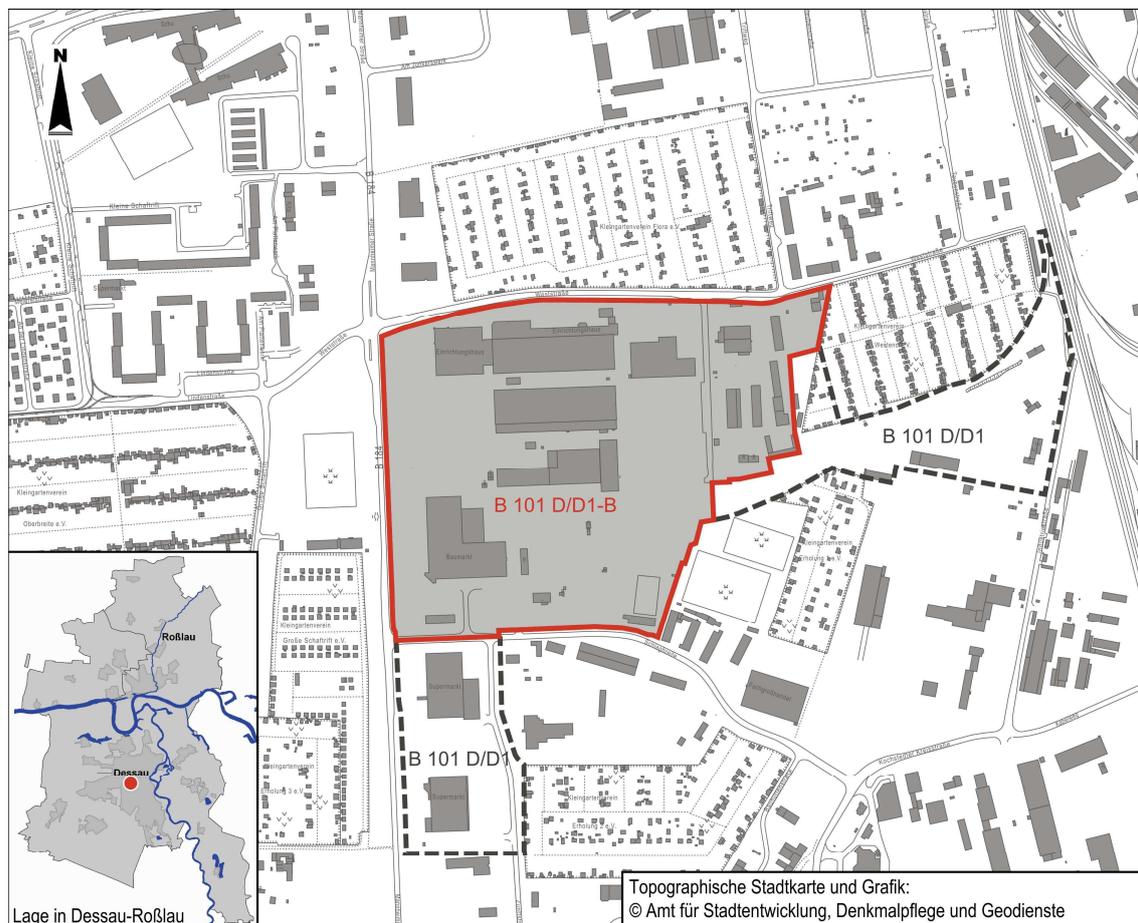




Dessau
Roßlau



Änderungsbebauungsplan Nr. 101 D/D1-B

„Gewerbegebiet Dessau Mitte, Teilgebiet D/D1 - Fachmarktzentrum
Mannheimer Straße“ – Teilplan B
Begründung mit Umweltbericht

Stand: Entwurf zum Änderungsbebauungsplan 26. Oktober 2022

Auftraggeber:



Stadt Dessau-Roßlau

Dezernat III – 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

Auftragnehmer:



StadtLandGrün, Stadt- und Landschaftsplanung

Anke Bäume und Astrid Friedewald GbR

Am Kirchtor 10

06108 Halle/S.

Telefon: 03 45/ 239 772 - 0

E-Mail: info@slg-stadtplanung.de

Autor(en) Frau H. Ebert

03 45/ 239 772 - 14

Frau A. Bäumer

03 45/ 239 772 - 12

Stand der Planung: **Entwurf, 26.10.2022**

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL I Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplans

1	Erfordernisse der Planaufstellung / Ziele der Änderungsplanung	7
2	Lage, räumlicher Geltungsbereich	8
2.1	Lage im Stadtgebiet	8
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	9
3	Übergeordnete und sonstige Planungen, planungsrechtliche Situation .	10
3.1	Übergeordnete Planungen	10
3.1.1	Landes- und Regionalplanung	10
3.1.2	Flächennutzungsplan.....	13
3.2	Sonstige Planungen.....	14
3.2.1	Leitbild Dessau-Roßlau	14
3.2.2	Zentrenkonzept Dessau-Roßlau	15
3.2.3	Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK).....	17
3.2.4	Bebauungsplan Nr. 216 „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“	18
3.2.5	Auswirkungsanalyse zur Steuerung des Einzelhandels	18
3.3	Planungsrechtliche Situation	19
3.4	Aufstellungsverfahren	20
3.4.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit.....	21
3.4.2	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden	22
4	Bestandsaufnahme der städtebaulichen Situation	24
4.1	Eigentumsverhältnisse/Flurstücksverhältnisse	24
4.2	Baubestand (Nutzungen)	25
4.2.1	Nutzung	25
4.2.2	Bebauungsform/Gebäudeform.....	27
4.2.3	Gebäudehöhen/Geschossigkeit.....	28
4.2.4	Gestaltelemente	28
4.2.5	Denkmale	29
4.3	Umweltbelange	29
4.4	Verkehrerschließung	29
4.4.1	Straßen.....	29
4.4.2	Fußwege/Radwege	30
4.4.3	Ruhender Verkehr	30
4.4.4	Öffentlicher Personennahverkehr	30
4.4.5	Bahnanlagen	31
4.5	Stadttechnische Erschließung.....	31
4.5.1	Wasserversorgung	31
4.5.2	Entwässerung.....	32
4.5.3	Elektroenergieversorgung.....	32
4.5.4	Gasversorgung.....	33
4.5.5	Fernwärme	33
4.5.6	Fernmeldeversorgung.....	34

5	Planungskonzept Änderungsplanung.....	34
5.1	Städtebauliches Zielkonzept	34
5.2	Grünordnerisches Zielkonzept	35
5.3	Verkehrs- und Erschließungskonzept.....	35
5.4	Planungsalternativen.....	35
6	Begründung der wesentlichen Festsetzungen.....	36
6.1	Art, Maß und Umfang der Nutzungen.....	36
6.1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	37
6.1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	49
6.1.3	Bauweise.....	51
6.1.4	Überbaubare Grundstücksfläche	51
6.1.5	Von Bebauung freizuhaltende Flächen und ihre Nutzung	53
6.2	Grünordnung.....	53
6.2.1	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	54
6.2.2	Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	54
6.3	Verkehrerschließung	58
6.3.1	Straßen.....	58
6.3.2	Fußwege/Radwege	58
6.3.3	Ruhender Verkehr	58
6.3.4	Öffentlicher Personennahverkehr	59
6.4	Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen.....	59
6.5	Immissionsschutz.....	59
6.5.1	Lärm	59
6.5.2	Störfallanlagen.....	61
6.6	Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	62
6.6.1	Altlasten/Altlastverdachtsflächen	62
6.6.2	Fundmunition.....	63
6.6.3	Denkmalschutz.....	63
6.6.4	Hochwasserrisiko	63
6.6.5	Grenzmarken.....	64
7	Stadttechnische Erschließung – Planung.....	64
7.1	Wasserversorgung	65
7.1.1	Trinkwasser	65
7.1.2	Löschwasser	65
7.2	Entwässerung	66
7.2.1	Schmutzwasser	66
7.2.2	Regenwasser	66
7.3	Energieversorgung.....	67
7.3.1	Elektroenergieversorgung.....	67
7.3.2	Gasversorgung.....	67
7.3.3	Fernwärme	67
7.4	Fernmeldeversorgung.....	68
7.5	Abfallentsorgung.....	68

8	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	68
9	Flächenbilanz	69
10	Planverwirklichung	69
10.1	Maßnahmen zur Bodenordnung	69
11	Wesentliche Auswirkungen der Planung	70
11.1	Natur und Landschaft	70
11.2	Städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt und des Stadtteils	70
11.3	Ortsbild	71
11.4	Verkehr	71
11.5	Belange der Bevölkerung	71
11.6	Wirtschaft	71
11.7	Städtischer Haushalt	72
12	Umweltbericht	73
12.1	Einleitung	73
12.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungsplans mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	73
12.1.2	Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplanungen mit Bedeutung für den Bebauungsplan und die Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange	74
12.2	Bestandsaufnahme und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten Umweltauswirkungen	75
12.2.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) einschließlich der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden und Übersicht über die Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung	75
12.2.2	Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	81
12.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung (insbesondere mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege)	82
12.3.1	Zielkonzeption zur Entwicklung von Umwelt, Natur und Landschaft	82
12.3.2	Beschreibung der infolge der Durchführung zu erwartenden Wirkfaktoren nach Anlage 1 Nr. 2b BauGB	82
12.3.3	Planungsprognose	83
12.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich der festgestellten erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen sowie ggf. geplante Überwachungsmaßnahmen während der Bau- und Betriebsphase	85
12.4.1	Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen	85
12.4.2	Maßnahmenkonzept der Eingriffsregelung	85
12.4.3	Maßnahmen zum speziellen Artenschutz	86
12.4.4	Maßnahmen zum Immissionsschutz / Emissionsschutz	86
12.4.5	Sonstige Maßnahmen	86
12.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	86

12.6	Berücksichtigung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange des Umweltschutzes und deren Wechselwirkungen	87
12.7	Zusätzliche Angaben.....	87
12.7.1	Merkmale der verwendeten Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten ..	87
12.7.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt	87
12.7.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	88
12.7.4	Referenzliste, Literatur- und Quellenangabe.....	89

TEIL I Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplans

1 Erfordernisse der Planaufstellung / Ziele der Änderungsplanung

Für den Bereich des ehemaligen Betonplattenwerkes Dessau südwestlich des Innenstadtzentrums liegt seit dem 23. Februar 2008 der Bebauungsplan Nr. 101 D/D1 „Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet D/D1“ rechtskräftig vor.

Am Standort haben sich in den 1990er Jahren bedingt durch die verkehrsgünstige Lage entlang der Mannheimer Straße verschiedene großflächige Einzelhandelsbetriebe angesiedelt. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt aufbauend auf dieser Entwicklung Sondergebiete für einen Lebensmittelmarkt sowie ein Möbel- und Einrichtungshaus fest. Die darüber hinaus zu diesem Zeitpunkt vorhandenen Bau- und Gartenmärkte werden mit Verweis auf ihre Atypik bzw. ungeklärte Entwicklungen als innerhalb von Gewerbegebieten zulässig betrachtet.

Aufgrund der Weiterentwicklung der Rechtsprechung über die Möglichkeiten zur Steuerung der Verkaufsflächen sind diese Festsetzungen nicht mehr aufrecht zu halten.

Im Ergebnis besteht für das Plangebiet ein Handlungsbedarf, der sich zum einen aus der grundsätzlichen Sondergebietspflicht aller im Geltungsbereich des Bebauungsplans bestehender großflächiger Einzelhandelsbetriebe ergibt. Darüber hinaus bilden die gegenwärtigen bauplanungsrechtlichen Vorgaben für die weiteren Entwicklungen am Standort keine geeignete Möglichkeit zur Umsetzung der zwischenzeitlich vorliegenden gesamtstädtischen Fachplanungen.

Zu den konzeptionellen Grundlagen für dieses Änderungsverfahren zählen neben dem Zentrenkonzept der Stadt Dessau-Roßlau aus dem Jahr 2009 einschließlich der laufenden Fortschreibung eine städtebaurechtliche Handlungsanleitung zum Bebauungsplan Nr. 101 D/D1 aus dem Jahre 2014 sowie eine aktuelle Auswirkungsanalyse als Grundlage zur Steuerung des Einzelhandels innerhalb des hier gegenständlichen Änderungsbebauungsplanes Teil B.

Das Zentrenkonzept weist den Standort als zu entwickelndes Fachmarktzentrum aus. In der Fortschreibung wird er als Ergänzungsstandort für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dargestellt, die in Funktionsteilung mit der Innenstadt die oberzentrale Versorgungsfunktion der Stadt Dessau-Roßlau sichern. Über den Bestand hinaus sollen danach keine zentrenrelevanten Angebote mehr geschaffen, sondern das vorhandene Angebot durch fachmarktspezifische nicht zentrenrelevante Sortimente ergänzt werden.

Neben der Entwicklung und Steuerung des Einzelhandels dient der Änderungsbebauungsplan Nr. 101-D/D1 nach wie vor dazu, den bestehenden gewerblichen Arealen zwischen der Weststraße und der Schlagbreite zeitgemäße Entwicklungsperspektiven zu bieten.

Der Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans umfasst zunächst das gesamte Plangebiet des rechtskräftigen Bebauungsplans. Er wird als selbständiger Plan aufgestellt.

Da sich der Änderungsplan nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan (FNP) herleitet, wird für den Geltungsbereich im Parallelverfahren die 12. Änderung des FNP durchgeführt.¹

Mit dem Vorentwurf der Bauleitplanung für den Standort fand zunächst die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß

¹ Es handelt sich hier um den Flächennutzungsplan für den Stadtteil Dessau von 2004

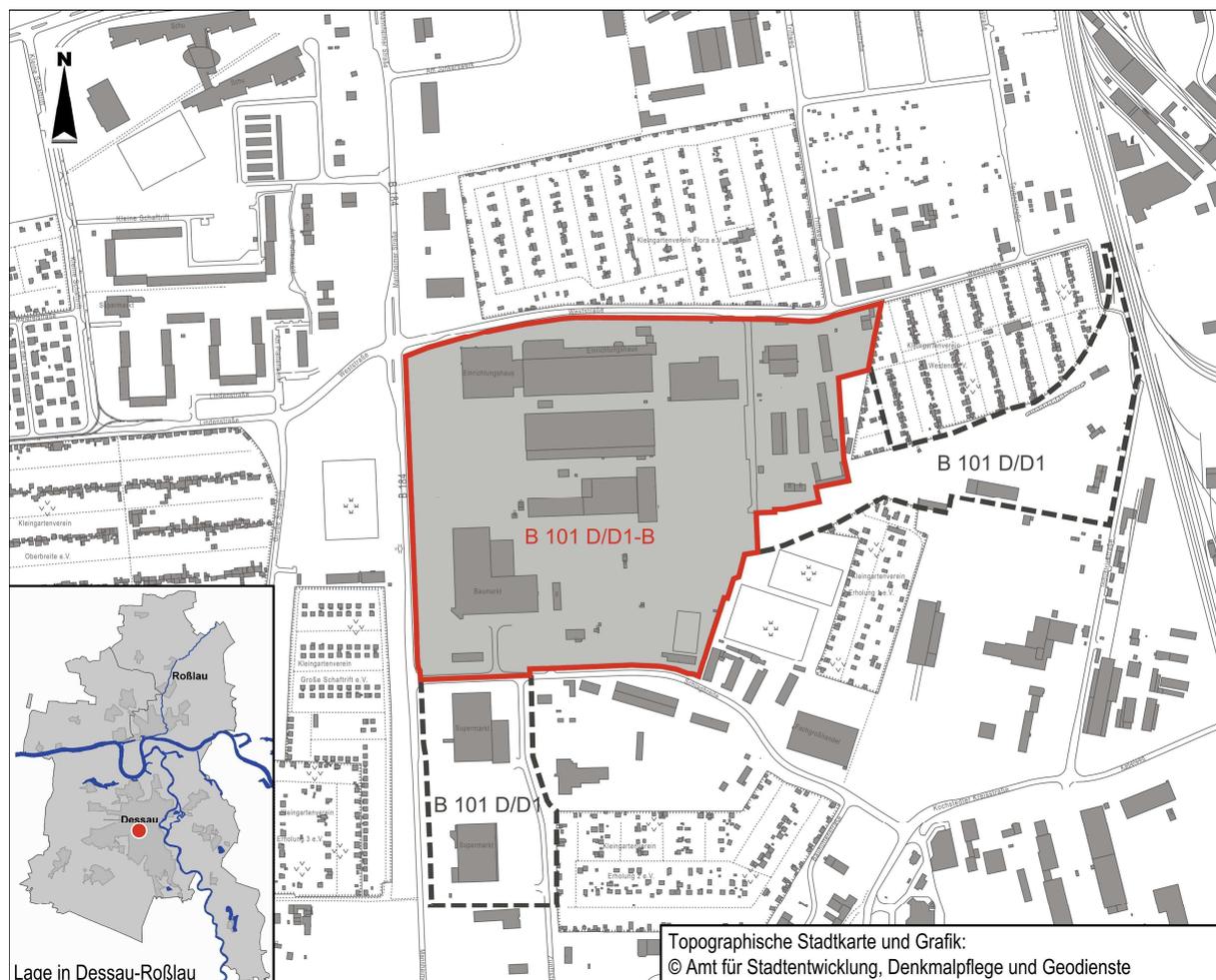
Das Plangebiet wird von Gewerbegebieten, Kleingartenanlagen und einem Sportplatz umgeben. Nur im Nordwesten jenseits der Mannheimer Straße schließt sich die Bebauung des Wohngebietes „Kleine Schaftrift“ an.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der gesamte Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans Nr. 101-D/D1 entspricht dem des rechtskräftigen Bebauungsplans. Das Plangebiet wird im Westen durch die Mannheimer Straße und im Norden durch die Weststraße begrenzt. Im Nordosten bilden die Bahnlinie Dessau-Leipzig bzw. die Industriestraße den Abschluss. Im Süden führt die Grenze entlang der Schlagbreite und der Zunftstraße bis zum (ehemaligen) Schleusenbreitengraben.

Für das Plangebiet ergibt sich eine Dreiteilung: mit dem zentralen Bereich des ehemaligen Plattenwerkes, der südlich der Schlagbreite gelegenen Fläche des auf der Grundlage eines Vorhaben- und Erschließungsplans angesiedelten Einkaufszentrums und den im Osten des Plangebietes an der Industriestraße gelegenen Grundstücken, die durch die ehemaligen Gleisanlagen von den übrigen Bereichen getrennt sind.

Abb. 02: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 101/D/D1 sowie 101/D/D1-B (ohne Maßstab)



Quelle: Amt für Stadtentwicklung, Denkmalpflege und Geodienste

Der Teilplan 101-D/D1-B umfasst den nordwestlichen, zentralen Bereich des Ursprungsbebauungsplans und damit den Kernbereich des ehemaligen Plattenwerkes.

Im Norden verläuft die räumliche Grenze des Geltungsbereichs entlang der südlichen Begrenzung der Weststraße (Flurgrenze zwischen Flur 37 und Flur 10 der Gemarkung Dessau).

An der Grenze zur Kleingartenanlage Westend (Flurstück 1355/26) knickt sie nach Süden ab und verläuft weiter an der östlichen bzw. südlichen Grenze der Flurstücke 1355/17, 10252, 1355/82, 10096 sowie 11870 (alle Flur 10) nach Süden. Hier bildet sie die Grenze zum Teilplan C. Wieder entlang der Grenze des Ursprungsplanes verläuft sie an der östlichen Grenze der Flurstücke 10094 und 11870, teilt das Flurstück 10093 (alle Flur 10) und läuft weiter entlang dessen südöstlicher Grenze bis zur Schlagbreite.

Im Süden verläuft der Geltungsbereich zunächst entlang der nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Schlagbreite (Flurstück 1357/34 der Flur 10) und ab Einmündung der Zunftstraße mittig der Straßenverkehrsfläche Schlagbreite (Flurstück 10090 der Flur 10). In diesem Bereich grenzt der Teilplan A an.

Im Westen bildet die östliche Straßenbegrenzungslinie der Mannheimer Straße (Flurstück 10076 der Flur 10) den Abschluss.

Die Lage und Abgrenzung des Änderungsbebauungsplans Nr. 101-D/D1-B ist aus dem Übersichtsplan auf der Planzeichnung sowie aus der Planzeichnung (Teil A) im Maßstab 1 : 1.000 zu ersehen.

Die Plandarstellung erfolgt auf der Grundlage eines Auszugs aus der Amtlichen Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (08/2018/A18-214-2009-7) sowie der Stadtgrundkarte des Amtes für Stadtentwicklung, Denkmalpflege und Geodienste der Stadt Dessau-Roßlau mit Stand 2012-2022.

3 Übergeordnete und sonstige Planungen, planungsrechtliche Situation

3.1 Übergeordnete Planungen

3.1.1 Landes- und Regionalplanung

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).

Ziele (Z) der Raumordnung werden als verbindliche Vorgaben für raumbedeutsame Planungen definiert, Grundsätze (G) und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind in der Abwägungs- und Ermessensentscheidung zu berücksichtigen.

Die Verordnung über den **Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt** wurde am 14. Dezember 2010 von der Landesregierung beschlossen. Mit der Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Sachsen-Anhalt am 11. März 2011 trat der LEP 2010 in Kraft [1].

Die kreisfreie Stadt Dessau-Roßlau gehört zur Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (Pkt. 1.2.) und wird neben Magdeburg und Halle (Saale) als Oberzentrum benannt. (Z 36)

„Oberzentren sind als Standorte hochwertiger spezialisierter Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen, wissenschaftlichen und politischen Bereich mit überregionaler und zum Teil landesweiter Bedeutung zu sichern und zu entwickeln. Mit ihren Agglomerationsvorteilen sollen sie sich auf die Entwicklung ihrer Verflechtungsbereiche nachhaltig auswirken. ... (Z 33)“

Zu beachten ist dabei, dass sich die zentrale Funktion der festgelegten Oberzentren gemäß LEP-LSA 2010, Z 36 jeweils auf den im Zusammenhang bebauten Ortsteil als zentrales Siedlungsgebiet der Stadt einschließlich seiner Erweiterungen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung beschränkt. Der Zentrale Ort ist gemäß der Beikarte 2a zum LEP-LSA 2010 räumlich abgegrenzt. Diese Abgrenzung ist eine generalisierte Festlegung, die durch die Stadt im Rahmen der Flächennutzungsplanung nach innen präzisiert werden kann. Es ist festzustellen, dass sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 101-D/D1 der Stadt Dessau-Roßlau innerhalb der räumlichen Abgrenzung des Oberzentrums Dessau-Roßlau befindet.

Relevant für die vorliegende Planung sind darüber hinaus die unter Pkt. 2.3 Großflächiger Einzelhandel definierten Ziele der Raumordnung:

Die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist an Zentrale Orte der oberen und mittleren Stufe zu binden (LEP 2010, Z 46). Diesen Anforderungen entspricht die zentralörtliche Einstufung der Stadt Dessau-Roßlau als Oberzentrum.

Weiterhin müssen die Verkaufsfläche und das Warensortiment von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen (LEP 2010, Z 47). Darüber hinaus dürfen die in diesen Sondergebieten entstehenden Projekte mit ihrem Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten, sind städtebaulich zu integrieren, dürfen eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden, sind mit qualitativ bedarfsgerechten Linienverkehrsangeboten des ÖPNV sowie mit Fuß- und Radwegenetzen zu erschließen und dürfen zu keinen unverträglichen verkehrlichen Belastungen führen (LEP 2010, Z 48).

Relevant für den Änderungsbebauungsplan Nr. 101-D/D1 sind weiterhin folgende Ausführungen:

Zu den Grundsätzen der Entwicklung der Siedlungsstruktur gehört eine Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden. Dies soll u.a. unter Nutzung der vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) erreicht werden (G 13).

Hinsichtlich der Entwicklung der Standortpotentiale wird unter Punkt 3.1. Wirtschaft ausgeführt:

„Alle bestehenden Industrie- und Gewerbeflächen, insbesondere an den Zentralen Orten, haben eine besondere Bedeutung für Unternehmensansiedlung und –entwicklung (Z 59).

Die Erweiterung dieser Gebiete liegt im öffentlichen Interesse und hat Vorrang vor anderen Nutzungen und der Neuerschließung von Flächen (Z 60).

Um zusätzliche Flächeninanspruchnahmen zu vermeiden, soll vor einer Erweiterung oder Neuausweisung von Industrie- und Gewerbeflächen an diesen Standorten auch die Eignung von innerstädtischen Industriebrachen geprüft werden (G 49).“

Die Ziele der Landesplanung werden auf der Regionalplanungsebene konkretisiert.

Der Sachliche Teilplan „Daseinsvorsorge — Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ (STP DV, Beschluss vom 27. März 2014, genehmigt durch die oberste Landesplanungsbehörde am 23. Juni 2014, in Kraft getreten am 26. Juli 2014) bestätigt den Status der Stadt als Oberzentrum [2].

Der Sachlicher Teilplan „Nutzung der Windenergie in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ (STP Wind 2018) vom 30. Mai 2018 wurde am 1. August 2018 von der obersten

Landesentwicklungsbehörde genehmigt und mit Bekanntmachung der Genehmigung am 29. September 2018 rechtswirksam. Seine Inhalte sind für die vorliegende Planung nicht relevant.

Die Regionale Planungsgemeinschaft 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 (Beschluss Nr. 06/2018), der unter einer Maßgabe durch die oberste Landesentwicklungsbehörde am 21. Dezember 2018 genehmigt wurde. Am 29. März 2019 trat die Regionalversammlung mit Beschluss Nr. 03/2019 der Maßgabe bei. Mit Bekanntmachung der Genehmigung trat der Regionale Entwicklungsplan am 27. April 2019 in Kraft [3]. Gleichzeitig wurde der REP A-B-W vom 07. Oktober 2005 aufgehoben.

Unter Z 2 wird der bereits vorhandene Standort Dessau Flugplatz / Mitte als regional bedeutsamer Standort für Industrie und Gewerbe festgelegt. Der Standort ist entsprechend dem Bedarf weiterzuentwickeln.

Diesbezüglich kommt die oberste Landesentwicklungsbehörde in ihrer Stellungnahme zum Vorentwurf des Änderungsbebauungsplans Nr. 101-D/D1 zu folgender Einschätzung:

... Die zukünftigen 5 Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel haben eine Fläche von insgesamt ca. 14 ha und sind bereits zu ca. 85 % baulich realisiert und durch die bereits genannten großflächigen Einzelhandelseinrichtungen zu ca. 70 % genutzt. Eine tatsächlich neue Flächeninanspruchnahme für Einzelhandelsnutzungen wird somit auf ca. 15 % des Geltungsbereiches des Änderungsbebauungsplans vorbereitet. Der regional bedeutsame Standort für Industrie und Gewerbe „Dessau Flugplatz/Mitte“ ist mit einer Fläche von insgesamt ca. 610 ha ausgewiesen. Durch diese geringe neue Flächeninanspruchnahme für Nutzungen des großflächigen Einzelhandels ist für die Weiterentwicklung des regional bedeutsamen Standortes für Industrie und Gewerbe aus raumordnerischer Sicht keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Im Zentrenkonzept Dessau-Roßlau ist der Standort „Mannheimer Straße“ als nicht integrierter Standort ausgewiesen. ... Mit der geplanten Festlegung des Gewerbegebietes Mitte als Sonder-/Ergänzungsstandort für den nicht zentrenrelevanten Einzelhandel im Zentrenkonzept ist dieser bei Ausweisung als Sondergebiet im Änderungsbebauungsplan wie auch in der Änderung des Flächennutzungsplans als städtebaulich integriert zu bewerten.

Die landesplanungsrechtliche Zulässigkeit zum Integrationsgebot ergibt sich nunmehr auf der Grundlage der Fortschreibung des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes, die parallel erfolgt und im Bebauungsplanverfahren entsprechend dokumentiert wird (vgl. dazu Pkt. 3.2.2).

Weiter wird zum Entwurf des Änderungsbebauungsplans im Rahmen einer begleitenden Auswirkungsanalyse die Konzeptverträglichkeit sowie Vereinbarkeit mit den Zielen und Erfordernissen der Raumordnung nachgewiesen.

Darüber hinaus weist die Behörde darauf hin, dass gemäß Ziel 3 die bauleitplanerische Festsetzung von Bauflächen für Photovoltaikfreiflächenanlagen unzulässig ist.

Der Standort liegt – wie der überwiegende Teil des Stadtgebietes - innerhalb des Vorbehaltsgebiets für Hochwasserschutz "Mulde" (G 9).

Gemäß G 11 REP A-B-W soll in Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz eine dem Hochwasserrisiko angepasste Nutzung erfolgen. Bei neuer Bebauung sollen geeignete technische Maßnahmen zur Vermeidung des Eintrags wassergefährdender Stoffe im Überschwemmungsfall vorgesehen werden.

In Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz soll gemäß G 12 REP A-B-W die Beeinträchtigung des Wasserrückhaltevermögens einschließlich der Versickerungsfähigkeit unterlassen werden. Gemäß Grundsatz 13 sollen keine empfindlichen Infrastrukturen (z. B.

Altenheime, Kindertagesstätten, Krankenhäuser, Einrichtungen des Katastrophenschutzes, regionale Energieerzeugungs- oder Verteileinrichtungen) errichtet werden.

Die Auseinandersetzung mit dem Belang des Überschwemmungsfalls erfolgte mit dem vorliegenden Entwurf des Änderungsplans durch entsprechende Ausführungen in der Begründung und den Vermerk des Risikogebietes „Hochwasser“ nach § 9 Abs. 6a BauGB auf der Planzeichnung (vgl. dazu Pkt. 6.6.4).

Darüber hinaus zu beachten ist die überregionale Straßenverbindung im Westen unmittelbar an das Gebiet angrenzend.

3.1.2 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln.

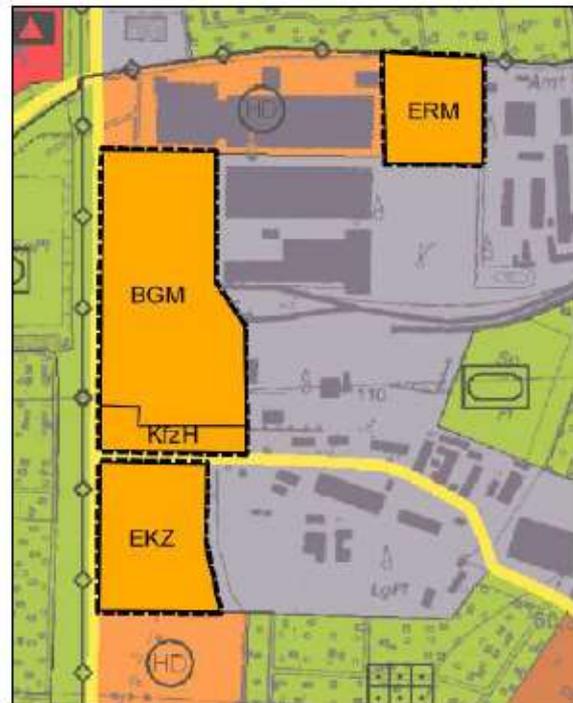
Die Städte Dessau und Roßlau bilden seit dem 01. Juli 2007 die Stadt Dessau-Roßlau. In durch eine kommunale Gebietsreform neu gebildeten Gemeinden gelten verbindliche Flächennutzungspläne fort (§ 204 Abs. 2 BauGB).

Die (ehemalige) Stadt Dessau hat seit dem 26. Juni 2004 einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan [4]. Dieser stellt den Stand des rechtskräftigen Bebauungsplans generalisiert als gewerbliche Bauflächen und Sondergebiete dar.

Abb. 03 Auszug aus dem Flächennutzungsplan „Stadtteil Dessau“,
12. Änderung und Ergänzung, Vorentwurf (unmaßstäblich)



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Dessau von 2004 mit Geltungsbereich der 12. Änderung



Auszug aus dem Flächennutzungsplan-Vorentwurf 2018

Durch die v. g. Zielstellungen aus den stadtentwicklungspolitischen Beschlüssen zur Entwicklung eines Fachmarktzentums entlang der Mannheimer Straße und Weststraße besteht die Notwendigkeit, nicht nur den Bebauungsplan sondern auch den FNP für den Stadtteil Dessau der Stadt Dessau-Roßlau im Hinblick auf die neue Zweckbestimmung zu ändern. Im rechtsgültigen FNP Dessau ist das Gebiet des Ursprungsbebauungsplans

Nr. 101-D/D1 überwiegend als gewerbliche Baufläche dargestellt. Eine Änderung und Anpassung des FNP ist dementsprechend erforderlich.

Ziel der Planänderung ist eine dem Bestand bzw. den im Änderungsplan getroffenen Festsetzungen entsprechende Darstellung von Sonderbauflächen für den großflächigen Einzelhandel. Die dargestellten neuen Sondergebiete enthalten ein Einkaufszentrum (EKZ) mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten (Teilplan A), einen KfZ-Handel, einen Bau- und Gartenfachmarkt (BGM) und einen Einrichtungsmarkt (ERM).

Der Beschluss zur 12. Änderung des FNP wurde am 28. Februar 2018 gefasst. Am 13. März 2019 erfolgte die frühzeitige Beteiligung im Parallelverfahren zur Aufstellung des Änderungsbebauungsplans.

Beide Planungen werden im Parallelverfahren geführt.

Unabhängig davon wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 29. April 2015 die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes für die Stadt Dessau-Roßlau beschlossen.

Am 4. Juni 2021 hat der Stadtrat den Vorentwurf vom Mai 2021 beschlossen und zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bestimmt.

Die Darstellung des Teilbereiches B erfolgt entlang der Mannheimer-/Weststraße als Sonderbaufläche/Fachmarktzentrum und im Übrigen als gewerbliche Baufläche.

3.2 Sonstige Planungen

3.2.1 Leitbild Dessau-Roßlau

Die Stadt Dessau-Roßlau hat von April 2009 bis Dezember 2010 unter Einbeziehung von Öffentlichkeit und Fachleuten ein Leitbild erstellt und sich darin zu gemeinsamen Handlungsprinzipien und Zielen der Entwicklung von Dessau-Roßlau positioniert.

Das Leitbild Dessau-Roßlau ist über einen längeren Zeitraum Instrument für die nachhaltige Entwicklung der Stadt. Es dient u. a. den politischen Gremien und der Stadtverwaltung u.a. als Entscheidungsgrundlage zur Untersetzung von Fachplanungen und zur Umsetzung von strategischen Leitprojekten. Es wurde am 2. Februar 2011 vom Stadtrat beschlossen [5].

Das Leitbild definiert unter der Überschrift "Wege für eine nachhaltige Entwicklung der Stadt", Leitsätze und Ziele für die zukünftige Entwicklung.

