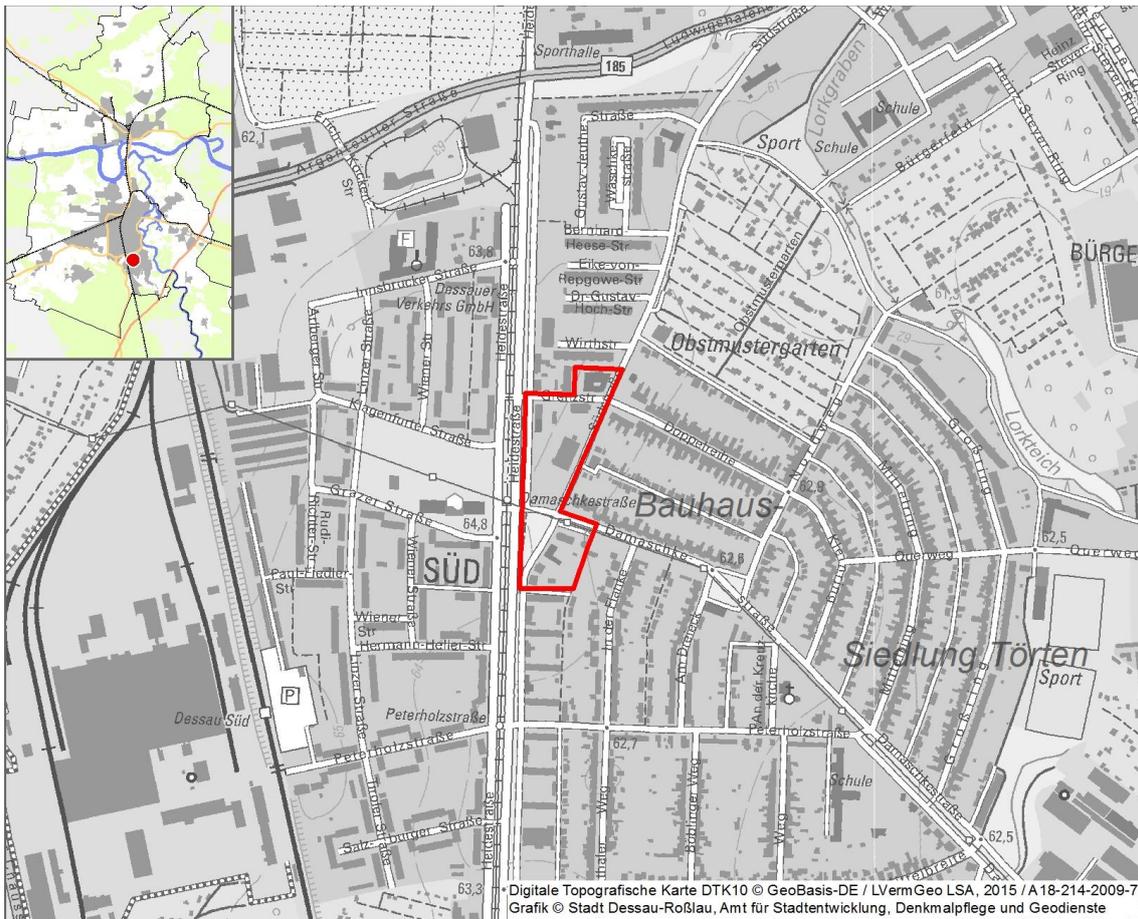


Flächennutzungsplan – 10. Änderung und zugleich Ergänzung

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 mit Umweltbericht

Entwurf

24. Oktober 2018

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: **Entwurf**
24. Oktober 2018

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage und Planungserfordernis	8
2	Geltungsbereich.....	9
3	Übergeordnete und sonstige planungsrelevante Vorgaben	10
3.1	Landesentwicklungsplan 2010 Sachsen-Anhalt	10
3.2	Regionaler Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg	10
3.3	Flächennutzungsplan	11
3.4	Integriertes Stadtentwicklungskonzept Dessau-Roßlau 2025.....	12
3.5	Zentrenkonzept.....	12
3.6	Einfacher Bebauungsplan Nr. 216 der Stadt Dessau-Roßlau.....	14
4	Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes	16
4.1	Lage im Stadtgebiet	16
4.2	Vorhandene Bebauung und Nutzungen	16
4.3	Vorhandene Wohnbevölkerung.....	17
4.4	Voraussetzung eines zentralen Versorgungsbereiches / Nahversorgungszentrums .	17
4.5	Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung	19
4.6	Soziale Infrastruktur	19
4.7	Technische Infrastruktur.....	19
4.7.1	Verkehrsinfrastruktur.....	19
4.7.2	Ver- und Entsorgungsanlagen.....	19
4.7.3	Kampfmittelbelastung.....	20
4.7.4	Eigentumsverhältnisse an den Grundstücken im Plangebiet	20
5	Belange von Umwelt, Natur und Landschaft.....	20
5.1	Bodenschutz	20
5.2	Naturschutz.....	21
5.3	Wasserrecht und Hochwasserschutz	21
5.4	Immissionsschutz.....	22
5.5	Schutzgebiete	23

5.6	Eingriffsregelung	23
5.7	Denkmalrechtliche Belange.....	23
5.7.1	Belange der archäologischen Denkmalpflege	23
5.7.2	Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege	24
6	Begründung der geänderten Darstellung.....	24
6.1	Städtebauliches Zielkonzept	24
6.2	Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)	25
6.2.1	Ziel und Zweck der beabsichtigten Darstellung SO Handel	25
6.2.2	Rechtliche Untersetzung der Darstellungsmöglichkeiten.....	26
6.2.3	Geeignetheit der Darstellung.....	26
6.2.4	Erforderlichkeit der Darstellung	26
6.3	Zentraler Versorgungsbereich (§ 5 Absatz 2 Nr. 2d Baugesetzbuch)	27
6.3.1	Ziel und Zweck der beabsichtigten Darstellung	27
6.3.2	Rechtliche Untersetzung der Darstellungsmöglichkeiten.....	27
6.3.3	Geeignetheit der Darstellung.....	27
6.3.4	Erforderlichkeit der Darstellung	28
6.4	Kennzeichnungen (§ 5 Absatz 3 Nr. 2d Baugesetzbuch)	28
6.4.1	Ziel und Zweck der beabsichtigten Kennzeichnung.....	28
6.4.2	Rechtliche Untersetzung der Kennzeichnungsmöglichkeiten	28
6.4.3	Geeignetheit der Darstellung.....	29
6.4.4	Erforderlichkeit der Kennzeichnung.....	29
6.5	Vermerke (§ 5 Absatz 4a Baugesetzbuch)	29
6.5.1	Ziel und Zweck des Vermerks	29
6.5.2	Rechtliche Untersetzung der Kennzeichnungsmöglichkeiten	29
6.5.3	Geeignetheit der Kennzeichnung	29
6.5.4	Erforderlichkeit der Kennzeichnung.....	29
6.6	Nachrichtliche Übernahmen	29
6.6.1	Ziel und Zweck der beabsichtigten Übernahme.....	29

6.6.2	Rechtliche Untersetzung der Kennzeichnungsmöglichkeiten	30
6.6.3	Geeignetheit der Übernahme	30
6.6.4	Erforderlichkeit der Übernahme	30
7	Planungsalternativen	30
8	Auswirkungen und Flächenbilanz	30
8.1	Wesentliche Auswirkungen der Planänderung und Ergänzung	30
8.1.1	Natur und Landschaft.....	30
8.1.2	Städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt und des Stadtteils	31
8.1.3	Ortsbild	31
8.1.4	Verkehr	31
8.1.5	Belange der Bevölkerung.....	32
8.1.6	Wirtschaft.....	32
8.1.7	Städtischer Haushalt.....	32
8.2	Flächenbilanz.....	33
9	Ergebnisse der Beteiligung, Schlussabwägung	33
9.1	Planverfahren	33
9.1.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	33
9.1.2	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden.....	33
9.1.3	Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB	34
9.1.4	Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB	34
10	Umweltbericht	35
10.1	Einleitung.....	35
10.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele der Flächennutzungsplan-Änderung	35
10.1.2	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan sowie deren Berücksichtigung	36
10.2	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	37
10.2.1	Schutzgut Mensch	37
10.2.2	Schutzgut Pflanzen und Tiere	37

10.2.3	Schutzgut Boden.....	38
10.2.4	Schutzgut Wasser.....	39
10.2.5	Schutzgut Klima/Luft.....	40
10.2.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild / Erholungseignung	41
10.2.7	Kultur- und sonstige Sachgüter	41
10.2.8	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	42
10.2.9	Zusammengefasste Umweltauswirkungen	42
11	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	42
11.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	42
11.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung.....	43
12	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen	44
12.1	Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen.....	44
12.2	Schutzgut Mensch	44
12.3	Schutzgut Pflanzen und Tiere	44
12.4	Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft.....	44
12.5	Schutzgut Landschaftsbild / Erholungseignung.....	45
12.6	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	45
12.7	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	45
13	Zusätzliche Angaben	45
13.1	Technische Verfahren der Umweltprüfung	45
13.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung.....	46
13.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	46

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Geltungsbereiche der 10. Änderung FNP und des Bebauungsplanes Nr. 223 „Sondergebiet Handel an der Südstraße“	9
Abb. 2	Auszug aus dem Zentrenkonzept der Stadt Dessau-Roßlau.....	14
Abb. 3	Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 216 der Stadt Dessau-Roßlau, ohne Maßstab.....	15
Abb. 4	Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 216 zu den Sortimenten des kurz- und mittelfristigen Bedarfs.....	15
Abb. 5	Lage im Stadtgebiet.....	16
Abb. 6	Zentraler Versorgungsbereich „Heidestraße/Südstraße“ und Vorhabenstandort.....	18

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 1.450 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, am 07.12.2016 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 dargestellt. Die Darstellung ist 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 und die Darstellung der Abgrenzung des „Zentrales Versorgungsbereichs“.

Mit dem Vorentwurf für die 10. Änderung und zugleich Ergänzung des Flächennutzungsplanes „Stadtteil Dessau“ fand nach dem Aufstellungsbeschluss zu Beginn des Jahres 2017 zunächst die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden statt.²

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

² Nach der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung ist das Baugesetzbuch in mehreren Punkten geändert worden. Eine im § 245c BauGB enthaltene Überleitungsvorschrift ermöglicht den Gemeinden den Abschluss des Verfahrens auf der Grundlage der vor dem 13. Mai 2017 geltenden Rechtsvorschriften. Davon macht die Stadt Gebrauch, da die frühzeitige Beteiligung vor diesem Datum durchgeführt worden ist.

