfseinrichtungen.

4.7 Technische Infrastruktur

4.7.1 Verkehrsinfrastruktur

Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)

Für das Plangebiet besteht ein insgesamt regelmäßiges Angebot des ÖPNV durch fahrplanmäßige Linienfahrten der Straßenbahn, die das Plangebiet an das Zentrum von Dessau sowie den Bahnhof Dessau anbindet. Die nächste Haltestelle befindet sich an der Südschwimmhalle

Erschließung durch den motorisierten Individualverkehr (MIV)

Die Erschließung des Nahversorgungszentrums erfolgt über die Heidestraße, die Damaschkestraße und die Südstraße. Der Standort wäre somit unmittelbar an das überregionale Verkehrsnetz angebunden.

4.7.2 Ver- und Entsorgungsanlagen

Trink-, Schmutz- und Regenwasser

- wird fortgeschrieben nach der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange-

Gasversorgung

- wird fortgeschrieben nach der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange-

Elektroenergieversorgung

- wird fortgeschrieben nach der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange-

Telekommunikation

- wird fortgeschrieben nach der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange-

Fernwärme

- wird fortgeschrieben nach der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange-

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung in Dessau-Roßlau erfolgt als hoheitliche Aufgabe der Stadt als öffentlich- rechtlicher Entsorgungsträger über den Eigenbetrieb Stadtpflege. Im Plangebiet sind keine Abfallcontainer der Stadtpflege vorhanden.

4.7.3 Kampfmittelbelastung

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb einer Kampfmittelverdachtsfläche (Bombenabwurfgebiet). Bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten und sonstigen erdengreifenden Maßnahmen muss hier mit dem Auffinden von Bombenblindgängern gerechnet werden. Insofern ist die Plangebietsfläche vor dem Beginn der Baumaßnahme auf hier möglicherweise vorhandene Kampfmittel zu sondieren. Sofern die Überprüfung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Sachsen-Anhalt erfolgen soll, ist hierfür 4 bis 6 Wochen vor Baubeginn ein entsprechender Antrag an das Amt für öffentliche Sicherheit und Ordnung der Stadt Dessau-Roßlau zu richten.

4.7.4 Eigentumsverhältnisse an den Grundstücken im Plangebiet

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind im Eigentum der Stadt Dessau-Roßlau. Die sonstigen Flächen befinden sich in privatem Eigentum.

5 Belange von Umwelt, Natur und Landschaft

5.1 Bodenschutz

Der Geltungsbereich der 10. Änderung und zugleich Ergänzung des FNP „Stadtteil Dessau“ ist nicht im Kataster über schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten und altlastverdächtige Flächen (ALVF) – kurz: Altlastenkataster - der Stadt Dessau-Roßlau

gemäß § 9 Bodenschutz- Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt (BodSchAG LSA) zum Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) erfasst.

Eine entsprechende Kennzeichnung im Rahmen der 10. Änderung und zugleich Ergänzung des FNP „Stadtteil Dessau“ ist deshalb nicht erforderlich.

5.2 Naturschutz

Naturschutzrechtliche Belange sind insoweit betroffen, als sich unmittelbar angrenzend entlang der Heidestraße sowie der Südstraße straßenraumbegleitende Baumreihen (Alleen) befinden, die gemäß § 21 NatSchG LSA geschützt sind. Nach § 21 Abs. 1 NatSchG LSA sind alle Handlungen untersagt, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung dieser Baumreihe führen können.

Die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Dessau-Roßlau sind zu beachten.

5.3 Wasserrecht und Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der rechtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiete im hochwassergeschützten Bereich des Stadtteils Dessau. Zum Schutz des Siedlungsgebiets sind die Wasserläufe von Elbe und Mulde durchgängig mit einem Hochwasserschutzsystem ausgestattet worden. Gleichwohl befindet sich das Plangebiet im Hochwassergefahrenbereich von Elbe und Mulde. Es liegt mithin in einem Bereich, in dem nach den Risiko- und Gefahrenkarten des Landesbetriebes für Hochwasserschutz von einem signifikanten Hochwasserrisiko auszugehen ist.

Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) definiert in § 73 Abs. 1 den Begriff des Risikogebietes. Danach handelt es sich um Gebiete mit einem signifikanten Hochwasserrisiko. Hochwasserrisiko ist die Kombination der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses mit den möglichen nachteiligen Hochwasserfolgen für die menschliche Gesundheit, die Umwelt, das Kulturerbe, wirtschaftliche Tätigkeiten und erhebliche Sachwerte.

Der Begriff des Risikogebietes umfasst demnach u. a. sowohl festgesetzte und vorläufig gesicherte als auch potenzielle Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. V. m. §§ 99 und 100 Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA). Weiterhin können zu dem Begriff des Risikogebietes auch ehemalige Überschwemmungsgebiete zählen, die inzwischen durch Hochwasserschutzanlagen geschützt sind. Da Hochwasserschutzanlagen keine absolute Sicherheit garantieren können, kann es beispielsweise zu Deichbrüchen oder Überströmungen in vermeintlich sicheren Gebieten kommen, sobald das Hochwasserereignis größer ausfällt als das Bemessungshochwasser, welches der entsprechenden Schutzanlage zu Grunde gelegt worden ist.

Den Karten des Landesbetriebes für Hochwasserschutz (LHW) ist zu entnehmen, dass sich der Geltungsbereich der 10. Änderung und zugleich Ergänzung des Flächennutzungsplanes für den Stadtteil Dessau zwar außerhalb der rechtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiete im hochwassergeschützten Bereich des Stadtteils Dessau befindet, aber im Hochwassergefahrenbereich der Mulde und damit in einem Bereich liegt, in dem von einem signifikanten Hochwasserrisiko auszugehen ist.

Dabei handelt es sich um ein Gebiet mit Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (Extremereignis) (200-jährliches Ereignis – HQ200/ HQextrem) ohne Berücksichtigung von

Hochwasserschutzanlagen (Quelle: <http://www.geocms.com/webmap-lsa/de/hochwassergefahrenkarte-hq200.html>).

Risikogebiete i. S. d. § 73 Abs. 1 Satz 1 WHG sind in den Bauleitplänen zu vermerken.

Für die in den Risikogebieten geplanten Bauvorhaben sind geeignete Vorkehrungen zum hochwasserangepassten Bauen zu treffen. Dazu gehören insbesondere Vorkehrungen zur Auftriebssicherheit, weil auch im Geltungsbereich der 10. Änderung und zugleich Ergänzung des FNP „Stadtteil Dessau“ vor allem bei lang anhaltenden Hochwasserereignissen mit oberflächennahen Grundwasserständen gerechnet werden muss.

5.4 Immissionsschutz

Infolge des zu erwartenden Anliefer- und Kundenverkehrs ist mit Immissionsbelastungen zu rechnen. Eine Beurteilung der immissionsschutzrechtlichen Belange wird derzeit erarbeitet und nach Fertigstellung dem Entwurf der 10. Änderung und zugleich Ergänzung des FNP „Stadtteil Dessau“ beigelegt.

5.5 Schutzgebiete

Innerhalb des Geltungsbereichs der 10. Änderung und zugleich Ergänzung des FNP „Stadtteil Dessau“ sind keine Gebiete des Schutzgebietssystems Natura 2000 (Gebiete nach Fauna-Flora-Habitat und Vogelschutz-Richtlinie), sonstige Naturschutzgebiete nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 22 Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) betroffen.

5.6 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Die konkreten naturschutzrechtlichen Belange wie Eingriffs-/Ausgleichsbilanz, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Artenschutz werden im Rahmen des parallel zur 10. Änderung und zugleich Ergänzung des FNP „Stadtteil Dessau“ und zur Aufstellung des B-Plans Nr. 223 zu erarbeitenden gemeinsamen Umweltberichts vertiefend behandelt.

5.7 Denkmalrechtliche Belange

5.7.1 Belange der archäologischen Denkmalpflege

Im gesamten Stadtgebiet von Dessau-Roßlau befinden sich zahlreiche archäologische Kulturdenkmale. Deren Bestand ist gesetzlich geschützt. Hierbei handelt es sich sowohl um ur- und frühgeschichtliche Siedlungen sowie um Gräberfelder als auch um aufgelassene mittelalterliche wie neuzeitliche Siedlungsstellen. Durch die Landesaufnahme können jederzeit weitere Denkmale dieser Art erfasst und registriert werden.