Dabei wird auf eine abgestimmte und umfassende Stadtpolitik, die stadt-, ortsteil- und ressortübergreifend handelt, orientiert. Für sechs Handlungsfelder der Stadtentwicklung wurden fachliche Ziele formuliert, welche die ressortübergreifende Themenbreite der Stadtentwicklung abbilden und damit eine umfassende Grundlage für die Umsetzung von Maßnahmen darstellen.

Für die Aufstellung des vorliegenden Änderungsplans sind folgende Ziele des Leitbildes maßgeblich:

- *eine konsequente Innenentwicklung und somit eine Verringerung der Flächeninanspruchnahme (Ziel S 02);*
- *Steuerung des Einzelhandels durch eine inhaltliche und räumliche Definition von Zentren, Versorgungsbereichen und Sortimenten (Ziel H 02);*
- *Entwicklung von Versorgungsangeboten und Dienstleistungen, die dem demografischen Wandel Rechnung tragen und die Grundversorgung bedarfsgerecht in den Stadt- und Ortsteilen für alle Bevölkerungsgruppen erhält (Ziel H07)*
- *Vermeidung weiterer zentrenrelevanter Angebote über den Bestand hinaus an Standorten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche (Ziel H 08).*

- *Dessau-Roßlau verfolgt eine gezielte Ansiedlungspolitik und Bestandspflege. Lokale Wertschöpfungsketten sollen gefördert, klein- und mittelständische Unternehmen vernetzt werden (Ziel W 03)*
- *Existenzgründer sollen unterstützt werden (Ziel W 04)*
- *Innerstädtische Flächenpotenziale sollen für Wirtschaftsansiedlungen genutzt werden. Die bestehenden Gewerbegebiete sollen bedarfsgerecht profiliert werden (Ziel W 05).*

3.2.2 Zentrenkonzept Dessau-Roßlau

Die Stadt Dessau verfügt über ein Einzelhandelsgutachten (April 2008) für das Oberzentrum. Darauf aufbauend hat der Stadtrat im Jahre 2009 ein Zentrenkonzept beschlossen [6]. Zusammen stellen sie für die Bauleitplanung ein gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu berücksichtigendes städtebauliches Entwicklungskonzept dar.

Beide Konzepte stellen eine schlüssige Basis für die Beurteilung der Erfordernisse der Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet dar. Hierzu wird ausgeführt:

„Perspektivisch soll der Bereich an der Mannheimer Straße orientierend an den örtlichen Verhältnissen und Nutzungen als Fachmarktzentrum der mittleren und unteren Preisklasse von gesamtstädtischer Bedeutung gesichert werden. Es besteht ein städtebaulicher Ordnungs- und Aufwertungsbedarf. Ein auch der Nahversorgung dienender Bereich mit einer Bruttofläche von 4,3 ha wurde so festgelegt, dass über ein begrenztes Areal hinaus keine weiteren zentrenrelevanten Sortimente angesiedelt werden können.“ [6]

Mit dem Beschluss des Zentrenkonzeptes durch den Stadtrat wurde auch eine Dessau-Roßlauer Sortimentsliste beschlossen (BV/163/2009/VI-61 vom 10.06.2009).

Das Zentren- und Einzelhandelskonzept (ZEK) der Stadt Dessau-Roßlau wird derzeit fortgeschrieben und soll zeitnah im Entwurf zur Beschlussfassung und anschließenden Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden vorgelegt werden [22].

Bei dem Standort Mannheimer Straße wird neben den Standorten Mildensee und Junkerspark als eine regional ausstrahlende Einzelhandelsagglomeration beschrieben. Die Weiterentwicklung der Sortimente des nicht zentrenrelevanten Bedarfs ist hier in Funktionsteilung mit der Innenstadt Dessau als wichtiger Beitrag zur oberzentralen Versorgungsfunktion der Stadt zu sehen.

Zum für den Standort relevanten branchenbezogenen Entwicklungspotenzial innerhalb der Stadt Dessau-Roßlau kommt der Gutachter u. a. zu folgendem Ergebnis:

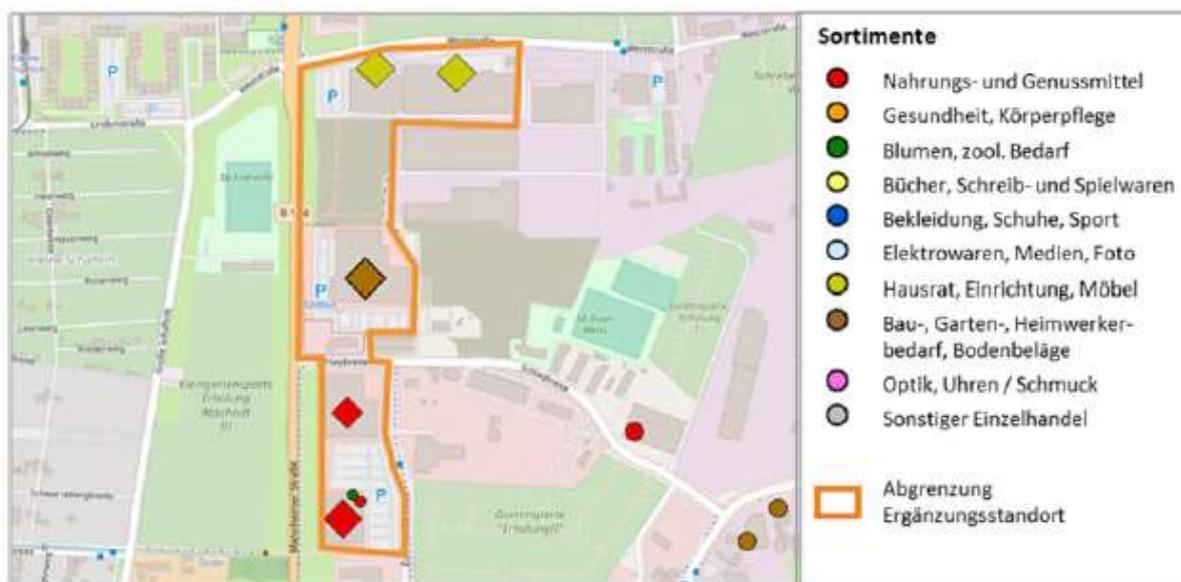
Die aktuelle Ausstattung mit den *Sortimenten Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf* ist gut. Es gibt mehrere großflächige, zeitgemäße Anbieter (u. a. Globus, Bauhaus, Toom), ergänzt durch eine Vielzahl von Fach- und Spezialanbietern. Das Angebot ist räumlich vorrangig außerhalb zentraler Versorgungsbereiche in den Gewerbegebieten angesiedelt, Gartenfachmärkte sind im gesamten Stadtgebiet nicht vorhanden. Ein akuter Bedarf ist nicht gegeben, Ergänzungen mit Spezialanbietern (z. B. Teppiche / Bodenbeläge) sind jedoch grundsätzlich möglich.

In Bezug auf die *Sortimente Hausrat, Einrichtung und Möbel* ist im Stadtgebiet eine überdurchschnittliche Ausstattung zu verzeichnen. Es existiert ein Betriebstypenmix mit großen und kleineren Möbelanbietern, mit diversen Fachmarkt Konzepten bei Hausrat und Einrichtungsbedarf ist die Ausstattung ausreichend, vier Möbelanbieter >3.000 m² sichern eine gute Angebotsbreite. Für die Sortimente Hausrat und Einrichtung besteht ein vielfältiges Angebot sowohl in der Innenstadt als auch in dezentralen Lagen. Der Gutachter sieht Ergänzungen bei Fachgeschäften im höherwertigen Möbel- und Hausratbereich in der Innenstadt grundsätzlich als sinnvoll und wünschenswert an. Insgesamt besteht kein akuter Handlungsbedarf, jedoch sind Erhalt, Stabilisierung und moderate Erweiterungen von Bestandsbetrieben erwünscht.

Zur Profilierung der dezentralen Ergänzungsstandorte wird im Entwurf des Zentren- und Einzelhandelskonzepts die Weiterentwicklung der Sortimente des nicht zentrenrelevanten Bedarfs in Funktionsteilung mit der Innenstadt Dessau als wichtigem Beitrag zur oberzentralen Versorgungsfunktion der Stadt gesehen.

Innerhalb des Sortimentskonzeptes gibt es mit der fortgeschriebenen Dessau-Roßlauer Sortimentsliste nur wenige Änderungen gegenüber der Sortimentsliste von 2009. So werden Bettwaren nicht mehr als zentrenrelevantes Sortiment eingeordnet, Fahrräder und Zubehör dagegen gehören nunmehr zu den zentrenrelevanten Sortimenten. Weiter werden die nahversorgungsrelevanten Sortimente als Teilmenge der bisher bereits zentrenrelevanten Sortimente benannt.

Abb. 05 Auszug aus der Fortschreibung des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes Dessau-Roßlau, Ergänzungsstandort Mannheimer Straße



© OpenStreetMap-Mitwirkende, GMA-Bearbeitung 2022

Der Gutachter empfiehlt für die Ergänzungsstandorte folgende Steuermechanismen:

*Unter städtebaulichen Gesichtspunkten soll im Sinne einer Bündelung von Angeboten und Verkehrsströmen – ergänzend zum Hauptzentrum und den Ortsteil- / Nahversorgungszentren die **Konzentration von nicht zentrenrelevanten Betrieben (großflächig und nicht großflächig)** angestrebt werden. Zusätzlich zu den zentralen Versorgungsbereichen dienen daher die **Ergänzungsstandorte** der Ansiedlung und Erweiterung von auch großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment, welche die zentralen Versorgungsbereiche im Sinne einer „Arbeitsteilung“ funktional ergänzt. **Die weitere Ansiedlung nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente über den bisherigen Bestand hinaus ist zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte an diesem Standort planungsrechtlich grundsätzlich nicht zulässig. [...] Bestehende baurechtlich genehmigte Betriebe genießen in der aktuellen Dimensionierung Bestandsschutz. Der Umbau, die Verlagerung und/oder Erweiterung von Einzelbetrieben innerhalb der Ergänzungsstandorte ist insofern zulässig, wenn sich dadurch die Gesamt-Verkaufsfläche für nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente innerhalb der gleichen Branche in dem/den Ergänzungsstandorten nicht erhöht. [...]***

Grundsätzlich wird bei Ansiedlungen und Erweiterungen von Betrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche eine

Randsortimentsbegrenzung im Rahmen der Bebauungsplanfestsetzungen empfohlen. Dazu sind die zentrenrelevanten Randsortimente abschließend zu definieren. Um sicherzustellen, dass die insgesamt zulässige Fläche nicht von einem einzigen Sortiment belegt werden kann, ist im Rahmen der Einzelfallprüfung die Dimensionierung einzelner Sortimente zu prüfen.

Unter den Leitlinien für die weitere Einzelhandelsentwicklung wird zusammengefasst, dass die dezentralen Ergänzungsstandorte die Dessauer Innenstadt insbesondere in ihrer gesamtstädtischen und übergeordneten Versorgungsfunktion ergänzen, wobei eine Weiterentwicklung künftig nur im Bereich der nicht zentrenrelevanten Sortimente erfolgen soll. Zur Sortimentsdifferenzierung zwischen zentren- und nicht zentrenrelevanten bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimenten wird die Dessau-Roßlauer Liste beschlossen. Bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind zentrenrelevante Randsortimente bis zu 100 m² je Randsortiment, in der Summe max. 800 m² VK zulässig.

3.2.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK)

Seit 2013 (Beschluss des Stadtrats vom 10. Juli 2013, zuletzt geändert im September 2015) verfügt Dessau-Roßlau über ein integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) als strategisches Planwerk [7], mit dem ressortübergreifend die Entwicklung der Gesamtstadt nachhaltig gesteuert werden kann.

Das INSEK benennt – in Umsetzung des Leitbildes Dessau-Roßlau – die Ziele, Handlungsfelder und vor allem räumlichen Schwerpunkte einer integrierten Stadtentwicklung. Auf dieser Grundlage sollen anstehende wirtschaftliche, soziale, ökologische und raumfunktionelle Anpassungsprozesse zukünftig pro-aktiv statt reaktiv gesteuert werden.

Durch seinen integrierten Ansatz gibt es eine Orientierung für ein abgestimmtes und zielgerichtetes Verwaltungshandeln. Es bildet eine fundierte Entscheidungsgrundlage für die Finanzierung, Förderung und Unterstützung von Maßnahmen der zukünftigen Stadtentwicklung.

Das INSEK ist eine städtebauliche Planung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und findet seine Rechtsgrundlage in § 171b BauGB. Seinem Rechtscharakter nach zählt es zu den informellen Planungen. Aus ihm können städtebauliche Ziele und strategische Projekte der Stadtentwicklung abgeleitet und begründet werden.

Die Rechtslage des INSEK ist vergleichbar mit der eines Flächennutzungsplans. Dritte können aus diesem Konzept keine eigenen Rechte ableiten. Unmittelbare bodenrechtliche Wirkungen treten nicht ein.

Die Zentrenstruktur des Einzelhandels ist danach bedarfsgerecht und mit entsprechender Sortimentsstaffelung zwischen Kernbereich und Nahversorgungsstandorten zu entwickeln. Die Ausstattung ist dabei an veränderte Nachfragen (geringere Einwohnerzahl, wachsender Anteil an Senioren) anzupassen. Übermäßige 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.

In der Inneren Stadt sind Versorgungsbereiche zu stabilisieren, mit Strukturen des inhabergeführten Einzelhandels, der großflächigen Verbrauchermärkte und/oder der Agglomerationen von Nahversorgern des täglichen Bedarfs.³ Dazu gehört auch das Plangebiet als Bestandteil des gesamtstädtisch bedeutsamen Gewerbegebietes Mitte.

³ Zur Abgrenzung der Inneren Stadt siehe INSEK, S 32

Im Hinblick auf die in den weiteren Teilplänen zu betrachtenden gewerblichen Areale gehört der Standort zu den Bereichen mit Umstrukturierungsbedarf.

3.2.4 Bebauungsplan Nr. 216 „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“

Hinsichtlich der Regelungen zum Einzelhandel hat die Stadt Dessau-Roßlau gemäß § 9 Abs. 2a BauGB den Bebauungsplan Nr. 216 „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ aufgestellt [8], dessen Geltungsbereich sich auf das gesamte, nach § 34 BauGB zu beurteilende, Stadtgebiet erstreckt. Er dient der planungsrechtlichen Umsetzung des oben erwähnten Zentrenkonzeptes der Stadt von 2009 und ist am 24. Dezember 2013 in Kraft getreten.

Der südlich angrenzende Teilbereich A ist als zentraler Versorgungsbereich in einem rechtswirksamen Bebauungsplan dargestellt.

Innerhalb seiner Grenzen enthält dieser Bebauungsplan keine die Zielsetzung des Änderungsverfahrens begünstigende Festsetzungen. Städtebaulich nicht gewollte Entwicklungen sind vor diesem Hintergrund nicht auszuschließen.

Aus der vorliegenden Planung ergibt sich aber auch kein Änderungserfordernis, da nach § 30 BauGB zu beurteilende Standorte nicht innerhalb des Geltungsbereiches liegen.

3.2.5 Auswirkungsanalyse zur Steuerung des Einzelhandels

Für die Inhalte der Änderungsplanung kann mit Bezug auf die Regelungen zum Einzelhandel für den Teilplan B auf eine *Auswirkungsanalyse als Grundlage einer Steuerung des Einzelhandels im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen B-Plans Nr. 101 D/D1 FMZ Mannheimer Straße (hier: nördlicher Fachmarktbereich)* zurückgegriffen werden (Anhang 3)

Im Rahmen des Gutachtens werden die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens untersucht und letztendlich bewertet, ob mit schädlichen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu rechnen ist. Im Ergebnis werden sortimentspezifische Verkaufsflächenobergrenzen aufgeführt, die verträglich im Sinne der Vorgaben des § 11 Abs. 3 BauNVO, des Zentrenkonzeptes der Stadt Dessau-Roßlau und des LEP Sachsen-Anhalt 2010 sind.

Begleitend zur Aufstellung des Änderungsbebauungsplanes Nr. 101 D/D1-B werden die Entwicklungsabsichten zur Erweiterung des Baumarktes (um ein Gartenzentrum), zur Nutzung der Fläche des ehemaligen Praktiker-Baumarktes für einen Möbel- und Einrichtungsmarkt sowie eine Nachnutzungsoption für den bestehenden Möbel- und Einrichtungsmarkt untersucht. Ziel des Gutachtens ist eine möglichst konkrete Empfehlung für einen städtebaulich und raumordnerisch verträglichen Nutzungsumfang.

In diesem Zusammenhang erfolgt die Herleitung einer maximal in Erwägung zu ziehenden Verkaufsfläche

- für die zentrenrelevanten Sortimentsbereiche Glas, Porzellan, Keramik (GPK) /Hausrat/Einrichtungszubehör sowie Haus-/Bett-/Tischwäsche (HBT) und Bettwaren⁴

⁴ Grundlage bildet die Dessau-Roßlauer Sortimentsliste 2009, wonach Bettwaren (einschließlich Matratzen) noch zu den zentrenrelevanten Sortimenten zählen

- für die nicht-zentrenrelevanten Sortimentsbereiche Möbel sowie Pflanzen/Gartenbedarf und Baumarktsortimente im engen Sinne (i. e. S).

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der geprüften sortenspezifischen Verkaufsflächenausweisungen städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen sowie negative versorgungsstrukturelle Auswirkungen auf die jeweiligen Untersuchungsräume nicht zu erwarten sind.

Die als verträglich zu bewertenden Verkaufsflächenobergrenzen lassen sich (ausgehend von dem Bestand) zusammenfassend wie folgt darstellen:

Tab. 01 Zusammenfassung der Verkaufsflächenobergrenzen in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen

Sortimentsbereich	Aktueller Bestand	Empfohlene VKF-Obergrenze	Differenz
Zentrenrelevante (Rand)Sortimente			
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	1.280 m ²	2.000 m ²	+ 720 m ²
HBT/Bettwaren ⁵	720 m ²	1.000 m ²	+ 280 m ²
Nicht zentrenrelevante (Rand)Sortimente			
Möbel	8.430 m ²	14.000 m ²	+ 5.570 m ²
Pflanzen/Gartenbedarf	1.070 m ²	6.000 m ²	+ 4.930 m ²
Baumarktsortiment i. e. S.	7.570 m ²	11.570 m ²	+ 4.000 m ²

Quelle: Auswirkungsanalyse Stadt + Handel

Zur Einordnung in die landes- und regionalplanerischen Zielstellungen wird festgestellt, dass bei Einhaltung der vg. Verkaufsflächenobergrenzen die Planungen als verträglich im Sinne der Vorgaben des § 11 Abs. 3 BauNVO und zum LEP Sachsen-Anhalt 2010 zu bewerten sind.

Hinsichtlich der Konformität zum Ziel 48.2 des LEP Sachsen-Anhalt 2010 ist der Standortbereich in der Fortschreibung des Zentrenkonzeptes bezüglich seiner besonderen Versorgungsfunktion herauszustellen und zu integrieren (vgl. auch Pkt. 3.1.1).

Dies erfolgt im Rahmen des zwischenzeitlich vorliegenden Entwurfs als Ergänzungsstandort Mannheimer Straße.

3.3 Planungsrechtliche Situation

Der Bebauungsplan Nr. 101 D/D1 in der Fassung vom 30. November 2007 mit der Bezeichnung „Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet D/D1“ ist mit Bekanntmachung der Satzung seit dem 23. Februar 2008 rechtskräftig.

Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans sind nach § 30 BauGB zulässig, wenn sie den Festsetzungen nicht widersprechen und die Erschließung gesichert ist. Darüber hinaus besteht nach § 31 BauGB die Möglichkeit für Ausnahmen und Befreiungen. Innerhalb des Teilplans B stellt sich die Situation in der Ursprungsplanung folgendermaßen dar:

⁵ hier einschließlich Bettwaren/Matratzen
 Von den im Bestand erfassten 720 m² für HBT/Bettwaren (einschließlich Matratzen) entfallen 360 m² auf Bettwaren und Matratzen, die nach der fortgeschriebenen Sortimentsliste der Stadt Dessau-Roßlau nicht mehr zu den zentrenrelevanten Sortimenten zählen.

In den Gewerbe-Teilgebieten (TG) 7 und 2 (heute Globus-Baumarkt und leerstehende Immobilie ehem. Praktiker) sind neben den in einem Gewerbegebiet zulässigen Betrieben, zu denen auch Einzelhandelsbetriebe bis zur Grenze der Großflächigkeit gehören, jeweils ein Bau- und Gartenfachmarkt mit insgesamt max. 10.000 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche zulässig.

Innerhalb des Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel an der Einmündung Weststraße (TG 1 / SCANTO-Möbelmarkt und POCO-Möbel- und Einrichtungshaus) sind ein Möbelmarkt mit insges. max. 8.000 m² und sonstige Fachmärkte mit max. 2.500 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche zulässig.

Eine städtebaurechtliche Überprüfung zum Bebauungsplan Nr. 101 D/D1 ergab einen dringenden Handlungsbedarf, der sich auch aus der grundsätzlichen Sondergebietspflicht aller bestehenden großflächigen Einzelhandelsbetriebe im Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt. Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans stellen keine geeignete Möglichkeit zur Umsetzung des Zentrenkonzeptes mit dem zu entwickelnden Fachmarktzentrum/Ergänzungsstandort dar. Dieser Sachverhalt steht insbesondere im Zusammenhang mit der Nachnutzung leerstehender Immobilien sowie bisher nicht bebauter Flächen.

Darüber hinaus sind im zentralen Bereich des ehemaligen Plattenwerkes Gewerbe- bzw. Industriegebiete festgesetzt. Die Nutzungen werden im Wesentlichen hinsichtlich der nach BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nebenanlagen sowie dem Störgrad der Betriebe und Anlagen eingeschränkt.

Zur Verbesserung der Erschließung ist im Ursprungsbebauungsplan eine ergänzende Planstraße zwischen Weststraße und Schlagbreite festgesetzt, die eine kleinteilige Untergliederung bisher nicht bzw. untergenutzter Flächen ermöglichen soll.

Neben der unter Pkt. 3.2.9 angeführten Auswirkungsanalyse sortimentspezifischer Verkaufsflächenobergrenzen erfolgten begleitend zum Bebauungsplan ergänzende Untersuchungen zu den zu erwartenden Schallemissionen auf die im Umfeld befindlichen schutzwürdigen Nutzungen (vgl. Pkt. 6.5.1).

Bezüglich des Artenschutzes erfolgte eine fachgutachterliche Bewertung des Standortes.

Zur vorgeschriebenen Entwicklung des Bebauungsplans nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan wird der Flächennutzungsplan „Stadtteil Dessau“ im Parallelverfahren geändert (vgl. Pkt. 3.1.2).

3.4 Aufstellungsverfahren

Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau hat in seiner Sitzung am 25. März 2015 den Aufstellungsbeschluss für den Änderungsbebauungsplan Nr. 101 D/D1 „Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet D/D1 - Fachmarktzentrum Mannheimer Straße“ gefasst und diesen am 25. April 2015 im Amtsblatt Nr. 5/2015 der Stadt Dessau-Roßlau bekannt gemacht.

Der Beschluss beinhaltet auch die Aufhebung des seit dem 23. Februar 2008 rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 101 D/D1 „Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet D/D1“.

Der Beschluss zur 12. Änderung des Flächennutzungsplans für den Stadtteil Dessau ist am 28. Februar 2018 gefasst worden.

Die v. g. Bauleitplanverfahren werden ab dem Verfahrensschritt zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Parallelverfahren geführt.

Das Änderungsverfahren wird als Regelverfahren mit einer zweimaligen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Mit dem Entwurf wird das Plangebiet in drei Teilpläne untergliedert.

Nach § 2 Abs. 4 BauGB wird im Rahmen des Änderungsverfahrens eine Umweltprüfung durchgeführt. In ihr werden die voraussichtlich erheblichen Auswirkungen des Vorhabens auf die einzelnen Schutzgüter sowie die notwendigen Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung bzw. zum Ausgleich der voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter ermittelt und anschließend im Umweltbericht dargestellt.

Zugrunde gelegt wird das BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353).

3.4.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

In seiner Sitzung am 13. März 2019 wurde durch den Stadtrat die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zur Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch Auslegung der Vorentwurfs beschlossen. Neben einem Informationsblatt waren davon folgende Unterlagen betroffen:

- Vorentwurf der Planzeichnung für die 12. Änderung des Flächennutzungsplans Dessau „Fachmarktzentrum Mannheimer Straße“ vom 8. Januar 2019
- Vorentwurf der Planzeichnung des Änderungsbebauungsplans Nr. 101 D/D1 „Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet D/D1 – Fachmarktzentrum Mannheimer Straße“ mit Stand vom 8. Januar 2019
- Vorentwurf der textlichen Festsetzungen zum Änderungsbebauungsplan mit Stand vom 8. Januar 2019
- Gutachten zur Steuerung des Einzelhandels im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen B-Plans Nr. 101 D/D1 FMZ Mannheimer Straße vom Januar 2017, Stadt + Handel
- schalltechnische Stellungnahme vom 19. Dezember 2018, Graner Ingenieure GmbH, Leipzig
- der seit dem 23. Februar 2008 rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 101 D/D1 „Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet D/D1“.

Der Beschluss wurde am 29. März 2019 im Amtsblatt Nr. 4/2019 der Stadt Dessau-Roßlau bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Auslegung der o. g. Unterlagen im Amt für Stadtentwicklung, Denkmalpflege und Geodienste im Technischen Rathaus im Ortsteil Roßlau vom 8. April 2019 bis einschließlich 10. Mai 2019. 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 zugänglich gemacht.

Im Rahmen der Offenlage wurde eine Stellungnahme abgegeben, die auf die Darstellung im Teilplan A Bezug nimmt, aber zum Teil auch verallgemeinert werden kann.

Darin wird für den Änderungsbebauungsplan angeregt, eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) durch Stellplätze und ihre Zufahrten bis 1,0 zuzulassen. Mit dem Entwurf wird die Notwendigkeit einer ergänzenden Regelung auch in Verbindung mit den im Übrigen getroffenen Festsetzung zu den im Gebiet einzuordnenden Stellplätzen noch einmal geprüft und das Ergebnis in der Begründung entsprechend ausgeführt. Dabei ist insbesondere auch die Zielstellung zur Begrenzung der Versiegelung / vorbeugender Bodenschutz in die Abwägung einzustellen. Für eine weitere Überschreitung der festgesetzten GRZ von 0,8 liegt auch mit der Änderungsplanung keine städtebauliche Begründung vor.

Der Hinweis auf den festgesetzten Verkaufsflächenanteil je Grundstücksfläche hat mit der neuen Formulierung der Festsetzung im Entwurf keine Relevanz mehr.

Weiter wird die Rechtssicherheit bzw. Angemessenheit der aktualisierten Festsetzung zum Schall (IFSP anstelle von Lärmkontingenten) hinterfragt. Dazu liegen ergänzende gutachterliche Untersuchungen vor (Anhang 2).

Darüber hinaus sollten Unstimmigkeiten in Bezug auf die Sortimentsliste / Quelle behoben werden. Dem Hinweis wurde mit Bezug auf die vom Stadtrat im Zusammenhang mit der Fortschreibung des Zentrenkonzeptes neu zu beschließende Sortimentsliste gefolgt und diese zudem in den Festsetzungen verankert.

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

Mit Schreiben vom 8. April 2019 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.

Von den **Trägern öffentlicher Belange** gab es folgende Anregungen, die in den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans eingestellt wurden. Dabei wird insbesondere auf die für Teilplan B bzw. das weitere Verfahren relevanten Hinweise eingegangen.

Die *oberste Landesentwicklungsbehörde* gibt zum Vorentwurf lediglich landesplanerische Hinweise. Es handelt sich um eine raumbedeutsame Planung. 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). Unter den gegebenen Umständen kann der Festsetzung von Sondergebieten im geplanten Umfang anstelle gewerblicher Flächen innerhalb des regional bedeutsamen Standortes zugestimmt werden, wenn auch im fortzuschreibenden Zentrenkonzept der Standort als Sonder-/Ergänzungsstandort für den nicht zentrenrelevanten Einzelhandel als städtebaulich integriert bewertet wird. Im Entwurf ist die Nachvollziehbarkeit und Verträglichkeit der Festsetzungen mit den Zielen der Raumordnung (hier: Z 48 Nr. 3-5 LEP LSA) gutachterlich nachzuweisen. Auf dieser Grundlage erfolgt dann die landesplanerische Beurteilung.

Die *Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg* weist auf die Rechtskraft des Regionalen Entwicklungsplans für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg mit den Planinhalten „Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur“ hin. Aufgrund der Lage innerhalb des regional bedeutsamen Standortes für Industrie und Gewerbe „Dessau Flugplatz/Mitte“ sind im Plangebiet raumbedeutsame Photovoltaikfreiflächenanlagen auszuschließen.

Aufgabenbereiche der *oberen Landesbehörde* werden von der Planung nicht betroffen. Bezüglich der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege wird auf die Stellungnahmen der unteren Behörde der Stadt Dessau-Roßlau verwiesen. Das Umweltschadengesetz und das Artenschutzrecht sind zu beachten. Bezüglich des Denkmalschutzes gibt es einen Verweis auf die Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie.

Belange des *Amtes für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten* werden von der Planung nicht berührt, ebenso stimmen ohne weitere Hinweise zu:

- *Deutsche Bahn AG*
- *Landeszentrum Wald*
- *Landesamt für Verbraucherschutz*
- *Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Magdeburg*

- *Bundesforstbetrieb Mittelelbe*
- *Landesstraßenbaubehörde, Regionalbereich Ost*
- *Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Infra I 3*
- *Kabel Deutschland*
- *HL komm Telekommunikations GmbH*
- *Bundesnetzagentur*
- *MITNETZ Gas mbH*
- *MITNETZ Strom*
- *Fernwasserversorgung Elbaue/Ostharz*
- *50Hertz Transmission*
- *Heidewasser GmbH*
- *Unterhaltungsverband Nuthe/Rossel*
- *Biosphärenreservat Mittelelbe*

Dem *Landesamt für Geologie und Bergwesen* liegen keine Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen durch umgegangenen Altbergbau vor. Arbeiten oder Planungen, die den Maßgaben des Bundesberggesetzes unterliegen, werden durch die Planung nicht berührt. Aus geologischer Sicht gibt es keine Bedenken. Vom tieferen Untergrund ausgehende, geologisch bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

Das *Landesamt für Vermessung und Geoinformation* verweist außerhalb des Verfahrens auf die Beachtung der im Plangebiet vorhandenen Grenzeinrichtungen.

Der *Handelsverband Sachsen-Anhalt* äußert sich aufgrund der verschiedenen Ansätze zum Vorentwurf noch nicht, lehnt die Vorhaben am Standort aber nicht grundsätzlich ab.

Seitens der *Dessauer Versorgungs- und Verkehrsgesellschaft mbH* erfolgen Angaben zum Leitungsbestand. Bereiche mit eingetragenen Leitungsrechten dürfen nicht überbaut werden.

Die Gasversorgungsunternehmen *Gascade GmbH Co. KG* und *GDMcom mbH* verweisen auf eine erneute Beteiligung bei Erweiterung der Planung.

Ohne weitere Hinweise stimmen der *Gleichstellungsbeauftragte, Bildung und Schulentwicklung, Gesundheitsamt, Veterinärwesen und Verbraucherschutz, der Behindertenbeauftragte sowie Geodienstleistungen* der Stadtverwaltung Dessau-Roßlau zu.

Das Amt für *Öffentliche Sicherheit und Ordnung* weist auf Einhaltung des Stellplatzbedarfs für ergänzende Nutzungen sowie den Vorrang des Bundesstraßenverkehrs auf der Mannheimer Straße und deren geplanten 4spurigen Ausbau hin. Die Abteilung *Allg. Ordnung und Gewerbe* führt aus, dass das Plangebiet als Kampfmittelverdachtsfläche einzustufen ist und das *Amt für Brand-, Katastrophenschutz und Rettungsdienst* weist darauf hin, dass auch künftig die bestehenden Feuerwehrzu- und -umfahrten zu gewährleisten sind. Weitere Hinweise beziehen sich auf Maßnahmen zur ergänzenden Löschwasserversorgung im Rahmen einer alternativen Straßenflächenerweiterung bzw. die unzureichende Versorgung der Teilgebiete an der Industriestraße (Teilplan C).

Zum Änderungsbebauungsplan bestehen aus *bauordnungsrechtlicher Sicht* keine Bedenken.

Das *Zentrale Gebäudemanagement* weist darauf hin, dass ein auf dem Flurstück 10068 der Flur 10 eingetragenes Geh- und Fahrrecht im Bereich der Kranbahn bzw. noch vorhandener Gebäudereste nicht gewährleistet werden kann. Die betreffenden Gebäudereste wurden zwar zwischenzeitlich beseitigt, die Kranbahn hingegen dient dem anliegenden Industriebetrieb. Mit der Entwurfsbearbeitung für den Teilplan B wurden die Möglichkeiten für die rückwärtige Erschließung der bisher un bebauten Flächen geprüft und die Festsetzung auf der Grundlage neuer Grundstücks-/Eigentumsverhältnisse präzisiert.

Das *Tiefbauamt* befürwortet eine ergänzend geplante verkehrliche Erschließung zwischen Weststraße und Schlagbreite und verweist darauf, dass bei der Bildung der Teilgebiete die gesicherte verkehrliche Erschließung zu berücksichtigen ist.

Um einen ungehinderten Verkehr auf der angrenzenden Bundesstraße zu gewährleisten, ist eine Erschließung über die Gemeindestraßen zu sichern. Die Festsetzung zu Stellplätzen sollte unter Berücksichtigung der ausgesetzten Stellplatzsatzung der Stadt geprüft und keine absolute Zahl sondern eine Mindestzahl oder Spanne festgesetzt werden. Auch die gewerblichen Flächen sind entsprechend zu berücksichtigen. Weiterhin sollte die Unterbringung von Stellplätzen auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche geprüft werden. Grundsätzlich wird von der *Abt. Wasserbau* auf die hohen Grundwasserflurabstände im Gebiet verwiesen.

Wirtschaftsförderung, Tourismus und Marketing bezieht sich auf Konzeptionen der Stadt zur nachhaltigen Bevorratung von Gewerbeflächen und Alternativnutzungen im Bereich schwer vermarktbarer bzw. mit erheblichen Restriktionen versehener Standorte. Für die neu zu erschließenden Flächen sollte eine Nutzung für erneuerbare Energien geprüft werden. In diesem Zusammenhang wird auch eine Herauslösung der gewerblichen Nutzungen aus dem laufenden Verfahren vorgeschlagen. Dem Vorschlag wurde zunächst durch eine stufenweise Bearbeitung von Teilflächen gefolgt. Jedoch sind die Ziele der Raumordnung im Bebauungsplan zu berücksichtigen, so dass ein entsprechender Ausschluss von Betrieben zur Stromerzeugung aus raumbedeutsamen Freiflächenphotovoltaikanlagen unumgänglich ist.