Gleichzeitig erfolgte 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 2,61 ha. Sie erstreckt sich östlich der Heidestraße im Umfeld der Einmündungen von Grenzstraße und Damaschkestraße unter Einbeziehung des Straßenabschnitts der Südstraße zwischen Grenz- und Damaschkestraße

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“ mit Ausnahme der westlich der Heidestraße gelegenen Schwimmhalle. 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)

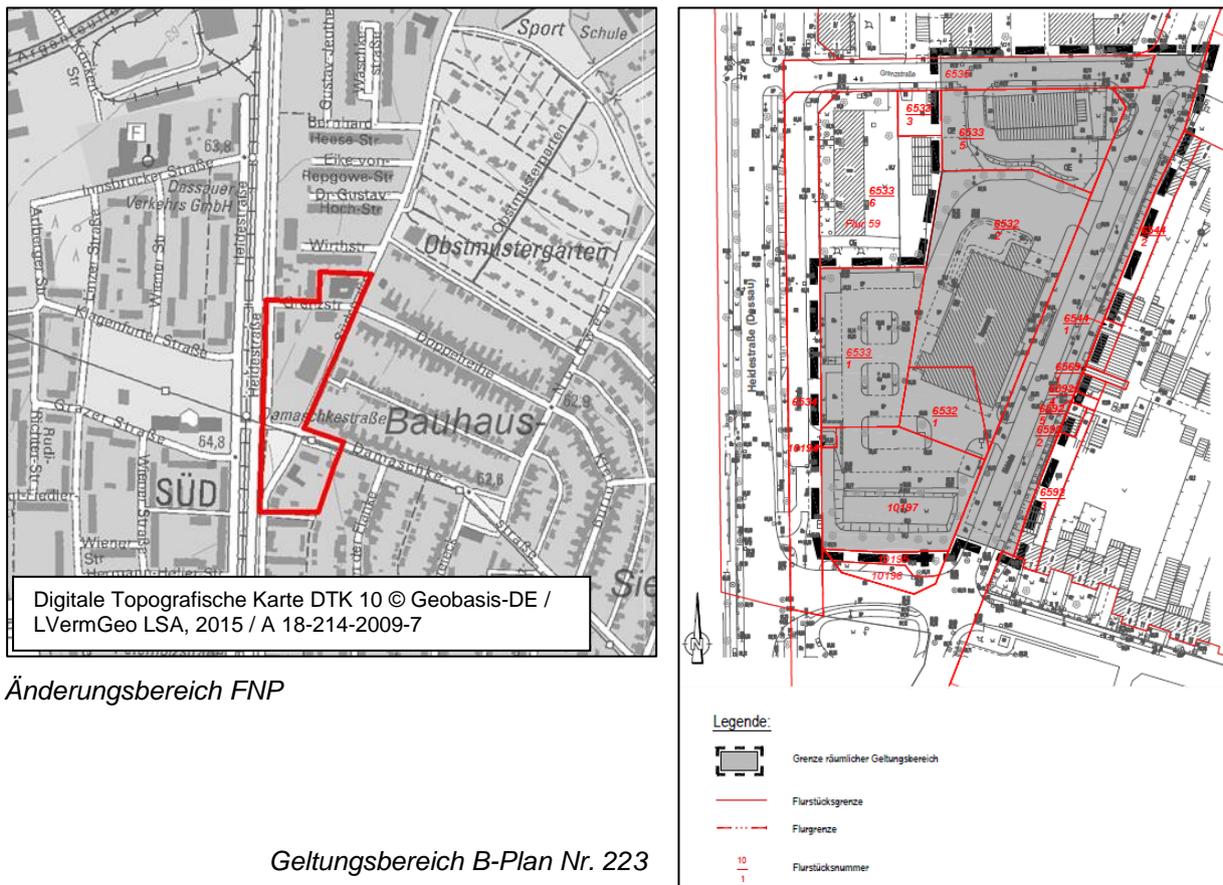


Abb. 1 Geltungsbereiche der 10. Änderung FNP und des Bebauungsplanes Nr. 223

Mit dem Entwurf wurde der Geltungsbereich der 10. Änderung des FNP verkleinert. Die westlich der Heidestraße ebenfalls zum zentralen Versorgungsbereich gehörende Südschwimmhalle ist im rechtswirksamen FNP als Bestandteil eines Grünzugs dargestellt. Für die Schwimmhalle wurde ein Ersatzneubau auf dem Grundstück der ehemaligen

Molkerei in der Ludwigshafener Straße gegenüber dem Paul-Greifzu-Stadion errichtet. Da über die Nachnutzung des Standortes noch nicht entschieden ist, wird die Fläche mit dem Entwurf aus dem Geltungsbereich der 10. Änderung des FNP herausgelöst.

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 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.

3.2 Regionaler Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg hat am 14. September 2018 den Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W) mit den Planinhalten „Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur“ beschlossen. Der Plan ist durch die oberste Landesentwicklungsbehörde zu genehmigen.

Er ersetzt den Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg 2005, 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 beigefügten 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 der vorliegenden 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 Sanierung bestehender bzw. 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.
- Gem. Grundsatz 12 REP A-B-W 2. Entwurf sollen in Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz keine empfindlichen Infrastrukturen (z.B. Altenheime, Kindertagesstätten, Krankenhäuser, Einrichtungen des Katastrophenschutzes, regionale Energieerzeugungs- oder Verteileinrichtungen) errichtet werden.

Die beabsichtigte Kennzeichnung des Plangebietes als „Risikogebiet Hochwasser“ berücksichtigt die o.g. in Aufstellung befindlichen Grundsätze der Raumordnung.

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

Der darüber hinaus seit 29. September 2018 rechtskräftige Sachliche Teilplan „Nutzung von Windenergie der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ ist für die vorliegende Planung nicht relevant.

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 die 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 – aus dem Flächennutzungsplan 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.

Mit Integration des Zentrenkonzeptes 2009 hat das INSEK Dessau-Roßlau die Schwerpunktbereiche für Versorgung, Dienstleistung und Handel inhaltlich und kartografisch aktualisiert (vgl. Pkt. 3.5).

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 den 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 5.7.2 der Begründung – Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege) und der weiteren Revitalisierung des Österreichviertels.

Diese Aussagen des 2009 erarbeiteten Zentrenkonzeptes zum Nahversorgungszentrum „Heidestraße/Südstraße“ werden durch den Inhalt der „Gutachterlichen Einschätzung verträglicher 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 andere relevante zentrale 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 marktadäquaten Vollsortimenter ergänzt und verbessert werden.

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

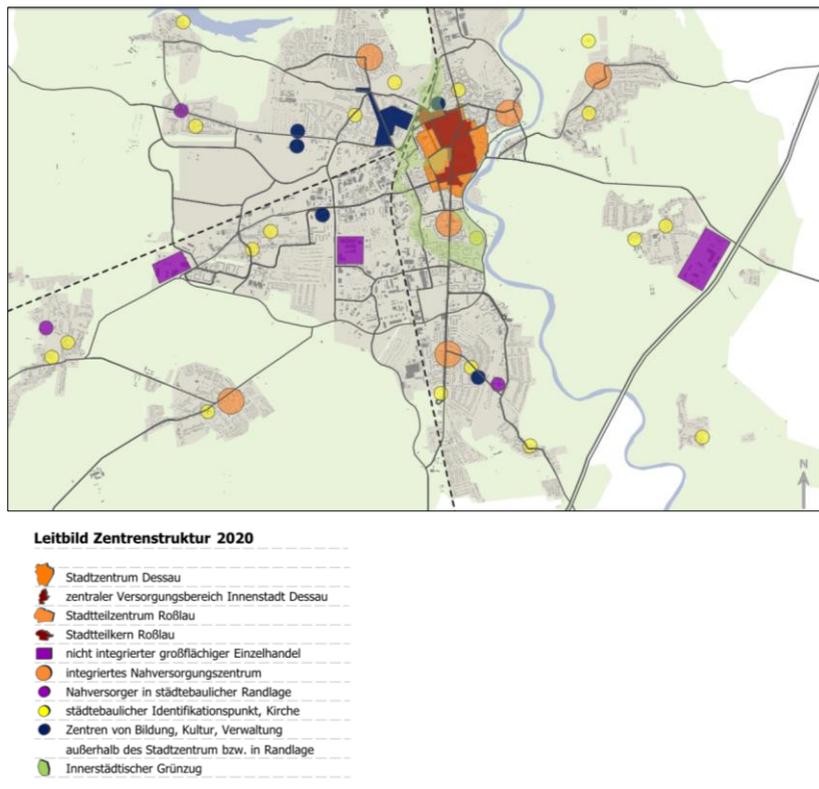


Abb. 2 Auszug aus dem Zentrenkonzept der Stadt Dessau-Roßlau

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).



Abb. 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 angeführten 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),

Abb. 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 Bauhaussiedlung Törten. Westlich der Heidestraße grenzt das Gebäude der im Mai 2018 geschlossenen Südschwimmhalle der Stadt Dessau-Roßlau an. Markantes Merkmal ist die Lage entlang einer 110 kV-Freileitung (siehe nachfolgende Abbildung 5).

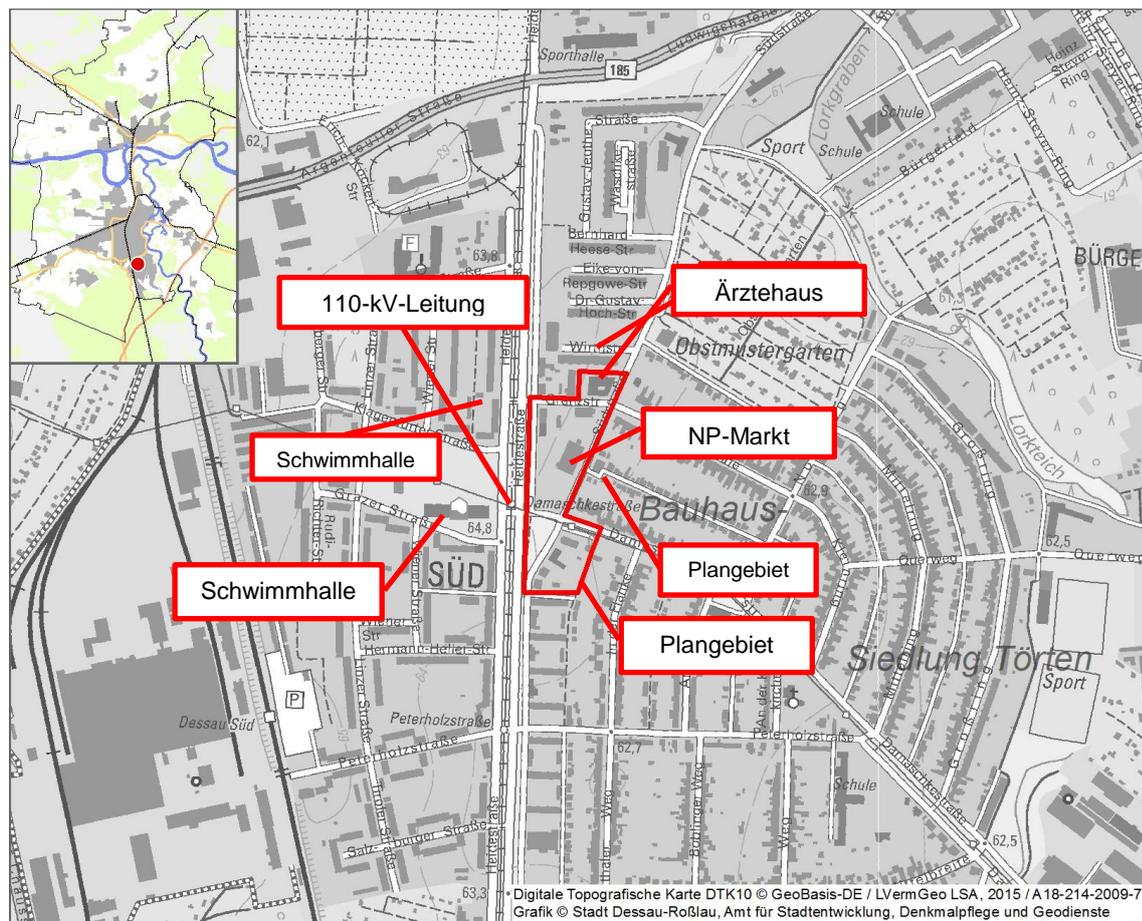


Abb. 5 Lage im Stadtgebiet

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 sind weitere Dienstleistungen (Sparkasse) und Geschäftseinrichtungen angesiedelt.