Konkrete Aussagen speziell zur Fläche des betreffenden Standorts vom Planvorhaben können erst nach einer entsprechenden Beteiligung des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt (Bereich Archäologie) - üblicherweise im Zusammenhang mit Erdarbeiten bzw. im Rahmen eines Bauantragsverfahrens - getroffen werden.

Bei Erdarbeiten ist vorab die archäologische Relevanz zu klären.

Vorsorglich wird auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht gemäß § 9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG-LSA) im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hingewiesen. Die wissenschaftliche

Dokumentation der im Zuge der Bau- und Erschließungsmaßnahmen entdeckten archäologischen Denkmale obliegt dann dem jeweiligen Vorhabenträger und wird durch den § 14 Abs. 9 DenkmSchG-LSA geregelt.

5.7.2 Belange der Bau- und Kunstdenkmalflege

Die innerhalb vom Geltungsbereich der 10. Änderung und zugleich Ergänzung des FNP – Stadtteil Dessau befindliche Bebauung ist weder als Baudenkmal noch als Bestandteil eines Denkmalsbereichs im Denkmalverzeichnis des Landes Sachsen-Anhalt für die Stadt Dessau-Roßlau erfasst worden.

Der Geltungsbereich liegt jedoch in der unmittelbaren Nachbarschaft des im vorgenannten Denkmalverzeichnis erfassten Denkmalsbereichs von kulturell-künstlerischer und städtebaulicher Bedeutung mit der Bezeichnung „Bauhaussiedlung Törten“. Zu diesem Denkmalsbereich gehören u. a. die in mittelbarer Nachbarschaft zum Geltungsbereich befindlichen Baudenkmale mit der Bezeichnung „Stahlhaus“ (Südstraße 5) und „Wohnhaus Fieger“ (Südstraße 6). Für diesen an den Geltungsbereich grenzenden Denkmalsbereich gilt auch eine Erhaltungs- und Gestaltungssatzung mit der Bezeichnung „Bauhaussiedlung Dessau-Törten, Laubenganghäuser und L.-Fischer-Häuser im Großring“.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass sämtliche beabsichtigte Vorhaben innerhalb des Geltungsbereichs die Wirkung des unmittelbar benachbarten Denkmalsbereichs nicht beeinträchtigen dürfen.

6 Begründung der geänderten Darstellung

6.1 Städtebauliches Zielkonzept

Die 10. Änderung und zugleich Ergänzung erfasst Teilflächen des 2004 rechtswirksam gewordenen Flächennutzungsplanes der Stadt Dessau.

Gleichzeitig wird mit der Planänderung im Wesentlichen eine Gebietskulisse erfasst, die im Zentrenkonzept Dessau-Roßlau (am 10. Juni 2009 vom Stadtrat Dessau-Roßlau beschlossen) dem Nahversorgungszentrum Heidestraße / Südstraße entspricht. Anlass dieses Planverfahrens ist das Bestreben der Stadt Dessau-Roßlau, die bereits bestehende Handelsnutzung in der Form eines Lebensmitteldiscounters durch einen großflächigen Lebensmittelvollsortimentsmarkt zu erweitern bzw. zu ersetzen und damit dem Wunsch des ansässigen Marktbetreibers an einer wirtschaftlichen Nutzung Rechnung zu tragen.

Gleichzeitig wird mit dieser Planänderung der zentrale Versorgungsbereich als Nahversorgungszentrum städtebaulich und nutzungsbezogen in einer für das übrige Stadtgebiet verträglichen Form strukturiert.

Mit der Änderung einer Grünfläche in eine Wohnbaufläche am Standort der Südschwimmbad soll eine Option für zentrenergänzende bzw. –stützende Funktionen innerhalb der Grenzen des zentralen Versorgungsbereiches unterbreitet werden. Zugleich wird damit die im südlichen Umfeld bereits vorhandene Bauflächendarstellung aufgegriffen und weiterentwickelt.

Das Hauptziel der städtebaulichen Planung orientiert auf die Erhaltung und Fortentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches. Da das Zentrenkonzept Dessau-Roßlau in seiner Kernaussage vorgibt, dass der zentrale Versorgungsbereich als das Nahversorgungszentrum für den Dessauer Süden zu profilieren ist; danach ein Lebensmittel Vollsortimenter überwiegend der Nahversorgung dienen muss und weitere zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt Dessau-Roßlau nicht beeinträchtigen darf, wurde zur

Vorbereitung der Planänderung ein Gutachten zur städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit mit Blick auf die maximal zuträgliche Verkaufsflächengrößen beauftrag.⁷

Im Ergebnis ist eine Weiterentwicklung eines Nahversorgungszentrums beabsichtigt, das wirtschaftlich tragfähig, wie stadträumlich bereichernd eine Zukunftsperspektive bedeutet.