Weiter wird auf die unzureichende Erschließungssituation im Bereich der Kranbahn verwiesen. Die ausreichende verkehrliche Erschließung wird neu mit der Festsetzung eines Wendehammers an der westlichen Stichstraße (Planstraße A) und der ergänzenden östlichen Stichstraße (Planstraße B) im Zusammenhang mit den vorliegenden Überfahrtsrechten gewährleistet.

Das *Amt für Umwelt- und Naturschutz der Stadt Dessau-Roßlau* stellt fest, dass die angestrebten Änderungen keine bodenschutzrechtliche Relevanz erkennen lassen. Da es sich um eine Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung handelt, wird dem vorsorgenden Bodenschutz in ausreichendem Umfang Genüge getan, dennoch sollte das Maß der Flächenversiegelung auf ein Minimum beschränkt sein. Die bodenschutzrechtlichen Regelungen aus dem rechtskräftigen Plan sollten vollumfänglich übernommen werden.

Seitens des Immissionsschutzes wird der gutachterlichen Einschätzung vom 19. Dezember 2018 gefolgt, wonach eine an den aktuellen Gesetzlichkeiten orientierte Festsetzung von vergleichbaren Emissionskontingenten (L_{EK}) anstelle der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) erfolgt.

Die untere Naturschutzbehörde verweist auf die im Rahmen des Umweltberichtes zu berücksichtigende Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz sowie die erforderliche artenschutzrechtliche Prüfung.

Die **Nachbargemeinden** stimmen der Planung zu.

Im Ergebnis der sich zwischenzeitlich manifestierten unterschiedlichen Dringlichkeit der Fortführung der Planung erfolgte eine Teilung des Plangebietes und eine vorrangige Bearbeitung des Teilplans B für die beabsichtigten Einzelhandelsansiedlungen.

Parallel wurde für die betroffenen Teilbereiche die frühzeitige Beteiligung zur 12. Änderung des FNP für den Stadtteil Dessau durchgeführt.

4 Bestandsaufnahme der städtebaulichen Situation

4.1 Eigentumsverhältnisse/Flurstücksverhältnisse

Innerhalb des Änderungsbebauungsplans Nr. 101-D/D1-B befinden sich die öffentlichen Straßen im Eigentum der Stadt Dessau-Roßlau, ebenso ein Teil der ehemaligen „Werksstraßen“.

Die Flächen entlang der Mannheimer Straße und der Weststraße sind überwiegend im Privatbesitz, wobei der ehemalige Freihaltebereich im Verlauf unterirdischer Leitungstrassen entlang der Mannheimer Straße den angrenzenden Grundstücken zugeordnet wurde bzw. wird.

Der überwiegende Teil der Baugebiete ist im Privatbesitz.

Im Plangebiet gibt es Grundstücke, die nicht an öffentliche Verkehrsflächen angeschlossen sind. Das betrifft die Flurstücke 1355/55 und 8711. Hier ist die Erschließung gegenwärtig durch Überfahrtsrechte gesichert.

Zur Umsetzung der Ziele des Bebauungsplanes ist kein Umlegungsverfahren notwendig.

Innerhalb des Plangebietes ist auf der Grundlage des aktuellen Katasters für folgende Flurstücke der Flur 10 eine Baulast i. S. von § 82 des Gesetzes über die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) eingetragen:

1355/25, 1355/49, 1355/70, 1355/76, 1355/78, 1355/86, 8599, 8710, 8711, 8872, 9185, 9187, 10077, 10078, 10079, 10081, 10083, 11109, 11863, 11864, 11870, 10095, 10096, 10252, 10108

Ein Teil der Baulasten betrifft Überfahrtsrechte, die wegen der nicht vorhandenen öffentlichen Erschließung innerhalb des ehemals geschlossenen Betriebsgeländes des Plattenwerkes für herausverkaufte Grundstücke eingetragen wurden. Mit der geplanten öffentlichen Erschließung bzw. den zwischenzeitlich geänderten Eigentumsverhältnissen können die Baulasten 96/1993, 14/94, 57/94, 109/96 und 123/97 ganz oder teilweise gelöscht werden.

Weiterhin gibt es Baulasten zu Abstandsflächen, die ebenfalls aus der Teilung und dem Verkauf von Teilbereichen eines ehemals geschlossenen Betriebsgeländes herrühren. Das betrifft die Flurstücke 8711, 10083, 11870, 10096 und 10252. Eine Kennzeichnung im Bebauungsplan erfolgt nicht, da es dafür keine Ermächtigungsgrundlage gibt. Der § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB bezieht sich nur auf Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.

In dem Streifen zwischen Mannheimer Straße und der vorhandenen Bebauung befindet sich auf privaten Flächen eine Vielzahl von Leitungen, die über Leitungsrechte gesichert sind.

Im Bebauungsplan sind nur die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gekennzeichnet, die nach der Umsetzung der geplanten öffentlichen Erschließung beibehalten werden müssen.

Die Flurstückssituation stellt sich differenziert dar. Neben sehr großen Flurstücken gibt es auch kleine Verschnitt- und Splitterflächen. Hier wirkt sich besonders der Verkauf von Teilflächen eines ehemals geschlossenen Betriebsgeländes aus. Zu diesen Splitterflächen gehört auch das Flurstück 10082, vollständig bebaut mit einem ehem. Silo. Zu erreichen ist es über die jeweilige Umfahrung der angrenzenden Bebauung.

Im Rahmen des Zuordnungsverfahrens wurde diese Situation zum Teil schon bereinigt. Ein Teil der Baugrundstücke besteht aus mehreren Flurstücken, was im Baugenehmigungsverfahren ungünstig sein kann, da eine Verschmelzung oder eine Vereinigungsbaulasteintragung erfolgen muss.

4.2 Baubestand (Nutzungen)

4.2.1 Nutzung

Die Ausgangslage zur Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans Nr. 101-D/D1 von 2007 wurde bestimmt durch das brachgefallene Gelände des ehemaligen Betonplattenwerkes, auf dessen Flächen während der damaligen Planaufstellung an der Weststraße bzw. Mannheimer Straße großflächige Handelseinrichtungen mit Stellplatzanlagen zugelassen wurden.

Insgesamt sind am Ergänzungsstandort Mannheimer Straße sieben Einzelhandelsbetriebe verortet, die über eine Gesamtverkaufsfläche von 25.636 m² verfügen [ZEK].

Im hier betrachteten Änderungsbebauungsplan Nr. 101-D/D1-B stellt sich die Situation folgendermaßen dar:

Unmittelbar nördlich der Einmündung der Schlagbreite in die Mannheimer Straße (Schlagbreite Nr. 42a) ist die - AV Beier .de GmbH mit Fahrzeug-An- & Verkauf, Werkstatt sowie Autovermietung ansässig.

Daran schließt sich ein **Globus-Baumarkt** an. Der Bauantrag vom 28.04.2015 umfasst den Umbau der Eingangsanlage, den Anbau eines überdachten Freilagers und die Erweiterung der Stellplatzanlage. Der Verkaufsflächenberechnung ist eine Verkaufsfläche (VF) von insgesamt 9.999 m² zu entnehmen, womit die festgesetzte Gesamtverkaufsfläche von 10.000 m² ausgeschöpft wird. Ein 1. Nachtrag zur in diesem Zusammenhang erteilten Baugenehmigung vom 15.09.2014 liegt für die Erweiterung der Stellplatzanlage vor, mit der auch eine anteilige Überbauung der Gas-Hochdruckleitung parallel zur Mannheimer Straße erfolgte.

Nach einer aktualisierten Erfassung durch den Gutachter der Auswirkungsanalyse, Stadt + Handel im Jahr 2020 werden insgesamt 7.496 m² VF für das Kernsortiment Bauen im engeren Sinne (i. e. S.) sowie 1.070 m² für das Kernsortiment Garten genutzt. Insgesamt 513 m² nehmen zentrenrelevante Randsortimente ein, davon entfallen 254 m² VF auf die gutachterlich untersuchte Sortimentsgruppe GPK/Hausrat und 60 m² VF auf Heimtextilien. Auf einer Verkaufsfläche von insgesamt 921 m² werden nicht zentrenrelevante (Rand)sortimente angeboten, so insbesondere Leuchten, Teppiche und Kfz-Zubehör, aber auch Fahrräder.

Für den Baumarkt ist eine Erweiterung in nördliche Richtung geplant, in deren Rahmen ein Gartencenter etabliert werden soll. In diesem Zusammenhang ist auch eine Neuordnung der Stellplätze beabsichtigt. Die dazu erforderlichen Flächen/Flurstücke befinden sich bereits im Eigentum des Betreibers.

Aufgrund der zusammenhängenden Bebauung auf einem Flurstück wurden die beiden folgenden Nutzungen südlich der Weststraße in der Festsetzung des Ursprungsplanes zusammengefasst und für einen Möbelmarkt und einen weiteren Fachmarkt bestimmt.

An der Einmündung in die Mannheimer Straße ist ein **Sconto-Möbelmarkt** ansässig. Das Anfang der 1990er Jahre neu errichtete 2geschossige Gebäude wurde 2017 umgebaut. Im Erd- und Obergeschoss sind 7.533 m² Verkaufsfläche genehmigt, die angrenzende im alten Gebäudebestand angeordnete Lagerfläche umfasst 5.890 m². Im Verbinder befinden sich Büro- und Personalräume.

Die Erfassung von Stadt + Handel kommt 2019 auf 8.500 m² VF, davon 6.810 m² VF für das Kernsortiment Möbel. 620 m² VF nehmen die Sortimentsgruppe GPK/Hausrat und 460 m² VF die Sortimentsgruppe Heimtextilien/Bettwaren ein. Davon entfallen 210 m² VF auf Heimtextilien.

Überwiegend in flachen Anbauten parallel zur Weststraße befindet sich der **Möbel- und Einrichtungsmarkt Poco**. Mit der Baugenehmigung vom 31.03.1989 erfolgte hier eine Nutzungsänderung des ansässigen Elektrofachmarktes mit 2.500 m² VF in einen Möbelmarkt mit Randsortimenten.

Dem Bauantrag vom 21.03.2011 zur Erweiterung der Verkaufsfläche für Möbel um ca. 1.100 m² wurde aufgrund der vorliegenden Baugenehmigung sowie der im B-Plan getroffenen Festsetzungen für das Teilgebiet insgesamt die Zustimmung erteilt.

Im Bestand werden im nördlichen und westlichen Teil des Gebäudes 3.100 m² VF genutzt, davon 1.510 m² VF für Möbel. Den größten Anteil der übrigen Verkaufsfläche umfassen mit 610 m² Teppiche. Die Sortimentsgruppe GPK/Hausrat umfasst 406 m² VF, die Sortimentsgruppe Heimtextilien/Bettwaren 325 m² VF.

Östlich grenzt die derzeit leerstehende Immobilie eines ehemaligen Baumarktes an. Das Gebäude ist 2geschossig und hat eine Grundfläche von ca. 4.000 m², hinzu kommt ein überdachter Bereich (Außenlager). Die Bebauung soll künftig von einem Möbel- und Einrichtungsmarkt genutzt werden.

Den Handelseinrichtungen sind jeweils die erforderlichen Stellplätze zugeordnet. An die Eingangsbereiche angrenzende Freiflächen werden zum Teil als Verkaufs- und Ausstellungsflächen genutzt.

Das Angebot wird ergänzt durch weitere kleinere Handels- und Dienstleistungseinrichtungen, wie Verkaufsstände, dem Bowling-Park mit Gaststätte und weiteren Gewerbebetrieben im südöstlichen Teil der Weststraße. Im rückwärtigen Bereich befinden sich Bildungseinrichtungen, die ehemalige Verwaltungsbauten und Nebenanlagen nutzen. An der Schlagbreite befinden sich zudem Sportlerheim und Übungsfeld des „Grün-Weiß Dessau e.V.“, während die beiden großen Spielfelder östlich außerhalb des Plangebietes angrenzen.

Der ehemalige Schornstein wird als Sendemast genutzt.

Im zentralen Bereich werden Hallen und Lagerflächen (einschließlich Kranbahn) von artverwandtem produzierendem Gewerbe nachgenutzt.

Diese Bereiche weisen den Charakter von Gewerbe- bzw. Industriegebieten nach §§ 8 und 9 BauNVO auf.

Derzeit un- bzw. untergenutzt sind im Teilplan B die Flächen an der Mannheimer Straße, zentrale Lagerflächen im Bereich der ehemaligen Kranbahn sowie weiter südlich bis hin zur Schlagbreite.

Auf dem Grundstück Schlagbreite 43a ist ein Bauunternehmen ansässig.

Insgesamt wird das Plangebiet somit durch überwiegend großflächige Handelseinrichtungen entlang der Haupteerschließungsstraßen sowie Gewerbe- bzw. Industriebetriebe im Kernbereich genutzt und durch (gewerblich betriebene) soziale und sportliche Einrichtungen ergänzt.

In der Nachbarschaft des Plangebietes 101-D/D1 befinden sich ähnliche Nutzungen, wobei unmittelbar angrenzend Kleingartenanlagen dominieren. Im Norden und Osten grenzen innerhalb der Bebauungspläne Nr. 101-B/C1, Nr. 130 „Industrie- und Gewerbegebiet Gärungschemie“ sowie Nr. 162 „Daheimstraße“ gewerblich-industrielle Nutzungen an.

Südöstlich und südlich des Plangebietes sind neben Kleingartenanlagen und Sportplätzen ebenfalls gewerbliche Nutzungen anzutreffen, insbesondere Autohäuser und -werkstätten.

Nordwestlich befinden sich Wohngebäude sowie soziale Einrichtungen des Wohngebietes „Schafriff“. Hier ist mit dem Wohnhaus Am Plattenwerk 1 auch die am nächsten gelegene Wohnbebauung in ca. 100 m Entfernung zur Nordwestecke des Plangebietes anzutreffen.

4.2.2 Bebauungsform/Gebäudeform

Nach Auflösung des Plattenwerkes wurde ein großer Teil der Gebäude nachgenutzt. Entlang der übergeordneten Straßen entstanden ergänzend großflächige Handelseinrichtungen in der für sie typischen Bauweise.

An der Mannheimer Straße und der Weststraße sind massive Gebäude(komplexe) anzutreffen, insbesondere im Bereich der ehemaligen Produktionshallen sind die Grundstücke extrem dicht überbaut. Die Gebäudelängen liegen hier - von wenigen Ausnahmen abgesehen – deutlich über 50 m, die ehemaligen Produktionshallen haben eine Länge von ca. 180 m.

Zur Mannheimer Straße bilden die neuen Gebäude eine einheitliche Bauflucht. Zu den anderen öffentlichen Straßenräumen ist die Bebauung versetzt. Als Dachformen sind vorrangig Flachdächer (mit Attika) bzw. flach geneigte Satteldächer anzutreffen.

Aus der vorhandenen Bebauung lassen sich keine einheitlichen Bau- und Gebäudeformen ableiten. Neben den Gebäuden wird das Erscheinungsbild des Plangebietes auch von offenen Anlagen wie Kranbahnen und Freilagerbereichen bestimmt.

Der Änderungsbebauungsplan Nr. 101 D/D1-B ist zunächst charakterisiert durch drei massive Produktionshallen, von denen die nördliche überwiegend als Lager für die in Anbauten befindlichen Möbelmärkte dient. Ergänzend entstanden in den 1990er Jahren zwei Baumärkte, anteilig mit überdachter Lager- bzw. Ausstellungsfläche.

Im Osten befinden sich ehemalige Verwaltungsgebäude. Die Bebauung nördlich der Schlagbreite umfasste überwiegend technische /Versorgungsanlagen.

An die beiden zentralen gewerblich nachgenutzten Hallen grenzen Kranbahnen an.

In den an den Bebauungsplan Nr. 101-D/D1 angrenzenden Bereichen finden sich ebenfalls verschiedene Baustrukturen. Die Kleingartenanlagen verfügen nur über untergeordnete Bebauung, während im Nordosten die Industrieanlagen der Gärungschemie dominieren. Darüber hinaus ist im Plangebiet eine Vielzahl typischer Gewerbehallen anzutreffen. Das Wohngebiet „Schaftrift“ wurde in Plattenbauweise errichtet.

Zum Ursprungsbebauungsplan wurde für den gesamten Geltungsbereich eine GRZ von ca. 0,67 ermittelt, wobei einzelne Grundstücke annähernd zu 100% überbaut bzw. versiegelt sind, so die zentral gelegenen Flurstücke 11007, 11008 und 1355/55.

4.2.3 Gebäudehöhen/Geschossigkeit

Die Gebäude im gesamten Plangebiet sind überwiegend zwischen 5 und 15 m hoch und haben 1 bis 2 Geschosse.

Die drei großen Produktionshallen des ehemaligen Plattenwerkes haben Höhen von ca. 14,50 m. Die neu errichteten Handelseinrichtungen weisen Höhen von knapp 10 m mit flächenmäßig untergeordneten höheren Aufbauten auf.

Das ehemalige Verwaltungsgebäude (jetzt Bildungsträger) ist 4geschossig (mit ca. 13,70 m).

Überragt wird das Plangebiet von dem Schornstein/Sendemast nördlich der Schlagbreite mit einer Höhe von knapp 94 m über Gelände. Dominant ist ebenfalls das südlich vom Sconto-Markt gelegene ehemalige Silo mit 31,50 m über Gelände.

Damit ist für den Änderungsbebauungsplan Nr. 101-D/D1-B eine Gebäudehöhe von bis zu ca. 15 m über Gelände typisch. Jedoch sind auch Überschreitungen auf kleinen Teilflächen für technische Anlagen häufig anzutreffen.

4.2.4 Gestaltelemente

Bei den Gebäuden im in Rede stehenden Teilplan B handelt es sich überwiegend um rein funktionale Hallenbauten ohne besondere Gestaltungselemente, teils verputzt oder verkleidet, zum Teil auch mit größeren verglasten Flächen. Einige wenige ungenutzte Gebäude befinden sich in ruinösem Zustand.

Bei den neu errichteten Handelseinrichtungen wurden die Eingangsbereiche architektonisch besonders hervorgehoben. In die Freiflächen sind großflächige Werbeanlagen eingeordnet.

Einfriedungen sind nur zum Teil (zur Mannheimer Straße hin) vorhanden, überwiegend in Form von Maschendrahtzäunen. Dichte Gehölzpflanzungen dienen teilweise zur Eingrünung der Stellplätze gegenüber den Straßen. Untergliedert sind die Stellplätze durch Baumpflanzungen.

Aus dem Bestand lassen sich keine einheitlichen Gestaltungsmerkmale ableiten.

4.2.5 Denkmale

Innerhalb des Plangebietes befindet sich keine denkmalgeschützte Bebauung.

4.3 Umweltbelange

Der Änderungsbebauungsplan wird wie auch der rechtskräftige Plan im sogenannten Regelverfahren aufgestellt. Somit ist in die Begründung des Bebauungsplans gemäß § 2a Ziffer 2 BauGB ein Umweltbericht einzufügen. Gegenstand dieses Umweltberichtes sind die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB, die einer Umweltprüfung hinsichtlich der mit der Umsetzung des Bebauungsplans verbundenen Auswirkungen unterzogen werden (§ 2 Abs. 4 BauGB). Die Inhalte eines Umweltberichtes ergeben sich aus der Anlage 1 zum BauGB.

Der Umfang und der Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wird dabei für jeden Bebauungsplan durch die Gemeinde festgelegt. Auf der Grundlage bereits vorliegender Erkenntnisse sowie in Auswertung der Hinweise aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB sind insbesondere folgende Belange in die Umweltprüfung einzustellen:

- Eingriffsregelung
- Artenschutz
- Schallschutz

Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind Teil II der Begründung zu entnehmen.

4.4 Verkehrserschließung

4.4.1 Straßen

Der Stadtteil Dessau liegt am Kreuzungspunkt zweier Bundesstraßen. In Nord-Süd-Richtung verläuft die B 184 (Magdeburg-Leipzig) und in Ost-West-Richtung die B 185 (BAB A 9 – Harz/Alexisbad). Im Osten wird Dessau-Roßlau von der Bundesautobahn A 9 (Berlin-München) tangiert. Die Hauptanbindung des städtischen Straßennetzes erfolgt über die Anschlussstellen Dessau-Ost und Dessau-Süd.

Mit seiner Lage an der Mannheimer Straße, die Bestandteil der Westtangente der Stadt Dessau-Roßlau (B 184) ist, verfügt das Plangebiet über eine sehr gute Einbindung in das übergeordnete Netz. Die Argenteuiler Straße (Südtangente, B 185) verläuft ca. 600 m südlich des Plangebietes.

Die Mannheimer Straße ist von Süden kommend bis zum Kreuzungsbereich Weststraße in dem an das Plangebiet angrenzenden Abschnitt 2spurig ausgebaut. Für einen möglichen vierstreifigen Ausbau befindet sich dort auf der Westseite der Vorhaltekorrridor. Dieser berührt das Plangebiet nicht.

Neben der Weststraße, die den nördlichen Teil des Plangebietes erschließt, übernimmt die Schlagbreite die Erschließung für den mittleren und südlichen Teil. Für die Gewährleistung eines flüssigen Verkehrs auf der Bundesstraße ist die Zahl der erforderlichen Zufahrten eingeschränkt. Weitere Einmündungen sind aufgrund der übergeordneten Straßenfunktion der Mannheimer Straße ausgeschlossen.

Die Erschließung im Kernbereich stellt sich insgesamt als unbefriedigend dar. Sie erfolgt auf ehemaligen Werksstraßen, die nicht öffentlich gewidmet sind und ist über verschiedene Überfahrtrechte von der Weststraße oder der Schlagbreite aus gesichert, wobei zum Wenden darüber hinaus zum Teil weitere Grundstücke in Anspruch genommen werden, für die keine Überfahrtsrechte eingetragen sind. Zudem sind Teilflächen für ein Überfahrtsrecht mit Silo/Kranbahn überbaut und in der Praxis nicht nutzbar.

Daher wurde im Ursprungsbebauungsplan eine Planstraße festgesetzt, die die Schlagbreite und Weststraße über das ehem. Werksgelände verbindet und südlich der industriell genutzten Flächen eingeordnet ist. Zwischenzeitlich gab es Überlegungen, die Querverbindung noch weiter nach Süden zu verschieben, um die Möglichkeit zur Vermarktung kleinteiligerer Gewerbeflächen zu eröffnen (Zwei Erschließungsvarianten im Vorentwurf zur Änderungsplanung).

Mit dem Entwurf des vorliegenden Änderungsbebauungsplanes bzw. dem Eigentümerwechsel derzeit unbebauter Flächen wurden die bisherigen Planungen überprüft. Künftig soll die Erschließung nur noch über zwei Stichstraßen erfolgen.

Das Einkaufszentrum südlich der Schlagbreite (Teilplan A) verfügt über zwei Zufahrten von der Zunftstraße aus, die ab der Schlagbreite parallel zur Mannheimer Straße verläuft. Die Bauflächen im Osten des Plangebietes (Teilplan C) werden von der Industriestraße aus erschlossen, die parallel zur Bahnstrecke verläuft.

4.4.2 Fußwege/Radwege

Die öffentlichen Straßen im Plangebiet Nr. 101-D/D1-B sowie die angrenzenden Straßen verfügen über begleitende Geh-/Radwege.

Innerhalb des ehemaligen Werksgeländes gibt es keine Verkehrsartentrennung.

4.4.3 Ruhender Verkehr

Im gesamten Plangebiet gibt es - zugeordnet zu den Handelseinrichtungen - verschiedene großflächige Kundenparkplätze, die sich jeweils auf dem eigenen Grundstück befinden.

Sie sind zwischen den Gebäuden und dem angrenzenden Straßenraum angeordnet, meist durch Grünstreifen von diesem abgesetzt und anteilig durch Baumpflanzungen untergliedert. Das betrifft auch den ehemaligen Freihaltebereich zur Mannheimer Straße.

Auch die kleineren Betriebe und Einrichtungen verfügen über Stellplätze auf den eigenen Grundstücken. Im öffentlichen Straßenraum sind keine Stellplätze untergebracht.

4.4.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Innerhalb des Plangebietes befindet sich die Haltestelle Zunftstraße/Kaufland der Buslinie 16. Die Nachtlinien N2/N3 fahren im Norden Haltestellen an der Mannheimer Straße/Weststraße und im Süden angrenzend an der Handwerkerstraße/Kochstedter Kreisstraße bzw. am Kabelweg an.

Im Norden ist zudem in einer Laufdistanz von ca. 900 m die Straßenbahn Kombihaltestelle Berufsschulzentrum bzw. Kleine Schaftrift zu erreichen, die den Standort in engerer Taktung an das Stadtzentrum und das überregionale Verkehrsnetz anbindet.

Der ursprüngliche Gedanke, östlich der Westtangente einen Korridor für eine zukünftige Straßenbahntrasse freizuhalten, ist durch den Beschluss des Stadtrates (02/98) verworfen worden. Die dafür nicht mehr benötigten Flächen wurden deshalb den angrenzenden Grundstücken zugeschlagen.

4.4.5 Bahnanlagen

Das Plangebiet des Ursprungsbebauungsplans Nr. 101-D/D1 wird im Osten von den Fernbahngleisen der Strecke Dessau-Halle/Leipzig begrenzt (Teilplan C). Auch befanden sich hier rückgebaute Gleisanlagen.

4.5 Stadttechnische Erschließung

In den das Plangebiet begrenzenden öffentlichen Straßenräumen sowie parallel zur Mannheimer Straße (ehem. Freihaltetrasse) ist ein umfangreicher Bestand an Ver- und Versorgungsleitungen der Dessauer Versorgungs- und Verkehrsgesellschaft mbH (DVV) vorhanden, über den das Plangebiet insgesamt versorgt wird. Die Leitungen liegen außer in den öffentlichen Straßen zu einem großen Teil auf den Privatgrundstücken. In der Planzeichnung wurden die für die Umsetzung der Planung relevanten Leitungen dargestellt sowie innerhalb von Privatflächen die erforderlichen Leitungsrechte gekennzeichnet.

Die in der Planzeichnung dargestellte Lage der Leitungen wurde nachrichtlich aus analogen Übersichtsplänen übernommen. Dadurch sind Abweichungen zwischen dem im Plan dargestellten Leitungsverlauf und der tatsächlichen Lage in der Örtlichkeit nicht auszuschließen. Die weiteren Ausführungen in der Begründung stützen sich auf den Ursprungsbebauungsplan und sind mit der Beteiligung der Versorgungsträger zum Entwurf fortzuschreiben. In der Begründung zum Ursprungsplan heißt es:

Das ehemalige Plattenwerk verfügte über ein funktionierendes Ver- und Versorgungsnetz, das sich, abgesehen von späteren Netzergänzungen, überwiegend in privater Rechtsträgerschaft befindet. Für die Nutzungen, die in jüngerer Zeit am Standort realisiert wurden bzw. die auf den vorhandenen Gebäudebestand zurückgreifen, ist die Erschließung zunächst über dieses Netze gesichert worden.

Die innerhalb des Plangebietes vorhandenen Objekte und Einrichtungen sind mehr oder weniger ungeordnet an die öffentlichen Ver- und Versorgungsleitungen angeschlossen. Besonders abwasserseitig ist die Nutzung nicht im Eigentum der DVV befindlicher Anlagen gegenwärtig unumgänglich.

Da das noch vorhandene innerbetriebliche Versorgungsnetz des ehemaligen Plattenwerkes in seiner Lage und seinem baulichen Zustand nicht exakt bekannt ist und verschiedene Trassen künftige Baufelder zerschneiden, ist eine Weiternutzung großer Teile dieses Netzes nicht sinnvoll. Daher ist innerhalb der nicht genutzten Flächen zwischen Weststraße, Schlagbreite und Industriestraße eine neue medientechnische Erschließung weitestgehend innerhalb der geplanten öffentlichen Straßenverkehrsflächen vorgesehen.

4.5.1 Wasserversorgung

Die *Trinkwasserversorgung* des Plangebietes erfolgt aus dem Haupttrinkwassernetz der Stadt Dessau-Roßlau.

Im Bereich der öffentlichen Straßenräume bzw. begleitend befinden sich entlang der Mannheimer Straße sowie in der Schlagbreite und der Zunftstraße Trinkwasserleitungen, an die angeschlossen werden kann.

Weiterhin verfügt die DVV im Norden des Plangebietes über jeweils eine Umgehungsleitung um die nördliche und mittlere Halle.

Die *Löschwasserversorgung* ist durch die vorhandenen Trinkwasserleitungen im Rahmen des Grundschutzes gewährleistet.

Brunnenwasser

Vor der Errichtung des ehemaligen Plattenwerkes wurden auf dem damals unbebauten Gelände eine Reihe von Brunnen errichtet, die die Wasserversorgung der heutigen Gärungschemie Dessau GmbH sicherten. Zwischenzeitlich wurden Brunnenwasserleitungen im Zuge von Neubaumaßnahmen umverlegt. Das Brauchwassernetz wurde vorübergehend auch zur Grundwasserabsenkung genutzt.

Das ehemals innerhalb des Plattenwerkes betriebene Brauchwassernetz ist stillgelegt. Für Produktionszwecke der Gärungschemie GmbH werden die Leitungen heute ebenfalls nicht mehr benötigt.

Das Brauchwassernetz von BIOMEL ist offensichtlich noch in Betrieb.

Für die Anlagen (im Eigentum der Fa. BIOMEL) sind Flächen ausgewiesen, die mit Leitungsrechten zugunsten des Betreibers zu belasten sind.

4.5.2 Entwässerung

Die Stadt Dessau-Roßlau bedient sich zur Erfüllung ihrer hoheitlichen Aufgabe zur Abwasserbeseitigung der Grundstücke der Dessauer Wasser- und Abwasser (DESWA) GmbH, Tochtergesellschaft der DVV. Es gelten die *„Satzung über die Abwasserbeseitigung und den Anschluss an die öffentlichen Abwasserbeseitigungseinrichtungen der Stadt Dessau-Roßlau“* sowie die *„Allgemeinen Bestimmungen für die Entwässerung und die Entgelte der DESWA GmbH (ABE)“* in ihrer gültigen Fassung.

Die Schmutz- und Regenwasserableitung aus dem Plangebiet liegt in Zuständigkeit der DESWA GmbH. Die Entwässerung im Plangebiet erfolgt überwiegend im Mischsystem.

Vorflut für die Schmutzwasserentwässerung im Plangebiet ist der Mischwasserkanal (DN 1000), der von Südosten kommend die Stellplätze des Einkaufszentrums quert und weiter parallel zur Mannheimer Straße im westlichen Randbereich des Plangebietes Richtung Norden verläuft (sog. „Magnetbandsammler“).

In diesen Sammler münden zwei Mischwasserkanäle der DVV aus östlicher Richtung kommend (südlich der Weststraße für den nördlichen sowie südlich des Sconto-Marktes für den zentralen Bereich). Darüber hinaus sind noch private Netze vorhanden.

Regenwasserleitungen befinden sich in Teilabschnitten der Mannheimer Straße. Diese Leitungen binden in den Magnetbandsammler ein.

Ein separater Regenwasserkanal führt in der Werkstraße östlich vom ehem. Praktiker-Baumarkt zur Weststraße und bindet dort in den Mischwasserkanal ein, ebenso führen Privatleitungen direkt zum Magnetbandsammler.

4.5.3 Elektroenergieversorgung

Das Plangebiet wird aus dem vorhandenen 15-KV-Netz, welches durch die Dessauer Stromversorgung (DSV) GmbH betrieben wird, versorgt.

Das ehemalige Plattenwerk wurde über zwei kundeneigene Trafostationen mit anschließendem umfangreichen werkseigenen Kabelnetz versorgt, das in der Zwischenzeit aus sicherheitstechnischen Gründen außer Betrieb genommen wurde.

Im Zuge der Vermarktung des Gebietes wurden seit 1990 zwei DVV-eigene Trafostationen (Weststraße und Mannheimer Straße) und fünf kundeneigene Trafostationen in Betrieb genommen. Zu deren Anschluss wurden mehrere Mittelspannungskabel im Plangebiet verlegt, die – soweit sie nicht im öffentlichen Straßenraum verlaufen, mit einem Leitungsrecht zu versehen sind.

Ausgehend von den DVV-eigenen Trafostationen wurden Direktkabelanschlüsse (Niederspannung) zu weiteren Kunden errichtet.

Mit den vg. Anschlüssen ist gegenwärtig ein Großteil des Gesamtareals stromseitig qualitätsgerecht erschlossen. Die DVV-eigenen Trafostationen halten begrenzt Leistungsreserven für weitere Kundenansiedlungen auf den derzeitigen Brachflächen vor. Größere Abnehmer können über weitere kundeneigene Trafostationen versorgt werden, die an das vorhandene Mittelspannungskabelnetz (Weststraße, Mannheimer Straße, Schlagbreite und Industriestraße) anzuschließen sind. Dieses erfüllt nach Aussagen der DVV normal zu erwartende Versorgungsanforderungen.

Das Grundstück 1355/17 im Nordosten des Plangebietes wird aus dem Netz der ehemaligen Gärungschemie nordöstlich angrenzend erschlossen.

4.5.4 Gasversorgung

Im Norden und Westen wird das Plangebiet von überregionalen Gashochdruckleitungen der MITGAS (TN 320.00, DN 400/DP 84) und der Stadtwerke (HDL 321, DN 300 St PN 4) tangiert. Für die Leitungen ergibt sich ein Schutzstreifen von beidseitig 3 m zur Rohrleitungsachse.

Für die Hochdruckleitungen an der Mannheimer Straße wurde eine dingliche Leitungssicherung mit einem 6 m breiten Schutzstreifen vorgenommen. Innerhalb dieses Schutzstreifens sind keinerlei Bebauungsmaßnahmen gestattet.

Rings um das Plangebiet befinden sich noch folgende Gashoch- und Mitteldruckleitungen im Eigentum der DVV, von denen aus eine Erschließung erfolgen kann:

in der Industriestraße Hochdruckleitung DN 300 St PN 16
(im Osten)

in der Schlagbreite Mitteldruckleitung DN 100 PE PN 1

im Zentrum Reglerstation mit Mitteldruckleitung Ausgangsleitung DN 150
PE PN1

Für die Hochdruckleitungen an der Mannheimer Straße und der Weststraße wurde eine dingliche Leitungssicherung mit einem 6 m breiten Schutzstreifen vorgenommen. Innerhalb dieses Schutzstreifens sind keinerlei Bebauungsmaßnahmen gestattet.

Im Plangebiet können Abnehmer problemlos mit Gas versorgt werden.

Zwischen dem vorhandenen Netz in der Schlagbreite und der Reglerstation am Praktiker-Baumarkt war im Ursprungsbebauungsplan eine Mitteldruckverbindung vorgesehen.

4.5.5 Fernwärme

Die Versorgung des ehemaligen Plattenwerkes mit Wärme erfolgte durch den Betrieb in eigener Verantwortung. Das Heizhaus wurde inzwischen stillgelegt.