Angrenzend westlich der Heidestraße, die eine deutliche Zäsur darstellt, befindet sich am Rande einer Grünfläche das Gebäude der ehemaligen Südschwimmhalle, für die inzwischen ein Ersatzneubau an anderer Stelle im Stadtgebiet errichtet wurde.

An der Ecke Grenzstraße / Südstraße befindet sich das leerstehende Gebäude eines ehemaligen Getränkemarktes. Dessen Zustand wirkt sich nachteilig auf das Ortsbild aus.

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

4.3 Vorhandene Wohnbevölkerung

Im Stadtbezirk Süd leben aktuell 6.419 Einwohner.³ Im Vergleich zum Jahr 2010 hat die Einwohnerzahl zugenommen. Damals lebten im Stadtbezirk 6.228 Einwohner.⁴ Insgesamt ist die Bevölkerungsentwicklung im Vergleich zu anderen Stadtteilen als relativ stabil zu bezeichnen.

Die Einwohnerzahl im 700 m Nahbereich des Nahversorgungszentrums beträgt 5.046 Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz.⁵

4.4 Voraussetzung eines zentralen Versorgungsbereiches / Nahversorgungszentrums

Der Begriff des zentralen Versorgungsbereiches wird im Baugesetzbuch und in der Baunutzungsverordnung an verschiedenen Stellen genannt.⁶

Der zentrale Versorgungsbereich ist ein Schutzgut der Rechtsvorschriften des Bauplanungsrechtes, die die Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandel zum Gegenstand haben.⁷ 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 Straßenbahnhaltstellen „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).

³ Quelle: Stadt Dessau-Roßlau; Kommunale Statistikstelle, eigene Erhebung aus dem Einwohnermelderegister; Stichtag: 31.12.2017.

⁴ Quelle: Stadt Dessau-Roßlau, kommunale Statistikstelle, Stichtag: 31.12.2010.

⁵ Quelle: Stadt Dessau-Roßlau, kommunale Statistikstelle: Stichtag: 30.09.2018

⁶ 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

⁷ Definitionen zur Einzelhandelsanalyse, GfI e.V, 2014, S. 210



Abb. 6 Zentraler Versorgungsbereich „Heidestraße/Südstraße“ und Vorhabenstandort

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 im Mai 2018 geschlossen worden ist.

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 ehemaligen Südschwimmhalle⁸ 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

⁸ Aktuell verfolgt die Stadt Dessau-Roßlau das Ziel das Grundstück der ehemaligen Südschwimmhalle einer Nachnutzung zuführen zu wollen. Um sich dabei die Möglichkeiten einer stadtentwicklungspolitischen gewollten Entwicklung in vielfältiger Hinsicht nicht selbst zu versagen, soll im Einzelfall darüber entschieden werden können, ob und wie für die Nachnutzung Bau- und Planungsrecht hergestellt werden kann oder soll. Die Spanne der Möglichkeiten reicht dann vom Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung bis hin zur Aufstellung einer selbständigen Bauleitplanung. Vor diesem Hintergrund wurde das Grundstück aus den Planungen für die 10. Änderung und Ergänzung des FNP ausgeklammert. Damit will die Stadt, dass dieser Prozess mit einem Höchstmaß an Flexibilität vonstattengehen kann, ohne zugleich die aktuelle Investitionsabsicht für den Lebensmittelvollsortimentsmarkt zeitlich zu beeinträchtigen.

Teilen des zentralen Versorgungsbereiches 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 kann im Änderungsbereich lediglich jene Flächen gewertet werden, die entlang der Damaschkestraße aus Sicherheitsgründen im Abstand zur vorbeiführenden 110 kV–Freileitung freigehalten wird.

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 und ist ergänzend mit Einschränkungen auch über die Grenzstraße möglich. Der Standort wäre somit unmittelbar an das kommunale Straßennetz angebunden.

4.7.2 Ver- und Entsorgungsanlagen

Trink-, Schmutz- und Regenwasser

Zentral innerhalb der Heidestraße mit ihren Nebenfahrbahnen und davon ausgehend innerhalb der Südstraße und der Grenzstraße befinden sich Trinkwasserleitungen sowie Mischwasserkanäle der Stadtwerke Dessau (Dessauer Versorgungs- und Verkehrsgesellschaft mbH (DVV)). Damit ist die Ver- und Entsorgung gesichert. Die Einleitung von Niederschlagswasser ist begrenzt möglich. Innerhalb des Plangebietes befinden sich Versickerungsanlagen.

Gasversorgung

Entlang der Grenzstraße verläuft eine Hoch- und eine Niederdruckgasleitung sowie entlang der Heidestraße weitere Niederdruckgasleitungen, von denen aus eine Gasversorgung im Gebiet grundsätzlich möglich ist.

Fernwärme

Die Bebauung im Gebiet wird derzeit fernwärmetechnisch über das Netz innerhalb der Süd- und der Grenzstraße erschlossen (Fernwärmeversorgung- GmbH Dessau).

Elektroenergieversorgung

Die Trafostation südlich der Grenzstraße ist in das Mittelspannungsnetz der Dessauer Stromversorgungs GmbH eingebunden, zudem verlaufen innerhalb der Gehwege der Straßen im Änderungsbereich Niederspannungskabel.

Im Bereich der Damaschkestraße wird der Änderungsbereich zudem von einer 110 kV Freileitung der enviaM / MITNETZ Strom gequert.

Telekommunikation

Das Gebiet ist telekommunikationstechnisch erschlossen. In den Gehwegen der betroffenen Straßen wurden Datenkabel bzw. Leerrohre verlegt.

Abfallentsorgung

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

4.7.3 Kampfmittelbelastung

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb einer Kampfmittelverdachtsfläche (Bombenabwurfgebiet). Bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten und sonstigen erdeingreifenden 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 – $HQ_{200}/HQ_{\text{extrem}}$) 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 langanhaltenden Hochwasserereignissen mit oberflächennahen Grundwasserständen gerechnet werden muss.

5.4 Immissionsschutz

Im BauGB ist gefordert, dass bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu berücksichtigen sind. Diese grundsätzliche Forderung wird in Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen regelmäßig konkretisiert durch die Beachtung der DIN 18 005 Teil I "Schallschutz im Städtebau - Berechnungsverfahren" mit ihrem Beiblatt "Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung".

Infolge des zu erwartenden Anliefer- und Kundenverkehrs ist mit Immissionsbelastungen zu rechnen.

Zur zeitgleichen Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 223 liegt ein schalltechnischer Bericht vor, der die Auswirkungen des Vorhabens auf unmittelbar angrenzende schutzwürdige Nutzungen untersucht. Im Rahmen dieser schalltechnischen Untersuchung wurden die dieser gewerblichen Anlage zuzuordnenden Schallimmissionsbelastungen (Beurteilungspegel) an den relevanten Immissionsorten rechnerisch ermittelt und mit den Orientierungswerten der DIN 18 005 bzw. den Richtwerten der TA-Lärm, die für die Beurteilung des Vorhabens maßgeblich ist, verglichen.

Im Ergebnis können an den vorhandenen relevanten Immissionsorten die Immissionsrichtwerte in den Beurteilungszeiträumen tags und nachts unterschritten werden. Dabei wurde das Konzept des künftigen Betreibers zugrunde gelegt und auch die geplanten Betriebszeiten des Marktes von 7:00 Uhr bis 21:00 Uhr in Ansatz gebracht. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass die innerhalb des Sondergebietes beabsichtigte Erweiterung des Discounters zu einem Lebensmittelvollsortimenter möglich ist, ohne die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Umfeld zu beeinträchtigen.

Da eine Begrenzung der Schallimmissionen an den relevanten Punkten jedoch nicht ausschließlich auf das nachfolgende Bauantragsverfahren verschoben werden soll, wird im Bebauungsplan auf die Festsetzung von Emissionskontingenten innerhalb des Plangebietes zurückgegriffen.

Unter Beachtung der Tatsache, dass im Osten ein reines Wohngebiet, im Norden und Westen dagegen Gemengelagen angrenzen und demzufolge differenzierte Schutzansprüche bestehen, werden im Bebauungsplan ein Kontingent für die gesamte Fläche sowie für einzelne Richtungssektoren Zusatzkontingente vergeben.

Damit werden sowohl die Schutzansprüche der angrenzenden Nutzungen gewährleistet, als auch die Erweiterung des Marktes gesichert.

Weiter kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass sich bei längeren Öffnungszeiten, verursacht durch den Verkehr auf dem Parkplatz schalltechnische Konflikte im Bereich der am nächsten gelegenen Wohnbebauung innerhalb der Siedlung Dessau-Törten (Damaschkestraße 1) ergeben würden. In diesem Falle wären Schallschutzmaßnahmen in Form einer Lärmschutzwand zwischen der Stellplatzanlage und der Wohnbebauung umzusetzen. Auch dazu werden im Bebauungsplan zeichnerische und textliche Festsetzungen getroffen und die Fläche zur Errichtung einer (optionalen) Lärmschutzwand bestimmt.

Der Nachweis zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte ist gemäß DIN 45691 im Baugenehmigungsverfahren zu führen. Das schalltechnische Gutachten ist Anlage zur Begründung des B-Plans Nr. 223 „Sondergebiet Handel an der Südstraße“.

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.

Die straßenbegleitenden Baumreihen der Heidestraße sind als Naturdenkmal gemäß § 28 BNatSchG ausgewiesen.

5.6 Eingriffsregelung

In der Regel ist von keinem Eingriff auszugehen, wenn auf Flächen, die in der Vergangenheit rechtmäßig bebaut oder für verkehrliche Zwecke genutzt worden sind und die erneut genutzt werden, Biotope, die durch Sukzession oder Pflege entstanden sind, beseitigt werden oder das Landschaftsbild verändert wird. So verhält es sich auch hier. Das Plangebiet ist rechtmäßig bebaut, wird für den genehmigten Zweck genutzt und bildet in seiner Gesamtheit einen städtebaulichen Zusammenhang im Sinne des § 34 BauGB.