Entsprechend der städtebaulichen Zielstellungen werden für den angestrebten Erhalt und die Weiterentwicklung des Nahversorgungszentrums Heidestraße / Südstraße im Flächennutzungsplan folgende Änderungen vorgenommen:

- Änderung einer Wohnbaufläche zwischen der Heidestraße und der Südstraße in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Handel“
- Änderung einer Grünfläche in eine Wohnbaufläche im Bereich der Südschwimmhalle westlich der Heidestraße
- Aufnahme der Darstellung des zentralen Versorgungsbereiches nach § 5 Abs. 2 Nr. 2 d Baugesetzbuch im Sinne einer Planergänzung

Darüber hinaus sollen aufgrund der Lage des Plangebietes in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet nach § 5 Abs.3 Baugesetzbuch Flächen gekennzeichnet werden, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind. In diesem Zusammenhang steht auch die Pflicht zum Vermerk des überschwemmungsgefährdeten Gebietes nach § 5 Abs.4a Satz 2 Baugesetzbuch.

6.2 Art der baulichen Nutzung

6.2.1 Ziel und Zweck der beabsichtigten Darstellung Wohnbaufläche

Der Geltungsbereich der 10. Änderung und zugleich Ergänzung des FNP „Stadtteil Dessau“ enthält gemäß dem 2004 genehmigten, in Kraft getretenen und fortgeltenden FNP „Stadtteil Dessau“ westlich der Heidestraße im Bereich der Schwimmhalle folgende Darstellung:

- Grünfläche (W)

Entsprechend dem städtebaulichen Zielkonzept für die Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs am Standort ist die Darstellung einer Wohnbaufläche nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 Baugesetzbuch vorgesehen. Damit soll am Standort der Südschwimmhalle eine Option zur Etablierung zentrenergänzender bzw. –stützender Funktionen innerhalb der Grenzen des zentralen Versorgungsbereiches unterbreitet werden. Zugleich wird damit die im südlichen Umfeld bereits vorhandene Bauflächendarstellung aufgegriffen und weiterentwickelt.

Die beabsichtigte Darstellung trägt der im Zentrenkonzept und im einfachen Bebauungsplan Nr. 216 verankerten Zentrenhierarchie Rechnung und somit auch zur Vermeidung weiterer Ansiedlungen großflächiger Handelsbetriebe an städtebaulich nicht gewollten Standorten bei. Die Entwicklung eines Nahversorgungszentrums mit einer Beschränkung auf einen

⁷ siehe Anhang

großflächigen Lebensmittelvollsortimenter an einer dafür vorgeprägten Stelle wird damit untersetzt.

6.2.2 Rechtliche Untersetzung der Darstellungsmöglichkeiten

Die Möglichkeit der Darstellung der für die Bebauung vorgesehenen Flächen enthält § 5 Abs. 2 Nr. 1 Baugesetzbuch, und zwar nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung (Bauflächen) und nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung (Baugebiete) sowie nach dem allgemeinen Maß der baulichen Nutzung. Diese Aufzählung der Darstellungsmöglichkeiten lässt offen, ob und inwieweit die Darstellung der Art der baulichen Nutzung jeweils mit oder ohne Darstellung des allgemeinen Maßes der baulichen Nutzung verbunden wird. Diese Frage beurteilt sich nach dem planerischen Konzept der Gemeinde und den sonstigen Grundsätzen der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 3 Satz 1, 6 und 7 Baugesetzbuch).

In der 10. Änderung und zugleich Ergänzung des Flächennutzungsplanes für den Stadtteil Dessau ist ganz bewusst eine Darstellung aufgrund der angestrebten Grobmaschigkeit in der vorbereitenden Bauleitplanung nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 (Bauflächen) in Verbindung nur mit § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO (allgemeine Art der baulichen Nutzung) gewählt worden.