Die Erschließung des Plangebietes mit Fernwärme ist nicht vorgesehen.

4.5.6 Fernmeldeversorgung

Das Plangebiet ist von lizenzierten Telekommunikationsanbietern fernmeldetechnisch erschlossen.

Nördlich der Schlagbreite wird der ehemalige Schornstein als Mobilfunkanlage genutzt. Die Anlagen befinden sich in einer Höhe von über 80 m über Gelände.

5 Planungskonzept Änderungsplanung

5.1 Städtebauliches Zielkonzept

Bezogen auf die Einzelhandelsstruktur innerhalb der Stadt Dessau-Roßlau sind Inhalt der Änderungsplanung insgesamt:

- die zukunftsfähige Sicherung und Entwicklung eines Fachmarktzentums/Ergänzungsstandortes entlang der Mannheimer Straße/Weststraße,
- das Einfügen des Standortes in die konzeptionelle Zentrenstruktur Dessau-Roßlaus,
- die Steuerung des Einzelhandels mit zentrenrelevanten (Rand)Sortimenten zur Vermeidung nachteiliger städtebaulicher Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet mit dem Schwerpunkt der Dessauer Innenstadt,
- Berücksichtigung der zentralörtlichen Versorgungsfunktion bzw. des Verflechtungsbereiches der Stadt Dessau-Roßlau

Innerhalb des Teilplans Nr. 101-D/D1-B steht die Sicherung und Entwicklung des Ergänzungsstandortes Mannheimer Straße in den Warenfeldern Heimwerken, Bauen und Garten sowie Möbel und Einrichtungen im Vordergrund.

Für die aktuellen Erweiterungs- bzw. Ansiedlungsabsichten der Fachmärkte einschließlich der Nachnutzung leerstehender Verkaufsflächen ist das Ergebnis der Auswirkungsanalyse zur Verträglichkeit maßgeblich.

Für den gewerblich/industriell genutzten Teilbereich sind die Festsetzungen künftig auf das städtebaulich erforderliche Mindestmaß zu beschränken. So sind auch einzelne bisher ausgeschlossene Nutzungen entsprechend den Vorgaben der BauNVO ausnahmsweise zuzulassen.

Zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung sind ergänzend zur Ursprungsplanung Gewerbebetriebe, die der Stromerzeugung durch Freiflächenphotovoltaikanlagen dienen, auszuschließen.

Gleichzeitig werden mit der Planung nach wie vor folgende allgemeine städtebauliche Zielstellungen verfolgt:

- Förderung der Belange der Wirtschaft, dauerhafte Sicherung von Arbeitsplätzen, Schaffung von neuen Arbeitsplätzen
- Schaffung der Voraussetzung für eine Parzellierung entsprechend der erkennbaren Marktbedürfnisse
- Zonierung des Plangebietes unter Berücksichtigung der berechtigten Schutzansprüche der Umgebung

- Formulierung von notwendigen Schallschutzmaßnahmen unter Berücksichtigung der Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme
- Sicherung einer hohen Nutzungsintensität zur Schonung der Ressource Boden in bisher nicht bebauten Bereichen außerhalb des Plangebietes

5.2 Grünordnerisches Zielkonzept

Mit dem Änderungsbebauungsplan werden unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielstellungen keine weiteren oder neuen Eingriffe in Natur und Landschaft begründet. Insofern ergibt sich daraus auch keine Notwendigkeit, das grünordnerische Zielkonzept fortzuschreiben. In den vorliegenden Bebauungsplan werden, soweit sie den Geltungsbereich betreffen, die grünordnerischen Festsetzungen übernommen. Diese sind aus folgendem Zielkonzept abgeleitet worden, das, da es bereits umgesetzt ist, angepasst wiedergegeben wird:

- Dauerhafte Sicherung vorhandener Grünbereiche
- Sicherung, Ergänzung und Entwicklung von Grünverbindungen
- Schaffen einer durchgängigen Grünverbindung zwischen den Kleingartenanlagen im Osten des Plangebietes
- Schaffung von Abstands- und Zäsurgrün zu den Kleingartenanlagen
- Entwicklung von Grünstrukturen auf den Bauflächen bei Erhaltung großer Baufelder

5.3 Verkehrs- und Erschließungskonzept

Hinsichtlich der Erschließung werden mit dem Änderungsbebauungsplan Nr. 101-D/D1-B insbesondere folgende Zielstellungen verfolgt:

- Optimierung der geplanten öffentlichen Straßenverbindung zwischen der Weststraße und der Schlagbreite, Sicherung der Zufahrt rückwärtiger Grundstücke
- Überprüfung der Regelung zu Stellplätzen auch vor dem Hintergrund der ausgesetzten Stellplatzsatzung der Stadt Dessau-Roßlau
- planungsrechtliche Sicherung der medientechnischen Erschließung an das angrenzende Netz; Sicherung übergeordneter Netze
- Rückhaltung und Versickerung von Regenwasser auf dem Grundstück

5.4 Planungsalternativen

Grundsätzliche Planungsalternativen für den Standort ergeben sich nicht, da es sich um einen vorhandenen Gewerbe- bzw. Industriestandort innerhalb eines ebenso geprägten Areals handelt. Im Stadtgebiet Dessau ist das Gewerbegebiet Mitte, dessen Bestandteil das Teilgebiet D/D 1 ist, für eine weitere gewerblich/industrielle Entwicklung besonders geeignet.

Mit der weiteren Nutzung des Standortes wird zunächst den allgemeinen Planungszielen der Stadt (Innen- vor Außenentwicklung, Revitalisierung von Brachen) entsprochen.

Mit der Ansiedlung großflächiger Handelseinrichtungen erfuhr der Standort in den 90er Jahren entlang der Haupteerschließungsachsen eine partielle Umorientierung auf den großflächigen Einzelhandel. Bei den angesiedelten Unternehmen handelt es sich hauptsächlich um nicht innenstadtrelevante Einrichtungen mit hohem Verkehrsaufkommen und Flächenbedarf (wie Bau- und Möbelmärkte), für die eine Ausweisung in der Innenstadt stadtgestalterisch ungünstig ist.

Das Plangebiet ist in das Stadtgefüge integriert. Der Standort wird aufgrund seiner sehr guten Verkehrsanbindung an das städtische Tangentennetz seiner Funktion sowohl für die Stadtbewohner als auch für das Umland (entsprechend der Funktion Dessau-Roßlaus als Oberzentrum) gerecht. Das Entwicklungsziel für den Fachmarkt-/Ergänzungsstandort Mannheimer Straße entspricht den gesamtstädtischen Konzeptionen für den Einzelhandel.

Die bloße Änderung bestimmter Festsetzungen des am 23. Februar 2008 in Kraft getretenen Ursprungsbebauungsplans Nr. 101 D/D1 scheidet als Alternative zur Planaufstellung aus.

Denn wesentliche die Abwägung des Bebauungsplans tragende Sachverhalte sind im Kontext zur Weiterentwicklung der Rechtsprechung über die Möglichkeiten zur Steuerung der Verkaufsflächen nicht mehr aufrecht zu erhalten. Deshalb ist es auch erforderlich, diesen Bebauungsplan parallel aufzuheben. Anderenfalls leidet die neue Bauleitplanung zur Überplanung des vorgenannten Plans bereits von Beginn an einem nicht heilbaren Abwägungsfehler.

Eine bloße Aufhebung des Ursprungsbebauungsplans stellt auch keine Alternative dar. Denn nach Abschluss des Verfahrens käme die Lage vor Ort einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 BauGB gleich, der bereits durch großflächigen Einzelhandel geprägt ist.

6 Begründung der wesentlichen Festsetzungen

Im Folgenden werden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen (TF), die zu den jeweiligen Planinhalten getroffen werden, im Einzelnen begründet. Sie beziehen sich auf die im § 9 Abs. 1 BauGB aufgeführten festsetzungsfähigen Inhalte des Bebauungsplans in Verbindung mit den entsprechenden Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Weiter wird kurz auf die Änderungen gegenüber der Ursprungsplanung abgestellt.

Die Begründung erfolgt nur für den vorliegenden Teilplan B und nimmt lediglich dort, wo es zur Herleitung notwendig ist, auf die übrigen Teilflächen Bezug.

6.1 Art, Maß und Umfang der Nutzungen

Oberstes Planungsziel der Ursprungsplanung war die industriell/gewerbliche Nutzung des Plangebietes und die Absicherung der Entwicklungsmöglichkeiten für die vorhandenen Betriebe. Diese Nutzung sollte mittels einer öffentlichen Erschließung in die Tiefe der Grundstücke auf zum damaligen Zeitpunkt brach liegende Flächen ausgedehnt werden.

Um die berechtigten Schutzansprüche der umgebenden Wohn- und Kleingartennutzung planungsrechtlich abzusichern, wurde das Plangebiet im Sinne des Schallimmissionsschutzes für die angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen zonierte.

Die bestehenden, rechtskräftig errichteten großflächigen Einzelhandelsbetriebe waren zunächst in genehmigter Größe und Sortiment planungsrechtlich zu sichern. Dies erfolgte gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO über eine Festsetzung als Sondergebiet und darüber hinaus bei atypischer Fallgestaltung (hier: Baumärkte) und breitere Möglichkeiten zur Nachnutzung auch innerhalb von Gewerbegebieten. Daraus ergab sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung eine Untergliederung in insgesamt 13 Teilgebiete. Die Teilgebiete TG 1 bis TG 8 sind nunmehr Bestandteil des Änderungsbebauungsplans Nr. 101-D/D1-B und werden teils neu zusammengefasst. Eine Abgrenzung der Teilgebiete mit gleicher Nutzungsart untereinander erfolgt in der Planzeichnung mittels Knötellinie (Planzeichen 15.14 PlanzV) nach § 1 Abs. 4 bzw. § 16 Abs. 5 BauNVO oder durch angrenzende öffentliche Verkehrsflächen.

Mit der Planänderung liegt der Focus auf großflächigem Einzelhandel/Fachmärkten entlang der Mannheimer Straße/Weststraße (Änderungsbebauungsplan D/D1-A und D/D1-B),

während darüber hinaus auch künftig eine gewerbliche Nutzung im Vordergrund steht (Änderungsbebauungsplan D/D1-B und D/D1-C).

6.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Entsprechend der vg. Zielstellung sind innerhalb des Änderungsbebauungsplans Nr. 101-D/D1-B Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel nach § 11 Abs. 3 BauNVO sowie Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO und (eingeschränkte) Industriegebiete nach § 9 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO festgesetzt.

Sondergebiete nach § 11 BauNVO

Mit dem Änderungsbebauungsplan für den Teilbereich B werden entlang der Mannheimer Straße/Weststraße zeichnerisch und textlich insgesamt fünf sonstige Sondergebiete nach § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt und wie folgt entsprechend dem Bestand bzw. den geplanten Erweiterungen bestimmt:

- EZH 1 Kfz-Handel (vormals GE, zu TG 7)
- EZH 2 Heimwerken, Bauen, Garten (vormals GE, TG 7 und 4)
- EZH 3 Möbelhandel (vormals anteilig SO, TG 1)
- EZH 4 Lagerhäuser (vormals anteilig SO, TG 1)
- EZH 5 Möbel und Einrichtung (vormals GE, TG 2)

Neben der allgemeinen Zweckbestimmung können in einem Sondergebiet zur gezielten Steuerung des Einzelhandels im Bebauungsplan darüber hinaus festgelegt werden:

- die Branche des Betriebes im Sinne des Haupt- oder Kernsortimentes
- die zulässigen Sortimente
- die maximale Gesamtverkaufsfläche des Betriebes sowie
- die jeweiligen maximalen Verkaufsflächen für die einzelnen zulässigen Sortimente

Jedoch ist die Festsetzung einer baugebietsbezogenen, vorhabenunabhängigen Verkaufsflächenobergrenze mangels Rechtsgrundlage unzulässig. Das betrifft auch eine gebietsbezogene Beschränkung der Anzahl der Betriebe bzw. der zulässigen Vorhaben in einem Sondergebiet.

Die Regelungen sind städtebaulich zu begründen (§ 1 Abs. 6 BauGB). Dabei muss den Anforderungen des Abwägungsgebotes entsprochen werden, bei dem sowohl die Interessen der Grundstückseigentümer/Betreiber als auch der Kommune und Nachbargemeinden zu berücksichtigen sind. [15]

Ein wesentliches Ziel des Änderungsbebauungsplans ist es, mit den innerhalb der Sondergebiete getroffenen Festsetzungen die Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet Dessau-Roßlau zu steuern. Am konkreten Standort Mannheimer Straße, Teilplan B dienen die Festsetzungen der Sicherung eines Fachmarktzentums/Ergänzungsstandortes mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten aus den Branchen Heimwerken, Bauen und Gartenbedarf sowie Möbel und Einrichtung und darüber hinaus der strikten Begrenzung zentrenrelevanter (Rand)Sortimente.

Aufbauend auf den Zielstellungen der unter Punkt 3.2 erläuterten gesamtstädtischen Planungen, der am Standort bereits genehmigten Verkaufsflächen, möglicher Entwicklungsspielräume für Nachnutzungen/Verlagerungen sowie der Gutachterlichen Einschätzung verträglicher Verkaufsflächenobergrenzen im Rahmen einer Auswirkungsanalyse [19] werden im Bebauungsplan Nr. 101-D/D1-B konkrete Festsetzungen getroffen.

Hinsichtlich der zulässigen Sortimente wird neben der branchenbezogenen Festsetzung von Kernsortimenten zwischen zentrenrelevanten sowie nicht zentrenrelevanten Sortimenten unterschieden. Dabei wird Bezug auf die im Entwurf der Fortschreibung des ZEK angepasste „Dessau-Roßlauer Sortimentsliste“ genommen, die gleichzeitig Bestandteil der Festsetzungen ist (vgl. Pkt. 3.2.2 und 3.2.4).

Die im Einzelnen getroffenen Festsetzungen sind wie folgt zu begründen:

1.1.1 Das Sondergebiet mit der Bezeichnung „EZH 1“ dient der Unterbringung von Betrieben des Kfz-Handels.

Weiterhin sind zulässig:

- stationäre Ladenlokale eines Herstellers oder Einzelhändlers, in denen die unter der TF 1.1.1 genannten Kernsortimente besichtigt und getestet werden können, ohne dass sie vor Ort physisch verkauft werden,
- Kfz-Werkstätten
- Betriebe für den Kfz- und Anhängerleih,
- mobile Markt- und Imbissstände,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Lagerhäuser.

Die Festsetzung dient der Sicherung des ansässigen Unternehmens. Zwar nimmt der Autohandel eine Sonderstellung ein, er ist jedoch auch dem - hier großflächigen - Einzelhandel zuzuordnen. Eine Begrenzung der Verkaufsfläche ist nicht erforderlich. Der Betrieb ist bereits ansässig und nimmt das gesamte Grundstück ein. Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt sind nicht zu befürchten.

Zusätzlich zum Verkauf werden die im ansässigen Unternehmen bereits angebotenen Reparaturdienstleistungen zugelassen.

Das Teilgebiet „EZH 2“ umfasst den ansässigen Globusbaumarkt einschließlich der nördlich angrenzend geplanten Erweiterungsfläche.

1.1.2 Das Sondergebiet mit der Bezeichnung „EZH 2“ dient der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben zum Verkauf von Waren aus den Warenfeldern Heimwerken, Bauen und Garten.

Die Verkaufsflächenobergrenze je Betrieb einschließlich Außengelände wird mit 16.000 m² festgesetzt, die Mindestverkaufsfläche je Betrieb mit 10.000 m².

Kernsortimente sind:

Warenfeld Bauen

- Baustoffe, Bauelemente, Holz, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Sanitär / Fliesen, Badeinrichtung und - zubehör, Rollläden, Gitter, Rollos, Markisen
- Tapeten, Farben, Lacke, Malereibedarf

Warenfeld Heimwerken

- Elektroinstallationsbedarf, Gebäude- und Sicherheitstechnik, Messtechnik, Antennen / Satellitenanlagen
- Beleuchtungskörper, Lampen
- Bodenbeläge

Warenfeld Garten

- *Gartenbedarf, Pflanzen und Zubehör, Pflanzgefäße, Pflanzen-Pflege- und Düngemittel, Erde/Torf, Gartengeräte und Werkzeuge, Garten- und Gewächshäuser, Gartenhölzer, Zäune, Gartendekoration (großteilig)*
- *Land- und Gartenmaschinen, Rasenmäher*

Die Verkaufsflächenobergrenze für Waren aus dem Warenfeld Bauen wird mit 11.000 m² je Betrieb, für Waren aus dem Warenfeld Garten mit 3.500 m² je Betrieb festgesetzt.

Die Spanne der Gesamtverkaufsfläche reicht von der derzeit bestehenden VF bis hin zu der in der Branche bzw. am Standort städtebaulich/raumordnerisch verträglichen Erweiterung. Gleichzeitig kann auf dem künftigen Grundstück noch eine adäquate Zahl von Stellplätzen untergebracht werden.

In der Festsetzung werden zunächst die Warenfelder der zulässigen Einzelhandelsbetriebe beschrieben. Sie entsprechen der Typik des ansässigen Bau- und Gartenmarktes. Bei den Kernsortimenten des Warenfeldes Bauen benannt werden im konkreten Fall die vom Gutachter in der Auswirkungsanalyse untersuchten Baumarktsortimente „im eigentlichen Sinne“.

Die Obergrenze berücksichtigt die geplante Erweiterung des ansässigen Betriebes auf das nördlich angrenzende Grundstück sowie die am Standort verträglichen Größen der untersuchten Kernsortimente aus dem Sortimentsbereich Bauen und Garten. Hinsichtlich der Kernsortimente aus dem Warenfeld Garten ist zudem zu berücksichtigen, dass südlich der Schlagbreite ebenfalls eine Nachnutzung des derzeit leerstehenden Fachmarktes durch einen Gartenmarkt beabsichtigt ist. Zum Warenfeld Heimwerken sind keine Beschränkungen erforderlich.

Während das Kernsortiment den typischen Charakter und somit die Branche des Handelsbetriebes bestimmt, ergänzt das Randsortiment das Angebot des Kernsortiments. Randsortimente sind dabei nur solche Warengruppen, die dem bestimmten Kernsortiment sachlich zugeordnet sowie räumlich deutlich untergeordnet sind.

Ist ein bestimmtes Kernsortiment zulässig, bedeutet das nicht, dass sonstige Waren nicht angeboten werden dürfen. Ein Kernsortiment kann regelmäßig durch sogenannte Randsortimente ergänzt werden, ohne dass dies einer besonderen baurechtlichen Zulassung bedarf.

Die Maßstäbe hat das OVG NRW folgendermaßen zusammengefasst:

„Zwischen den Begriffen Kernsortiment und Randsortiment besteht ... insofern eine Wechselbezüglichkeit, als ein Randsortiment – wie schon aus dem Begriff „Rand“sortiment folgt – zu einem spezifischen Kernsortiment lediglich hinzutritt und dieses gleichsam ergänzend durch solche Warengruppen anreichert, die jedenfalls eine gewisse Beziehung und Verwandtschaft mit den Waren des Kernsortiments haben. Zugleich muss das Angebot des Randsortiments dem Kernsortiment in seinem Umfang und seiner Wichtigkeit deutlich untergeordnet sein. Randsortimente sind damit nur solche Warengruppen, die einem bestimmten Kernsortiment als Hauptsortiment sachlich zugeordnete und hinsichtlich des Angebotsumfanges deutlich untergeordnete Nebensortimente sind.

Allein aus diesem Verständnis der Wechselbeziehung zwischen den Begriffen Kernsortiment und Randsortiment ist die Annahme gerechtfertigt, dass aus der Zulässigkeit eines durch bestimmte Branchenbezeichnungen gekennzeichneten Kernsortiments zugleich folgt, dass auch die der jeweiligen Branche zugeordneten Randsortimente zugelassen sind.“ [15]

Die maximal zulässige Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente der Dessau-Roßlauer Liste wird auf 100 m² je Sortiment und in der Summe auf maximal 800 m² der Gesamtverkaufsfläche je Betrieb begrenzt.

Darüber hinaus sind gemäß § 9 Abs. 2 BauNVO bis zur Aufgabe des am Standort zum Zeitpunkt der Planaufstellung ansässigen Betriebes folgende Verkaufsflächenobergrenzen zulässig:

<i>Haushaltwaren</i>	<i>254 m²</i>
<i>Fahrräder</i>	<i>135 m²</i>

Die pauschale Einschränkung der zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente auf 100 m² je Sortiment nimmt Bezug auf die Empfehlungen der im Entwurf vorliegenden Fortschreibung des ZEK zur Verträglichkeit dieser Sortimente.

Gleichzeitig wird im Sinne des § 9 Abs. 2 BauGB eine auflösend bedingte Festsetzung für den ansässigen Betrieb und hier bestimmte Sortimente getroffen, die derzeit noch über der im Bebauungsplan festgesetzten Grenze liegen. Wenn der Globus-Baumarkt seinen Betrieb am Standort einstellt, ist der Handel mit den angeführten Sortimenten auf jeweils 100 m² zu begrenzen.

Der Verkauf von nicht zentrenrelevanten Randsortimenten ist auf maximal 10% der Gesamtverkaufsfläche zulässig.

Die Einschränkung der nicht zentrenrelevanten Randsortimente dient im Wesentlichen der Klarstellung, dass es sich hier um Sortimente handelt, die das Kernsortiment ergänzen und auch flächenmäßig deutlich untergeordnet sind. Umfasst ist hier beispielhaft der Handel mit Autozubehör oder Campingartikeln.

Addiert man die zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen (11.000 m² + 3.500 m² + 1.000 m² ⁶ + 800 m² ⁷) so liegt man mit 16.300 m² Gesamtfläche über der zulässigen Obergrenze. Die im Einzelnen getroffenen Festsetzungen sind damit schlüssig und umsetzbar.

Innerhalb des Sondergebietes „EZH 2“ sind weiterhin zulässig:

- *stationäre Ladenlokale eines Herstellers oder Einzelhändlers, in denen die Kernsortimente aus den Warenfeldern Heimwerken, Bauen und Garten besichtigt und getestet werden können, ohne dass sie vor Ort physisch verkauft werden,*
- *mobile Markt- und Imbissstände,*
- *Schank- und Speisewirtschaften,*
- *Betriebe für den Kfz- und Anhängerleih.*

Die innerhalb des Sondergebietes darüber hinaus zulässigen Nutzungen betreffen die das Angebot am Standort derzeit bereits ergänzenden Nutzungsarten.

Das im Ursprungsplan südlich der Einmündung der Weststraße festgesetzte Sondergebiet für einen Möbel- und einen weiteren Fachmarkt umfasst ein zusammenhängendes Flurstück. Die Verkaufsflächen sind überwiegend in räumlich voneinander getrennten Anbauten an eine ehemalige Produktionshalle untergebracht. Aufgrund der derzeit insgesamt unbefriedigenden Situation wird eine Neuordnung angestrebt.

Das westliche TG „EZH 3“ umfasst die über zwei Etagen reichende Verkaufsfläche des Möbelmarktes Sconto einschließlich eines Teils seiner Lagerfläche bzw. der Verkaufsfläche des Möbel- und Einrichtungsmarktes Poco. Die im Änderungsplan gewählte Abgrenzung ließe auch eine vollständige Neubebauung unter Ausnutzung der insgesamt im Teilgebiet

⁶ Anteil nicht zentrenrelevanter Randsortimente an der gesamten VK von mind. 10.000 m²

⁷ Obergrenze der VK für zentrenrelevante Randsortimente insgesamt

zulässigen Verkaufsfläche zu. Eine Erweiterung der Verkaufsfläche ist jedoch an eine Aufgabe des Poco-Marktes auf diesem Grundstück gebunden.

1.1.3 *Das Sondergebiet mit der Bezeichnung „EZH 3“ dient der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben zum Verkauf von Waren aus dem Warenfeld **Möbel**.*

Die Verkaufsflächenobergrenze je Betrieb wird mit 10.500 m² festgesetzt, die Mindestverkaufsfläche je Betrieb mit 7.500 m².

Kernsortimente aus dem Warenfeld Möbel sind:

- Möbel, Matratzen/Bettwaren, Gartenmöbel, Büroeinrichtung
- Küchenmöbel und -einrichtungen

Die Verkaufsflächenobergrenze für die Kernsortimente wird mit 9.000 m² je Betrieb festgesetzt. Vor Auslaufen des befristeten Bestandschutzes gemäß TF 1.1.6 wird die Verkaufsfläche für die Kernsortimente auf 7.500 m² je Betrieb begrenzt.

Die Spanne der Gesamtverkaufsfläche reicht von der genehmigten Verkaufsfläche für den Möbelmarkt Sconto bis hin zu der insgesamt verträglichen Fläche. Die Obergrenze umfasst bereits eine Ergänzung des Kernsortimentes Möbel aus dem dann aufgegebenen Standort Poco 7.500 m² + 3.100 m² bzw. 8.000 m² + 2.500 m²).

Das heißt, (erst) nach Aufgabe des noch von Poco beanspruchten Standortes ist eine Inanspruchnahme der Verkaufsfläche für Möbel durch Sconto möglich und verträglich. Rechtsgrundlage für diese Regelung bildet § 9 Abs. 2 BauGB.

Die Verkaufsflächenobergrenze für Waren aus dem das Kernsortiment ergänzenden Sortimentsbereich Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik, Geschenk- und Dekorationsartikel wird mit 620 m² je Betrieb, für den Sortimentsbereich Haus- und Heimtextilien mit 210 m² je Betrieb festgesetzt.

Die vom Gutachter untersuchten zentrenrelevanten Sortimentsgruppen gehen in dem Möbelmarkt derzeit bereits über die nach ZEK allgemein verträglichen Flächen hinaus. Sie ergänzen jedoch das Kernsortiment eines Möbelmarktes wesentlich, d. h. ihnen kann eine andere Funktion zugebilligt werden als in einem Bau- und Heimwerkermarkt. Die Einschränkungen auf den Bestand ergeben sich aus den gutachterlichen Einschätzungen/Empfehlungen zur Bestandssicherung (vgl. Pkt. 4.2.1).

Über die vg. Sortimentsbereiche hinaus wird die maximal zulässige Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente der Dessau-Roßlauer Liste auf 100 m² je Sortiment und in der Summe auf maximal 800 m² der Gesamtverkaufsfläche je Betrieb begrenzt.

Der Verkauf von nicht zentrenrelevanten Randsortimenten ist auf maximal 10% der Gesamtverkaufsfläche zulässig.

Innerhalb des Sondergebietes „EZH 3“ sind weiterhin zulässig:

- stationäre Ladenlokale eines Herstellers oder Einzelhändlers, in denen die Kernsortimente aus dem Warenfeld Möbel besichtigt und getestet werden können, ohne dass sie vor Ort physisch verkauft werden,
- mobile Markt- und Imbissstände,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe für den Kfz- und Anhängerverleih.

Zur Begründung der darüber hinaus getroffenen Festsetzungen siehe TF 1.1.2.

Addiert man die zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen ($9.000 \text{ m}^2 + 750 \text{ m}^2$ ⁸ + $620 \text{ m}^2 + 210 \text{ m}^2$) ergibt sich eine VK von 10.580 m^2 . Bis zur zulässigen Obergrenze wäre eine Ergänzung durch weitere Randsortimente möglich.

1.1.4 Das Sondergebiet mit der Bezeichnung „EZH 4“ dient der Unterbringung von Lagerhäusern.

Innerhalb des Sondergebietes „EZH 4“ sind weiterhin Stellplatzanlagen für unmittelbar angrenzend ansässige großflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig.

Das TG „EZH 4“ umfasst den östlichen Grundstücksteil und damit Möbellager der beiden Märkte, anteilig Verkaufsflächen von Poco und Stellplätze beider Märkte. Da die baulichen Anlagen bzw. Erweiterungsmöglichkeiten ungenügend sind, möchte sich der ansässige Möbel- und Einrichtungsmarkt neu orientieren, d. h. eine Aufgabe des Standortes ist absehbar (zum Bestandsschutz s. TF 1.1.6).

Da kein Bedarf für einen weiteren Fachmarkt am Ergänzungsstandort Mannheimer Straße besteht, soll das Teilgebiet künftig ausschließlich für Lagerzwecke von Waren jeglicher Art genutzt werden, das heißt ggf. auch unabhängig von dem angrenzenden Verkauf.

In „Der sachgerechte Bebauungsplan“ von Bishopink, Külpmann, Wahlhäuser [21] wird zur Festsetzung von Sondergebieten ausgeführt:

„Entscheidend für die Wahl und konkrete Ausstattung von SO-Gebieten sind hiernach die konkreten planerischen Zielstellungen der Gemeinde, die sich in bestimmten – so gewollten – Festsetzungen niederschlagen, deren Inhalt in dieser Form nicht durch die Ausweisung von Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO festgesetzt werden kann. [...]

Zulässig ist es daher, innerhalb eines SO-Gebietes miteinander verträgliche Nutzungsarten in einer Form zu kombinieren, die mit der Festsetzung eines der Baugebiete der BauNVO nicht erreicht werden kann. So kann der Satzungsgeber die Nutzungen eines Baugebietstyps so einengen, dass das SO als „Baugebietsrelikt unter Aufgabe der allgemeinen Zweckbestimmung“ erscheint.

Ziel der Festsetzung für die Folgenutzung ist eine Begrenzung der Verkaufsflächen am Ergänzungsstandort/Fachmarktzentrum Mannheimer Straße. Über die vom Gutachter bestimmte Obergrenze hinaus ergeben sich u. a. negative Auswirkungen auf großflächige Einzelhandelsbetriebe der Branchen auch über den Verflechtungsbereich der Stadt Dessau-Roßlau hinaus. Mit der für das Teilgebiet getroffenen Festsetzung wird sowohl dem Bestand entsprochen als auch Optionen für eine Nachnutzung eröffnet.

Das TG „EZH 5“ umfasst das Grundstück des leerstehenden Baumarktes, für den eine Nachnutzung in der den Ergänzungsstandort derzeit bereits komplettierenden Möbel- und Einrichtungsbranche geplant ist. Entsprechend wird festgesetzt:

1.1.5 Das Sondergebiet mit der Bezeichnung „EZH 5“ dient der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben zum Verkauf von Waren aus den Warenfeldern **Möbel und Einrichtung.**

Die Verkaufsflächenobergrenze je Betrieb wird mit 6.200 m^2 festgesetzt, die Mindestverkaufsfläche je Betrieb mit 4.500 m^2 .

Kernsortimente sind:

⁸ Anteil nicht zentrenrelevanter Randsortimente an der gesamten VK von mind. 7.500 m^2

Warenfeld Möbel

- Möbel, Matratzen/Bettwaren, Gartenmöbel, Büroeinrichtung
- Küchenmöbel und -einrichtungen

Warenfeld Einrichtung

- Tapeten, Farben, Lacke, Malereibedarf
 - Teppiche, Teppichboden, Bodenbeläge
 - Beleuchtungskörper, Lampen
- Die Verkaufsflächenobergrenze für Waren aus dem Warenfeld Möbel wird mit 3.800 m² je Betrieb, für Waren aus dem Warenfeld Einrichtung mit 1.800 m² je Betrieb festgesetzt.

Die Verkaufsflächenobergrenze ergibt sich aus der über zwei Etagen nutzbaren Fläche.

Die Verkaufsflächenobergrenze für Waren aus dem das Kernsortiment ergänzenden Sortimentsbereich Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik, Geschenk- und Dekorationsartikel wird mit 300 m² je Betrieb, für den Sortimentsbereich Haus- und Heimtextilien mit 320 m² je Betrieb festgesetzt.

Die Randsortimente entsprechen dem dieses Kernsortiment regelmäßig begleitenden Umfang an Ergänzungssortiment.

Weiter wird wie für die anderen Teilgebiete festgesetzt:

Über die vg. Sortimentsbereiche hinaus wird die maximal zulässige Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente der Dessau-Roßlauer Liste auf 100 m² je Sortiment und in der Summe auf maximal 800 m² der Gesamtverkaufsfläche je Betrieb begrenzt.

Der Verkauf von nicht zentrenrelevanten Randsortimenten ist auf maximal 10% der Gesamtverkaufsfläche zulässig.

Innerhalb des Sondergebietes „EZH 5“ sind weiterhin zulässig:

- stationäre Ladenlokale eines Herstellers oder Einzelhändlers, in denen die Kernsortimente aus dem Warenfeld Möbel und Einrichtungen besichtigt und getestet werden können, ohne dass sie vor Ort physisch verkauft werden,
- mobile Markt- und Imbissstände,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe für den Kfz- und Anhängerverleih.

Ergänzend zu den vorstehenden Festsetzungen wird für den Fall, dass Poco noch länger am Standort bleibt und Maßnahmen zur Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung und Erneuerung baulicher Anlagen notwendig werden, für das Unternehmen ein befristeter Bestandsschutz festgesetzt:

1.1.6 *Im innerhalb der Teilgebiete EZH 3 und EZH 4 abgegrenzten Bereich ist der zum Zeitpunkt der Planaufstellung ansässige großflächige Einzelhandelsbetrieb zum Verkauf von Waren aus den Warenfeldern **Möbel und Einrichtung** zulässig.*

Die Verkaufsflächenobergrenzen werden wie folgt benannt:

Gesamtverkaufsfläche	3.100 m ²
Kernsortiment Warenfeld Möbel	1.575 m ²
Sortimentsbereich Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik, Geschenk- und Dekorationsartikel	406 m ²
Sortimentsbereich Haus- und Heimtextilien	135 m ²

Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB entfällt die Zulässigkeit mit der Nutzungsaufgabe des zum Zeitpunkt der Planaufstellung ansässigen Betriebes innerhalb des gekennzeichneten Bereiches.

Die Festsetzung wird für die Fläche getroffen, die der Poco-Markt derzeit insgesamt in Anspruch nimmt (ohne Stellplätze). Ziel der Planung ist, wie bereits beschrieben, eine Neuordnung der unbefriedigenden Situation am Standort der ehem. Produktionshalle einschließlich der nördlichen Anbauten. Bis zu diesem Zeitpunkt ist der Bestand/Betrieb des ansässigen Unternehmens zu sichern. Dazu können auch Änderungen an baulichen Anlagen erforderlich werden, die eines erweiterten Bestandsschutzes auf der Grundlage des § 1 Abs. 10 BauNVO bedürfen.

Weiterhin besteht innerhalb eines Bebauungsplanes nach § 9 Abs. 2 BauGB die Möglichkeit, in besonderen Fällen ein sog. „Baurecht auf Zeit“ festzusetzen. Das heißt, bestimmte Nutzungen sind für einen begrenzten Zeitraum oder bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässig (oder auch nicht zulässig). Dabei soll die Folgenutzung festgesetzt werden.

Die allgemeine Voraussetzung, dass es sich um eine städtebauliche Sondersituation handelt, ist bei der vorliegenden Planung gegeben.