Die konkreten naturschutzrechtlichen Betrachtungen im Hinblick auf Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zum Artenschutz werden im Umweltbericht (Teil II der Begründung) dargestellt und darüber hinaus im sich in Aufstellung befindenden B-Plans Nr. 223 „Sondergebiet Handel an der Südstraße“ konkretisiert.

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.

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.

Mit den v. g. Hinweisen sind die Belange des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt (Bereich Archäologie) auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ausreichend berücksichtigt.

Zum B-Plan Nr. 223 „Sondergebiet Handel an der Südstraße“ weist das Landesamt darauf hin, dass das Vorhaben ein archäologisches Kulturdenkmal (Urgeschichtliche Besiedlung) berührt. Dieser Sachverhalt wird gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen und im Detail auf das weitere Verfahren verwiesen.

5.7.2 Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereiches der 10. Änderung und zugleich Ergänzung des FNP – Stadtteil Dessau befindliche Bebauung befinden sich Teile des im Denkmalverzeichnis des Landes Sachsen-Anhalt für die Stadt Dessau-Roßlau erfassten Denkmalbereichs mit der Bezeichnung „Bauhaussiedlung Törten“.

Zu diesem Denkmalbereich gehören u. a. die in mittelbarer Nachbarschaft zum Geltungsbereich befindlichen Baudenkmale mit der Bezeichnung „Stahlhaus“ (Südstraße 5) und „Wohnhaus Fieger“ (Südstraße 6). In diesem Denkmalbereich gilt auch eine Erhaltungs- und Gestaltungssatzung mit der Bezeichnung „Bauhaussiedlung Dessau-Törten einschließlich Laubenganghäuser in der Peterholzstraße und Mittelbreite sowie L.-Fischer-Häuser im Großring“.

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

Die im Geltungsbereich liegenden Teilflächen des Denkmalbereiches werden nachrichtlich übernommen.

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.

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

Das Hauptziel der städtebaulichen Planung orientiert auf die Erhaltung und Fortentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches. Das Zentrenkonzept Dessau-Roßlau in seiner Kernaussage gibt vor, dass der zentrale Versorgungsbereich als das Nahversorgungszentrum für den Dessauer Süden zu profilieren ist. Danach muss ein Lebensmittelvollsortimenter überwiegend der Nahversorgung dienen und darf weitere zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt Dessau-Roßlau nicht beeinträchtigen. Zur Vorbereitung der Planänderung wurde deshalb ein Gutachten⁹ zur städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit mit Blick auf die maximal zuträgliche Verkaufsflächengrößen beauftragt.

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

⁹ Gutachterliche Einschätzung verträglicher Verkaufsflächen und Sortimente im Rahmen einer angedachten Etablierung eines großflächigen Lebensmittelmarktes bzw. Vollversorgers am Standort Heidestraße/Südstraße in Dessau-Roßlau – Endbericht – Stadt+Handel, 20.01.2016

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“
- Aufnahme der Darstellung des zentralen Versorgungsbereiches nach § 5 Abs. 2 Nr. 2 d Baugesetzbuch im Sinne einer Planergänzung

Da für die Südschwimmhalle nach dem Ersatzneubau an anderer Stelle noch kein abgestimmtes Nutzungskonzept vorliegt, wird die Fläche westlich der Heidestraße trotz ihrer Zugehörigkeit zum Nahversorgungszentrum mit dem Entwurf nicht mehr in den Geltungsbereich der 10. Änderung des FNP einbezogen.

Hiermit reagiert die Stadt Dessau-Roßlau auf aktuelle Absichten, das Grundstück der ehemaligen Südschwimmhalle einer Nachnutzung zuführen zu wollen. Um sich dabei die Möglichkeiten einer stadtentwicklungspolitischen gewollten Entwicklung in vielfältiger Hinsicht nicht selbst zu versagen, soll die Anpassung des Geltungsbereiches dazu beitragen, im Einzelfall darüber entscheiden zu können, ob und wie für die Nachnutzung Bau- und Planungsrecht hergestellt werden kann oder soll. Die Spanne der Möglichkeiten reicht dann vom Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung bis hin zur Aufstellung einer selbständigen Bauleitplanung.

Vor diesem Hintergrund will die Stadt, dass dieser Prozess mit einem Höchstmaß an Flexibilität vonstattengeht, ohne zugleich die aktuelle Investitionsabsicht für den Lebensmittelvollsortimentsmarkt zeitlich zu beeinträchtigen.

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 (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

6.2.1 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.

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

6.2.4 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 städtebaulich 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 wurde zunächst eine Gebietskulisse erfasst, die im Zentrenkonzept Dessau-Roßlau (am 10. Juni 2009 vom Stadtrat Dessau-Roßlau beschlossen) einem 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.

Mit dem Entwurf der Planänderung wurde auf die Einbeziehung der Südschwimmhalle, die als Entwicklungsfläche ebenfalls dem zentralen Versorgungsbereich zuzurechnen ist, verzichtet. Dies erfolgt aufgrund der zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht abgeschlossenen Entscheidungsprozesse, die ggf. im FNP auch eine andere Flächendarstellung erforderlich machen könnte.

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.¹⁰

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.¹¹

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.

¹⁰ Muster-Einführungserlass zum Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts (BauGBÄndG 2013 – Mustererlass)

¹¹ ebenda

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 angemessenes 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 „Sondergebiet Handel an der Südstraße“ 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 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 Kennzeichnung

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).

6.6 Nachrichtliche Übernahmen

6.6.1 Ziel und Zweck der beabsichtigten Übernahme

Innerhalb des Geltungsbereiches der 10. Änderung und zugleich Ergänzung des FNP – Stadtteil Dessau befindliche Bebauung befinden sich Teile des im Denkmalverzeichnis des Landes Sachsen-Anhalt für die Stadt Dessau-Roßlau erfassten Denkmalbereichs mit der Bezeichnung „Bauhaussiedlung Törten“.

Zu diesem Denkmalbereich gehören u. a. die in mittelbarer Nachbarschaft zum Geltungsbereich befindlichen Baudenkmale mit der Bezeichnung „Stahlhaus“ (Südstraße 5) und „Wohnhaus Fieger“ (Südstraße 6). In diesem Denkmalbereich gilt auch eine Erhaltungs- und Gestaltungssatzung mit der Bezeichnung „Bauhaussiedlung Dessau-Törten einschließlich Laubenganghäuser in der Peterholzstraße und Mittelbreite sowie L.-Fischer-Häuser im Großring“.

Die beabsichtigte Übernahme soll deshalb dazu beitragen, dass sowohl Behörden und andere öffentliche Stellen im Genehmigungsverfahren, als auch die Bauherren von der denkmalrechtlichen Relevanz Kenntnis gelangen und die damit verbundenen Rechtsfolgen beachten.

Die beabsichtigte Übernahme geschieht somit im öffentlichen Interesse, nämlich eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet sicherzustellen und durch entsprechende Hinweise im öffentlichen Interesse Beeinträchtigungen des Denkmalbereiches auszuschließen, die sich aus der künftigen Gestaltung und Nutzung von Flächen und Gebäuden ergeben können.

6.6.2 Rechtliche Untersetzung der Kennzeichnungsmöglichkeiten

Aus § 5 Abs. 4 Baugesetzbuch ergibt sich die Pflicht, dass nach Landesrecht denkmalgeschützte Mehrheiten von baulichen Anlagen nachrichtlich in Bauleitpläne übernommen werden sollen.

6.6.3 Geeignetheit der Übernahme

Mit der beabsichtigten nachrichtlichen Übernahme können Ziel und Zweck des § 5 Abs. 4 BauGB erreicht werden.

6.6.4 Erforderlichkeit der Übernahme

Die nachrichtliche Übernahme ist sowohl in zeitlicher als auch in inhaltlicher Hinsicht erforderlich. Teiles des Plangebietes befindet sich in einem im Denkmalverzeichnis des Landes ausgewiesenen Denkmalbereich.

7 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 es sich hier um die Erweiterung eines als Magnetanbieter innerhalb des Zentrums bereits angesiedelten Lebensmittelmarktes handelt.

8 Auswirkungen und Flächenbilanz

8.1 Wesentliche Auswirkungen der Planänderung und Ergänzung

8.1.1 Natur und Landschaft

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Stadtgebietes von Dessau. Bei dem Standort handelt es sich um eine seit langem baulich genutzte Fläche. Bedingt durch die bisherige Nutzung und Versiegelung sind nur sehr wenige Grün- und Freiflächen vorhanden. Darüber hinaus befinden sich entlang der (angrenzenden) Straßen Baumpflanzungen, die besonders geschützt sind.

Mit der Umsetzung der Planung sind aufgrund der bereits vorhandenen anthropogenen Überprägung keine negativen Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft zu erwarten.

Die Festsetzungen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 223 „Sondergebiet Handel an der Südstraße“ erfassen den gegenwärtigen Zustand und stellen durch entsprechende Festlegungen sicher, dass wertvolle Gehölzstrukturen erhalten bzw. ersetzt werden.

Zur Betrachtung der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter wird auf den folgenden Umweltbericht als Teil II der Begründung verwiesen.

8.1.2 Städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt und des Stadtteils

Bezogen auf die gesamtstädtische Entwicklung setzt die Planung das Leitbild der Stadt Dessau-Roßlau bezüglich der Entwicklung des Handels sowie das Zentrenkonzept zur Sicherung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche, zur Stärkung der Innenstadt und zur Sicherung der oberzentralen Versorgungsfunktion des Gesamtstandortes, um.

Insbesondere dient die Planung der Stärkung und attraktiveren Gestaltung der dezentral organisierten Nahversorgung in den Stadtteilen.

Das aktuell nur bedingt die Kriterien eines zentralen Versorgungsbereichs erfüllende Nahversorgungszentrum kann sich durch die Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters weiter profilieren. Die Versorgungsqualität für das südliche Stadtgebiet kann sich damit deutlich verbessern.

Damit entspricht die Planung den landes- und kommunalplanerischen Vorgaben zur Sicherung der Nahversorgung.

Mit der Darstellung als zentraler Versorgungsbereich kann der Standort nachhaltig aufgewertet werden. Dies ist zunächst grundsätzlich auch ohne Einbeziehung des Standortes der Schwimmhalle in den Änderungsbereich möglich.

8.1.3 Ortsbild

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes und den parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan wird eine Aufwertung des Standortes insgesamt vorbereitet.

Durch Einbeziehung des brach gefallenen Grundstücks des ehemaligen Getränkemarktes kann ein städtebaulicher Missstand beseitigt werden. Darüber hinaus trifft der Bebauungsplan Festsetzungen, die ein Einfügen des großflächigen Einzelhandelsbetriebes in sein Umfeld sowie den Umgebungsschutz der angrenzenden denkmalgeschützten Siedlung Dessau-Törten gewährleisten.