6.2.3 Geeignetheit der Darstellung

Mit der beabsichtigten Darstellung einer Wohnbaufläche können Ziel und Zweck der 10. Änderung und zugleich Ergänzung des FNP „Stadtteil Dessau“ für das innerhalb des Geltungsbereichs liegenden Nahversorgungszentrums erreicht werden.

6.2.4 Erforderlichkeit der Darstellung

Die Darstellung einer Wohnbaufläche ist sowohl in zeitlicher als auch in inhaltlicher Hinsicht erforderlich.

Anlass für die Aufstellung der 10. Änderung und zugleich Ergänzung des Flächennutzungsplanes sind aktuelle Bestrebungen zur Weiterentwicklung des im Zentrenkonzept dargestellten und bereits vorhandenen zentralen Versorgungsbereiches am Standort Dessau – Heidestraße/Südstraße als Nahversorgungszentrum. Die Umsetzung dieser Weiterentwicklung steht im Kontext zu der ebenfalls im Zentrenkonzept, wie auch im rechtsgültigen einfachen Bebauungsplan Nr. 216 verankerten Zentrenhierarchie.

Die beabsichtigte Darstellung ist das einzige angemessene Mittel, mit dem die Stadt einerseits dem Nahversorgungszentrum Dessau – Heidestraße/Südstraße - eine tragfähige Zukunft eröffnen und zugleich der Zentrenhierarchie Rechnung tragen kann.

Für die alternative Ausweisung einer Mischbaufläche besteht vor dem Hintergrund der Revitalisierung des unmittelbar angrenzenden Österreichviertels zu einem Wohnquartier und angesichts des möglichen Darstellungsumfangs auf der Ebene des Flächennutzungsplanes kein hinreichender Anlass. Damit bleiben sowohl zentrenergänzende Nutzungen im Sinne der Gebietsversorgung dienenden Läden und Handwerksbetriebe sowie zentrenstützende Nutzungen im Bereich der Kultur, der Freizeitgestaltung und des Wohnens im allgemeinen Sinne möglich.

Mit einem Verzicht auf die beabsichtigte Darstellungsänderung bzw. auf die 10. Änderung und zugleich Ergänzung des Flächennutzungsplanes kann ein wesentlicher Impuls für die Entwicklung des Standorts weder erwartet noch begründet werden. Das wiederum würde dem Entwicklungsziel der Stadt Dessau-Roßlau, die wohnortnahe Grundversorgung durch

die Sicherung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche zu gewährleisten, zuwiderlaufen.

6.2.5 Ziel und Zweck der beabsichtigten Darstellung SO Handel

Der Geltungsbereich der 10. Änderung und zugleich Ergänzung des Flächennutzungsplanes enthält gemäß dem 2004 genehmigten, in Kraft getretenen und fortgeltenden Flächennutzungsplan für den Stadtteil Dessau zwischen der Heidestraße und der Südstraße folgende Darstellung:

- Wohnbaufläche (W)

Entsprechend dem städtebaulichen Zielkonzept für die Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs am Standort ist die Darstellung einer Sonderbaufläche nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 1 Abs. 1 Nr. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Handel“ vorgesehen. Die beabsichtigte Darstellung entspricht somit auch dem Ziel, der im Zentrenkonzept und im einfachen Bebauungsplan Nr. 216 verankerten Zentrenhierarchie durch eine Vermeidung der weiteren Ansiedlung großflächiger Handelsbetriebe außerhalb der festgesetzten zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte angemessen Rechnung zu tragen.

Der Darstellung des innerhalb vom Geltungsbereich der 10. Änderung und zugleich Ergänzung des Flächennutzungsplanes befindlichen Standortes mit einer Größenordnung von knapp 1 ha nunmehr als Sonderbaufläche (SO) mit der Zweckbestimmung „Handel“ liegt die Vorgehensweise der Stadt Dessau-Roßlau zugrunde, die Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs flexibel und nachhaltig gestalten zu können.

6.2.6 Rechtliche Untersetzung der Darstellungsmöglichkeiten

Die Möglichkeit der Darstellung der für die Bebauung vorgesehenen Flächen enthält § 5 Abs. 2 Nr. 1 Baugesetzbuch, und zwar nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung (Bauflächen) und nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung (Baugebiete) sowie nach dem allgemeinen Maß der baulichen Nutzung. Diese Aufzählung der Darstellungsmöglichkeiten lässt offen, ob und inwieweit die Darstellung der Art der baulichen Nutzung jeweils mit oder ohne Darstellung des allgemeinen Maßes der baulichen Nutzung verbunden wird. Diese Frage beurteilt sich nach dem planerischen Konzept der Gemeinde und den sonstigen Grundsätzen der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 3 Satz 1, 6 und 7 Baugesetzbuch).