Es besteht die Möglichkeit einer befristeten Festsetzung - die Nutzung soll nur für einen bestimmten Zeitraum zulässig sein oder einer bedingten Festsetzung. Bei einer bedingten Festsetzung kann eine Nutzung bis zum Eintreten bestimmter Umstände zulässig sein (auflösende Bedingung). Dabei müssen die Bedingungen hinreichend bestimmt, ihr Eintritt hinreichend sicher und ihr Eintreten in der Regel vom Eigentümer zumindest in einem gewissen Umfang beeinflussbar sein. Auch das ist vorliegend der Fall.

Das Baurecht erlischt mit Eintritt der Bedingung – hier Betriebsaufgabe am Standort durch Poco - mit den von Stadt + Handel 2020 erfassten Verkaufsflächen.

Im Ergebnis bewegt sich die Stadt Dessau-Roßlau mit den vg. Festsetzungen des Bebauungsplans innerhalb des Rahmens, den Zentrenkonzept und Auswirkungsanalyse für den Standort innerhalb des Einkaufszentrums vorgeben.

Mit den getroffenen Festsetzungen werden maximal folgende, auf ihre Verträglichkeit hin geprüfte Verkaufsflächenobergrenzen erreicht:

Tab. 02 Zusammenfassung der Verkaufsflächenobergrenzen in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen

Sortimentsbereich	EZH 2	EZH 3	EZH 5	Summe	verträglich
GPK/Hausrat/ Einrichtungszubehör	*454 m ²	620 m ²	300 m ²	1.374 m ²	2.000 m ²
HBT	100 m ²	210 m ²	320 m ²	630 m ²	**640 m ²
Möbel	800 m ²	9.000 m ²	3.800 m ²	13.600 m ²	14.000 m ²
Pflanzen/Gartenbedarf	3.500 m ²	-	-	3.500 m ²	6.000 m ²
Baumarktsortiment i. e. S.	11.000 m ²	-	-	11.000 m ²	11.570 m ²

Quelle: Auswirkungsanalyse Stadt + Handel

* setzt sich aus 254 m² für das Sortiment Hausrat und je 100 m² GPK und Einrichtungszubehör zusammen

** ohne Matratzen/Bettwaren, ermittelt aus Bestand von 360 m² und Aufwuchs von 280 m²

Damit werden die Grenzwerte für die kritischen Verkaufsflächen eingehalten.

Durch die darüber hinaus zum Maß der baulichen Nutzung / Grundflächenzahl getroffenen Festsetzungen ist sichergestellt, dass nur jeweils ein Betrieb angesiedelt werden kann (vgl. Pkt. 3.1.2).

Gemäß § 14 BauNVO sind außer den in den §§ 2 bis 13 BauNVO genannten Anlagen auch Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck des Gebietes dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen. Diese Regelung trifft auch für sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO zu. Nebenanlagen sind dem primären Nutzungszweck zu- und untergeordnet. Im vorliegenden Fall sind das beispielsweise Werbeanlagen an den Stätten der Leistung, Unterstellmöglichkeiten für Einkaufswagen im Freien, Einfriedungen oder auch Anlagen zur Ver- und Entsorgung oder zum Schallschutz.

Stellplätze werden nicht gesondert in der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung angeführt. Ihre Zulässigkeit bestimmt sich nach § 12 BauNVO.

Über die angeführten Nutzungen hinausgehende sind, sofern es sich nicht um Stellplätze bzw. Nebenanlagen handelt, automatisch ausgeschlossen, da für ein Sondergebiet alle zulässigen Nutzungen explizit anzuführen sind. Das betrifft hier auch raumbedeutsame Freiflächen-Photovoltaikanlagen, deren Errichtung innerhalb des regional bedeutsamen Standortes für Industrie und Gewerbe auszuschließen ist (vgl. Pkt. 3.1.1).

1.1.7 Dessau-Roßlauer Sortimentsliste

Als zentrenrelevante Sortimente werden bestimmt:

- Sanitäts- und Orthopädiwaren, Parfümeriewaren
- Bücher
- Spielwaren, Babybedarf
- Oberbekleidung, Wäsche
- Schuhe, Lederwaren (inkl. Handtaschen, Reisegepäck, Rucksäcke, Schirme)
- Sportartikel-, bekleidung-, -schuhe-, -kleingeräte
- Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik, Geschenk- und Dekorationsartikel
- Kunst und Kunstgewerbe, Bilder / Rahmen, Antiquitäten
- Haus- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Handarbeitsbedarf (Wolle, Kurzwaren, Stoffe, Nähmaschinen)
- Uhren, Schmuck, Silberwaren
- Optik, Hörgeräteakustik
- Musikalien, Musikinstrumente
- Elektrokleingeräte, Unterhaltungselektronik (TV, Hifi, Video), Computer, Kommunikationselektronik, Bild- und Tonträger, Fotobedarf, Kaffeeautomaten
- Fahrräder, Elektrofahrräder, E-Scooter, Fahrradzubehör

Als nahversorgungsrelevante Sortimente werden bestimmt:

- Nahrungs- und Genussmittel (Lebensmittel, Reformwaren, Lebensmittelhandwerk, Getränke, Tabakwaren, E-Zigaretten)
- Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel, Körperpflege, Kosmetika)
- Pharmazeutika, apothekenübliche Waren
- Schnittblumen, Zimmerpflanzen
- Papier- und Schreibwaren, Papeterie, Bürobedarf, Schulbedarf, Bastelartikel
- Zeitungen, Zeitschriften

Als nicht zentrenrelevante Sortimente werden bestimmt:

- Tierpflegemittel, zoologischer Bedarf, Zooartikel, Tiernahrung, lebende Tiere
- Elektrogroßgeräte („weiße Ware“)
- Elektroinstallationsbedarf, Gebäude- und Sicherheitstechnik, Messtechnik, Antennen / Satellitenanlagen
- Beleuchtungskörper, Lampen
- Möbel, Matratzen/Bettwaren, Gartenmöbel, Büroeinrichtung
- Küchenmöbel und -einrichtungen
- Baustoffe, Bauelemente, Holz, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Sanitär / Fliesen, Badeinrichtung und -zubehör, Rollläden, Gitter, Rollos, Markisen
- Tapeten, Farben, Lacke, Malereibedarf
- Teppiche, Teppichboden, Bodenbeläge

- *Gartenbedarf, Pflanzen und Zubehör, Pflanzgefäße, Pflanzen-Pflege- und Düngemittel, Erde / Torf, Gartengeräte und Werkzeuge, Garten- und Gewächshäuser, Gartenhölzer, Zäune, Gartendekoration (großteilig)*
- *Campingartikel*
- *Sportgroßgeräte inkl. Zubehör (Reitsport, Fitness, Wassersport, Crosstrainer, Ergometer, Fitnessstationen, Großhanteln, Fußball-, Hockey- oder Handballtore, Hantelbänke, Heimtrainer, Kickertische, Laufbänder, Trampolin, Turnmatten, Schlauchboote, Boote und Zubehör usw.), Waffen- und Jagdbedarf*
- *Motorradzubehör und -bekleidung*
- *Autozubehör, Reifen, Land- und Gartenmaschinen, Rasenmäher*
- *Kinderwagen, Kindersitze*
- *Öfen, Brennstoffe, Grills und Grillzubehör*

Die ortsspezifische „**Dessau-Roßlauer Sortimentsliste**“, die im Zentren- und Einzelhandelskonzept der Stadt Dessau-Roßlau im Einzelnen hergeleitet wird, ist ein wesentliches Instrument zur städtebaulich verträglichen Entwicklung des Einzelhandels. Sie bildet die Grundlage der Sortimentsabgrenzung in den textlichen Festsetzungen für die Sondergebiete. Anliegen ist es, Betriebe mit zentrenrelevanten Umsatzschwerpunkten insbesondere auf zentrale Versorgungsbereiche zu beschränken. Mit der Fortschreibung des Konzeptes erfolgen auch geringfügige Anpassungen der Dessau-Roßlauer Sortimentsliste an die aktuelle Situation.

Schallemissionen

Bezüglich der Einschränkung der möglichen Lärmemissionen innerhalb der Teilgebiete wird die Festsetzung des Ursprungsplans an die aktuellen Gesetzlichkeiten angepasst.

Da der § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO als Ermächtigungsgrundlage nur für Baugebiete nach §§ 2 bis 9 BauNVO gilt, sind für Sondergebiete nach § 11 BauNVO konkrete Regelungen zu Nutzungsart innerhalb der Gebietsfestsetzung zu treffen. Das betrifft auch die Festsetzung von Lärmkontingenten (ehemals immissionswirksamen flächenbezogene Schalleistungspegel), die für Sondergebiete über teilgebietsbezogene Festsetzungen geregelt werden.

1.1.8 Die gesamte Schallemission der Betriebe einschließlich der zugehörigen Stellplätze innerhalb der Teilgebiete EZH 1 bis EZH 5 darf das Emissionskontingent LEK nach DIN 45691 nicht überschreiten, das in der für das Teilgebiet aufgedruckten Nutzungsschablone angegeben ist, wobei der Wert vor dem Querstrich der Tagwert für die Zeit von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr und der Wert nach dem Querstrich der Wert für die Nachtzeit von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr ist.

Die Festsetzung ist auch weiterhin erforderlich, da sich das Plangebiet in einem historisch gewachsenen Areal befindet, in dem in direkter Nachbarschaft verschiedenste Nutzungsarten anzutreffen sind. Hier gibt es nach der Rechtsprechung eine gegenseitige Pflicht zur Rücksichtnahme, mit der die jeweilige Grundstücksnutzung beider Seiten belastet ist.

Im Rahmen der zum Ursprungsbebauungsplan erstellten Schallimmissionsprognose (SIP) vom November 2004 [18] wurden folgende grundsätzliche Erkenntnisse gewonnen:

- Bereits die vorhandenen Vorbelastungen führen an einzelnen Punkten außerhalb des Plangebietes zur erheblichen Überschreitung der Orientierungswerte, die sich durch die beabsichtigten Nutzungen nur unwesentlich erhöhen.
- Zukünftige Betriebserweiterungen der vorhandenen Firmen und/oder Neuansiedlungen auf den Teilflächen des Bebauungsplangebietes sind aus Sicht des Schallimmissionsschutzes möglich.

Die Festsetzung zur Einschränkung der Schallemissionen dient dazu, eine industriell/gewerbliche Nutzung (zu der hier auch der Einzelhandel zu rechnen ist) zu ermöglichen und gleichzeitig die berechtigten Schutzansprüche der störepfindlichen Nutzungen außerhalb des Plangebietes Nr. 101-D/D1 zu gewährleisten.

Um insgesamt ein schlüssiges Konzept zu erhalten, ist diese Festsetzung flächendeckend, also auch innerhalb der Sondergebiete, erforderlich.

Die Aussagen des Gutachtens von 2004 wurden an die aktuellen Gesetzlichkeiten angepasst und auch bezüglich der jeweiligen Einzelhandelsnutzungen im Gebiet überprüft. Vertiefende und detaillierte Aussagen zum Schallimmissionsschutz sind dem Punkt 6.5.1 der Begründung zu entnehmen.

Gewerbe- und Industriegebiete nach §§ 8 und 9 BauNVO

Neben den nunmehr als Sondergebiet festgesetzten Flächen der Baumärkte werden im Änderungsbebauungsplan Nr. 101-D/D1-B weiterhin als **Gewerbegebiete** nach § 8 BauNVO ausgewiesen und gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO gegliedert: das TG 8 nördlich der Schlagbreite sowie das Teilgebiet TG 9 (ehem. TG 3) an der Weststraße. Dies erfolgt nach wie vor aufgrund der im Bestand vorhandenen bzw. zu ergänzenden Nutzungen.

Im Ursprungsplan wurden die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen grundsätzlich ausgeschlossen (mit einer Ausnahme für das TG 3). Davon macht die Planänderung keinen Gebrauch mehr.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke sollen entsprechend den Vorgaben des § 8 Abs. 3 BauNVO in Gewerbegebieten mit der Planänderung ausnahmsweise zulässig sein, wenn dafür vor allem ein innergebietlicher Bedarf in Betracht kommt, bzw. die v. g. Anlagen in einem funktionalen Zusammenhang zu allgemein zulässigen Hauptnutzungen zu betrachten sind. Den Eigentümern soll damit die Gelegenheit gegeben werden, zur Verbesserung der städtebaulichen Qualität und der Wettbewerbsfähigkeit des Gewerbegebietes Maßnahmen ergreifen zu können, die einer zeitgemäßen Standortentwicklung unter ökonomischen, sozialen und kulturellen Gesichtspunkten entsprechen.

Maßgeblich für die Zulässigkeit von ausnahmsweise zulässigen Vorhaben bleibt aber ihre Vereinbarkeit mit dem Gebietscharakter, d. h. die Beachtlichkeit der spezifischen Zweckbestimmung des Baugebietes. Die Zulässigkeit wird damit auch künftig unter einen Genehmigungsvorbehalt gestellt.

Bei dieser Verfahrensweise besteht für die Kommune im Rahmen ihrer Ermessensausübung ein gewisser Entscheidungsspielraum, d. h. einen Rechtsanspruch auf die Erteilung einer Ausnahme gibt es nicht. Jedoch ist die Kommune zur fehlerfreien Ermessensausübung verpflichtet.

Durch die lediglich ausnahmsweise Zulässigkeit der Anlagen können so im konkreten Fall eventuell mögliche negative Auswirkungen verhindert werden. Das umfasst neben den Emissionen, denen beispielsweise eine Betriebswohnung im Gebiet ausgesetzt ist, auch die Auswirkungen auf die im Gebiet ansässigen Betriebe, die von neuen, schutzbedürftigen Nutzungen ggf. ausgehen könnten.

Die ehem. Teilgebiete TG 5 und TG 6 werden gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO als (eingeschränkte) **Industriegebiet** nach § 9 BauNVO ausgewiesen. Im TG 5 liegt der Vorrang eindeutig bei der bereits angesiedelten industriellen Produktion. Eine Erweiterungsmöglichkeit soll innerhalb des Teilgebietes TG 6 gesichert werden. Die Einschränkungen für die industriellen Nutzungen ergeben sich aus den Begrenzungen der möglichen Lärmemissionen. Auch hier wird mit der Änderung auf den grundsätzlichen Ausschluss der ausnahmsweisen Nutzungen nach § 9 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO verzichtet.

1.2.1 In allen GE und GI(e)-Teilgebieten werden zur Vermeidung zentrumsschädigender Auswirkungen gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nicht zugelassen. Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsbetriebe, die im unmittelbaren baulichen und betrieblichen Zusammenhang zu innerhalb des Gebietes ansässigen Gewerbebetrieben stehen,

deren Verkaufsfläche weniger als 10 % der Geschossfläche des Hauptbetriebes umfasst und deren Warenangebot aus eigener Herstellung oder aus Produkten besteht, die handwerklich weiter be- oder verarbeitet wurden. Dabei darf die Verkaufs- und Ausstellungsfläche insgesamt 150 m² nicht überschreiten.

Nach BauNVO sind innerhalb von Gewerbegebieten Handelseinrichtungen bis zur Schwelle der Großflächigkeit (ca. 800 m² Verkaufsraumfläche) allgemein zulässig.

Mit der getroffenen Festsetzung werden im gesamten Plangebiet (außerhalb der Sondergebiete) zunächst Verkaufsflächen generell auf eine Ausdehnung deutlich unter der Großflächigkeit eingeschränkt. Die Größe entspricht den Anforderungen für „Werksverkauf“ bzw. den Verkaufsstellen in Verbindung mit Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben.

Mit dieser Beschränkung sollen negative Auswirkungen auf die Funktionsmischung und damit auch auf die städtebauliche Strukturierung des Stadtzentrums, das ja nicht unwesentlich von Handelsbetrieben und Verkaufseinrichtungen geprägt wird, verhindert werden. Weiterhin wird damit ebenfalls vorrangig auf die Ansiedlung von Gewerbe orientiert.

Die Festsetzung entspricht den Handlungsempfehlungen des im Entwurf vorliegenden ZEK der Stadt Dessau-Roßlau.

Weiterhin werden raumbedeutsame **Photovoltaikfreiflächenanlagen** als Gewerbebetriebe aller Art durch folgende textliche Festsetzung ausgeschlossen:

1.2.2 In allen GE und Gl(e)-Teilgebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO Gewerbebetriebe, die der Stromerzeugung durch raumbedeutsame Freiflächenphotovoltaikanlagen dienen, nicht zulässig.

Im Zuge der aktuellen Energiepolitik des Bundes besteht nach wie vor eine große Nachfrage nach Flächen für regenerative Energien. Für die Planung von Freiflächenphotovoltaikanlagen sind vorrangig Standorte mit vorbelasteten Böden zu verwenden.

Die Landes- und Regionalplanung gibt als Ziel vor, dass Vorrangstandorte für Industrie und Gewerbe als infrastrukturell gut erschlossene und verkehrsgünstig gelegene Standorte für weitere Ansiedlungen produzierenden Gewerbes vorzuhalten sind. Für die mit einer erheblichen Flächeninanspruchnahme verbundene Errichtung von Photovoltaikfreiflächenanlagen sollen diese Standorte wegen ihrer besonderen Lagegunst unter dem Gesichtspunkt eines effektiven Flächenmanagements nicht zur Verfügung stehen.

Ausdrücklich nicht betroffen sind Anlagen zur Stromerzeugung für die ansässigen Betriebe.

Bezüglich der Einschränkung der möglichen **Lärmemissionen** ergibt sich folgende, gegenüber dem Ursprungsplan inhaltlich unveränderte Festsetzung:

1.2.3 In allen GE und Gl(e)-Teilgebieten sind gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemission das Emissionskontingent L_{EK} nach DIN 45691 nicht überschreitet, der in der für das Teilgebiet aufgedruckten Nutzungsschablone angegeben ist, wobei der Wert vor dem Querstrich der Tagwert für die Zeit von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr und der Wert nach dem Querstrich der Wert für die Nachtzeit von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr ist.

Die Staffelung der Teilgebiete erfolgt analog der für die Sondergebiete getroffenen Festsetzungen. Rechtliche Grundlage bildet hier § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO zur Feingliederung. Bezüglich der Fortschreibung und weiteren Begründung wird auf Pkt. 6.5.1 verwiesen.

Ebenfalls beibehalten wird der Ausschluss von Anlagen, die der Störfallverordnung unterliegen.

1.2.4 In den Gl(e)–Teilgebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO Betriebe und Anlagen, die § 1 der Zwölften Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfallverordnung – 12. BImSchV) unterliegen, unzulässig.

Zu den Anlagen nach § 1 der Störfallverordnung gehören alle nach 12. BImSchV genehmigungsbedürftigen Anlagen, in denen Stoffe nach den Anhängen II, III oder IV der Verordnung im bestimmungsgemäßen Betrieb vorhanden sind oder entstehen können. Diese Anlagen werden hier grundsätzlich ausgeschlossen, insbesondere um die angrenzenden Einrichtungen mit erhöhtem Publikumsverkehr (großflächige Einzelhandelseinrichtungen, angrenzende Sportstätten ...) nicht zu gefährden.

Damit wird dem Schutzanspruch der an die Teilgebiete angrenzenden Nutzungen entsprochen. Bei den vg. Betrieben handelt es sich im Wesentlichen um Chemiebetriebe, die erfahrungsgemäß nur in Industriegebieten zulässig sind. Daher erfolgt für die Gewerbe(teil)gebiete keine diesbezügliche Festsetzung.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung nach § 16 BauNVO wird in der rechtskräftigen Planfassung durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Baumassenzahl (BMZ) und die maximale Höhe der Gebäude bestimmt. Das erfolgt auch weiterhin durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte als Obergrenze (TF 2.1). Das Grundkonzept, für die Bauflächen besteht auch künftig darin, diese so effektiv wie möglich nutzbar zu machen. Ergänzend wird für einzelne Sondergebiete mit dem Änderungsbebauungsplan eine Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt.

Weiter wird darauf hingewiesen, dass sich die in den Teilgebieten festgesetzte GRZ, GFZ und BMZ jeweils auf die gesamte Grundstücksfläche eines Betriebes bezieht und nicht auf die vor dem Hintergrund unterschiedlicher Nutzungseinschränkungen gebildeten Teilflächen (hier TF 2.2).

Grundflächenzahl

Mit der Festsetzung einer GRZ von 0,8 (wie im Ursprungsplan für alle Teilgebiete) wird der Orientierungswert für die Obergrenze, der in § 17 Abs. 1 BauNVO vorgesehen ist, voll ausgeschöpft. Dies basiert auf dem derzeit bzw. ursprünglich vorhandenen hohen Überbauungsgrad.

Damit ist eine optimale Ausnutzung der Fläche möglich. Mit der „Öffnung“ eines ursprünglich geschlossenen Werksgeländes kommt es in Teilbereichen zu einer Verbesserung der Umweltsituation (z.B. TG 5 und 6), da hier der derzeitige Überbauungsgrad über 0,8 liegt. Da die bestehende Bebauung Bestandsschutz genießt und angrenzend genügend Arrondierungsflächen vorhanden sind, ergeben sich für den Grundstückseigentümer bzw. Nutzer mit der Festsetzung keine unzumutbaren Einschränkungen.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu 50%, maximal bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Im Bebauungsplan können von Satz 2 abweichende Bestimmungen getroffen werden. Soweit der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt, kann im Einzelfall bei Überschreitungen mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens oder wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde, von der Einhaltung der Grenzen abgesehen werden.

Dem im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gegebenen Hinweis zur Überschreitung der GRZ für Stellplätze wird nicht gefolgt. Für eine allgemeine Zulässigkeit wird keine Notwendigkeit gesehen.

Infolge der effektiven Nutzbarkeit des Altstandortes wird zudem im gesamtstädtischen Rahmen zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden beigetragen und die Inanspruchnahme neuer Flächen im Außenbereich verringert.

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß wird per Planeinschrieb festgesetzt. Bezugspunkt ist dabei die Fahrbahnmitte der erschließenden Straße.

2.1 Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO beziehen sich die festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen, die in der Nutzungsschablone für die jeweiligen Teilgebiete angegeben sind, auf die erschließende Straße in Höhe der Hauptgrundstückzufahrt.

Wie bereits im Ursprungsplan wird die Höhe baulicher Anlagen in Anlehnung an den Bestand nördlich der Schlagbreite überwiegend auf eine maximale Oberkante der Gebäude von 15 m begrenzt. Dies wird auch mit der Änderung im Teilbereich B als für die städtebauliche Bedeutung der Mannheimer Straße angemessen angesehen. Gleichzeitig stellt die Festsetzung eine akzeptable Einschränkung für die auf der gegenüberliegenden Straßenseite angrenzenden und weit weniger ausgenutzten Flächen der Kleingartenanlagen dar. Darüber hinaus wird am östlichen Rand des Teilgebietes TG 9 die maximale Gebäudehöhe für die Teilfläche, die unmittelbar an die Kleingartenanlage angrenzt, auf 8 m reduziert. In diesem Bereich ist im Bestand nur 1geschossige Bebauung vorhanden. Eine Oberkante von 8 m lässt für noch freie Flächen eine 2geschossige Bebauung zu und stellt ein abgestuftes Höhenprofil zur „Freifläche“ her.

Im Kernbereich sind höhenmäßige Beschränkungen für die Gl(e) - Teilgebiete aus städtebaulicher Sicht nicht erforderlich. Zu den schutzbedürftigen Nutzungen sind Pufferbereiche vorhanden. Eine Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt daher über die in diesem Bereich festgesetzte Baumassenzahl. Das betrifft auch das zentral gelegene und ergänzend zu bebauende Ge – Teilgebiet TG 8, in dem nur in den Randbereichen zur Schlagbreite und zu den im Osten angrenzenden Grünflächen (Sportplätze) eine Höhenbegrenzung auf 15 m festgesetzt wird.

Ausnahmsweise können die Höhen baulicher Anlagen für untergeordnete Bauteile überschritten werden. Da diese Anlagen in der Regel funktionsbedingt die Gebäudeoberkante überschreiten, jedoch weniger raumwirksam sind, soll den Investoren mit dieser Ausnahme ein größerer Spielraum gegeben werden. Auch hier ergeben sich keine Änderungen.

2.2 In allen Teilgebieten mit festgesetzten maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen sind Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen und sonstige technische Anlagen von dieser Festsetzung ausgenommen, wenn ihre Grundfläche 3 % der Grundstücksfläche nicht überschreitet.

Zu typische Nebenanlagen von großflächigen Einzelhandelsbetrieben gehören auch Werbeanlagen. Zur Klarstellung, dass diese Anlagen von der Ausnahme nicht betroffen sind, werden die zulässigen Anlagen im Einzelnen aufgezählt.

Die bestehenden Werbeanlagen ordnen sich in der Höhe bereits unter.

Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Sie wird nach den Außenmaßen der Gebäude in allen

Vollgeschossen ermittelt. Das heißt auch, dass die umfangreichen Stellplatzanlagen in diesem Zusammenhang im Gegensatz zur GFZ keine Berücksichtigung finden.

Im vorliegenden Falle dient die Festsetzung für die Sondergebiete EZH 2, 3 und 5 ergänzend der Begrenzung der Verkaufsfläche bzw. Anzahl der zu realisierenden Betriebe für großflächigen Einzelhandel in den einzelnen Teilgebieten.

Da es sich überwiegend bereits um Betriebe/Immobilien im Bestand handelt, wurde bei der Ermittlung die derzeitige Geschossflächenzahl berücksichtigt.

Die mit einer Obergrenze festgesetzte GFZ liegt deutlich unter den Orientierungswerten nach § 17 BauNVO.

	TG (m ²)	GFZ	max. Geschoss-fläche	VF von / bis (m ²)
EZH 2 (Heimwerken, Bau- und Garten)	47.530	0,35	16.636 m ²	10.000 – 16.000
EZH 3 (Möbel)	20.045	0,75	15.033 m ²	7.500 – 10.500
EZH 5 (Möbel- und Einrichtung)	13.480	0,65	8.762 m ²	4.500 - 6.200

Zusammen einer festgesetzten Mindestverkaufsflächen kann auf diesem Wege rechtssicher geregelt werden, dass die vertragliche Verkaufsfläche am Standort nicht durch die Ansiedlung mehrere Betriebe überschritten wird.

Die ergänzende Festsetzung von Vollgeschossen ist nicht erforderlich.

Baumassenzahl

Auch die Baumassenzahl ermöglicht in Verbindung mit der GRZ eine eindeutige Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für Gebäude unabhängig von einer festgesetzten Zahl der Vollgeschosse bzw. der Gebäudehöhen. Mit der Angabe, wie viele Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche insgesamt zulässig sind, wird eine beliebige Verteilung auf dem Grundstück ermöglicht.

Ohne Änderung gegenüber der Ursprungsplanung wird im Kernbereich des ehemaligen Plattenwerkes, in dem auf eine Beschränkung der Gebäudehöhe verzichtet wird, eine Baumassenzahl von 10,0 festgesetzt. Diese liegt damit an dem Orientierungswert für die gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO einzuhaltende Obergrenze. Für die übrigen Teilgebiete wird keine Baumassenzahl bestimmt.

6.1.3 Bauweise

Auch mit dem Änderungsplan Nr. 101-D/D1-B wird auf die Festsetzung der Bauweise verzichtet. Das entspricht der vorhandenen differenzierten Struktur teils mit seitlichem Grenzabstand und Gebäudelängen über 50 m.

Insgesamt wird mit einem Verzicht auf die Festsetzung dem Bestand entsprochen, potenziellen Ansiedlern ein möglichst großes Maß an Freiheit gewährt sowie eine effektive Nutzung der Flächen gesichert.

Städtebaulich negative Folgen für das Plangebiet erwachsen daraus nicht.

6.1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche regelt nicht das Maß, sondern die Verteilung der baulichen Nutzung auf den Grundstücken. Erfolgt keine Festsetzung, ist der gesamte Teil des im Bauland liegenden Grundstücks überbaubar. Da das jedoch nicht beabsichtigt ist, wurde die überbaubare Grundstücksfläche nach § 23 Abs. 1 BauNVO mittels Baugrenze bestimmt. Mit der in der Planzeichnung geschlossenen und vermaßten Baugrenze wird die überbaubare Grundstücksfläche zweifelsfrei definiert.

Im Ursprungsplan wurde ein zusammenhängendes Baufeld lediglich mit Abstand zu den öffentlichen Straßen festgesetzt, dass im Änderungsplan zum Teil reduziert wird.

Der Abstand der Baugrenze zur Mannheimer Straße von ca. 45 m wird beibehalten. Er resultiert neben dem Gebäudebestand auch aus dem ursprünglichen Freihaltekorridor für die Straßenbahntrasse, in dem verschiedene Hauptleitungen (Gashochdruckleitungen, Schmutzwassersammler ...) verlegt wurden. Deren Umverlegung ist nicht vorgesehen. Im Übrigen setzt sich dieser breite Korridor in den angrenzenden Gebieten fort und entspricht der Bedeutung der Straße als Hauptverkehrsachse.

Zur Weststraße wurde die Baugrenze in einem Abstand von 10 m festgesetzt. Dieser Straßenzug ist gesamtstädtisch gegenüber der Mannheimer Straße von untergeordneter Bedeutung. Auch hier sind zwischen den Gebäuden und der Straße Leitungen vorhanden, deren Rückbau oder Umverlegung - wie bei der Brunnenwasserleitung - jedoch nicht auszuschließen ist. Während diese Grenze für das Gewerbegebiet (TG 9) beibehalten wird, orientiert sich die Baugrenze für die Sondergebiete weitgehend am Bestand. Eine maßgebliche Erweiterung der Baufläche und damit Verkaufsfläche am Standort ist nicht beabsichtigt.

Das trifft auch für die übrigen Baufelder innerhalb der SO-Teilgebiete zu. Lediglich für das EZH 2 mit der Erweiterungsfläche für den Baumarkt wird eine umfassendere Baugrenze bestimmt, die auch eine Neuordnung auf dem Grundstück zulassen würde und innerhalb der zudem Freilagerflächen eingeordnet werden könnten. Im Norden orientiert sich die Baugrenze am westlich anschließenden Bestand.

Zu den Planstraßen wird der Abstand der Baugrenze von 3 m für die gewerbliche Nutzung beibehalten. Damit soll ein öffentlicher Straßenraum geschaffen werden, der zwar gesamtstädtisch von untergeordneter Bedeutung ist, dessen Raumwirkung jedoch nicht nur auf das für die verkehrliche Erschließung erforderliche Mindestmaß eingeschränkt werden soll. Zur Schlagbreite wurde den örtlichen Gegebenheiten (Zufahrten... Stellplätze...) mit einem Abstand von 5 m Rechnung getragen.

In den rückwärtigen Bereichen, in denen der Bestand keine deutliche Bauflucht erkennen lässt, wurde die Baugrenze in der Regel in einem Abstand von 3 m festgesetzt. Dieses Maß bezieht sich auf den Mindestabstand zur Grundstücksgrenze nach BauO LSA und berücksichtigt auch die Entwicklungsziele angrenzender Maßnahmeflächen.

Nach § 23 Abs. 3 BauNVO kann ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden. Insofern sind im Bebauungsplan keine ergänzenden Festsetzungen erforderlich.

Wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, können gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden, ebenso bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Nach § 12 Abs. 6 BauNVO kann in Baugebieten oder bestimmten Teilen von Baugebieten die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen geregelt werden.

Die Notwendigkeit zum Ausschluss besteht aus städtebaulicher Sicht innerhalb des Plangebietes nicht. So sind neben den Kunden- und Mitarbeiterstellplätzen u. a. Anlagen zur Werbung, Einfriedungen aber auch unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen außerhalb der Baugrenze bereits vorhanden.

Anders verhält es sich mit Anlagen ohne oder mit geringer Raumwirkung, die der Hauptnutzung zuzuordnen sind.

Ergänzend ist eine Festsetzung für Verkaufs- und Ausstellungsflächen parallel zur Mannheimer Straße erforderlich. Das betrifft das TG EZH 1 mit Autovermietung/-verkauf. Hier werden bereits Fahrzeuge abgestellt und diese Funktion zählt beim Autohandel zur

Hauptnutzung und nicht zu Nebenanlagen/Stellplätzen. Auch bei den Freiverkaufs-/Lagerflächen eines Baumarktes im EZH 2 handelt es sich nicht um Nebenanlagen, sondern um dem Nutzungszweck untergeordnete, dem Gebiet dienende Anlagen.

Um diese künftig planungsrechtlich außerhalb der Baugrenze nicht auszuschließen, bedarf es der folgenden ergänzenden Festsetzungen:

- 3.1 *Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 können innerhalb des Teilgebietes EZH 1 außerhalb der Baugrenze Verkaufs- und Ausstellungsflächen für Kraftfahrzeuge der im Teilgebiet ansässigen Betriebe zugelassen werden.*
- 3.2 *Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 können innerhalb des Teilgebietes EZH 2 zwischen der westlichen Baugrenze und der Mannheimer Straße Freiverkaufs- und -lagerflächen für die im Teilgebiet ansässigen Betriebe zugelassen werden.*

Jedoch werden sie nicht allgemein zulässig. Aufgrund der in diesen Bereichen verlaufenden Leitungen und notwendigen Einschränkungen ist immer eine Prüfung des Einzelfalls auch unter Einbeziehung der Leitungsträger erforderlich.

Die vorgenannten Festsetzungen werden im Sinne einer größtmöglichen Flexibilität getroffen. Die Regelungen der BauO LSA werden von den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht berührt (Einhaltung von Abstandsflächen zu Nachbargrundstücken etc., vgl. auch § 29 Abs. 2 BauGB).

6.1.5 Von Bebauung freizuhaltende Flächen und ihre Nutzung

Für die Bereiche der Straßeneinmündungen sind durch die ermittelten Sichtdreiecke freizuhaltende Grundstücksflächen aufgenommen worden. Deren Größe resultiert aus den zugrunde gelegten Entwurfsgeschwindigkeiten (50 km/h) und der Einordnung der Straßen als Anliegerstraßen.

- 4.1 *Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen – Sichtdreiecke – sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sowie Stell- und Parkplätze unzulässig. Einfriedungen und Strauchwerk dürfen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Baumpflanzungen sind in diesem Bereich nicht zulässig.*

Diese Festsetzung dient der Sicherung der Anfahrtsicht in den untergeordneten Straßen und damit der Flüssigkeit des Verkehrs. Sie wird unverändert aus der Ursprungsplanung übernommen.

6.2 Grünordnung

Das grünordnerische Konzept des vorliegenden Änderungsbebauungsplans ist dem Ursprungsbebauungsplan entnommen. Mit der Änderung des Bebauungsplans für diese Teilfläche werden keine neuen oder zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft begründet bzw. haben sich im Ergebnis der Umweltprüfung keine weiteren Aspekte ergeben. Insofern werden die für diesen Änderungsbereich zutreffenden grünordnerischen Festsetzungen übernommen.