8.1.4 Verkehr

Das Plangebiet ist verkehrsgünstig in das städtische Straßennetz eingebunden. Durch die Erweiterung des Marktes wird geringfügig zusätzlicher Verkehr erzeugt, der jedoch im Verhältnis zur vorhandenen Belegung der Straßen untergeordnet ist. Der Knotenpunkt Heidestraße/Damaschkestraße ist mit einer Lichtsignalanlage ausgebaut und kann den ergänzenden motorisierten Individualverkehr aufnehmen.

Der Standort ist für Fußgänger und Radfahrer von allen Seiten aus zu erreichen und mit einer angrenzend an den Änderungsbereich gelegenen Haltestelle der Straßenbahn sowie Buslinien in das ÖPNV-Netz eingebunden.

8.1.5 Belange der Bevölkerung

Mit dem geplanten Vorhaben kann die Angebotsstruktur verbessert und eine zukunftsfähige Nahversorgung der Bevölkerung der Stadtbezirke Süd, Törten und Haideburg gesichert werden.

Schutzwürdige Nutzungen in angrenzenden Bereichen fanden im Rahmen der Schalluntersuchungen zum Bebauungsplan Berücksichtigung. Es wurde nachgewiesen, dass auch bei einer Erweiterung des Marktes zu einem Vollsortimenter die Immissionsrichtwerte im Bereich der am nächsten gelegenen Wohnnutzungen eingehalten werden können. Um dies zu sichern, werden im Bebauungsplan entsprechende Emissionskontingente festgesetzt.

Mit der Beseitigung des städtebaulichen Missstandes eines leerstehenden Getränkemarktes an der Ecke Grenzstraße / Südstraße kann das Wohnumfeld verbessert und das Nahversorgungszentrum insgesamt attraktiver gestaltet werden.

Insgesamt kann die Stadt mit der Umsetzung der Planung der Aufgabe gerecht werden, die Bevölkerung an zentral gelegenen Standorten, auf möglichst kurzen Wegen mit Waren des kurz- und mittelfristigen Bedarfs zu versorgen. Die Stabilisierung derartiger Zentren gewinnt bei einer älter werdenden Einwohnerschaft mit zu vermutenden Einschränkungen der Mobilität an Bedeutung.

Mit flankierenden Maßnahmen zur fußläufigen Erreichbarkeit kann die Einbeziehung mobilitätseingeschränkter Mitbürger in ein barrierefreies Wohnumfeld verbessert werden.

8.1.6 Wirtschaft

Mit der Darstellung einer Sonderbaufläche „Handel“ kann am Standort ein Markt entwickelt werden, dessen Angebotsstruktur an aktuelle Anforderungen am Markt angepasst sind und der damit zukunfts- und konkurrenzfähig gestaltet wird.

Mit einer Aufwertung des Magnetanbieters kann das Nahversorgungszentrum insgesamt entwickelt werden. Daraus ergeben sich positive Effekte auch für die im Umfeld ansässigen Unternehmen/Einrichtungen.

Aus dem im Bebauungsplan mit einer Beschränkung der Sortimente und Verkaufsflächen festgesetzten Vorhaben ergeben sich nach der Prüfung aus absatzwirtschaftlicher Sicht keine negativen Auswirkungen auf andere relevante Versorgungseinrichtungen im Umfeld. Mit der gezielten Festsetzung von Einzelhandelseinrichtungen werden die im Zentrum der Stadt ansässigen Unternehmen sowie der Erhalt innerstädtischer Strukturen unterstützt.

8.1.7 Städtischer Haushalt

Durch die vorliegende Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes sind keine Auswirkungen für den städtischen Haushalt zu erwarten. Erforderliche Maßnahmen zur Umsetzung der Planung sind vorhabenbezogen im Rahmen von städtebaulichen Verträgen zu regeln.

8.2 Flächenbilanz

Fläche des Geltungsbereiches (bisherige Darstellung): 2,61 ha

davon Wohnbaufläche 2,46 ha
davon Verkehrsfläche 0,15 ha

Fläche des Geltungsbereichs (geänderte Darstellung): 2,61 ha

davon Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Handel“ 1,04 ha
davon Wohnbaufläche 1,42 ha
davon Verkehrsfläche 0,15 ha

9 Ergebnisse der Beteiligung, Schlussabwägung

9.1 Planverfahren

9.1.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 7. Dezember 2016 die Einleitung des Verfahrens zur 10. Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes „Stadtteil Dessau“ sowie gleichzeitig die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die Beschlüsse wurden am 23. Dezember 2016 im Amtsblatt Nr. 1/2017 der Stadt Dessau-Roßlau bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Auslegung des Vorentwurfs beim Amt für Stadtentwicklung, Denkmalpflege und Geodienste im Technischen Rathaus im Ortsteil Roßlau vom 2. Januar 2017 bis einschließlich 3. Februar 2017. Im Rathaus Dessau konnten die Unterlagen im selben Zeitraum jeweils am Dienstag von 10:00 Uhr bis 12:00 Uhr eingesehen werden. Ergänzend wurden die Unterlagen auch gemäß § 4a Abs. 4 BauGB auf der Internetseite der Stadt Dessau-Roßlau bereitgehalten.

In diesem Rahmen wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

9.1.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden

Mit Schreiben vom 20. Dezember 2016 wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB von der Planung unterrichtet und um Äußerung zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gebeten sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Die Träger öffentlicher Belange erhoben keine Einwände gegen die Planung bzw. waren von dieser nicht betroffen. Darüber hinaus gab es Hinweise zu einzelnen Sachverhalten, die ergänzend in die Begründung zum Entwurf der Planänderung und Ergänzung aufgenommen wurden.

Das *Amt für Umwelt- und Naturschutz der Stadt Dessau-Roßlau* führt aus, dass die straßenbegleitenden Baumreihen der Heidestraße als Naturdenkmal gemäß § 28 BNatSchG ausgewiesen sind. Zu konkreten naturschutzrechtlichen Belangen wird auf das Bebauungsplanverfahren verwiesen, ebenso zu Aussagen bezüglich der Versickerung.

Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen sowie dahingehende Verdachtsflächen i. S. v. § 2 BBodSchG sind im Plangebiet nicht bekannt. Bodenschutzrechtliche Bedenken zur Planänderung werden nicht geäußert.

Seitens des Immissionsschutzes wird eine Stellungnahme zum B-Plan Nr. 223 „Sondergebiet Handel an der Südstraße“ abgegeben, in der die Zustimmung zum begleitenden Schalltechnischen Bericht geäußert wird.

Die *oberste Landesentwicklungsbehörde* stellt fest, dass das Vorhaben als raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend und raumbeeinflussend einzustufen ist.

Die Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010) und dem Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W).

Nach Darstellung der relevanten Ziele der LEP-LSA 2010 sowie mit Verweis auf den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 216 „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ und das zum Vorhaben erstellte Gutachten kommt die oberste Landesentwicklungsbehörde zu dem Ergebnis, dass die 10. Änderung und zugleich Ergänzung nicht im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung steht.

Von der *Regionalen Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg* wird ergänzend auf den Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg mit den Planinhalten „Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur“ verwiesen. Die Kennzeichnung des Plangebietes in der 10. Änderung und Ergänzung des FNP als „Risikogebiet Hochwasser“ berücksichtigt die in Aufstellung befindlichen Grundsätze der Raumordnung zum Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz "Mulde".

Aufgabenbereiche der *oberen Landesbehörde* werden von der Planung nicht betroffen. Es wird auf die Stellungnahmen der unteren Behörde der Stadt Dessau-Roßlau, insbesondere für die Bereiche Naturschutz, Bodenschutz, Immissionsschutz und Wasser, verwiesen. Das Umweltschadengesetz und das Artenschutzrecht sind zu beachten.

Die *Denkmalschutzbehörden* führen aus, dass ihre Belange ausreichend berücksichtigt wurden. Die Belange des Landesamtes für Geologie und Bergwesen werden durch die Planung nicht berührt.

Die *Dessauer Versorgungs- und Verkehrsgesellschaft mbH* weist auf ihren Leitungsbestand sowie das Straßenbahnnetz in der Heidestraße hin.

Der *Handelsverband Sachsen-Anhalt* sieht in dem Grundstück der ehemaligen Südschwimmhalle eine Potentialfläche für Handel, die trotz der baulichen Trennung vom Vorhabenstandort durch die Heidestraße samt Straßenbahngleise den Zentralen Versorgungsbereich weiter stärken kann.

Parallel wird für den betroffenen Teilbereich das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 223 „Sondergebiet Handel an der Südstraße“ geführt.

9.1.3 Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

- wird im Ergebnis der Beteiligung ergänzt

9.1.4 Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

- wird im Ergebnis der Beteiligung ergänzt

TEIL II Umweltbericht

10 Umweltbericht

10.1 Einleitung

Die 10. Änderung des Flächennutzungsplans, die nahezu ausschließlich den sich in Aufstellung befindenden Bebauungsplan umfasst, sowie die Aufstellung des Bebauungsplans werden jeweils im Regelverfahren und parallel durchgeführt, so dass für beide Pläne eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB vorzunehmen ist.

Aufgrund der Gleichzeitigkeit der Planverfahren ermöglicht der Gesetzgeber eine Abschtung hinsichtlich der durchzuführenden Umweltprüfung. Das BauGB verweist zur Vermeidung von Mehrfachprüfungen in § 2 Abs. 4 Satz 5 explizit darauf, dass die Umweltprüfungen bei zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden. Daher wird nachfolgend, aufbauend auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan, auf den Änderungsinhalt zum Flächennutzungsplan abgestellt.

Es wird darauf hingewiesen, dass für das Planverfahren von der Überleitungsvorschrift nach § 245c Baugesetzbuch Gebrauch gemacht wird. Die Inhalte des nachfolgenden Umweltberichtes orientieren sich an der Anlage 1 zum Baugesetzbuch in der zum Änderungsbeschluss gültigen Fassung des Baugesetzbuchs.

10.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele der Flächennutzungsplan-Änderung

Bezüglich des Standortes wird auf die Gliederungspunkte 1, 2 und 4 des vorliegenden Begründungstextes verwiesen.

Demnach befindet sich der Änderungsbereich im Randbereich der südlichen Innenstadt von Dessau zwischen der Heidestraße und der Bauhaussiedlung Törten. Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von 2,61 ha, die im Wesentlichen den Versorgungsbereich D „Heidestraße/Südstraße“ beinhaltet, ausgenommen ist der Bereich der Schwimmhalle (vgl. hierzu Punkt 2).

Die Änderung des Flächennutzungsplans wird notwendig, da der rechtswirksame Flächennutzungsplan Wohnbaufläche darstellt. Der derzeit ansässige Lebensmitteldiscounter soll im Einklang mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept durch einen Vollsortimenter ersetzt werden. 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.

Das Hauptziel der städtebaulichen Planung orientiert auf die Erhaltung und Fortentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches. 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“

Ergänzend wird der Änderungsbereich insgesamt als zentraler Versorgungsbereich dargestellt.

Darüber hinaus wird aufgrund der Lage des Änderungsbereiches in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet nach § 5 Abs. 3 Baugesetzbuch die Fläche

gekennzeichnet mit dem Verweis, dass bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.