In der 10. Änderung und zugleich Ergänzung des Flächennutzungsplanes ist ganz bewusst eine Darstellung aufgrund der angestrebten Grobmaschigkeit in der vorbereitenden Bauleitplanung nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 (Bauflächen) in Verbindung nur mit § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO (allgemeine Art der baulichen Nutzung) gewählt worden.

6.2.7 Geeignetheit der Darstellung

Mit der beabsichtigten Darstellung einer zweckgebundenen Sonderbaufläche können Ziel und Zweck der 10. Änderung und zugleich Ergänzung des Flächennutzungsplanes für den innerhalb des Geltungsbereichs liegenden betreffenden Handelsstandorts erreicht werden.

6.2.8 Erforderlichkeit der Darstellung

Die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Handel“ ist sowohl in zeitlicher als auch in inhaltlicher Hinsicht erforderlich.

Anlass für die Aufstellung der 10. Änderung und zugleich Ergänzung des Flächennutzungsplanes sind aktuelle Bestrebungen zur Weiterentwicklung des im Zentrenkonzept dargestellten und bereits vorhandenen zentralen Versorgungsbereiches am Standort Dessau – Heidestraße/Südstraße als Nahversorgungszentrum. Die Umsetzung dieser Weiterentwicklung steht im Kontext zu der ebenfalls im Zentrenkonzept, wie auch im rechtsgültigen einfachen Bebauungsplan Nr. 216 verankerten Zentrenhierarchie.

Die beabsichtigte Darstellung ist das einzige angemessene Mittel, mit dem die Stadt an der städtebauliche gewollten Stelle sowohl dem Nahversorgungszentrum Dessau – Heidestraße/Südstraße - eine tragfähige Zukunft eröffnen als auch der Zentrenhierarchie Rechnung tragen kann.

Mit einem Verzicht auf die beabsichtigte Darstellungsänderung bzw. auf die 10. Änderung und zugleich Ergänzung des Flächennutzungsplanes kann ein wesentlicher Impuls für die Entwicklung des Standorts weder erwartet noch begründet werden. Das wiederum würde dem Entwicklungsziel der Stadt Dessau-Roßlau, die wohnortnahe Grundversorgung durch die Sicherung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche zu gewährleisten, zuwiderlaufen.

6.3 Zentraler Versorgungsbereich (§ 5 Absatz 2 Nr. 2d Baugesetzbuch)

6.3.1 Ziel und Zweck der beabsichtigten Darstellung

Mit der Planänderung und zugleich Ergänzung wird eine Gebietskulisse erfasst, die im Zentrenkonzept Dessau-Roßlau (am 10. Juni 2009 vom Stadtrat Dessau-Roßlau beschlossen) als Nahversorgungszentrum entspricht. Anlass dieses Planverfahrens ist das Bestreben der Stadt Dessau-Roßlau, die bereits bestehenden Handelsnutzungen in der Form eines Lebensmitteldiscounters durch einen großflächigen Lebensmittelvollsortimentsmarkt zu erweitern bzw. zu ersetzen und damit dem Erweiterungswunsch des ansässigen Marktbetreibers Rechnung zu tragen. Damit soll der Erhalt des zentralen Versorgungsbereiches unterstützt und dessen Weiterentwicklung gewährleistet werden. Der Flächennutzungsplan soll deshalb um die Darstellung eines zentralen Versorgungsbereiches ergänzt werden.