6.2.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans werden möglicherweise nach europäischem Recht geschützte oder nach nationalem Recht streng geschützte Arten betroffen, so dass nach den gesetzlichen Vorgaben eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) notwendig ist. Von daher ist auf der Ebene des Bebauungsplans bereits eine Bewertung der Auswirkungen des Bebauungsplans in Bezug auf Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG durchzuführen. Ziel dieser Bewertung ist es, zu ermitteln, ob ggf. artenschutzrechtliche Belange dem Bebauungsplan entgegenstehen und somit zu einem Vollzugsdefizit führen können.

Aus der im Artenschutzfachbeitrag [23] ermittelten möglichen Betroffenheit besonders oder streng geschützter Arten sind die nachfolgend aufgeführten Vermeidungsmaßnahme abgeleitet worden.

TF 5.1 Baumaßnahmen sind nur im Zeitraum von August bis Februar zulässig.

Im Rahmen der faunistischen Erfassungen sowie der Potenzialeinschätzung wurden Brutvögel an Gebäuden und in Bäumen bzw. Gehölzen nachgewiesen. Um ein Eintreten von Verbotstatbeständen zu vermeiden, sind insbesondere Baumaßnahmen an den Gebäuden sowie Gehölzentnahmen nur außerhalb der Brutzeit der Vögel auszuführen. Für die vorkommenden Brutvögel erstreckt sich die Brutzeit von März bis Ende Juli.

TF 5.2 Zum Schutz von Fledermäusen ist vor Beginn jeglicher Baumaßnahmen am Mischturn (Flurstück 10082) eine Kontrolle durch einen Fachgutachter auf ein Vorkommen von Fledermäusen durchzuführen. Die Ergebnisse sind zu protokollieren. Bei Nachweisen ist das weitere Vorgehen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

Der Mischturn, der noch aus der Nutzung der Fläche durch das Betonplattenwerk stammt, weist ein Quartierspotenzial für Fledermäuse auf. Da dieser Turm im Rahmen einer Begehung nicht auf eine tatsächliche Nutzung geprüft werden konnte, ist eine Kontrolle vor Bauarbeiten am bzw. im Turm notwendig, um das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verboten zu vermeiden.

Da ohne eine Inaugenscheinnahme des Gebäudes auch die Quartiersnutzung durch Fledermäuse nicht eingeschätzt werden kann, können weder die Art noch der Umfang von Vermeidungs- und/der vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen nicht beurteilt und demzufolge festgesetzt werden. Ein etwaiges Vorkommen von Fledermäusen kann jedoch durch geeignete Maßnahmen kompensiert werden, so dass es einer Umsetzung des Bebauungsplans nicht entgegensteht.

6.2.2 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die nachfolgend aufgeführten Pflanz- und Erhaltungsgebote sind aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen worden.

Entlang der Schlagbreite und der Zunftstraße sowie nördlich des Schleusenbreitengrabens vorhandene Bäume sind mit einem Erhaltungsgebot gesichert worden.

TF 6.1 *Erhalt von Bäumen*

Die in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Ergänzend sind an der Zunftstraße Ersatzpflanzungen mit Platanus acerifolia (Platane) mit einer Pflanzqualität: H., 3xv. StU = 16 – 18 cm vorzunehmen.

Diese Bäume gliedern den Straßenraum bzw. bilden ergänzend zur vorhandenen Bebauung Raumkanten. Zudem prägen sie das Landschaftsbild und tragen zu dessen Aufwertung bei. Für zwei innerhalb der Reihen abgängige Bäume ist Ersatz zu pflanzen.

Der darüber hinaus innerhalb der Stellplätze vorhandene Baumbestand wird durch die Festsetzung zur Stellplatzbegrünung gesichert (vgl. Festsetzung 5.3).

Ansonsten ist der Schutz der Bäume nach der Baumschutzsatzung der Stadt Dessau-Roßlau gesichert.

TF 6.2 Ab 3 Stellplätze ist je angefangene 5 ebenerdige Stellplätze ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Dabei hat der Kronenbereich die Stellplätze oder ihre Zufahrt zu überschatten. Ausnahmsweise ist eine andere Anordnung möglich, wenn vorhandener Leitungsbestand ein Anpflanzen im vorgenannten Bereich nicht zulässt.

Artenauswahl:

<i>Acer campestre in Sorten</i>	-	<i>Feldahorn</i>
<i>Acer platanoides in Sorten</i>	-	<i>Spitzahorn</i>
<i>Aesculus hippocastanum 'Baumannii'</i>	-	<i>Gefülltblühende Roßkastanie</i>
<i>Betula pendula</i>	-	<i>Birke</i>
<i>Carpinus betulus in Sorten</i>	-	<i>Hainbuche</i>
<i>Fraxinus excelsior in Sorten</i>	-	<i>Gemeine Esche</i>
<i>Platanus x acerifolia</i>	-	<i>Platane</i>
<i>Prunus avium</i>	-	<i>Vogel-Kirsche</i>
<i>Robinia pseudoacacia in Sorten</i>	-	<i>Robinie</i>
<i>Ulmus – Hybrida</i>	-	<i>Ulme</i>

Pflanzqualität: H., 3 x v., m. B., StU = 16-18 cm

Die Mindestabmessung der Baumscheiben im versiegelten Umfeld beträgt 9,0 m². Der lichte Abstand zwischen den Rückenstützen von 2 Borden der Einfassung von Pflanzflächen oder Baumscheiben muss mindestens 2,0 m betragen.

Die Stellplatzbegrünung dient der Vermeidung von stärkeren durch die Versiegelung entstehenden negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt. Die Beschattung von versiegelten Flächen beeinflusst das Kleinklima positiv - die Bäume vermindern die Aufheizung, binden Staub und erhöhen die Luftfeuchtigkeit. Gleichzeitig vermindern sie den Wärmeinseleffekt des Gebietes.

Eine Verteilung der Bäume auf den Stellplatzflächen, die sich in dem Bezug zur Stellplatzzahl ausdrückt, hat die Entwicklung eines Kronendaches zum Ziel. Es wird dabei ein Kronendurchmesser der Bäume von 10 bis 12 m angenommen, so dass davon auszugehen ist, dass dann 5 Stellplätze mit einer Breite von 2,5 m überschattet werden. Wird der Bezug auf 4 Stellplätze reduziert, wachsen die Bäume ineinander und konkurrieren, bei 6 Stellplätzen kann der Kronenschluss nicht mehr erzielt werden, da der Kronendurchmesser nicht ausreicht. Eine Baumscheibe von 9 m² hat in etwa die Größe eines Stellplatzes. Sie ist notwendig, um einen bestimmten Wurzelraum und damit einen Luft- und Wasseraustausch zu ermöglichen. Der lichte Abstand von mindestens 2,0 m zwischen den Rückenstützen der Borde sichert eine halbwegs gleiche Kronenausbildung und entspricht einer Stellplatzbreite unter Abzug der Borde einschließlich Rückenstützen (gemäß den Festlegungen der VOB, Teil C, DIN 18318 vom Oktober 2006).

Auch wenn die Stellplätze einschließlich der Baumpflanzungen bereits hergestellt sind, wird zum einen der Erhalt der Bäume mit dieser Festsetzung gesichert und zum anderen das Anpflanzen bei ggf. notwendigen Ergänzungen der Stellplätze geregelt.

TF 6.3 Stellplätze, die zum öffentlichen Straßenraum einen Abstand von unter 3,0 m haben, sind von diesem mit einem Pflanzstreifen von mindestens 2,0 m abzusetzen. Der Pflanzstreifen ist als Strauchpflanzung auszuführen. Die Höhe der Sträucher darf max. 1,0 m betragen.

Artenauswahl Sträucher

<i>Cotoneaster dammeri 'Jürgl'</i>	-	<i>Immergrüne Kriechmispel</i>
<i>Cotoneaster dammeri 'Skogholm'</i>	-	<i>Teppichmispel</i>
<i>Cotoneaster dammeri 'Coral Beauty'</i>	-	<i>Immergrüne Kriechmispel</i>
<i>Deutzia gracilis</i>	-	<i>Zwerg-Maiblumenstrauch</i>
<i>Lonicera pileata</i>	-	<i>Böschungsmyrte</i>
<i>Mahonia aquifolium</i>	-	<i>Mahonie</i>
<i>Spiraea bumalda 'Anthony Waterer'</i>	-	<i>Rote Sommer-Spiere</i>
<i>Spiraea bumalda 'Dart's Red'</i>	-	<i>Dunkelrosa Sommer-Spiere</i>
<i>Spiraea japonica 'Albiflora'</i>	-	<i>Weißer Zwerg-Spiere</i>
<i>Salix repens argentea</i>	-	<i>Silberkriechweide</i>
<i>Symphoricarpos chenaultii 'Hancock'</i>	-	<i>Niedrige Purpurbeere</i>

Pflanzqualität: v. Str. mind. 3 Triebe

Grundsätzlich soll vermieden werden, dass parkende Fahrzeuge direkt an die öffentlichen Gehwege grenzen und der Straßenraum in einen Parkplatz verwandelt wird.

Dies wird durch die Festsetzung einer raumwirksamen Abgrenzung von Stellplätzen zum öffentlichen Straßenraum hin gesichert, wenn diese unmittelbar angrenzend angeordnet werden. Dafür können Pflanzstreifen in einer Mindestbreite von 2 m verwendet werden. Die anzupflanzenden Sträucher sollten nicht höher als 1 m werden. Zum einen sind diese Flächen dann überschaubar und zum anderen entspricht diese Höhe dem Sicherheitsbedürfnis der Fußgänger. Angaben zur erforderlichen Pflanzdichte sind in diesem Zusammenhang nicht sinnvoll, da sie stark von der gewählten Art abhängt.

Regelungen für Stellplätze im rückwärtigen Bereich und zu den öffentlichen Grünflächen sind nicht erforderlich, da es sich hier um untergeordnete städtebauliche Räume handelt bzw. angrenzend ohnehin grünordnerische Festsetzungen getroffen werden.

Eine entsprechende Festsetzung wird in allen Teilgebieten des Gewerbegebietes Mitte getroffen. Sie erfolgte vormals als baugestalterische Festsetzung in Form einer örtlichen Bauvorschrift. Dies ist jedoch auf der Grundlage der Neufassung der Bauordnung nicht mehr möglich. Um angrenzend an den öffentlichen Straßenraum innerhalb des Gewerbegebietes Mitte den gestellten städtebaulichen Mindestanforderungen durchgängig gerecht zu werden, wird diese einheitliche Festsetzung nunmehr in Verbindung mit der Gestaltung/ Begrünung der Stellplätze getroffen, auf die sie sich auch inhaltlich bezieht.

TF 6.4 Gestaltung der Bereiche außerhalb der zulässigen Grundfläche

Die Grundstücksfläche, die nach der jeweils festgesetzten Grundflächenzahl nach § 19 BauNVO nicht mit baulichen Anlagen überdeckt werden darf, ist gärtnerisch zu gestalten. Je 300 m² verbleibender Fläche sind 50 m² Strauchfläche oder alternativ ein Baum zu pflanzen. Die danach verbleibende Fläche ist als naturnahe Wiese, Scherrasen oder artenreiche Stauden- und Ruderalflur zu entwickeln.

In der Planzeichnung bereits festgesetzte Flächen zur Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern können angerechnet werden.

Artenauswahl Bäume:

<i>Acer campestre in Sorten</i>	-	<i>Feldahorn</i>
<i>Acer platanoides in Sorten</i>	-	<i>Spitzahorn</i>
<i>Carpinus betulus in Sorten</i>	-	<i>Hainbuche</i>
<i>Fraxinus excelsior in Sorten</i>	-	<i>Gemeine Esche</i>
<i>Populus tremula</i>	-	<i>Zitter-Pappel</i>
<i>Prunus avium</i>	-	<i>Vogelkirsche</i>
<i>Quercus in Arten und Sorten</i>	-	<i>Eichen</i>
<i>Sorbus in Arten und Sorten</i>	-	<i>Ebereschen</i>
<i>Tilia in Arten und Sorten</i>	-	<i>Linde</i>

Pflanzqualität Bäume: mind. H., m. B., 2xv., StU = 12-14 cm

Artenauswahl Sträucher:

<i>Amelanchier ovalis</i>	-	<i>Gemeine Felsenbirne</i>
<i>Berberis vulgaris</i>	-	<i>Gemeine Berberitze</i>
<i>Cornus sanguinea</i>	-	<i>Roter Hartriegel</i>
<i>Corylus avellana</i>	-	<i>Gemeine Haselnuss</i>
<i>Crataegus monogyna</i>	-	<i>Eingrifflicher Weißdorn</i>
<i>Euonymus europaeus</i>	-	<i>Europäisches Pfaffenhütchen</i>
<i>Lonicera xylosteum</i>	-	<i>Rote Heckenkirsche</i>
<i>Prunus mahaleb</i>	-	<i>Steinweichsel</i>
<i>Pyrus pyraeaster</i>	-	<i>Wild-Birne</i>
<i>Rosa arvensis</i>	-	<i>Kriechende Rose (Feldrose)</i>
<i>Rosa canina</i>	-	<i>Hunds-Rose</i>
<i>Viburnum lantana</i>	-	<i>Wolliger Schneeball</i>

Pflanzqualität Sträucher: 2xv., mind. 3 Triebe, Rosa arvensis - wurzelecht mit Topfballen)

Ergänzend sind folgende Arten zulässig:

<i>Buddleia davidii</i>	-	<i>Schmetterlingsstrauch</i>
<i>Cornus alba</i>	-	<i>Hartriegel</i>
<i>Kolkwitzia amabilis</i>	-	<i>Perlmutterstrauch</i>
<i>Philadelphus – Hybrida</i>	-	<i>Gartenjasmin</i>
<i>Prunus laurocerasus</i>	-	<i>Lorbeerkirsche</i>
<i>Spiraea vanhouttei</i>	-	<i>Prachtspiere</i>
<i>Symphoricarpos chenaultii</i>	-	<i>Purpurbeere</i>
<i>Syringa vulgaris</i>	-	<i>Gemeiner Flieder</i>
<i>Viburnum rhytidophyllum</i>	-	<i>Immergrüner Schneeball</i>
<i>Weigela – Hybrida</i>	-	<i>Weigelia</i>

Pflanzqualität Sträucher: 2xv., mind. 3 Triebe

Die Begründung der Grundstücksflächen, die sich außerhalb der zulässigen Grundfläche befinden (das sind bei einer festgesetzten GRZ von 0,8 20 % der Grundstücksfläche des Baugrundstücks), hat zum Ziel, die Wohlfahrtswirkungen vegetationsbestandener Freiflächen zur Absicherung einer hohen Qualität des Gewerbebaumfeldes und damit der Lebensqualität zu sichern (verbessertes Mikroklima, Staubbindung, psychologische Wirkungen), vorhandene ökologische Qualitäten zu sichern (Vegetationsbestand / Bodenschutz) und Ausgleichsmaßnahmen gemäß Landesnaturschutzgesetz sicherzustellen. Der Bezug auf 300 m² Fläche ist der Sache nach angemessen.

Durch das Anlegen bzw. Erhalten von artenreichen Stauden- und Ruderalfluren auf der nicht überbaubaren Fläche wird die ökologische Wertigkeit weiterhin erhöht. Eine besondere Ausweisung der Ruderalfluren hat ihren Hintergrund darin, dass ca. 500 Tierarten auf Ruderalfluren angewiesen sind, aber der "Ordnungssinn" der Menschen dazu führt, dass solche "Unkrautecken" beseitigt werden. Dabei stellen sie eine sehr pflegearme Möglichkeit der Begrünung dar, die sich zusätzlich noch durch eine hohe ökologische Wertigkeit auszeichnet.

6.3 Verkehrserschließung

6.3.1 Straßen

Hinsichtlich der Verkehrsflächen werden die Festsetzungen im Änderungsbebauungsplan Nr. 101-D/D1-B für die rückwärtige Erschließung fortgeschrieben.

Anstelle einer durchgehenden Verbindungsstraße im Ursprungsplan werden jeweils Stichstraßen von der Weststraße (Planstraße B) und der Schlagbreite (Planstraße A) festgesetzt. Sie befinden sich im Bereich ehemaliger Werksstraßen und sind am Ende mit einer Wende- einrichtung für Lastzüge versehen. Die Flurstücke befinden sich in kommunalem Eigentum.

Mit der Erweiterung des Baumarktes auf die nördlich angrenzende Fläche kann auch die ehemals geplante Stichstraße im Bereich der Kranbahn entfallen. Ergänzend wird die Erschließung durch Überfahrtsrechte geregelt.

Für die öffentlichen Straßen werden im Bebauungsplan lediglich Straßenkorridore festgesetzt. Der gesamte Straßenkorridor wird entsprechend Planung und Realisierung als Verkehrsfläche festgesetzt.

Die Anbindung an das übergeordnete Netz erfolgt auch künftig über die Weststraße und die Schlagbreite. Von einem wesentlich erhöhten Verkehrsaufkommen ist nicht auszugehen, so dass der Bundesstraßenverkehr entlang der Mannheimer Straße nicht beeinträchtigt wird.

6.3.2 Fußwege/Radwege

In den öffentlichen Straßen im Plangebiet und angrenzend sind beidseitig Rad- bzw. Gehwege vorhanden. Auch weisen die Planstraßen einen ausreichend breiten Korridor für einen begleitenden Gehweg aus. Die Wege sind Bestandteil der festgesetzten Straßenverkehrsfläche.

6.3.3 Ruhender Verkehr

Die nach § 48 Abs. 1 und § 85 Abs. 1 BauO LSA notwendigen Stellplätze sind grundsätzlich auf den eigenen Grundstücken unterzubringen. Dies schließt auch Kunden- bzw. Besucher- parkplätze mit ein. Damit ist der Stellplatzbedarf als gedeckt anzusehen.

Orientiert man sich an der derzeit ausgesetzten Stellplatzsatzung der Stadt Dessau-Roßlau wäre für großflächigen Einzelhandel in der für das Vorhaben maßgeblichen Zone II ein Stellplatz je 10 m² bis 15 m² Verkaufsnutzfläche zu schaffen, was bei einer als zulässig festgesetzten Verkaufsfläche von insgesamt maximal 32.700 m² einer Spanne zwischen 2.180 und 3.270 Parkplätzen entsprechen würde. Eine derartige Größenordnung ist für die angesiedelten Vorhaben nicht relevant und für die vorliegende Planung nicht zielführend. Die Satzung unterscheidet beispielsweise bei großflächigem Einzelhandel nicht zwischen Nahversorgern und Möbel- oder Baumärkten/Gartencentern.

Mit dem Änderungsbebauungsplan wird sich die Verkaufsfläche gegenüber dem Bestand nur für die Erweiterung des Baumarktes in ein derzeit ungenutztes Gebiet hinein maßgeblich

erhöhen (vgl. Pkt. 4.4.3). Hier wie auch bei den anderen Einzelhandelsvorhaben ist der Investor stets bestrebt, eine ausreichende Zahl von Stellplätzen für seine Kunden unterzubringen.

Der Änderungsbebauungsplan trifft wie auch der Ursprungsplan daher keine ergänzende Festsetzung zur Zahl der notwendigen Stellplätze. Auch deren Lage wird nicht geregelt. Damit können sie auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden.

6.3.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet wird durch die Buslinie 16 und weiter über die Straßenbahnlinie 3 an das ÖPNV-Netz angeschlossen. Die Haltestelle Zunftstraße/Kaufland befindet sich im Plangebiet.

Leitungsbestand des ÖPNV ist im Plangebiet nicht vorhanden.

6.4 Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen

Die im Nordwesten des Plangebietes befindliche Trafostation der DVV wird als Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen festgesetzt. Sie verfügt nicht über ein eigenes Grundstück sondern ist mittels einer Dienstbarkeit gesichert.

Die angrenzende Gas-Reglerstation wird aufgrund der geringen Flächenausdehnung lediglich mittels Symbol gekennzeichnet.

Künftig sind beide Anlagen über die Planstraße B zu erreichen.

6.5 Immissionsschutz

6.5.1 Lärm

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".

Die Orientierungswerte sind Anhaltswerte für die Planung und unterliegen der Abwägung durch die Kommune, d. h. beim Überwiegen anderer Belange kann von den Orientierungswerten erforderlichenfalls nach unten oder oben abgewichen werden. Das kann durch vorhandene Bebauung und bestehende Verkehrswege begründet werden. Bei einer Überschreitung dieser Werte können Immissionskonflikte jedoch mittels Schallschutzmaßnahmen und/oder Abstandsregelungen vermindert werden.

Zu dem rechtskräftigen Bebauungsplan wurde eine Schallimmissionsschutzprognose erstellt [18]. Die Ergebnisse zeigen deutlich, dass der Standort (historisch bedingt) deutlich gewerblich und industriell geprägt ist. Die bestehenden Vorbelastungen führten bereits an mehreren Immissionspunkten zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005, so dass an einzelnen Immissionspunkten auf die Gemengelagenregelung der TA Lärm Bezug genommen wurde.

Dadurch konnte eine ausgewogene Kontingentierung der einzelnen Teilgebiete unter Berücksichtigung der vorhandenen Schallimmissionen in dem Bebauungsplangebiet und den benachbarten Gewerbegebieten erreicht werden. Zukünftige Betriebserweiterungen der vorhandenen Firmen und/oder Neuansiedlungen auf den zurzeit brach liegenden Teilflächen des Plangebietes sind aus Sicht des Schallimmissionsschutzes möglich.

Nach Abwägung aller Belange ist die Stadt den Empfehlungen des Gutachters gefolgt und hat im Ursprungsbebauungsplan Nr. 101-D/D1 für alle Teilgebiete – auch die Sondergebiete - Emissionskontingente festgesetzt, die noch einen angemessenen Entwicklungsspielraum für weitere Ansiedlungen bieten.

Von dieser städtebaulichen Konzeption, die für das gesamte Gewerbegebiet Dessau-Mitte (zwischen Kühnauer Straße und Wolfener Chaussee) relevant ist, soll und kann auch mit der Änderungsplanung nicht abgewichen werden.

Aus diesem Grunde erfolgte zum Vorentwurf des Änderungsbebauungsplans eine gutachterliche Prüfung, inwieweit die bisherige Festsetzung der Immissionswirksamen Flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) an die seit Dezember 2006 bauordnungsrechtlich eingeführte DIN 45691 "Geräuschkontingentierung" angepasst werden kann. Bisher musste die Rechenmethode zur Ermittlung der Beurteilungspegel an den Immissionsorten angegeben und dabei zwingend drei Parameter vom Gutachter festgelegt werden:

- die Immissionswirksamen Flächenbezogenen Schalleistungspegel IFSP (meist getrennt für Tag- und Nachtzeit),
- die vom Gutachter gewählte Rechenmethode zur Ermittlung der zulässigen Immissionen im Umfeld des Plangebietes (u. a. Bodendämpfung, max. Reflexionsordnung, Meteorologie)
- die Fläche (m²), auf die sich der IFSP bezieht

Die Festsetzung von Emissionskontingenten (L_{EK}) nach der DIN 45691 ist hingegen eine normierte Festsetzung. Die Rechenmethode ist Bestandteil der DIN 45691 und wird bei der Festsetzung von Emissionskontingenten implizit mit festgelegt.

In einer Näherungsberechnung wurden aus den bisher für den Bebauungsplan Nr. 101-D/D1 "Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet D/D1" festgelegten IFSP die Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 ermittelt.

Für den Teilbereich B ergeben sich daraus folgende (formale) Änderungen

Bezeichnung der Teilgebiete		Gebiets- nutzung (neu)	Tag		Nacht	
Ursprungsplan	Änderungsplan		Lw" (dBA/m ²)	L _{EK} (dBA/m ²)	Lw" (dBA/m ²)	L _{EK} (dBA/m ²)
SO TG 1	EZH 3 + 4	SO	60,0	60,0	47,5	44,0
GE TG 2	EZH 5	SO	60,0	58,0	47,5	42,0
GE TG 3	TG 9	GE	60,0	53,0	49,0	40,0
GE TG 4	EZH 2 (nördl. Teilfläche)	SO	60,0	60,0	47,5	45,0
Gl(e) TG 5	TG 6	Gl(e)	65,0	58,0	52,5	48,0
Gl(e) TG 6	TG 7	Gl(e)	65,0	55,0	52,5	44,0
GE TG 7	EZH 1 + 2 (südl. Teilfläche)	SO	60,0	57,0	47,5	46,0
GE TG 8	TG 8	GE	62,5	56,0	50,0	45,0

Das neu gebildete SO „EZH 2“ muss bezüglich der Schallkontingente unterteilt werden. Der nördliche Teil – vorgesehen insbesondere für Stellplätze wird als Teilfläche 2.2 mit dem Kontingent des ehem. TG 4 versehen.

Auf Grund der fehlenden Dämpfungen und Abschirmungen durch Lärmschutzwände und Gebäude bei der Ermittlung der Emissionskontingente (L_{EK}) nach DIN 45691 ergeben sich erwartungsgemäß geringere Emissionskontingente im Vergleich zu den ermittelten IFSP.

Allerdings hat dies keinen Einfluss auf das bauordnungsrechtlich genehmigte Schallkontingent. Dieses bleibt aus Sicht der Gewerbetreibenden auf den Teilflächen im Wesentlichen gleich. Es ändern sich lediglich die Rechenrandbedingungen.

Zum Entwurf des Änderungsbebauungsplans wurde zur Untersuchung der bestehenden Lärmsituation auf den Teilflächen für die Einzelhandelsunternehmen an der Mannheimer Straße/Weststraße eine Schallimmissionsprognose nach TA Lärm erstellt (Anhang 2). Aufgabenstellung war, für jede der betrachteten Teilflächen zu prüfen, ob die aus der Emissionskontingentierung zulässigen Beurteilungspegel durch die bestehende Lärmsituation eingehalten werden. Dabei waren die Anforderungen verbindlich, die sich aus den Emissionskontingenten des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 101 D/D1 (immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel IFSP sowie der Umrechnung in Emissionskontingente L_{EK} (Graner Ingenieure GmbH Stand: 19.12.2018) ergeben.

In diesem Zusammenhang wurden alle bestehenden und zukünftig geplanten Emittenten im Wesentlichen erfasst und nach TA Lärm bewertet. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass die Anforderungen des Bebauungsplans Nr. 101 D/D1 „Gewerbegebiet Dessau-Mitte“ hinsichtlich der dort festgesetzten zulässigen Emissionskontingente erfüllt und unterschritten werden.

6.5.2 Störfallanlagen

Der § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) führt aus, dass bei raumbedeutsamen Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich zu vermeiden sind. Das heißt, zwischen den unter diese Richtlinie fallenden Betrieben einerseits und Wohngebieten, öffentlich genutzten Gebäuden und Gebieten etc. sind angemessene Abstände einzuhalten.

Zur Betrachtung der Auswirkungen schwerer Unfälle kann auf den Leitfaden der Kommission für Anlagensicherheit zu Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfallverordnung und schutzwürdigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG (KAS-18) [23] sowie eine diesbezügliche Arbeitshilfe der Fachkommission Städtebau der Bundesministerkonferenz verwiesen werden [24].

Der Leitfaden gibt mit seinen, an der Seveso-II-Richtlinie orientierten, vorsorgebezogenen Erwägungen keine bindenden Abstände vor, stellt jedoch mit sog. „Achtungsabständen“ eine Orientierungshilfe für die Planung dar. Gefährliche Stoffe werden in vier Abstandsklassen zusammengefasst und daraus Abstandsempfehlungen zwischen 200 m (Klasse I), 500 m (Klasse II) bis zu 1.500 m (Klasse IV) hergeleitet. Bei Einhaltung der Abstandsempfehlungen sind die Belange des Störfallschutzes von der Planung in der Regel nicht betroffen.

Schutzbedürftige Gebiete im Sinne dieser Vorschrift sind Baugebiete sowohl zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen als auch öffentlich genutzte Gebäude und Anlagen mit Publikumsverkehr oder auch wichtige Verkehrswege wie Autobahnen und Hauptverkehrsstraßen.

Die Belange des Störfallschutzes wurden für die vorliegende Planung wie folgt geprüft.

Innerhalb des im Plangebiet zulässigen Einkaufszentrums werden mit der Lagerung störfallrelevanter Stoffe die Schwellenwerte gemäß BImSchG nicht überschritten, so dass es sich bei dem geplanten Vorhaben nicht um einen Störfallbetrieb handelt. Jedoch ist das geplante Vorhaben im Sinne der Seveso-II-Richtlinie als schutzbedürftige Nutzung zu betrachten.

Im weiteren Umfeld des Plangebietes befindet sich im Kreuzungsbereich der Mannheimer und Argenteuiler Straße in einem Abstand von ca. 500 m zum Plangebiet eine Erdgasröhrenspeicheranlage einschließlich der zugehörigen, zum Betrieb notwendigen Mess- und Regelstation. Die Anlage dient der unterirdischen Zwischenlagerung von Erdgas unter Druck in Stahlröhren. Umfasst sind 5 Rohrpaare, bestehend aus 10 Einzelrohren DN 1.400 zu je 208 m Länge. Aus dieser Lageranlage wird das Erdgas bei entsprechendem Bedarf geregelt in das Stadtgasnetz der Stadt Dessau-Roßlau eingespeist. Der Standort ist vollständig umzäunt.

Eine Prüfung des zuständigen Landesverwaltungsamtes ergab, dass die Anlage aufgrund der gespeicherten Erdgasmenge den Grundpflichten der 12. BImSchV, nicht jedoch den erweiterten Störfallpflichten unterliegt.

In verschiedenen Störfallszenarien wurde insbesondere die Betroffenheit der am nächsten gelegenen Wohnbebauung (77,5 m westlich) geprüft. Unter Beachtung von zusätzlichen Maßnahmen zur Verhinderung von Störfällen und Begrenzung von Störfallauswirkungen war eine Genehmigungsfähigkeit am Standort gegeben. Weiter betrachtet wurde der Flugplatz Dessau sowie eine angrenzende 110-kV-Hochspannungsleitung.

Bezogen auf die Belange der Störfallsicherheit ergab sich eine Genehmigungsfähigkeit der Anlage. Die Baugenehmigung enthält störfallrechtliche Auflagen, zu denen u. a. technische und organisatorische Maßnahmen zur frühzeitigen Warnung gehören sowie Informationen des Betreibers über das richtige Verhalten im Störfall u. a. auch für alle Einrichtungen mit Publikumsverkehr im Umfeld.

Die Gasversorgung Dessau GmbH verfügt über ein Sicherheitsmanagementsystem, das dem Umfang und der Spezifik des Betriebsbereiches angepasst ist. Die festgestellte Funktionalität des Managementsystems wurde durch Inspektionen 2013 und 2015 bestätigt [19].

Da sich mit dem Änderungsbebauungsplan die mit der Änderung der zulässigen Nutzungsart im Geltungsbereich die tatsächliche Nutzung vor Ort nicht ändert und die Einzelhandelsbetriebe zum Zeitpunkt der Errichtung des Gasspeichers bereits ansässig bzw. bauplanungsrechtlich zulässig waren, ist auch künftig nicht von einer Betroffenheit auszugehen.

6.6 Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

6.6.1 Altlasten/Altlastverdachtsflächen

Der Ursprungsplanung entnommen wurden folgende Ausführungen, aktuellere Stellungnahmen zu dem Sachverhalt liegen bisher nicht vor.

Auf dem Gelände des ehemaligen Plattenwerkes wurden bis 1990 überwiegend Betonfertigteile für den Wohnungsbau produziert.

Im technologischen Produktionsprozess sowie bei bestimmten Nebenprozessen wurde z.T. in großen Mengen Schalungsöl, Hydrauliköl, Getriebeöl und Heizöl eingesetzt. Darüber hinaus existierte eine betriebliche Tankstelle für Dieselkraftstoff.

Im Zuge der Umnutzung des Geländes sowie dessen Neubebauung wurden die im Rahmen der Erstbewertung festgestellten lokalen Kontaminationsbereiche des Bodens, außer der Bereich der hydraulischen Kippanlage in der Produktionshalle Süd, einer Sicherung/Sanierung zugeführt.

Die bisherigen Untersuchungen des Schutzgutes Grundwasser auf dem Gelände des ehemaligen Plattenwerkes haben keine signifikanten Hinweise auf Grundwasserunreinigungen mit den o.g. spezifischen Wasserschadstoffen ergeben. Daher ist davon auszugehen, dass es sich bei der Kontamination im Bereich der ehemaligen Kippanlage der Produktionshalle Süd um eine lokale MKW-Bodenkontamination handelt, die in der weiteren Umnutzung/Nutzung des Geländes separat betrachtet werden muss.

Bei Fortbestand der bisherigen Produktionshalle Süd wurde in Abwägung der Folgewirkung durch das Amt für Umwelt- und Naturschutz abgeschätzt, dass der Kontaminationsherd unter dem Hallenboden belassen werden kann, da infolge der geringen Löslichkeit des früher verwendeten Schalungsöles und der Versiegelung der Fläche einer Gefahr der Beeinträchtigung des Schutzgutes Grundwasser wenig wahrscheinlich ist.

Mit Abriss und Neubebauung des o.g. Standortes müsste die lokale Kontamination unter der Halle einer Einzelfallentscheidung hinsichtlich eines eventuellen Bodenaustausches unterzogen werden.

In Abwägung des Gefährdungspotentials, das von der lokalen MKW-Kontamination in Verbindung mit der jetzigen bzw. vorgesehenen Nutzung ausgeht, kann auf eine Kennzeichnung im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, verzichtet werden.

6.6.2 Fundmunition

Das Plangebiet wurde anhand der vorliegenden Unterlagen (Belastungskarten des Kampfmittelbeseitigungsdienstes des Landes Sachsen-Anhalt) und Erkenntnisse durch das Amt für öffentliche Sicherheit und Ordnung der Stadt Dessau-Roßlau überprüft.

Es ist insgesamt als Kampfmittelverdachtsfläche (ehemaliges Bombenabwurfgebiet) eingestuft. Bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten und sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen muss deshalb hier mit dem Auffinden von Bombenblindgängern gerechnet werden.

Zum Ursprungsbebauungsplan erging der Hinweis, dass baubegleitend entsprechende Untersuchungen erforderlich sind.

Auf der Planzeichnung des Änderungsbebauungsplans wird ergänzend auf den Kampfmittelverdacht hingewiesen.

6.6.3 Denkmalschutz

In der Planungsregion Dessau-Roßlau befinden sich die UNESCO-Weltkulturerbestätten „Das Bauhaus und seine Stätten in Weimar, Dessau und Bernau“ sowie das „Gartenreich Dessau-Wörlitz“. Belange des Sachgebietes UNESCO-Weltkulturerbe sind durch die Planungen nicht betroffen.

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmale.