Weiterführende Erläuterungen zu diesen Festsetzungen sind Pkt. 6 der vorliegenden Begründung sowie den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

10.1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan sowie deren Berücksichtigung

Zur Berücksichtigung der Ziele aus den übergeordneten Fachgesetzen wird auf die Ausführungen unter Punkt 3 verwiesen.

Direkte, für das Plangebiet relevante Ziele von Fachplänen existieren in Form der **Landschaftsplanung**. Im Landschaftsplan der Stadt Dessau wird ausgeführt, dass der den Änderungsbereich umgebende Landschaftsraum dem vorstädtischen Bereich zugeordnet wird. Dieser ist durch eine hohe Durchgrünung geprägt. Es ist das Ziel, den hohen Grünanteil in diesen Gebieten zu erhalten und zu entwickeln. Im öffentlichen Bereich, insbesondere an Straßen und auf Plätzen sollen standortgerechte einheimische Baumarten gepflanzt werden. Grünachsen sind zu erhalten und zu pflegen. Die Heidestraße wird gemäß denkmalrechtlicher Aspekte als historische Allee ausgewiesen. Sie ist vorrangig zu sichern und zu ergänzen als Grünverbindung mit charakteristischen Merkmalen der Dessau-Wörlitzer-Kulturlandschaft. Auch die Südstraße und die Damaschkestraße sind als Grünverbindungen zur Ergänzung zu den Schwerpunktbereichen zu entwickeln.

Als Fachplanung wurde parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes ein **schalltechnisches Gutachten** erarbeitet, dessen Ergebnisse in die nachfolgende Umweltprüfung eingestellt wurden.

Für das Schutzgut Boden wurde ein **Bodengutachten** zur Errichtung des bestehenden Marktes in die Umweltprüfung eingestellt. In diesem Gutachten wird der Boden im Hinblick auf den Baugrund und die Altlastenproblematik untersucht. Die ebenfalls enthaltenen Angaben zur Grundwassersituation wurden durch eine aktuelle gutachterliche Stellungnahme zum **Grundwasserstand** im Hinblick auf die Versickerung anfallenden Niederschlagswassers ergänzt.

Die Ergebnisse von Fachplanungen und Untersuchungen werden in die nachfolgenden Ausführungen eingestellt. Anderweitige Fachpläne sind nicht vorhanden.

Aus der nachfolgenden Analyse der Umweltauswirkungen ergibt sich die Art und Weise, wie diese hier dargelegten Ziele berücksichtigt werden. Dabei ist festzuhalten, dass die Ziele der Fachgesetze einen bewertungsrelevanten Rahmen inhaltlicher Art darstellen, während die Zielvorgaben der Fachpläne über diesen inhaltlichen Aspekt hinaus auch konkrete räumlich zu berücksichtigende Festsetzungen vorgeben.

Die Ziele der Fachgesetze stellen damit gleichzeitig auch den Bewertungsrahmen für die einzelnen Schutzgüter dar. So können beispielsweise bestimmte schutzgutbezogene Raumeinheiten (z.B. Biotoptyp) auf dieser gesetzlichen Vorgabe bewertet werden. Somit spiegelt sich der jeweilige Erfüllungsstand der fachgesetzlichen Vorgaben in der Bewertung der Auswirkungen wider, je höher die Intensität der Beeinträchtigungen eines Vorhabens auf ein bestimmtes Schutzgut ist, umso geringer ist die Wahrscheinlichkeit, die jeweiligen gesetzlichen Ziele zu erreichen. Damit steigt gleichzeitig die Erheblichkeit einer Auswirkung.

10.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im Ausgangszustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegung zu geben. Anschließend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes in Zusammenfassung der Fachgutachten dokumentiert und bewertet. Daraus werden Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher Auswirkungen abgeleitet.

Bei der Bestandsaufnahme ist zu berücksichtigen, dass der Änderungsbereich bereits stark überprägt ist. Dieser Bereich ist mit einem Supermarkt, einem Ärztehaus Dienstleistungen und Wohngebäuden bebaut. Somit kann von einer Überprägung aller Schutzgüter ausgegangen werden.

10.2.1 Schutzgut Mensch

Unter dem Schutzgut Mensch sind die Bevölkerung im Allgemeinen und ihre Gesundheit bzw. ihr Wohlbefinden zu betrachten. Daraus abgeleitet sind die Wohn- und Wohnumfeldsituation und die naturbezogene Erholung aber auch gesunde Arbeitsbedingungen zu berücksichtigen.

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich im Norden Wohnungsbauten und ein Ärztehaus mit Geschäftsunterlagerungen. Nordöstlich befindet sich die Kleingartenanlage „Obstmustergarten“.

Die Siedlung Dessau-Törten, östlich der Südstraße gelegen, zeichnet sich durch zweigeschossige Reihenhäuser aus. Westlich der Heidestraße und südlich des Änderungsbereiches befindet sich Geschoßwohnungsbau. Demnach wird das Plangebiet, abgesehen von den Straßen von Wohnen umgeben.

Aufgrund der Lage war die Lärmproblematik von wesentlicher Bedeutung. Deshalb wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 223 „Sondergebiet Handel an der Südstraße“ ein Schalltechnisches Gutachten erarbeitet.

Bezüglich der standortbezogenen Beurteilung der Luftbelastung liegen für den Änderungsbereich keine gesonderten Daten vor. Anhand von Immissionsmessungen im Stadtgebiet von Dessau kann abgeleitet werden, dass bestehende Grenz- und Richtwerte nicht überschritten werden.

Grünflächen, die der Erholung dienen, sind im Änderungsbereich nicht vorhanden.

Bewertung

Das Plangebiet ist geprägt durch den bestehenden Lebensmittelmarkt. Aufgrund des Nebeneinanders von Wohnen und Handel sind bereits Vorbelastungen in Bezug auf Lärmimmissionen vorhanden. Darüber hinaus werden die Auswirkungen gutachterlich betrachtet und im Bebauungsplan Nr. 223 entsprechende Festsetzungen getroffen.

10.2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Die potentiell natürliche Vegetation im Stadtgebiet von Dessau wird durch Stieleichen-Ulmen-Auwälder gebildet, die im Bereich der Talsande in Stieleichen-Birken-Auwälder sowie

im Bereich der nicht regelmäßig überschwemmten Aue in den Sternmieren-Stieleichen-Hainbuchen-Auwald übergehen.

Im Änderungsbereich waren im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan lediglich Wohnbauflächen dargestellt. Es gibt keine Aussagen zum Schutzgut Pflanzen und Tiere.

Zum parallel aufzustellenden Bebauungsplan ist eine artenschutzrechtliche Prüfung auf der Grundlage von Erfassungen vorkommender Arten erfolgt. Demnach kommen im Änderungsbereich keine besonders oder streng geschützten Arten vor, die im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans zu beachten sind.

Bewertung

Die Bedeutung des Raumes hinsichtlich Naturnähe/Naturbelassenheit, Strukturvielfalt sowie Artenvielfalt ist von untergeordneter Bedeutung, da starke anthropogene Überprägungen stattfanden, so dass nur wenig Struktur- und Artenvielfalt vorherrscht. Der Geltungsbereich der Änderung ist bereits vollständig durch die Ausweisung einer Wohnbaufläche überprägt. Es sind keine natürlichen oder naturnahen Ausprägungen vorhanden.

Das Schutzgut Biologische Vielfalt verfügt mit den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima/Luft, Flora/Fauna, Landschaftsbild, Menschen und Kultur über komplexe Zusammenhänge und Verknüpfungen. In Auswertung aller zu berücksichtigenden Einflussgrößen wird die Wertigkeit des Plangebietes hinsichtlich der Biologischen Vielfalt als sehr gering eingeschätzt.

10.2.3 Schutzgut Boden

Die Bodenverhältnisse innerhalb des Stadtgebietes sind weitestgehend durch die geologischen Verhältnisse bestimmt, wobei großflächig anthropogene Überprägungen dominieren.

Im Bereich von Elbe und Mulde sind nährstoffreiche Böden der Auen-Vega sowie bei höherem Grundwasserstand humusreicher Auenlehm ausgeprägt. Die Niederterrasse zur Elbe und die Taubeniederung werden überwiegend durch Böden aus Lehmsand und Decklehmsand bestimmt. Auf der Mosigkauer Hochfläche haben sich Sand-Braunerden entwickelt.

Innerhalb des Änderungsbereichs ist der Boden überwiegend bereits stark anthropogen überprägt, was auf seine bisherige Nutzung zurückzuführen ist. So sind im Bereich der Versiegelungen Auffüllungen zur Herstellung der Tragfähigkeit für die Gebäude bzw. Verkehrsflächen vorhanden.

Westlich der Heidestraße sind auch derzeit unversiegelte Flächen vorhanden. Aufgrund der Lage im Stadtgefüge wird der Boden auch hier ggf. überformt sein.

Bewertung

Die im Planungsraum vorherrschenden Bodenverhältnisse sind bedingt durch die bereits genannten Vorbelastungen als sehr stark anthropogen überprägt einzustufen. Ein natürlich gewachsener Schichtenaufbau des Bodens ist überwiegend nicht mehr vorhanden.

Im Hinblick auf Bodenfunktionen sind natürliche Funktionen (Naturnähe, Ertragsfähigkeit, Wasserhaushalt), Archivböden und Nutzfunktionen (Land-/Forstwirtschaft, Siedlung, Wirtschaft, Bergbau ...) zu bewerten.

Für die Bodenfunktionen im Änderungsbereich kann davon ausgegangen werden, dass auch in unversiegelten Bereichen der Boden keine natürlichen Funktionen mehr ausüben kann. Eine Ertragsfähigkeit ist nur noch für die bislang unversiegelten Flächen gegeben, jedoch ist

diese aufgrund des aufgebrachten Bodenmaterials auch hier nur gering. Auch die Funktionen für den Wasserhaushalt sind nur sehr gering. Lediglich im Bereich der Rasenflächen und unversiegelten Flächen kann anfallendes Niederschlagswasser unmittelbar versickern und somit dem Wasserkreislauf wieder zugeführt werden. Die im Bereich des Lebensmittelmarktes angelegte Mulde nimmt nur überschüssiges Wasser auf, das nicht unmittelbar abgeleitet werden kann. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass sich das Gebiet im Innenstadtbereich befindet, ist der Ertragsfähigkeit keine Bedeutung zuzumessen. Die Lage hat jedoch keinen Einfluss auf die Naturnähe und Wasserhaushaltsfunktion.

Es liegen keine Kenntnisse vor, dass der Boden im Plangebiet als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte dient.

Bodenbelastungen sind nicht bekannt. Vom Boden ausgehende Gefährdungen sind nicht erkennbar. Ein Altlastenverdacht konnte bei den Baugrunduntersuchungen in 2002 nicht bestätigt werden.