6.3.2 Rechtliche Untersetzung der Darstellungsmöglichkeiten

Die Möglichkeit der Darstellung zentraler Versorgungsbereiche enthält § 5 Abs. 2 Nr. 2d Baugesetzbuch. Die gesetzliche Ermächtigung stellt ausdrücklich klar, dass im Flächennutzungsplan auch die Ausstattung des Gemeindegebiets mit zentralen Versorgungsbereichen dargestellt werden kann. Damit soll insbesondere erreicht werden, dass Gemeinden ihren informellen Einzelhandels- und Zentrenkonzepten ein stärkeres rechtliches Gewicht geben und dabei zugleich die Koordinierungs- und Steuerungsfunktion des Flächennutzungsplans nutzen. Die Darstellung ist nicht auf bereits bestehende zentrale Versorgungsbereiche beschränkt, sondern kann entsprechend der Aufgabe des

Flächennutzungsplans als vorbereitender Bauleitplan auch die noch zu entwickelnden Zentren erfassen.⁸

Die Darstellung von zentralen Versorgungsbereichen im Flächennutzungsplan hat eine weitergehende Bedeutung als die Einzelhandelskonzepte, die als städtebauliche Entwicklungskonzepte bei der Bauleitplanung nach § 1 Absatz 6 Nummer 11 Baugesetzbuch zu berücksichtigen sind. Die Regelung unterstützt Bebauungspläne der Gemeinden, mit denen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für zentrale Versorgungsbereiche geschaffen werden, und Bebauungspläne, mit denen im Sinne der sog. planerischen Feinsteuerung zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche beigetragen wird.⁹

6.3.3 Geeignetheit der Darstellung

Mit der beabsichtigten den Plan ergänzenden Darstellung eines zentralen Versorgungsbereiches können Ziel und Zweck der Planänderung und –ergänzung für den betreffenden Planbereich erreicht werden.

6.3.4 Erforderlichkeit der Darstellung

Die ergänzende Darstellung eines zentralen Versorgungsbereiches ist sowohl in zeitlicher als auch in inhaltlicher Hinsicht erforderlich. Anlass für die Aufstellung der 10. Änderung und zugleich Ergänzung des Flächennutzungsplanes sind aktuelle Bestrebungen zur Weiterentwicklung des im Zentrenkonzept dargestellten und bereits vorhandenen zentralen Versorgungsbereiches am Standort Heidestraße / Südstraße. Die Umsetzung dieser Weiterentwicklung steht im Kontext zu der ebenfalls im Zentrenkonzept, wie auch im rechtsgültigen einfachen Bebauungsplan Nr. 216 verankerten Zentrenhierarchie.

Die beabsichtigte Darstellung ist neben der unter 6.2 bereits begründeten Aufnahme einer Sonderbaufläche ein weiteres angemessene Mittel, mit dem die Stadt einerseits dem Nahversorgungszentrum eine tragfähige Zukunft eröffnen und zugleich der Zentrenhierarchie Rechnung tragen kann.

Mit einem Verzicht auf die beabsichtigte Darstellung kann zudem die parallele Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 223 nicht angemessen unterstützt werden. Das würde den Bemühungen der Stadt Dessau-Roßlau um eine auch durch die Bauleitplanung gestützte wohnortnahe Grundversorgung durch die Sicherung und Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche zuwiderlaufen.

6.4 Kennzeichnungen (§ 5 Absatz 3 Nr. 2d Baugesetzbuch)

6.4.1 Ziel und Zweck der beabsichtigten Kennzeichnung

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der rechtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiete im hochwassergeschützten Bereich des Stadtteils Dessau. Zum Schutz des Siedlungsgebiets sind die Wasserläufe von Elbe und Mulde durchgängig mit

⁸ Muster-Einführungserlass zum Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts (BauGBÄndG 2013 – Mustererlass)

⁹ ebenda

einem Hochwasserschutzsystem ausgestattet worden. Gleichwohl befindet sich das Plangebiet im Hochwassergefahrenbereich von Elbe und Mulde. Es liegt mithin in einem Bereich, in dem nach den Risiko- und Gefahrenkarten des Landesbetriebes für Hochwasserschutz von einem signifikanten Hochwasserrisiko auszugehen ist.

Die beabsichtigte Kennzeichnung soll deshalb dazu beitragen, dass sowohl Behörden und andere öffentliche Stellen im Genehmigungsverfahren, als auch die Bauherren vor den Gefahren im Falle eines Bruches der nahegelegenen Hochwasserschutzanlage „Am Hang“ zu warnen und auf eine hochwasservorsorgende sowie schadensvermeidende Bauweise und Nutzung von baulichen Anlagen zu drängen.

Die beabsichtigte Kennzeichnung geschieht somit im öffentlichen Interesse, nämlich eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet sicherzustellen und durch entsprechende Hinweise und Warnungen im öffentlichen Interesse Gefährdungen auszuschließen, die sich aus der Nutzung, insbesondere baulichen Nutzung, von Flächen ergeben können.