Nach dem derzeitigen Stand der Unterlagen sind im Geltungsbereich keine archäologischen Kulturdenkmale bekannt. Trotzdem besteht die Möglichkeit, dass bisher unbekannt archäologische Denkmale entdeckt oder bei geplanten Baumaßnahmen angeschnitten werden. Beim Auffinden archäologischer Spuren bei Bauarbeiten ist die Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen.

Nach § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes Sachsen-Anhalt sind Befunde mit Merkmalen eines Kulturdenkmals „bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen“. Eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie ist zu ermöglichen.

6.6.4 Hochwasserrisiko

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

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 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).

Zu den festgesetzten Überschwemmungsgebieten zählen im Wesentlichen die Flächen, die bei einem Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit (HQ_{100}) unter Berücksichtigung vorhandener Hochwasserschutzanlagen überschwemmt werden können. Das Plangebiet dagegen liegt – wie der überwiegende Teil des Stadtgebietes von Dessau - in einem Gebiet, welches bei Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit bzw. einem Extremereignis (200-jährliches Ereignis – $HQ_{200}/HQ_{\text{extrem}}$) überschwemmt werden würde, wenn die Hochwasserschutzanlagen infolge des Extremereignisses vollständig versagen würden.

Gemäß § 9 Abs. 6a BauGB ist darauf hinzuweisen, dass sich der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans in einem Gebiet mit signifikantem Hochwasserrisiko (Risikogebiet gem. § 73 Abs. 1 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz (WAG)) befindet. Dies erfolgt durch einen Hinweis auf der Planzeichnung.

Für die in den Risikogebieten geplanten Bauvorhaben sind geeignete Vorkehrungen zum hochwasserangepassten Bauen zu treffen.

In Abhängigkeit von der jeweiligen Nutzung sind geeignete Maßnahmen zur vorbeugenden Abwehr von Hochwasserschäden vorzusehen. So könnten im vorliegenden Falle betriebliche Regelungen darin bestehen, dass bei Ausrufen der Hochwasserwarnstufe IV sämtliche Waren und möblierte Einbauten aus Gebäuden auszulagern sind.

Konkrete Festsetzungen zur Vermeidung von Schäden im Überschwemmungsfall im vorliegenden Bebauungsplan werden nicht als verhältnismäßig regelbar angesehen. Die Stadt Dessau-Roßlau setzt hier auf die betrieblichen für den Einzelfall angemessen festzulegenden Regelungen.

6.6.5 Grenzmarken

Das Landesamt für Vermessung und Geoinformation führt in seiner Stellungnahme zur Planung an, dass im Plangebiet Grenzeinrichtungen (Grenzmarken) vorhanden sind, welche gegebenenfalls durch zukünftige Bautätigkeit zerstört werden können.

In diesem Zusammenhang wird auf die Regelung nach § 5 und § 22 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 2004 (GVBl. LSA S. 716), zuletzt geändert durch das Zweite Gesetz zur Änderung des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt vom 18. Oktober 2012 (GVBl. LSA Nr. 21/2012 S. 510) verwiesen, wonach derjenige ordnungswidrig handelt, der unbefugt Grenzmarken einbringt, verändert oder beseitigt.

7 Stadttechnische Erschließung – Planung

Zum Bestand der Erschließungsanlagen im Plangebiet wird auf Punkt 4.5 verwiesen. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Versorgungsträger für den Standort gab es insbesondere Hinweise auf die bisher unzureichend erschlossenen Flächen im zentralen Bereich des ehemaligen Plattenwerkes.

Innerhalb der gegenwärtig nicht genutzten Flächen zwischen Weststraße und Schlagbreite ist mit der Ursprungsplanung eine neue medientechnische Erschließung weitestgehend innerhalb

der öffentlichen Straßenverkehrsflächen vorgesehen. Aus der Reduzierung der Planstraße auf zwei Erschließungsstiche ergibt sich diesbezüglich zunächst keine Änderung. Das noch vorhandene innerbetriebliche Versorgungsnetz des ehemaligen Plattenwerkes ist in seiner Lage und seinem baulichen Zustand nicht exakt bekannt. Viele Trassen zerschneiden die zukünftigen Baufelder. Deshalb ist eine Weiternutzung großer Teile dieses Netzes nicht sinnvoll.

In der Planzeichnung ist der Bestand an Hauptleitungen nachrichtlich dargestellt. Hausanschlüsse werden nicht gesondert ausgewiesen.

Die folgenden Ausführungen geben weitgehend die Inhalte der Ursprungsplanung wieder und sind im Ergebnis der formalen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Änderungsplan fortzuschreiben.

7.1 Wasserversorgung

7.1.1 Trinkwasser

Im Bereich des ehemaligen Unibeton-Geländes befinden sich Anlagen der DVV und Privatleitungen zur Trinkwasserversorgung. Für letztere liegen keine verbindlichen Aussagen vor. Daher wird von einem vollständigen Neubau innerhalb der Planstraße(n) ausgegangen. Ein Anschluss an das bestehende Netz ist südlich der Schlagbreite und im Norden der Planstraße A möglich. Inwieweit hier die östlich der Straße vorhandene Leitung genutzt werden kann, ist im Rahmen weiterführender Planungen zu untersuchen.

Für die Erweiterungsfläche des Baumarktes (EZH 2, nördlicher Teil) kann alternativ ggf. auch die angrenzende Leitung parallel zur Mannheimer Straße genutzt werden. Für die Flächen nördlich der Schlagbreite (TG 8) ist künftig eine Anbindung an die dortige Leitung möglich.

7.1.2 Löschwasser

Die Versorgung mit Löschwasser im Rahmen des Grundschutzes erfolgt aus dem vorhandenen Trinkwassernetz. Die Absicherung des Objektschutzes ist standortkonkret zu überprüfen. Auch hier ergeben sich gegenüber der Ursprungsplanung keine Änderungen.

Das Amt für Brand-, Katastrophenschutz und Rettungswesen weist in seiner Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung darauf hin, dass die gemäß erteilter Baugenehmigung vorhandenen Feuerwehru- und Umfahrungen weiterhin zu gewährleisten bzw. zu sichern sind.

Aus dem vorhandenen Trinkwassernetz bzw. dessen Erweiterung in den Planstraßen ist die Versorgung der gewerblichen Bauflächen mit Löschwasser gegeben. Für die Teilgebiete TG 6 und TG 7, die entsprechend dem Bestand als (eingeschränkte) Industriegebiete ausgewiesen sind, ist die vollständige Löschwasserbereitstellung aus dem vorhandenen bzw. geplanten Trinkwassernetz nicht von vornherein gegeben. Mit dieser Problematik setzt sich der Ursprungsplan auseinander und zeigt Lösungsmöglichkeiten bei erhöhtem Bedarf – (wie Löschwasserteiche und -brunnen) auf, die dem technischen Regelwerk entsprechen. Damit kommt die Kommune ihrer Hinweispflicht nach.

Die objektkonkrete Umsetzung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren. Zudem ist die Abhängigkeit der Löschwasserversorgung von der Grundstückstiefe zu beachten.

7.2 Entwässerung

7.2.1 Schmutzwasser

Technologisch verschmutztes Abwasser muss am Anfallort behandelt werden, ehe es in das Schmutzwassernetz eingeleitet werden darf.

Die Entwässerung des angesiedelten Gewerbes erfolgt weiterhin über den vorhandenen Mischwasserkanal (Magnetbandsammler) im westlichen Randbereich des Plangebietes.

Abwasserseitig wird im Ursprungsplan der Aufbau eines Trennsystems für den Bereich der Planstraße A und die neu zu erschließenden Grundstücke seitens der DVV nicht für sinnvoll erachtet, da der nächste Anschlusspunkt an das Regenwassernetz erst in 250 m Entfernung besteht. Er ist nur mit erheblichem technologischem und baulichem Aufwand erreichbar.

Für die neu zu erschließenden Flächen sollte in der Planstraße ein neuer Sammler verlegt werden, der nach Angaben der DVV einen Anschluss an das vorhandene Netz nördlich des Baumarkts erhalten soll.

Grundsätzlich sind Einleitmengen und Höhenverhältnisse im Rahmen der Erschließungsplanungen im Detail zu betrachten.

Möglicherweise wird sich eine anteilige Einleitung an verschiedenen Punkten als die kostengünstigste Lösung herausstellen, da dadurch das Netz günstiger dimensioniert und ggf. im freien Gefälle abgeleitet werden kann.

Im Änderungsbebauungsplan werden für die bestehenden Leitungskorridore entsprechende Leitungsrechte eingetragen.

7.2.2 Regenwasser

Das Regenwasser soll im Zuge der Durchsetzung des qualifizierten Trennsystems gemäß § 3 der Satzung über die Beseitigung von Abwasser in der Stadt Dessau-Roßlau (Abwasser-satzung) auf den Grundstücken beseitigt, genutzt bzw. zurückgehalten werden, wenn dies ordnungsgemäß möglich ist. Bei vorgesehener Versickerung ist der Nachweis der Versickerungsfähigkeit zu erbringen.

Die Regenwasserversickerung auf dem Grundstück ist in Anlehnung an das DWA-Regelwerk-Abwasser-Arbeitsblatt A 138 (Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V.) auszuführen.

Die vorrangig anzustrebende Versickerung bzw. Rückhaltung des Regenwassers auf den Grundstücken wird sich aufgrund der in Teilbereichen vorhandenen hochgradigen Überbauung und Versiegelung im Plangebiet nur bedingt realisieren lassen. Prinzipiell besteht die Möglichkeit, Regenwasser in den vorhandenen Mischwasserkanal einzuleiten. Die Sammlung des Regenwassers zur Gewährleistung der ausreichenden Bewässerung der anzulegenden Begrünung auf den jeweiligen Grundstücken sollte dennoch Vorrang haben.

Die Grundwasserflurabstände im Plangebiet liegen zwischen 2,50 m und 3,00 m. Damit ist eine anteilige Versickerung im Gebiet zwar prinzipiell möglich, jedoch aufgrund des Grundwasserstroms nach Westen nicht gewollt. Im Bereich des Stadtteils Alten gibt es aufgrund hoher Grundwasserstände erhebliche Probleme. Damit kann seitens der unteren Wasserbehörde einer Versickerung zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht zugestimmt werden, da hydrogeologisch nicht auszuschließen ist, dass damit das Grundwasser in Alten weiter ansteigt. D. h., eine Versickerung von Niederschlagswasser ist nur dann wasserrechtlich genehmigungsfähig, wenn von dieser keine negative Beeinflussung der Kellervernässung der Siedlung Dessau-Alten ausgeht.

Dessen ungeachtet bedarf die gezielte Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser gemäß §§ 8, 9 und 13 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der wasserrechtlichen Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde der Stadt Dessau-Roßlau.

7.3 Energieversorgung

7.3.1 Elektroenergieversorgung

Die Trafostation der DVV im Nordwesten des Plangebietes wird als Versorgungsfläche gekennzeichnet.

Mit Verlegung von Kabeln innerhalb der Planstraße(n) ist der Anschluss der restlichen Brachflächen möglich. Zur Erbringung der erforderlichen Leistung wäre eine zusätzliche Trafostation erforderlich, die im Lastenschwerpunkt südlich der Produktionshalle AWH Beton GmbH eingeordnet werden sollte.

Bei der Trafostation der Bau- und Möbelmärkte handelt es sich um eine Kundenstationen. Sie werden nicht als Versorgungsfläche ausgewiesen, da sie nur der Versorgung der Abnehmer im Sinne einer Grundstückerschließung dienen und nach § 14 Abs. 2 BauNVO eingeordnet werden können. Sie werden jedoch wie im Ursprungsplan mit dem entsprechenden Symbol nachrichtlich gekennzeichnet und die Zuführungen der DVV von der öffentlichen Verkehrsfläche aus über ein Leitungsrecht gesichert.

Der Leitungsbestand wurde nach Angaben der DVV im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung fortgeschrieben.

Photovoltaikanlagen zur Eigenversorgung können sowohl als Verschattung für große Stellplatzanlagen als auch als Anlagen auf Dächern eingeordnet werden. Raumbedeutsame Freiflächenphotovoltaikanlagen sind nicht zulässig (siehe Kap. 6.1.1 Textliche Festsetzung Nr. 1.2.2).

7.3.2 Gasversorgung

Im Ursprungsbebauungsplan sollte für die Erdgaserschließung in der Planstraße A eine Mitteldruckleitung DN 150 PE verlegt werden. Als Anbindepunkte waren die Mitteldruckleitung DN 100 PE in der Schlagbreite und die östlich der Planstraße A südwestlich der Bildungseinrichtung vorhandene Mitteldruckleitung DN 150 PE vorgesehen.

An das Netz innerhalb der angrenzenden öffentlichen Straßenräume bestehen grundsätzlich weitere Anschlussmöglichkeiten.

Die bestehende Reglerstation östlich der Planstraße B wird mittels Symbol gekennzeichnet.

Die innerhalb des Baugebietes parallel zur Mannheimer Straße verlaufenden übergeordneten Gasleitungen sind zu sichern.

Der Bebauungsplan schließt in diesem Bereich die Einordnung von Stellplätzen nicht aus. Hier sind zwingend Abstimmungen mit den Versorgungsträgern erforderlich. Das gleiche betrifft die ausnahmsweise zulässigen Ausstellungs- und Lagerflächen des Baumarktes in diesem Bereich.

7.3.3 Fernwärme

Eine Fernwärmeversorgung innerhalb des Plangebietes ist nicht vorhanden und auch nicht beabsichtigt.

7.4 Fernmeldeversorgung

Das Plangebiet ist von lizenzierten Telekommunikationsanbietern fernmeldetechnisch erschlossen. Somit ist die Fernmeldeversorgung auch bei geplanten Neuansiedlungen sichergestellt. Innerhalb der Planstraße A sind Telekommunikationslinien neu zu verlegen.

7.5 Abfallentsorgung

Entsprechend der Verordnung über die Entsorgung von gewerblichen Siedlungsabfällen und bestimmten Bau- und Abbruchabfällen (Gewerbeabfallverordnung - GewAbfV) vom 19. Juni 2002 sind gewerbliche Siedlungsabfälle, die nicht verwertet werden und die durch den öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger gemeinsam mit Abfällen aus privaten Haushalten entsorgt werden können, der Stadt Dessau-Roßlau als öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger zu überlassen.

Gemäß der Abfallentsorgungssatzung Stadt Dessau-Roßlau sind die Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen (Anschluss- und Benutzungszwang).

Für die Abfallentsorgung von gewerblichen Siedlungsabfällen ist die Stadtpflege, Eigenbetrieb der Stadt Dessau-Roßlau, zuständig. Notwendige Entsorgungsverträge sind mit diesem Abfallentsorgungsbetrieb abzuschließen.

Auf den anschlusspflichtigen Grundstücken sind die erforderlichen Stellplätze für die nach der Abfallsatzung zugelassenen Abfallbehälter vorzuhalten.

Abfälle, die entsprechend der Regelungen der Abfallsatzung nicht der Stadt Dessau-Roßlau zum Zweck der Entsorgung überlassen werden, sind durch den Erzeuger bzw. Besitzer eigenverantwortlich entsprechend den geltenden abfallrechtlichen Normen [„Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz – KrWG)“ vom 24. Februar 2012 (BGBl. I Nr. 10 vom 29.02.2012 S. 212) in der aktuell gültigen Fassung und den zu diesen Normen erlassenen Rechtsverordnungen einer ordnungsgemäßen Verwertung bzw. gemeinwohlverträglichen Beseitigung zuzuführen.

Abfallwirtschaftliche bzw. abfallplanerische Belange in Zuständigkeit der oberen Abfallbehörde werden von der vorliegenden Planung nicht berührt.

8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Inhalt der Ursprungsbebauungsplan sind zudem örtliche Bauvorschriften nach § 85 BauO LSA, die nicht in die Änderungsplanung übernommen werden.

Die einheitlich für alle Teilgebiete des Gewerbegebiet Mitte getroffene baugestalterische Festsetzung zu Art und Umfang von **Werbeanlagen** wird künftig nicht fortgeführt. Aus städtebaulicher Sicht besteht dazu keine Notwendigkeit/Ermächtigungsgrundlage, da es sich bei dem Standort nicht um eine besonders gestaltete Ortslage handelt.

Nach § 85 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) können Gemeinden mit Aufstellung eines Bebauungsplans örtliche Bauvorschriften u. a. auch über Zahl und Größe der **notwendigen Stellplätze** erlassen. Auf eine derartige Festsetzung im Vorentwurf der Änderungsplanung wird ebenfalls verzichtet. Städtebauliche Nachteile ergeben sich daraus nicht.

Die Satzung über notwendige Stellplätze der Stadt Dessau-Roßlau ist gegenwärtig ausgesetzt [9]. Die ortsansässigen Einzelhandelsbetriebe verfügen über genehmigte Stellplatzkapazitäten, die die Anforderungen an die Nutzung erfüllen und sind auch bei Erweiterungen stets bemüht, diese auf ihrem Grundstück unterzubringen.

9 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Ursprungsbebauungsplanes beträgt ca. 34,45 ha.

Der Änderungsbebauungsplan für den Teilbereich B hat eine Fläche von ca. 23,44 ha die sich wie folgt unterteilt:

	nach GRZ bebaubar	nach GFZ zu nutzende Fläche	Bruttofläche
Baufläche			
Sondergebiet			101.075 m ²
EZH 1 (Autohandel)	4.176 m ²		5.220 m ²
EZH 2 (Heimwerken, Bau- und Garten)	38.024 m ²	16.636 m ²	47.530 m ²
EZH 3 (Möbel)	16.036 m ²	13.029 m ²	20.045 m ²
EZH 4 (Lagerhäuser)	11.840 m ²		14.800 m ²
EZH 5 (Möbel- und Einrichtung)	10.784 m ²	8.762 m ²	13.480 m ²
Gewerbegebiet			76.080 m ²
TG 8	36.756 m ²		45.945 m ²
TG 9	24.108 m ²		30.135 m ²
Industriegebiet (eingeschränkt)			47.180 m ²
TG 6	24.704 m ²		30.880 m ²
TG 7	13.040 m ²		16.300 m ²
Fläche für Versorgungsanlagen			20 m ²
Straßenverkehrsfläche, öffentlich			10.055 m ²
davon Planstraße A			3.605 m ²
davon Planstraße B			4.520 m ²
Schlagbreite			1.930 m ²
Summe			234.410 m²

10 Planverwirklichung

10.1 Maßnahmen zur Bodenordnung

Ein Umlegungsverfahren zur Neugestaltung einzelner Grundstücke ist zum Erreichen der Ziele des Bebauungsplans nicht erforderlich.

Die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen befinden sich bereits im Eigentum der Stadt.

Die vorhandenen Leitungen müssen, soweit sie nicht im öffentlichen Raum geführt werden, beim Verkauf von Grundstücken Berücksichtigung finden. Für die langfristig zu erhaltenden Hauptversorgungsstrassen wurden entsprechend den Angaben der Versorgungsträger Leitungsrechte eingetragen.

Mit der Festsetzung im Bebauungsplan sind diese Leitungsrechte nicht abschließend begründet, sondern es sind nur die Flächen für solche Rechte festgesetzt. Die Begründung des Rechtes bedarf einer vertraglichen Vereinbarung zwischen dem Eigentümer des belasteten Grundstücks und dem Kreis der Begünstigten. Für die Rechtswirkung ist erforderlich, dass der Vertrag als Grunddienstbarkeit bzw. als persönlich beschränkte Dienstbarkeit in das Grundbuch eingetragen wird.

Grunddienstbarkeiten/Baulasten sind zumindest anteilig weiterhin erforderlich, Überfahrtsrechte können mit den öffentlichen Erschließungsstichen entfallen.

11 Wesentliche Auswirkungen der Planung

11.1 Natur und Landschaft

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Stadtgebietes von Dessau und wird überwiegend von gewerblicher Bebauung sowie Kleingartenanlagen umgeben. Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Altindustriestandort, der auch zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch überwiegend hochgradig versiegelt ist. Bedingt durch die gewerblich/industrielle Nutzung sind nur wenige Grün- und Freiflächen vorhanden. Hervorzuheben sind hier die Grünflächen entlang der Mannheimer Straße.

Baumbestand ist als Stellplatzbegrünung und straßenbegleitend anzutreffen.

Durch die Nutzungen sind die Naturgüter und das Landschaftsbild bereits stark anthropogen überprägt.

Ziel der Änderung für diesen Teilbereich ist es, die Entwicklung von Verkaufsflächen zu steuern und das vorhandene Angebot durch fachmarktspezifische, nicht zentrenrelevante Sortimente zu ergänzen.

Mit der Umsetzung des Änderungsbebauungsplans sind somit gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan keine zusätzlichen Versiegelungen zulässig und somit auch kein Eingriff in Natur und Landschaft zu verzeichnen.

Im Hinblick auf die Belange des Artenschutzes wurde, um Zugriffsverboten nach § 44 Abs. 1 BNatSchG vorzubeugen, eine bauzeitliche Einschränkung sowie eine Kontrolle auf ein Fledermausvorkommen festgesetzt (siehe Anhang 1).

Die im Ursprungsbebauungsplan getroffenen grünordnerischen Festsetzungen sind, soweit sie für den Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans zutreffen, übernommen worden.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass mit der Umsetzung der Planung keine negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft verbunden sein werden.

11.2 Städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt und des Stadtteils

Bezogen auf die gesamtstädtische Entwicklung setzt die Planung das Leitbild der Stadt Dessau-Roßlau zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung, zur Stärkung der Innenstadt und zur Sicherung der oberzentralen Versorgungsfunktion um.

Dies erfolgt durch die Festsetzung von Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel mit auf gutachterlicher Basis als verträglich bestimmten Sortiments- und Verkaufsflächenbegrenzungen.

Die Planung entspricht mit der parallel erfolgten Fortschreibung des ZEK auch vollumfänglich den Zielen der Raumordnung. Das Fachmarktzentrum Mannheimer Straße ist hinsichtlich seiner Versorgungsfunktion als Ergänzungsstandort in das Zentrenkonzept der Stadt Dessau-Roßlau integriert. Der Einzugsbereich überschreitet den Verflechtungsbereich des Oberzentrums Dessau-Roßlau nicht wesentlich und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung sowie die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt werden nicht gefährdet.

Darüber hinaus sichert die Festsetzung von Gewerbe- und (eingeschränkten) Industriegebieten den regional bedeutsamen Standort für Industrie und Gewerbe Dessau Mitte.

Mit der Nutzung bereits intensiv bebauter oder bebauter Flächen wird eine Inanspruchnahme bisher unbebauter Flächen in Siedlungsrandbereichen vermieden.

Negative städtebauliche Auswirkungen sind durch die Planung nicht zu erwarten.

11.3 Ortsbild

Mit den gestuften Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen sowie zur überbaubaren Grundstücksfläche wird ein Übergang zwischen massiver Bebauung und angrenzenden „Frei“räumen gewährleistet.

Der Abstand der Baugrenze zum Straßenraum und der Ausschluss raumwirksamer Nebenanlagen außerhalb der Baugrenze sichern das typische Erscheinungsbild des Gebietes.

Die zu Baumpflanzungen auf Stellplätzen und zur Gestaltung der nicht zu bebauenden Grundstücksfläche getroffenen Festsetzungen gewährleisten eine Mindestdurchgrünung der Teilgebiete.

11.4 Verkehr

Das Plangebiet ist an das übergeordnete Straßennetz der Stadt verkehrsgünstig angebunden. Dieses Netz kann auch die Verkehrsaufkommen der großflächigen Handelseinrichtungen aufnehmen, so dass sich diesbezüglich keine negativen Auswirkungen ergeben.

Das zusätzliche Fahrzeugaufkommen ist im Verhältnis zur vorhandenen Belegung der angrenzenden Straßen untergeordnet.

Die Planstraßen A und B sichern eine öffentliche Erschließung rückwärtiger, derzeit nur anteilig genutzter Grundstücke nördlich der Schlagbreite und lassen gleichzeitig ausreichende Entwicklungsoptionen für die innere Gestaltung.

Darüber hinaus sind keine Regelungen erforderlich.

11.5 Belange der Bevölkerung

Die Planung dient unmittelbar der Versorgung der Bevölkerung mit Waren des langfristigen Bedarfs sowie durch den weitgehenden Ausschluss von nahversorgungsrelevanten Sortimenten indirekt auch des täglichen Bedarfs.

Schutzbedürftige Nutzungen in angrenzenden Bereichen fanden im Rahmen der geführten Nachweise der Schallimmissionsschutzberechnungen und den daraus abgeleiteten Festsetzungen Berücksichtigung. Entsprechend erfolgte eine Gliederung des Gebietes und die Festsetzung von Emissionskontingenten. Bei weiteren Ansiedlungen wird es dadurch in diesen Bereichen nicht zu einer Verschlechterung der Situation kommen.

11.6 Wirtschaft

Durch die im Bebauungsplan mit einer Beschränkung der Branchen, der Sortimente und Verkaufsflächen festgesetzten Vorhaben ergeben sich nach der Prüfung aus absatzwirtschaftlicher Sicht keine negativen Auswirkungen auf andere relevante Versorgungseinrichtungen im jeweils maßgeblichen Umfeld.

Mit der strikten Begrenzung zentrenrelevanter Sortimente werden die im Zentrum der Stadt ansässigen Unternehmen sowie der Erhalt innerstädtischer Strukturen unterstützt.

Darüber hinaus werden die am Standort ansässigen Unternehmen im Bestand gesichert und verträgliche Entwicklungsoptionen eröffnet.

Mit der weitgehenden Ausnutzung der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung für die festgesetzten Bauflächen wird der im Bestand vorhandenen dichten Überbauung Rechnung getragen.

Das Planungsziel, der wirtschaftlichen Entwicklung einen möglichst großen Handlungsspielraum zu geben und die künftige Wettbewerbsfähigkeit zu gewährleisten, wird damit

erreicht. Positive Auswirkungen der Planung liegen insbesondere in der Sicherung und Neuschaffung von Arbeitsplätzen.

Grundsätzlich negative Planungsauswirkungen sind nicht zu erwarten.

11.7 Städtischer Haushalt

Im Rahmen des Änderungsbebauungsplans entstehen für den Teilbereich B für die Stadt zunächst anteilig Kosten für Planungsleistungen zur Aufstellung des Bebauungsplans sowie begleitende Gutachten.

Darüber hinaus entstehen Kosten für den Neubau der Planstraßen A und B sowie eine ergänzende medientechnische Erschließung.

TEIL II Umweltbericht

12 Umweltbericht

12.1 Einleitung

12.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungsplans mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Bezüglich des Standortes wird auf die Gliederungspunkte 1, 2 und 4 der Begründung, Teil I verwiesen.

Das Plangebiet befindet sich östlich der Mannheimer Straße innerhalb des Gewerbegebietes Dessau-Mitte. Es stellt eine Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 101 D/D1 „Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet D/D 1“ (Ursprungsbebauungsplan) dar und wird als Änderungsbebauungsplan Nr. 101 D/D 1-B „Gewerbegebiet Dessau-Mitte – Fachmarktzentrum Mannheimer Straße – Teilplan B“ bezeichnet. Die nachfolgende Umweltprüfung bewertet die mit der Änderung verbundenen Auswirkungen in Bezug auf die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans für diese Teilfläche.

Der Änderungsbebauungsplan D/D 1-B wird mit dem Ziel aufgestellt, die bestehenden großflächigen Einzelhandelsbetriebe als Sondergebiete festzusetzen. Das betrifft die vormals als GE-TG 2, 4 und 7 festgesetzten Bauflächen. Darüber hinaus besteht keine Notwendigkeit zur Festsetzung großer Teile der ursprünglich festgesetzten Planstraße A im Bereich nördlich des TG 8. Die Fläche wird in die Bauflächen eingegliedert.

Die Art der baulichen Nutzung wird wie folgt geändert:

Festsetzung Ursprungsbebauungsplan	Festsetzung Änderungsbebauungsplan	
TG 2 Gewerbegebiet	EZH 5 Sondergebiet	Möbel und Einrichtung
TG 4 Gewerbegebiet	EZH 2 Sondergebiet	Heimwerken, Bauen und Garten
TG 7 Gewerbegebiet	EZH 2 Sondergebiet	Heimwerken, Bauen und Garten
	EZH 1 Sondergebiet	KfZ-Handel

Neben der Entwicklung und Steuerung des Einzelhandels dient der Änderungsbebauungsplan Nr. 101-D/D1-B nach wie vor dazu, den bestehenden gewerblichen Arealen zwischen der Weststraße und der Schlagbreite zeitgemäße Entwicklungsperspektiven zu bieten.

Detaillierte Ausführungen sind Pkt. 6.1.1 der Begründung Teil I zu entnehmen.

Weiterhin werden im Bebauungsplan Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wie folgt getroffen (vgl. Pkt. 6.1.2):

- überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenze
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,8
- Höhe baulicher Anlagen: Oberkante max. 15 m

Es werden des Weiteren folgende Festsetzungen getroffen:

- *Grünordnerische Festsetzungen:* Festsetzungen zur Erhaltung und zur Anpflanzung von Bäumen sowie zur Gestaltung der Flächen außerhalb der zulässigen Grundfläche
- *Artenschutzrechtliche Festsetzung:* Beschränkung des Zeitraums für bauliche Maßnahmen auf August bis Februar.

- **Schallschutzmaßnahmen:** Festsetzung eines Schallschutzschirms sowie von Schallkontingenten (tags 60 dB (A) / nachts 47,5 dB (A))

Ergänzend werden im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen

- zu bauordnungsrechtlichen Belangen
- Verkehrsflächen (Schlagbreite, Planstraße A, Planstraße B)

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

Zur Größe der festgesetzten Flächen bzw. zum Bedarf an Grund und Boden wird auf Pkt. 9 der Begründung, Teil I verwiesen.

12.1.2 Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplanungen mit Bedeutung für den Bebauungsplan und die Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange

Fachgesetze

Bei der Aufstellung des Änderungsbebauungsplans sind insbesondere auch die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen. Der vorliegende Umweltbericht berücksichtigt die Vorgaben der Anlage 1 zum BauGB und betrachtet die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Umweltbelange und insbesondere die einzelnen Schutzgüter und deren Wechselwirkungen zueinander.

Für den vorliegenden Bebauungsplan sind aufgrund seiner besonderen räumlichen Lage auch das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) zu berücksichtigen. Gemäß § 1 Abs. 1 BNatSchG sind Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zu schützen. Hierbei ist insbesondere eine dauerhafte Sicherung der biologischen Vielfalt entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad sowie der Vielfalt, Eigenart, Schönheit und des Erholungswertes von Natur und Landschaft sicherzustellen.

Der besondere Artenschutz ist in § 44 BNatSchG geregelt und wird gleichfalls in die Umweltprüfung eingestellt.

Inhalt und Umfang der Umweltprüfung

Zur Berücksichtigung der Umweltbelange und insbesondere zum Umfang und Detaillierungsgrad wurde ein Scoping in Form der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belang und der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Diese frühzeitige Beteiligung erfolgte im Zeitraum vom 08. April 2019 bis zum 10. Mai 2019. Nach Auswertung der abgegebenen Stellungnahmen erfolgte eine Teilung des Geltungsbereichs. Das Planverfahren wird hier vorliegend für die Teilfläche B durchgeführt. Insofern stellt auch die nachfolgende Umweltprüfung darauf ab.

Im Ergebnis des Scoping werden folgende Untersuchungen erstellt und im Hinblick auf Umweltauswirkungen in die Umweltprüfung eingestellt:

- Gutachterliche Bewertung zum Schallimmissionsschutz
- Gutachterliche Bewertung zur Vereinbarkeit des Bebauungsplans mit einem an der Mannheimer Straße gelegenen Störfallbetrieb
- Gutachterliche Untersuchung zum speziellen Artenschutz (für Teilplan B)
- Abarbeitung der Eingriffsregelung
- Baugrunduntersuchungen und Entwässerungskonzept

Fachplanungen

Direkte, für das Plangebiet relevante Ziele von Fachplänen existieren in Form der Landschaftsplanung. Der Landschaftsplan berücksichtigt die jahrzehntelange industrielle und gewerbliche Nutzung des Gewerbegebietes Mitte und damit auch des Änderungsbebauungsplans D/D 1-B. Einer Revitalisierung und Umnutzung dieser bereits stark überformten Altindustriestandorte wird dabei der Vorrang gegenüber Neuversiegelungen auf der sog. „grünen Wiese“ eingeräumt. Durch grünordnerische Maßnahmen ist insbesondere das Orts- und Landschaftsbild aufzuwerten.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Ursprungsbebauungsplan in seinen Grundzügen bereits umgesetzt ist. Insofern zielt der Änderungsbebauungsplan im Wesentlichen auf den Erhalt des Standortes durch Weiterentwicklung als Fachmarktzentrum und somit auch der Vermeidung negativer Auswirkungen auf die Innenstadt von Dessau.

Weiterhin ist für das Stadtgebiet Dessaus eine Studie zur „Erarbeitung einer Planungsgrundlage für einen effektiven Umgang mit Regenwasser in der kreisfreien Stadt Dessau“ (2003) erstellt worden, die hinsichtlich der Aussagen zu den Grundwasserständen und damit dem Versickerungspotential des anfallenden Niederschlagswassers in die Betrachtungen einbezogen worden ist.

Die Ergebnisse der Fachplanungen und Untersuchungen werden in die nachfolgenden Ausführungen eingestellt. Anderweitige Fachpläne aus den Bereichen Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrecht sind nicht vorhanden.

Weitere Ausführungen zu vorliegenden gesamtstädtischen Planungen und Konzepten sind Pkt. 3.2 der Begründung, Teil I zu entnehmen.

12.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten Umweltauswirkungen

12.2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) einschließlich der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden und Übersicht über die Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung

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.

12.2.1.1 Planungsgebiet und weiterer Untersuchungsraum

Der Ursprungsbebauungsplan D/D1 (vgl. Abb. 02 der Begründung, Teil I) ist Bestandteil des Gewerbegebietes Dessau-Mitte, eines historisch gewachsenen Standortes der Dessauer Industrie westlich der Bahnlinie Dessau-Leipzig mit eingestreuten Wohnbauten und Kleingartenanlagen. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 2,5 km.

Der Teilplan B (Änderungsbebauungsplan) bildet den zentralen Bereich des Ursprungsbebauungsplans D/D 1 ab. Er wird begrenzt im Osten von Kleingartenanlagen und einem Sportplatz, im Süden von der Schlagbreite, im Westen von der Mannheimer Straße und im Norden von der Weststraße.

Das Plangebiet wird von weiteren Gewerbegebieten und einer Kleingartenanlage umgeben. Nur im Südwesten jenseits der Mannheimer Straße schließt sich die Wohnbebauung des Wohngebietes „Kleine Schaftrift“ an.