Zusammenfassend wird für den vorsorgenden Bodenschutz daher festgestellt, dass der Boden im Bereich westlich der Heidestraße seine natürlichen Funktionen nur noch in mittlerer bis geringer Qualität wahrnimmt. Die Nutzungsänderung zu Wohnbauflächen ist jedoch hinnehmbar, da auch bei Wohnbebauung noch Areale vorhanden sind, die nicht versiegelt werden (Gärten, Grünflächen, etc) und damit die natürlichen Bodenfunktionen wahrnehmen, die konkrete Ausgestaltung erst in einem weiteren Verfahren erfolgt (B-Plan, VE-Plan oder Einzelfallentscheidung), die betroffene Fläche im Innenstadtbereich liegt, der Boden hier nicht bereits mehrfach überprägt wurde.

In Abwägung der Funktionen des Bodens aus § 2 Abs. 2 BBodSchG, hier natürliche Funktion des Bodens mit der Nutzungsfunktion, ergibt sich, dass im Innenstadtbereich der Nutzungsfunktion als Fläche für Siedlung und Erholung Vorrang vor den natürlichen Funktionen zu gewähren ist. Nur dadurch kann vermieden werden, dass gewachsene Böden im Rand- und Außenbereich, die die natürliche Funktion in hohem Maße wahrnehmen, zu Siedlungs- oder anderen Zwecken genutzt werden.

Auch für den Bereich östlich der Heidestraße bestehen keine bodenschutzrechtlichen Bedenken gegen die Planänderung.

10.2.4 Schutzgut Wasser

Das Stadtgebiet von Dessau wird von der Mulde durchflossen, die in die nördlich der Stadt fließende Elbe entwässert. Hervorzuheben sind die zahlreichen Altarme, Nebenarme und Flutmulden.

In der flachen, beckenartig geformten Platte steht vor allem im Frühjahr das Grundwasser oberflächennah an. Die oberflächennächsten Grundwasserstände sind im östlichen und südlichen Teil des Plangebietes zu verzeichnen.

Die Grundwasserfließrichtung ist überwiegend nordwestlich gerichtet. In Folge hoher Wasserführung von Elbe und Mulde ist auch eine rein westliche Fließrichtung zu erwarten.

Im Rahmen der Baugrunduntersuchungen in 2002 wurde Grundwasser in einer Tiefe von ca. 3,5 m angetroffen.

In einer gutachterlichen Stellungnahme zur Versickerung von Niederschlagswasser vom Februar 2018 wird ausgeführt, dass zwischen 2002 und 2018 im Plangebiet kein signifikanter Grundwasseranstieg stattgefunden hat. Der Grundwasserspiegel lag nach Messungen im Februar 2018 geringfügig unter dem von 2002. Aus Sicht des Gutachters können die bestehenden Versickerungsanlagen weiter betrieben werden. Auch ein Neubau ist aufgrund des Untergrunds möglich.

Aufgrund des hohen Grundwasserstandes ist jedoch von einer erhöhten Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber eindringenden Schadstoffen auszugehen. Darüber hinaus wird die Grundwasserneubildung besonders durch die hohe Flächenversiegelung beeinträchtigt.

Innerhalb des Änderungsbereichs sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Bewertung

Die natürlichen Wasserverhältnisse im Plangebiet sind durch die Vorbelastungen weitestgehend gestört. Eine Gefährdung des Grundwassers ergibt sich in Abhängigkeit der Bodenbeschaffenheit und dem Grundwasserflurabstand. Der Grundwasserflurabstand im Plangebiet ist gering. Von daher ist auch von einer Gefährdung des Grundwassers gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen auszugehen. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades ist jedoch der Versickerungsanteil sehr gering.

Natürliche Stand- oder Fließgewässer sind nicht vorhanden.

10.2.5 Schutzgut Klima/Luft

Klimatisch gehört der Landschaftsraum zum Übergangsbereich vom herzynischen Trockengebiet zum mehr atlantisch getönten Raum der Dübener Heide. Die mittlere jährliche Niederschlagsmenge liegt mit 550 mm im Gebiet um Dessau bereits deutlich höher als in den westlich angrenzenden Trockengebieten.

Bei einer Jahresmitteltemperatur von 9,8 °C liegen die Monatsmitteltemperaturen im Juli mit 19,0 °C am höchsten und im Januar mit 0,5 °C am niedrigsten (jeweils im Mittel der Jahre 1951 - 80).

Innerhalb des bebauten Stadtgebietes von Dessau hat sich ein Stadtklima herausgebildet, dass durch eine starke Erwärmung oberflächennaher Luftschichten, Verringerung der Luftfeuchtigkeit und Veränderung der Luftzirkulation gekennzeichnet ist. Weiterhin sind die Schadstoffanteile in der Luft, insbesondere in den Straßenräumen erhöht.

Der gesamte innerstädtische Bereich Dessaus ist aufgrund des Versiegelungsgrades als Wärmeinsel zu betrachten. Auch das Plangebiet befindet sich in dieser Wärmeinsel. Hervorzuheben ist die lokale Bedeutung der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Heidestraße, die die Funktion von Einströmungsschneisen ausüben.

Für den Änderungsbereich liegen keine Daten zur standortbezogenen Beurteilung der Luftqualität vor. Im Stadtgebiet von Dessau werden jedoch an drei Standorten (Heidestraße, Albrechtsplatz und Lessingstraße) Immissionsmessungen durchgeführt, die zur Beurteilung der Luftbelastungssituation herangezogen werden können. Für den Geltungsbereich ist der Standort Heidestraße der nächstgelegene Meßstandort. Dieser befindet sich jedoch am Albrechtsplatz, einem Hauptverkehrsplatz. Bei den Messungen wurden auch in der Vergangenheit die Richtwerte für die relevanten Parameter nicht überschritten. Da auf das Plangebiet im Westen tangierenden Heidestraße ein geringeres Verkehrsaufkommen zu verzeichnen ist, wird geschlussfolgert, dass auch im Änderungsbereich die Richtwerte nicht überschritten werden.

Bewertung

Das Plangebiet wird im Landschaftsplan als gemäßiger städtischer Überwärmungsbereich mit erhöhten Temperaturen, mäßiger Abkühlungsrate in der Nacht und geringem Luftaustausch bewertet. Er ist als bioklimatisch belastet einzuschätzen.

Die westlich angrenzende Heidestraße stellt eine Ventilationsbahn von lokaler Bedeutung dar, die als kleinräumige Struktur den Luftaustausch innerhalb des Stadtgebietes begünstigt. Die Änderung des Flächennutzungsplans greift in diese Struktur nicht ein.

In Auswertung der durch das Landesamt für Umweltschutz durchgeführten Messungen (Messstation Heidestraße) wird eine sichere Einhaltung der bestehenden Richt- und Grenzwerte für die Luftschadstoffbelastung bestätigt.

10.2.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild / Erholungseignung

Das Landschaftsbild ist die sinnlich wahrnehmbare Erscheinungsform von Natur und Landschaft. Es setzt sich zusammen aus den Komponenten Relief, Vegetations- und Gewässerstrukturen, der realen Nutzung, Siedlungskomponenten und den vorhandenen Raum- und Blickbeziehungen. Dabei wird das Landschaftsbild der heutigen Kulturlandschaft stark anthropogen beeinflusst.

Für eine Bewertung des Landschaftsbildes sind relativ homogene Landschaftsbildtypen abzugrenzen und hinsichtlich ihrer spezifischen Ausprägung sowie ihrer Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholungseignung zu beurteilen.

Der Änderungsbereich wird gemäß Landschaftsplan dem Ortsinnenbereich zugeordnet. Das Ortsbild wird durch die angrenzende Wohnbebauung bestimmt. Die Heidestraße mit der dominanten Baumallee gliedert das Stadtgebiet im Süden.

Bewertung

Für den Änderungsbereich ist keine Eigenart festzustellen. Als Wohnbaufläche fügt es sich in die Umgebung ein. Gegliedert wird der Stadtteil durch die Heidestraße. Von dieser geht nach Westen eine Grünfläche ab.

Der östlich verlaufende Denkmalbereich der Bauhaussiedlung Dessau-Törten wirkt auch in das Plangebiet.

Der Änderungsbereich weist aufgrund der Nutzung sowie der akustischen Beeinträchtigungen keine Erholungseignung auf.

10.2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Änderungsbereichs befinden sich Flächen, die unter Denkmalschutz stehen. Es handelt sich dabei um einen Denkmalbereich mit dem Titel Bauhaussiedlung Dessau-Törten. Eine Beschreibung des Denkmalbereiches ist Pkt. 5.7.2 zu entnehmen.

Darüber hinaus ist im Änderungsbereich ein archäologisches Kulturdenkmal (urgeschichtliche Besiedlung) berührt.

Bewertung

Der Änderungsbereich ist hinsichtlich dieses Schutzgutes von großer Bedeutung. Er befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft von denkmalgeschützter Bebauung.

Zum archäologischen Kulturdenkmal ist darauf zu verweisen, dass weder der Umfang noch der Inhalt bekannt sind. Eine Bewertung kann somit für dieses Kulturdenkmal nicht vorgenommen werden. Bei erdeingreifenden Maßnahmen sind daher Belange der Denkmalpflege und denkmalrechtliche Vorschriften zu beachten.

10.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushaltes, die so genannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Auch im vorliegenden Plangebiet bestehen Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern. An dieser Stelle soll auf wesentliche Wechselwirkungen eingegangen werden:

Die starke anthropogene Überprägung des Bodens wirkt sich negativ auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt aus, da viele Tiere und Pflanzen keinen angemessenen Lebensraum finden.

Daneben beeinflusst die Versiegelung des Bodens auch das Klima, da es zur Überwärmung der versiegelten Flächen führt und damit zu bioklimatischen Belastungen.

Die Lebensqualität für den Menschen und die Aufenthaltsqualität eines städtischen Raumes hängen entscheidend von den Schutzgütern Klima, Luft, Stadtbild und Pflanzen ab. Diese sind durch Nutzungen im Änderungsbereich stark beeinträchtigt.

10.2.9 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Die intensive Vornutzung des Plangebietes bedingt eine vollständige Überprägung der Schutzgüter. Insbesondere der Boden ist nachhaltig verändert. Diese Veränderung geht einher mit der Ausstattung des Arteninventars. Dieses ist auf siedlungstolerante Tier- und Pflanzenarten reduziert. Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Wohnbaufläche geprägt. Hervorzuheben ist lediglich der angrenzende denkmalgeschützte Bereich Dessau-Törten mit seiner typischen Bebauung.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass durch die geplante Nutzung des Standortes hinsichtlich Natur und Landschaft keine wertvollen Bereiche in Anspruch genommen werden.

Für das Schutzgut Mensch ist festzustellen, dass mit dem Wohnen eine schutzwürdige Nutzung im Umfeld vorhanden und ggf. betroffen ist.

Eine besondere Würdigung ist im Hinblick auf den Denkmalschutz vorzunehmen. Dieser berührt auch Einzeldenkmale und Denkmalbereiche.