6.4.2 Rechtliche Untersetzung der Kennzeichnungsmöglichkeiten

Aus § 5 Abs. 3 Nr. 1 Baugesetzbuch ergibt sich die Pflicht, Flächen zu kennzeichnen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind. Hierunter fallen auch Flächen, die durch Überschwemmungen oder Wasserabfluss gefährdet sind. Auch sonstige überschwemmungsgefährdete Bereiche fallen hierunter.

6.4.3 Geeignetheit der Darstellung

Mit der beabsichtigten Kennzeichnung können in Verbindung mit dem Vermerk nach § 5 Abs. 4a Satz 2 Baugesetzbuch Ziel und Zweck erreicht werden.

6.4.4 Erforderlichkeit der Kennzeichnung

Die Kennzeichnung ist sowohl in zeitlicher als auch in inhaltlicher Hinsicht erforderlich. Das Plangebiet befindet sich in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

6.5 Vermerke (§ 5 Absatz 4a Baugesetzbuch)

6.5.1 Ziel und Zweck des Vermerks

Sinngemäß gelten die Ausführungen zu Punkt 6.4.1 (Ziel und Zweck der beabsichtigten Kennzeichnung). Dem Vermerk des überschwemmungsgefährdeten Gebietes kommt eine der Kennzeichnung vergleichbare „Warnfunktion“ im Hinblick auf mögliche nachteilige Hochwasserfolgen in tatsächlicher Hinsicht zu. Der beabsichtigte Vermerk geschieht somit ebenfalls im öffentlichen Interesse, auf die besondere Lage hinzuweisen und Gefährdungen auszuschließen, die sich aus der Nutzung, insbesondere baulichen Nutzung, von Flächen im Plangebiet ergeben können.

6.5.2 Rechtliche Untersetzung der Kennzeichnungsmöglichkeiten

Aus § 5 Abs. 4a Satz Baugesetzbuch ergibt sich die Pflicht, überschwemmungsgefährdete Gebiete i. S. des § 31 c WHG im Flächennutzungsplan zu vermerken.

6.5.3 Geeignetheit der Darstellung

Mit dem beabsichtigten Vermerk eines überschwemmungsgefährdeten Gebietes können in Verbindung mit der Kennzeichnung nach § 5 Abs.3 Nr. 4a Satz 2 Baugesetzbuch Ziel und Zweck erreicht werden.

6.5.4 Erforderlichkeit der Kennzeichnung

Der Vermerk ist sowohl in zeitlicher als auch in inhaltlicher Hinsicht erforderlich. Das Plangebiet befindet sich in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet“. Es gelten die Ausführungen zu Punkt 6.5.1 (Ziel und Zweck der beabsichtigten Kennzeichnung).

6. Planungsalternativen

Rahmensetzend für die Prüfung von Planungsalternativen ist insbesondere das Zentrenkonzept der Stadt Dessau-Roßlau. Dieses weist den Standort Dessau - Heidestraße/Südstraße als zentralen Versorgungsbereich – und zwar als Nahversorgungszentrum - aus. Planungsalternativen oder die Konzentration auf einen anderen vorzugswürdigeren Standort nahe dem genannten sind auch insoweit nicht ersichtlich, als sich hier um die Erweiterung eines als Magnetanbieter innerhalb des Zentrums bereits angesiedelten Lebensmittelmarktes handelt.

7. Flächenbilanz

Fläche des Geltungsbereiches (bisherige Darstellung): 3,87 ha

davon Wohnbaufläche 2,44 ha
davon Grünfläche 1,03 ha
davon Verkehrsfläche 0,40 ha

Fläche des Geltungsbereichs (geänderte Darstellung): 3,87 ha

davon SO mit der Zweckbestimmung für großflächigen Einzelhandel 1,04 ha
davon Wohnbaufläche 2,43 ha
davon Verkehrsfläche 0,40 ha

Anlage

Gutachterliche Einschätzung verträglicher Verkaufsflächen und Sortimente im Rahmen einer Etablierung eines großflächigen Lebensmittelmarktes bzw. Vollversorgers am Standort Heidestraße / Südstraße (Stadt + Handel, Januar 2016)