11 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

11.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Änderung des Flächennutzungsplans, die sich lediglich auf die durch die Änderung hervorgerufenen Umweltauswirkungen beziehen, werden nachfolgend tabellarisch zusammengestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt:

Tab. 02: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> Immissionsbelastungen durch Liefer- und Kundenverkehr 	●
Pflanzen und Tiere	<ul style="list-style-type: none"> Verlust von Teillebensräumen 	●
Boden	<ul style="list-style-type: none"> keine Auswirkungen zu erwarten, da natürlich gewachsener Boden nicht mehr ansteht 	-
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> keine Auswirkungen zu erwarten, da keine wesentliche Erhöhung des Versiegelungsgrades erfolgt 	-
Luft und Klima	<ul style="list-style-type: none"> keine Auswirkungen zu erwarten, da keine wesentliche Erhöhung des Versiegelungsgrades erfolgt 	-
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> Neustrukturierung des Landschaftsbildes 	-
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> Auswirkungen bei erdeingreifenden Maßnahmen zu erwarten 	●
Wechselwirkung	<ul style="list-style-type: none"> aufgrund der Vorbelastungen keine Auswirkungen zu erwarten 	-

● erhebliche Auswirkung / - nicht erheblich / + positive Wirkung

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans sind Auswirkungen auf die Umwelt im Hinblick auf die Schutzgüter Mensch sowie Pflanzen/Tiere verbunden. Die bereits hohe zulässige Versiegelung im Änderungsbereich wird weiter zunehmen. Damit verbunden ist ein Verlust potenzieller Lebensräume für Pflanzen und Tiere. Das Ortsbild wird sich zwar verändern, jedoch ist eine Sonderbaufläche „Handel“ zu den typischen Einrichtungen innerhalb von Wohngebieten zu zählen. Daher sind diese Auswirkungen nicht erheblich.

Für benachbarte schutzwürdige Nutzungen werden die künftigen Schallemissionen zu begrenzen sein.

Fachpläne aus den Bereichen Wasser- und Abfallrecht sind nicht vorhanden.

11.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb einer im Zusammenhang bebauten Ortslage im Sinne des § 34 BauGB. Danach sind Bauvorhaben, die der Eigenart der näheren Umgebung nach Art und Maß der baulichen Nutzung und der Lage der überbaubaren Grundstücksfläche entsprechen, grundsätzlich zulässig.

Selbst wenn die Planung nicht durchgeführt werden würde, wäre danach durch die grundsätzlich gegebene Bebaubarkeit der Flächen im Änderungsbereich damit zu rechnen, dass auf derzeit unbebauten bzw. ungenutzten Flächen einer Veränderung der Gestalt von Grund und Boden vonstattengehen kann, die keinesfalls eingriffsrelevant wäre.

Bei Nichtdurchführung der Änderung könnte zudem die Verkaufsfläche des Supermarktes nicht erweitert werden. Insofern sind bei Nichtdurchführung der Änderung des Flächennutzungsplans in Verbindung mit dem aufzustellenden Bebauungsplan vorrangig wirtschaftliche Nachteile für den Vorhabenträger und die Nahversorgung der Bevölkerung zu erwarten. Auswirkungen auf die Umwelt im Allgemeinen oder auf einzelne Schutzgüter sind über die im Bestand zu verzeichnenden Wirkungen nicht zu erwarten.

12 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

12.1 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 Abs. 1 BNatSchG die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich zu entwickeln. Das erfolgt auf der Ebene des Flächennutzungsplans noch abstrakt. Eingriffs-Ausgleichs-Betrachtungen einschließlich Bilanzierung können, soweit mit Eingriffen zu rechnen ist, erst auf der Ebene des Bebauungsplans flächenkonkret vorgenommen werden und sind dort abschließend zu regeln.

12.2 Schutzgut Mensch

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans sind keine wesentlichen über das bisher zulässige Maß hinausgehenden Auswirkungen auf die Gesundheit und das Wohlbefinden der Bevölkerung zu erwarten. Für eine Sonderbaufläche „Handel“, die der Nahversorgung dient, wird lediglich eine Wohnbaufläche geändert. Darüber hinaus kann auf die vertiefende Betrachtung der Belange des Schallschutzes im Bebauungsplan verwiesen werden.

Auch im Hinblick auf die Erholungsnutzung werden keine Maßnahmen notwendig, da diese aufgrund der bisherigen und geplanten Nutzungen im Plangebiet nicht gewollt ist.

12.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Der Schutz von Pflanzen und Tieren als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt wird erst auf der Ebene des Bebauungsplans abschließend geregelt.

Bezugnehmend auf die Ausführungen zum Artenschutz sind im Bebauungsplan Festsetzungen zur Vermeidung des Eintretens von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen zu treffen sowie Hinweise zur Beachtung des besonderen Artenschutzrechtes zu geben.

12.4 Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft

Bodenschutz

Bei dem Plangebiet handelt es sich, wie bereits ausgeführt, um einen bereits nachhaltig überprägten Standort. Es steht kein gewachsener Boden mehr an. Insofern ist nicht von einem Eingriff im herkömmlichen Sinn auszugehen. Bodenschützende Maßnahmen können sich daher nur auf die Vermeidung von Verunreinigungen durch eindringende Schadstoffe beziehen. Das ist jedoch in einschlägigen Gesetzen (z.B. Bundesbodenschutzgesetz) geregelt.

Wasserschutz

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans sind keine Eingriffe in den Wasserhaushalt verbunden. Das auf den versiegelten Flächen anfallende Oberflächenwasser soll weiterhin in Rigolen zur Versickerung gebracht werden.

12.5 Schutzgut Landschaftsbild / Erholungseignung

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind nicht zu erwarten. Das Plangebiet wird auch mit der Änderung des Flächennutzungsplans immer noch Wohnbauflächen darstellen, innerhalb derer eine Sonderbaufläche „Handel“ eingeordnet wird. Auf dieser Sonderbaufläche soll sich ein Nahversorger weiterentwickeln.

Hinsichtlich der Erholungseignung wird sich diese aus der geplanten Nutzung nicht ergeben.

12.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Auf den Denkmalbereich der Bauhaussiedlung Törten konnten keine Auswirkungen ermittelt werden, die sich aus der Änderung des Flächennutzungsplans ergeben können. Daher sind diesbezüglich keine Maßnahmen notwendig.

12.7 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Standort

Grundsätzliche Standortalternativen für den Änderungsbereich ergeben sich nicht. Die Stadt Dessau-Roßlau hat mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 216 „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ eine Festlegung von zentralen Versorgungsbereichen getroffen. In diesem Rahmen erfolgte eine Standortbetrachtung.

Mit der geplanten Entwicklung am Standort wird dem Prinzip der Konfliktvermeidung und den Vorgaben des Baugesetzbuches nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) Rechnung getragen, da es sich hierbei um die Weiternutzung eines bereits etablierten Standortes handelt und somit ein Flächenverbrauch an anderer Stelle vermieden wird.

Anderweitige Standortbetrachtungen sind von daher nicht angezeigt.

Planinhalte

Auch hinsichtlich der Planinhalte bestehen keine grundsätzlichen Alternativen. Es handelt sich bei dem Änderungsbereich um eine Wohnbaufläche innerhalb derer Einzelhandel in geringerem Umfang zulässig ist. Unter Berücksichtigung einer langfristigen Sicherung des Standortes sind keine anderweitigen Nutzungen untersucht worden.

13 Zusätzliche Angaben

13.1 Technische Verfahren der Umweltprüfung

Methoden

Zur Beurteilung der Flächennutzungsplan-Änderung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurden die Schutzgüter erfasst und bewertet.

Quellen:

- Stadt Dessau: Landschaftsplan der Stadt Dessau, Fortschreibung Oktober 2002
- GEOTECH Ingenieurbüro für Geotechnik F. Schöpe: Neubau eines Einkaufsmarktes in Dessau, Südstraße, Gutachten vom 22.02.2002, Baugrunderkundung, Gründungsberatung und Altlastenuntersuchung

- GEOTECH Ingenieurbüro für Geotechnik F. Schöpe: Gutachterliche Stellungnahme zur Versickerung von Niederschlagswasser für den NP-Markt in Dessau-Roßlau, Heidestraße 195, vom 17.02.2018
- Goritzka akustik Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik, Immissionsschutz, Bau-, Raum- und Elektroakustik: Schalltechnische Untersuchungen, Bericht Nr. 4291 E1/17, Stand: 05.10.2017

Hinweise auf Schwierigkeiten

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Aus den vorliegenden Unterlagen haben sich auch keine Anhaltspunkte für eine vertiefende Untersuchung einzelner Aspekte ergeben. Es liegen eine ganze Reihe wichtiger umweltbezogener und für das Vorhaben relevanter Informationen vor bzw. werden erarbeitet, die es erlauben, eine Einschätzung der zu erwartenden Umweltfolgen vorzunehmen. Die relevanten Umweltfolgen, die mit der Änderung des Flächennutzungsplans bzw. der Aufstellung des nachfolgenden Bebauungsplans verbunden sein werden, sind in den genannten Gutachten überprüft worden, so dass hinreichende Beurteilungskriterien vorliegen.

13.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

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

In Ergänzung dazu sollen die städtischen Ämter das Amt für Stadtentwicklung, Denkmalpflege und Geodienste über Beschwerden zu Umweltbelangen aus dem Plangebiet und der Umgebung informieren. Dieses Amt überprüft berechnete Beschwerden auf Relevanz im Hinblick auf die Bauleitplanung. Damit werden mögliche erhebliche Umweltauswirkungen insbesondere auf den Menschen überwacht.

13.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Innerhalb des Änderungsbereichs soll auf einer Teilfläche eine Sonderbaufläche „Handel“ dargestellt werden. Damit soll einer derzeit im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche ersetzt werden.

Innerhalb des Änderungsbereichs ist bereits ein Lebensmittelmarkt vorhanden, der sich weiterentwickeln soll. Die Flächennutzungsplan-Änderung schafft dafür die Voraussetzung, das Planungsrecht über einen Bebauungsplan zu sichern.

Aus der Änderung sind auf der abstrakten Ebene des Flächennutzungsplans nur geringe Auswirkungen auf die Schutzgüter ermittelt worden. Das ist auf die bestehende Überprägung dieser Schutzgüter zurückzuführen. Ein Verlust von Boden bzw. Bodenfunktionen ist nicht zu verzeichnen, da im gesamten Plangebiet kein natürlich gewachsener Boden mehr ansteht. Auch die Vegetationsstruktur ist nutzungsbedingt. Anfallendes Niederschlagswasser wird weiterhin versickert, so dass die Funktion für den natürlichen Wasserkreislauf nicht beeinträchtigt wird.

Im Umweltbericht werden Beeinträchtigungen dargestellt und bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung dieser Beeinträchtigungen werden im Umweltbericht dokumentiert und sind im nachfolgenden Bebauungsplan zu konkretisieren. Das betrifft insbesondere:

- Schallimmissionsschutz
- Hinweise zum besonderen Artenschutz

Zusammenfassend ist festzustellen, dass mit der Änderung des Flächennutzungsplans keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.