Wie bereits ausgeführt, stellt die Umweltprüfung auf den Ursprungsbebauungsplan D/D 1 ab. Dieser trifft folgende Festsetzungen für den Änderungsbereich:

- Art der baulichen Nutzung: Gewerbegebiet (TG 2, 3, 4, 7 und 8) Sondergebiet (TG 1), Industriegebiet (TG 5 und 6)
- Maß der baulichen Nutzung:
überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenze
Grundflächenzahl: 0,8
Höhe baulicher Anlagen: Oberkante max. 15 m
- Grünordnerische Festsetzungen: vgl. Pkt. 12.2.1.2
- Schallschutzmaßnahmen: Festsetzung eines Schallschutzschirms sowie von Schallkontingenten (tags 60 dB (A) / nachts 47,5 dB (A))
- Verkehrsflächen: Schlagbreite und Planstraße A

12.2.1.2 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.

Das Plangebiet selbst ist bereits mit Handelsgebäuden und Industriebetrieben einschließlich Zufahrten, Anlieferzonen und Stellplätzen bebaut.

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich weitere Gewerbebetriebe, Handelseinrichtungen und Kleingartenanlagen.

Die nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich im Nordwesten an der Straße „Am Plattenwerk“ in einem Abstand von ca. 140 m.

Bezüglich der standortbezogenen Beurteilung der Luftbelastung liegen für den Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans keine gesonderten Daten vor. Anhand von Immissionsmessungen im Stadtgebiet von Dessau kann abgeleitet werden, dass bestehende Grenz- und Richtwerte nicht überschritten werden. Diese Aussage wird anhand der durch das Landesamt für Umweltschutz durchgeführten Messungen bestätigt (vgl. Pkt. 12.2.1.5).

Das Gewerbegebiet Dessau-Mitte D/D 1 insgesamt ist geprägt durch ein Nebeneinander von Wohnen und Handel bzw. Gewerbe. Somit sind bereits Vorbelastungen in Bezug auf Lärmimmissionen vorhanden.

Um dem Schutzbedürfnis der sensiblen Nutzungen in der Nachbarschaft (Wohnen, Kleingartenanlage) Rechnung zu tragen und die Beeinträchtigungen auf das zulässige Maß zu begrenzen, wurden auch im Ursprungsbebauungsplan auf der Grundlage eines Fachgutachtens entsprechende Festsetzungen getroffen.

Im Plangebiet selbst sind keine schutzbedürftigen Nutzungen vorhanden, die im Rahmen der Umweltprüfung zu beachten wären.

Es sind zudem keine Erholungsfunktionen bzw. keine Erholungseignung ermittelt worden.

12.2.1.3 Schutzgüter 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. [14]

Pflanzen

Der Ursprungsbebauungsplan trifft folgende grünordnerische Festsetzungen:

- Erhalt von Bäumen sowie Nachpflanzungen in der Schlagbreite
- Baumpflanzungen auf Stellplätzen
- Gestaltung der Flächen außerhalb der zulässigen Grundfläche

Die Umsetzung dieser Festsetzungen stellt sich wie folgt dar:

Innerhalb des Plangebietes wird ein sehr hoher Flächenanteil durch Bau- und Verkehrsflächen in Anspruch genommen. Grünflächen sind als Stellplatzbegrünung angelegt. Diese Flächen sind gemäß der Festsetzung mit Bäumen überstellt.

Entlang der Mannheimer Straße ist eine Scherrasenfläche vorhanden, die, da sie mit Leitungen unterbaut ist, nicht mit Gehölzen bepflanzt werden kann.

Unter Berücksichtigung des Ursprungsbebauungsplans gibt diese Erfassung die Umsetzung der getroffenen Festsetzungen wider.

Es sind aufgrund der intensiven Nutzungen und der vorhandenen Biotoptypen keine gefährdeten Pflanzarten zu erwarten.

Fauna

Hinsichtlich der Fauna sind Erfassungen ausgewählter Tierartengruppen für den südlich gelegenen Teilplan A erfolgt. Aufgrund der allgemeinen Nutzungsintensität im Ursprungsbebauungsplan wird auf diese Einschätzung abgestellt, da die Vegetationsstrukturen vergleichbar sind. Abgeleitet aus der vorhandenen Vegetationsstruktur umfassten die Erfassungen:

- Brutvögel,
- Fledermäuse und
- Zauneidechsen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden haben sich diesbezüglich auch keine weiteren Hinweise ergeben.

Es sind im Bereich des Teilplans B Zauneidechsen auszuschließen. Ein Vorkommen von Fledermäusen und Brutvögeln ist hingegen zu erwarten.

Die Bewertung der Brutvogelfauna ergab ein deutlich eingeschränktes Artenspektrum. Insbesondere kommen Gebäude- und Gehölzbrüter vor. Des Weiteren weist der Mischturn (TG 6) ein Potenzial als Fledermausquartier auf.

Spezieller Artenschutz

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans werden möglicherweise nach europäischem Recht geschützte oder nach nationalem Recht streng geschützte Arten betroffen, so dass nach den gesetzlichen Vorgaben eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) notwendig ist. Von daher ist auf der Ebene des Bebauungsplans bereits eine Bewertung der Auswirkungen des Bebauungsplans in Bezug auf Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG durchzuführen. Ziel dieser Bewertung ist es, zu ermitteln, ob ggf. artenschutzrechtliche Belange dem Bebauungsplan entgegenstehen und somit zu einem Vollzugsdefizit führen können.

Im Ergebnis der faunistischen Erfassungen kann eine Betroffenheit von Zauneidechsen ausgeschlossen werden, da das Plangebiet keine Lebensraumeignung aufweist

Bei den zu erwartenden Brutvogelarten handelt es sich um verbreitete und kaum gefährdete Arten (Fischer & Dornbusch 2015). Lediglich der Haussperling wird in den Roten Liste

Deutschlands (Grüneberg et al. 2016) und Sachsen-Anhalts (Schönbrodt & Schulze 2017) jeweils in den Vorwarnlisten geführt.

Nach BNatSchG streng geschützte Arten (Greifvögel) bzw. weitere, entsprechend der Roten Listen als gefährdet eingestufte Arten (Schwalben) wurden lediglich als Nahrungsgäste registriert.

Die Bestandsgebäude wurden analog zur Bewertung in [16] als Fledermausquartiere ausgeschlossen. Davon ausgenommen wird jedoch der Mischturm, der mit den zahlreichen Öffnungen eine Eignung aufweist. Eine Begehung konnte jedoch nicht erfolgen, so dass im Sinne einer worst-case-Betrachtung von einer Quartiersnutzung ausgegangen wird. Nahezu alle heimischen Fledermäuse zählen zu den streng geschützten Arten.

Biologische Vielfalt

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.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und Europäische Vogelschutzgebiete sowie sonstige Schutzgebiete

Schutzgebiete gemäß der Natura 2000-Verordnung [19] werden nicht berührt. Das nächstgelegene europarechtlich geschützte Gebiet ist das FFH-Gebiet „Untere Mulde“ (DE 4239 302) in einer Entfernung von ca. 2,2 km.

Im Geltungsbereich bzw. angrenzend keine weiteren naturschutzrechtlichen Schutzgebiete (NSG, LSG, ...) verordnet. Es befinden sich im Plangebiet auch keine nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 22 NatSchG LSA besonders geschützten Biotope.

12.2.1.4 Schutzgüter Fläche und Boden

Fläche

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bereits intensiv vorgeprägte Fläche. Diese wurde bis Anfang der 1990er Jahre durch das Plattenkombinat genutzt. Nach Auflösung des Plattenkombinates sind seit Mitte der 1990er Jahre Handelsgebäude entlang der Mannheimer Straße und der Weststraße errichtet worden, die durch verschiedene Handelseinrichtungen (Baumarkt, Verbrauchermarkt, Discounter; Möbelmarkt) genutzt wurden und werden. Im zentralen Bereich ist ein Hersteller von Betonfertigteilen ansässig.

Entlang der Mannheimer Straße verlaufen in einem Korridor mit einer Breite von ca. 25,0 m Leitungen, so dass diese Fläche von einer baulichen Nutzung ausgenommen ist.

Boden

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

Beeinträchtigungen des Bodens und seiner Funktionen, so wird im Landschaftsplan ausgeführt, sind fast ausschließlich auf Versiegelung zurückzuführen. Insbesondere im Bereich der stark versiegelten, industriell und gewerblich genutzten Flächen sind Beeinträchtigungen des Bodens bis hin zum Verlust seiner Funktionen, die auch durch Altablagerungen und Kontaminationen verursacht wurden, zu verzeichnen.

Auch innerhalb des Plangebietes ist der Boden stark anthropogen überprägt, was auf seine jahrzehntelange gewerblich/industrielle Nutzung zurückzuführen ist. Gemäß Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans sind insgesamt Versiegelungen von ca. 18,8 ha zulässig, das entspricht 80,3 % des Plangebietes.

Es liegen keine Kenntnisse vor, dass der Boden im Plangebiet als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte dient. Darunter sind im Allgemeinen natürliche Ausprägungen zu verstehen, die durch den Menschen in der Besiedelungsgeschichte genutzt wurden.

Bodenbelastungen sind nicht bekannt. Vom Boden ausgehende Gefährdungen sind nicht erkennbar.

Zusammenfassend wird bezüglich des Bodenschutzes festgestellt, dass der Boden im Plangebiet seine natürlichen Bodenfunktionen nur noch ansatzweise und nur in den kleinen unversiegelten Bereichen wahrnimmt. In Abwägung der Funktionen des Bodens aus § 2 Abs. 2 Bundesbodenschutzgesetz und hier insbesondere die natürliche Funktion des Bodens mit der Nutzungsfunktion ergibt sich somit für die Planung kein, über das aus § 1 Abs. 1 Bodenschutz-Ausführungsgesetz Land Sachsen-Anhalt resultierende Beschränken auf das Mindestmaß an Versiegelung des Bodens, besonderes Schutzbedürfnis.

12.2.1.5 Schutzgut Wasser

Innerhalb des Plangebietes befindet sich der Schleusenbreitengraben als *Gewässer* zweiter Ordnung. Nach § 38 WHG i. V. m. § 50 WG LSA sind im Außenbereich Gewässerrandstreifen von 5 m Breite ab Böschungsoberkante zu beachten.

In der flachen, beckenartig geformten Platte steht vor allem im Frühjahr das *Grundwasser* oberflächennah an. In der Dokumentation „Erarbeitung einer Planungsgrundlage für einen effektiven Umgang mit Regenwasser in der kreisfreien Stadt Dessau“ (2003) wird angegeben, dass das Plangebiet im Bereich der Isohypsen zwischen 57,5 m HN im Westen und 58,5 m HN im Osten liegt. An der Schlagbreite befindet sich ein Pegel mit einem Grundwasserstand von 58,38 m HN. Somit steht das Grundwasser durchschnittlich 2,5 m bis 3,0 m unter OK. Die Grundwasserfließrichtung ist nach Westen.

Die natürlichen Wasserverhältnisse im Plangebiet sind durch die Vorbelastungen weitestgehend gestört. Ein Gefährdungspotenzial für das 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.

12.2.1.6 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 sind die lokale Bedeutung der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Bahnlinie bzw. Mannheimer Straße, die die Funktion von Einströmungsschneisen ausüben.

Für das Plangebiet 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. Bei den Messungen wurden auch in der Vergangenheit die Richtwerte für die relevanten Parameter nicht überschritten.

Im Landschaftsplan [10] wird das Plangebiet als gemäßigter städtischer Überwärmungsbereich mit erhöhten Temperaturen, mäßiger Abkühlungsrate in der Nacht und geringem Luftaustausch bewertet. Er ist als bioklimatisch belastet einzuschätzen.

Die westlich angrenzende Mannheimer Straße stellt eine Ventilationsbahn von lokaler Bedeutung dar, die als kleinräumige Struktur den Luftaustausch innerhalb des Stadtgebietes begünstigt. Der Bebauungsplan greift in diese Struktur nicht ein.

Es sind im Plangebiet keine großflächigen Vegetationsstrukturen ausgebildet, die eine Wohlfahrtswirkung auf das Lokalklima ausüben. Lediglich der Baumbestand dient der lufthygienischen Verbesserung.

12.2.1.7 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.

Die stark versiegelten Siedlungsbereiche mit überwiegender Industrie- und Gewerbenutzung werden im Landschaftsplan der Stadt Dessau [10] mit einer geringen bis sehr geringen Bedeutung für das Landschaftsbild bewertet.

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden durch landschaftsuntypische Elemente sowie eine fehlende Einbindung in den umgebenden Landschaftsraum hervorgerufen. Aber auch Lärm und Barrierewirkungen durch Verkehrsstrassen können das Landschaftserleben beeinträchtigen.

Die Eigenart des Plangebietes resultiert aus der intensiven gewerblichen Nutzung und den damit verbundenen Verkehrsflächen (Straßen, Zufahrten, Stellplätze). Insbesondere entlang der Mannheimer Straße ist das Ortsbild durch die Baukörper stark anthropogen überprägt.

Die Gebäude der Handelseinrichtungen unterscheiden sich nicht von anderen Standorten, so dass sie nicht zur Herausbildung eines eigenen Landschaftsbildes beitragen. Natürliche Ausstattungselemente sind nicht mehr vorhanden. Von daher ist eine Schutzwürdigkeit nicht mehr erkennbar.

Einer Erholungseignung ist insbesondere aufgrund der derzeitigen Nutzungen, die keine Aufenthaltsqualität aufweisen, nicht zu ermitteln.

12.2.1.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter (kulturelles Erbe)

Innerhalb des Plangebietes sind keine schutzwürdigen Objekte vorhanden. Auch im Umfeld des Plangebietes sind keine Bau- und Kulturdenkmale gekennzeichnet, deren Umgebung und Ausstrahlung in das Plangebiet reicht.

12.2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen und bezüglich der Erhaltungsziele und dem Schutzzweck von Natura 2000-Gebiete

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 vielfältige Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern. An dieser Stelle soll auf wesentliche Wechselwirkungen eingegangen werden:

Die starke Versiegelung und die anthropogene Überprägung des Bodens wirken 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 Plangebiet und den geringen Anteil an Grünflächen mit stadtgestalterischer Qualität stark beeinträchtigt.

Es sind aufgrund des großen Abstandes bzw. der dazwischen liegenden Bebauung keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura 2000-Gebiete betroffen.

12.2.1.9 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. Wertvoll ist lediglich der Baumbestand. Das Gebiet trägt durch das Fehlen flächiger Gehölzbestände nicht zur Verbesserung der klimatischen Verhältnisse bei. Das Orts- und Landschaftsbild wird im Wesentlichen durch die Handelseinrichtungen im Norden und Westen sowie die begrenzenden Straßenräume geprägt.

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 keine schutzbedürftige Nutzung im Plangebiet vorhanden ist. Mit der Wohnbebauung im Umfeld ist jedoch eine schutzbedürftige Nutzung ggf. betroffen.

12.2.2 Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wären primär keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten. Auswirkungen wären im Wesentlichen wirtschaftlicher Art in Bezug auf den Innenstadthandel zu erwarten.

12.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung (insbesondere mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege)

12.3.1 Zielkonzeption zur Entwicklung von Umwelt, Natur und Landschaft

Aus der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen Anforderungen aufgrund zu erwartender erheblicher Umweltauswirkungen in folgenden Teilbereichen:

- Berücksichtigung der Lärmemissionen durch Verkehr und Gewerbe
- Sicherung von Grünflächen zur Erhaltung und/oder Entwicklung von Pflanzen und Tieren
- Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes im Zuge der Baugebietsentwicklung

12.3.2 Beschreibung der infolge der Durchführung zu erwartenden Wirkfaktoren nach Anlage 1 Nr. 2b BauGB

12.3.2.1 Abrissarbeiten, Bau und Vorhandensein von Anlagen

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans wird der Fortbestand der Einzelhandelsbetriebe planungsrechtlich vorbereitet. Es sind innerhalb des Sondergebietes Versiegelungen bis zu 80 % der Grundfläche (GRZ 0,8) zulässig. Die Festsetzung wurde aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen, so dass keine zusätzliche Versiegelung mit dem Änderungsbebauungsplan einhergeht. Es ist jedoch faktisch eine Entsiegelung zu verzeichnen. Mit der Reduzierung der Verkehrsfläche und Festsetzung dieser als Baufläche werden 20 % dieser Fläche rechnerisch entsiegelt (2.200 m²).

Für neu zu errichtende Gebäude wird weiterhin eine maximale Höhe von 15,0 m zugelassen.

Mit dem vorliegenden Änderungsbebauungsplan wird, wie auch Pkt. 1 der Begründung, Teil I zu entnehmen ist, vordergründig keine neue bauliche Nutzung vorbereitet. Es soll vielmehr der vorhandene Gebäudebestand für Handelseinrichtungen sowie Gewerbe und Industrie weiterhin nutzbar gestaltet werden. Insofern sind keine Abrissarbeiten abzusehen.

12.3.2.2 Nutzung natürlicher Ressourcen

Hierunter sind vorrangig die Aspekte Flächen, Boden, Wasser, Tier, Pflanzen und biologische Vielfalt zu betrachten.

Es handelt sich bei dem Plangebiet um eine Teilfläche innerhalb eines Gewerbegebietes. Es werden daraus schlussfolgernd keine natürlichen bzw. naturnahen Flächen oder Böden in Anspruch genommen. Daraus ergibt sich, dass auch keine naturnahen Pflanzengesellschaften mehr vorhanden sind sowie das Tierartenspektrum durch die Vorbelastung sehr eingeschränkt ist.

12.3.2.3 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Mit dem Änderungsbebauungsplan werden keine neuartigen Nutzungen im Plangebiet zugelassen. Es waren bereits Handelseinrichtungen mit den damit verbundenen Emissionen zulässig. Aus den neu festzuschreibenden zulässigen Verkaufsflächen wird beispielsweise kein zusätzliches Verkehrsaufkommen mit den damit einhergehenden Emissionen resultieren.

Parallel zum Bebauungsplan ist eine ergänzende gutachterliche Bewertung zum Schallimmissionsschutz vorgenommen worden (vgl. Anhang 2). In dessen Ergebnis werden

die bereits im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zum Schallschutz (Kontingentierung, Schallschutzschirm) bestätigt und in den Änderungsbebauungsplan übernommen.

12.3.2.4 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Der Änderungsbebauungsplan lässt keine neuartigen Nutzungen im Plangebiet zu. Aus den neu festzuschreibenden zulässigen Nutzungen und den Verkaufsflächen wird sich im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan keine wesentliche Änderung zur Art und zur Menge anfallender Abfälle ergeben.

12.3.2.5 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)

Aus der Planaufstellung sind keine derartigen Risiken herzuleiten.

12.3.2.6 Kumulierungen der Wirkfaktoren des Vorhabens mit Vorhaben benachbarter Plangebiete (unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen)

Es befinden sich im Umfeld keine Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz. Auf die Ausführungen zum Gasröhrenspeicher unter Pkt. 6.5.2 der Begründung Teil I wird hingewiesen. Auch auf die Nutzung natürlicher Ressourcen hat das geplante Vorhaben keine Auswirkungen.

12.3.2.7 Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Es können aus der Planaufstellung keine derartigen Auswirkungen abgeleitet werden, da keine grundsätzlich neuen Nutzungen zugelassen werden und sich auch die Grundflächenzahl nicht erhöht.

12.3.2.8 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Der Bebauungsplan trifft dazu keine Festsetzungen, so dass keine Einschätzung erfolgen kann.

12.3.3 Planungsprognose

Die mit der Umsetzung des Bebauungsplans verbundenen Auswirkungen auf die Umwelt können in baubedingte, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen differenziert werden. Im Allgemeinen wirken baubedingte Beeinträchtigungen nur vorübergehend während der Bauphase. Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um einen Angebots-Bebauungsplan handelt, der zudem auf die Entwicklung eines Einkaufszentrums auf der Grundlage bereits vorhandener baulicher Gegebenheiten zielt, sind baubedingte Wirkungen zu vernachlässigen.

Anlagebedingte Auswirkungen beschränken sich auf die Inanspruchnahme von Bodenflächen sowie Wirkungen im Landschaftsraum. Mit den vorhandenen Flächenversiegelungen ist die zulässige Grundfläche nahezu ausgeschöpft. Nur bei Anwendung von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wären geringfügige Überschreitungen zulässig. Das entspricht auch den Regelungen im Ursprungsbebauungsplan.

Die bei einem ordnungsgemäßen Betrieb eines Vorhabens hervorgerufenen Auswirkungen auf die Umwelt sind dahingehend vielfältig, dass diese auf alle Schutzgüter wirken können und sich die Erheblichkeit auch nach der Art und Menge von Emissionen bemisst.

12.3.3.1 Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt unter besonderer Berücksichtigung der geschützten Arten und Lebensräume nach FFH- und Vogelschutz-Richtlinie

Pflanzen

Das Plangebiet ist bereits intensiv genutzt. Es sind keine besonders oder streng geschützten Pflanzen vorhanden. Der Baumbestand ist, da er als Kompensationsmaßnahme angepflanzt worden ist, gemäß Baumschutzsatzung [11] geschützt. Die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans werden in Bezug auf Pflanz- und Erhaltungsgebote übernommen, so dass keine Auswirkungen zu erwarten sind.

Mit der festgesetzten GRZ von 0,8 ist kein zusätzlicher Eingriff verbunden.

Tiere

Der hohe Versiegelungsgrad sowie die Ausbildung von Scherrasenflächen auf den verbleibenden Flächen führt dazu, dass im Plangebiet keine gefährdeten oder streng geschützten Tiere vorkommen. Überwiegend fehlen geeignete Strukturen als Brut- und Fortpflanzungsstätte. Demnach sind keine Beeinträchtigungen von Tieren oder Lebensräumen zu erwarten.

Biologische Vielfalt und Natura 2000-Gebiete

Die biologische Vielfalt im Plangebiet ist bereits nutzungsbedingt sehr gering. Da die Grünstrukturen und die Art der baulichen Nutzungen erhalten bleiben, sind keine Beeinträchtigungen der biologischen Vielfalt zu erwarten. Es sind auch keine positiven Wirkungen zu ermitteln.

Mit den im Plangebiet zulässigen Nutzungen sind keine Wirkungen verbunden, die wesentlich über die Geltungsbereichsgrenze hinausgehen werden. Somit sind keine Auswirkungen auf die nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete zu erwarten.

12.3.3.2 Fläche

Es handelt sich bei dem Plangebiet um eine bereits durch Handelseinrichtungen sowie Gewerbe- und Industriebetriebe genutzte Fläche. Mit der Änderung des Bebauungsplans ist lediglich eine Steuerung der Entwicklung fachmarktspezifischer Sortimente beabsichtigt. Es wird demnach keine neue bzw. zusätzliche Fläche überplant.

12.3.3.3 Boden

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans sind im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan keine zusätzlichen Versiegelungen möglich. Der Boden weist ohnehin keine Natürlichkeit mehr auf.

12.3.3.4 Wasser

Der Versiegelungsgrad ist bereits sehr hoch und kann auf der Grundlage der Festsetzungen nicht wesentlich erhöht werden, so dass sich daraus keine Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser ableiten lassen.

12.3.3.5 Klima, Luft

Der Versiegelungsgrad wird sich nicht erhöhen, so dass sich keine Auswirkungen auf das Klima ergeben. Da sich auch die Art der baulichen Nutzung nicht wesentlich ändern wird, sind auch keine zusätzlichen Emissionen zu erwarten.

12.3.3.6 Landschaft (Landschaftsbild, Erholung)

Es ist beabsichtigt, insbesondere die vorhandenen Gebäude entlang der Mannheimer Straße und Weststraße weiterhin zu nutzen. Somit wird sich das Orts- und Landschaftsbild nicht verändern. Es werden auch keine erholungsrelevanten Nutzungen ergänzend planungsrechtlich vorbereitet.

12.3.3.7 Mensch

Im Hinblick auf den Menschen und ein gesundes Umfeld sind mit den Nutzungen Schallemissionen verbunden, die durch das Gewerbe und den Verkehr hervorgerufen werden. Daher beinhaltet bereits der Ursprungsbebauungsplan Festsetzungen zum Schallschutz. Mit dem Änderungsbebauungsplan, so wird im aktualisierten Schallgutachten [17] festgestellt, ergeben sich über das bereits prognostizierte Maß hinaus keine zusätzlichen Auswirkungen.

12.3.3.8 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Kultur- und Sachgüter werden durch das Vorhaben nicht berührt.

12.3.3.9 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen

Für das Plangebiet ist nicht davon auszugehen, dass die zwischen den Schutzgütern am Standort entstehenden Wechselwirkungen zu zusätzlichen Beeinträchtigungen führen werden, die über das Maß der zu den Einzelaspekten ermittelten Wirkungen hinausgehen werden.

12.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich der festgestellten erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen sowie ggf. geplante Überwachungsmaßnahmen während der Bau- und Betriebsphase

12.4.1 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 durch die geplante Bebauung des Standortes zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich zu entwickeln. Der Bebauungsplan stellt zwar selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, bereitet aber Maßnahmen vor, die als Eingriff anzusehen sind.

12.4.2 Maßnahmenkonzept der Eingriffsregelung

Der Schutz von Pflanzen und Tieren als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt kann durch Festsetzungen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 Abs. 1 BNatSchG im Bebauungsplan erfolgen.

Mit den Festsetzungen des Änderungsbebauungsplans werden keine neuen oder zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft begründet. Somit besteht kein Ausgleichserfordernis. Im Hinblick auf die dauerhafte Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen, die sich aus der Umsetzung des Ursprungsbebauungsplans ergeben, sind die grünordnerischen Festsetzungen übernommen worden.

Zu den Festsetzungen wird auf Pkt. 6.2 der Begründung, Teil I verwiesen.

Es wird, da kein Eingriff in Natur und Landschaft ermittelt worden ist, auf eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung verzichtet.

12.4.3 Maßnahmen zum speziellen Artenschutz

Unter Pkt. 12.2.1 im Umweltbericht wurden die Ergebnisse der faunistischen Erfassungen wiedergegeben. Demnach kann lediglich eine Betroffenheit von Brutvögeln nicht ausgeschlossen werden.

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, wird zum einen eine bauzeitliche Einschränkung sowie zum anderen eine Kontrolle des Mischturms vorgeschlagen. Geplante Baumaßnahmen sollten demnach nur außerhalb der Brutzeit der Vögel erfolgen. Die Brutzeit erstreckt sich für die im Plangebiet zu erwartenden Arten auf den Zeitraum von März bis Juli. In die Festsetzungen des Bebauungsplans wird die sich daraus abzuleitende Bauzeit übernommen.

Des Weiteren ist im Hinblick auf den Schutz von Fledermäusen eine Kontrolle des Mischturms auf ein Vorkommen notwendig, *vgl. auch hierzu Pkt. 6.2.1 der Begründung Teil I*. Wird eine Quartiersnutzung nachgewiesen, ist ein Maßnahmenkonzept mit der Naturschutzbehörde abzustimmen.

12.4.4 Maßnahmen zum Immissionsschutz / Emissionsschutz

Im Ergebnis des schalltechnischen Gutachtens [17] sind die im Ausgangsbebauungsplan getroffenen Festsetzungen zum Schallschutz bestätigt worden. Diese werden daher in den Änderungsbebauungsplan übernommen. Es werden weiterhin östlich der Zunftstraße in Höhe der angrenzenden Kleingartenanlage ein Schallschutzschirm sowie für das SO EKZ Schallimmissionspegel festgesetzt. Weitere Ausführungen sind Pkt. 6.5.1 der Begründung, Teil I zu entnehmen.

12.4.5 Sonstige Maßnahmen

Im Hinblick auf die Belange des Umweltschutzes sind keine weiteren Maßnahmen im Bebauungsplan zu regeln.

12.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Grundsätzliche Planungsalternativen für den Standort ergeben sich nicht, da es sich um einen durch großflächige Handelseinrichtungen geprägten Standort handelt.

Da es sich bei dem angesiedelten großflächigen Einzelhandel hauptsächlich um nicht innenstadtrelevante Einrichtungen mit großem Verkehrsaufkommen und Flächenbedarf handelt (Verbrauchermarkt, Möbelmarkt), ist eine Ausweisung dieser Nutzungen in der Innenstadt stadtgestalterisch ungünstig. Mit diesen Nutzungen kann eine in der Innenstadt gewünschte kompakte, gestalterisch anspruchsvolle Baukörperausbildung kaum erreicht werden.

Aufgrund der bisherigen Entwicklung handelt es sich bei dem Plangebiet um einen städtebaulich integrierten Standort im Stadtgefüge, der wegen seiner sehr guten Verkehrsanbindung am städtischen Tangentennetz seiner Funktion sowohl für die Stadtbewohner als auch für das Umland (entsprechend der Funktion Dessau-Roßlaus als Oberzentrum) gerecht wird. Generelle Neuausweisungen könnten deshalb nur auf bisher unbebauten, städtebaulich nicht integrierten Standorten im Außenbereich erfolgen, was nicht dem Flächennutzungsplan und den allgemeinen Planungszielen der Stadt (Innen- vor Außenentwicklung, Revitalisierung von Brachen) entspricht.

Insofern ergeben sich weder für den Standort noch für die Planinhalte sinnvolle Alternativen.

12.6 Berücksichtigung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange des Umweltschutzes und deren Wechselwirkungen

Auswirkungen, die aufgrund von Anfälligkeiten der nach dem aufzustellenden Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Schutzgüter einschließlich der Natura 2000-Gebiete und von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstaben a bis d BauGB sind nicht zu erwarten. Es sind aus den vorgesehenen Vorhaben keine schweren Unfälle oder Katastrophen abzuleiten.

12.7 Zusätzliche Angaben

12.7.1 Merkmale der verwendeten Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten

12.7.1.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung (Methodik)

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurden die Schutzgüter erfasst und bewertet.

Für die Eingriffsbilanzierung wurde das Bewertungsmodell Sachsen-Anhalts herangezogen.

Im Hinblick auf den Schallimmissionsschutz ist eine fachgutachterliche Bewertung vorgenommen worden.

12.7.1.2 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 Umsetzung des Bebauungsplans verbunden sein werden, sind in den genannten Gutachten überprüft worden, so dass hinreichende Beurteilungskriterien für eine umweltverträgliche Realisierung des Bebauungsplans vorliegen.

12.7.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt

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 Bauleitplans 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 Bebauungsplanrelevanz. Damit werden mögliche erhebliche Umweltauswirkungen auf den Menschen überwacht.

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren wird die Einhaltung der Festsetzungen zur Umwelt kontrolliert bzw. beauftragt. Damit wird sichergestellt, dass erhebliche Umweltauswirkungen auf den Menschen durch Schallemissionen, auf den Boden durch Überbauung und die Tier- und Pflanzenwelt sowie das Landschaftsbild, die über die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans hinausgehenden Auswirkungen ausgeschlossen werden.

Belange des Artenschutzes

Aus den artenschutzrechtlichen Betrachtungen hat sich keine Notwendigkeit zur Durchführung eines Monitorings ergeben.

12.7.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit dem vorliegenden Änderungsbebauungsplan Nr. 101 - D/D 1 – B wird eine Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 101 – D/D 1 überplant. Der Geltungsbereich für diesen Teilplan B umfasst den zentralen Bereich des Ursprungsbebauungsplans, der begrenzt wird im Norden durch die Weststraße, im Osten durch die Kleingartenanlage bzw. einen Sportplatz, im Süden durch die Schlagbreite und im Westen, jedoch schon außerhalb des Geltungsbereichs liegend, die Mannheimer Straße.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für den Änderungsbereich im Nordwesten ein Sondergebiet und im Osten und Süden Gewerbe- bzw. Industriegebiete fest. Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die Schlagbreite und die Weststraße.

Ziel der Änderung ist es, die Entwicklung von Verkaufsflächen zu steuern und das vorhandene Angebot durch fachmarktspezifische, nicht zentrenrelevante Sortimente zu ergänzen.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans sind keine zusätzlichen Versiegelungen zulässig und somit auch kein Eingriff in Natur und Landschaft.

Für den Schallschutz wurde eine fachgutachterliche Bewertung vorgenommen. Diese bestätigte die bereits getroffenen Festsetzungen sowie einzuhaltende Schallkontingente für die Bauflächen.

Die im Ursprungsbebauungsplan getroffenen grünordnerischen Festsetzungen sind, soweit sie für den Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans zutreffen, übernommen worden.

Insgesamt wird eingeschätzt, dass mit der Umsetzung des Bebauungsplans und unter Beachtung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbleiben werden.

12.7.4 Referenzliste, Literatur- und Quellenangabe

- [1] Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt: Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (GVBl. LSA Nr. 6/2011 vom 11.03.2011), am 13. März 2011 in Kraft getreten
- [2] Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg: Sachlicher Teilplan „Daseinsvorsorge — Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ (STP DV, in Kraft getreten am 26. Juli 2014)
- [3] Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg: Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg mit den Planinhalten „Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur“ (REP A- B-W 2018, Beschluss vom 14. September 2018)
- [4] Stadt Dessau: Flächennutzungsplan der Stadt Dessau, rechtswirksame Planfassung, 2004 (Genehmigung vom 08. April 2004, AZ 204-21101/DE, Beitrittsbeschluss des Stadtrats zu den Maßgaben und Auflagen vom 02. Juni 2004)
- [5] Stadt Dessau-Roßlau: Leitbild der Stadt Dessau-Roßlau
- [6] Stadt Dessau-Roßlau: Zentrenkonzept der Stadt Dessau-Roßlau (Wallraf & Partner, April 2009)
- [7] Stadt Dessau-Roßlau: Integriertes Stadtentwicklungskonzept Dessau-Roßlau 2025 (Büro für urbane Projekte Leipzig, 2013)
- [8] Stadt Dessau-Roßlau: Bebauungsplan Nr. 216 „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“, 16. August 2013
- [9] Stadt Dessau-Roßlau: Satzung über notwendige Stellplätze (Stellplatzsatzung) der Stadt Dessau-Roßlau vom 06. Oktober 2015, beschlossen durch den Stadtrat am 9. Dezember 2015, derzeit ausgesetzt
- [10] Stadt Dessau: Landschaftsplan der Stadt Dessau, Fortschreibung 2002, Stand: Entwurf 09.08.2002
- [11] Stadt Dessau-Roßlau: Satzung zum Schutz und zur Pflege des Baum- und Heckenbestandes der Stadt Dessau-Roßlau (Baumschutzsatzung), Stand: 22. Juli 2010
- [12] Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt (LAU): Bodenfunktionsbewertungsverfahren des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt (BFBV-LAU), Vorläufige Handlungsempfehlung zur Anwendung des Bodenfunktionsbewertungsverfahrens, Stand Mai 2013
- [13] Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Sachsen-Anhalt: Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt, Stand 2009
- [14] Ministerium für Umwelt und Naturschutz des Landes Sachsen-Anhalt (Hrsg.): Landschaftsprogramm des Landes Sachsen-Anhalt. Teil 1-3, Magdeburg 1994 einschließlich Fortschreibung 2001
- [15] Kuschnerus, Bishop, Wirth, Der standortgerechte Einzelhandel, 2. Auflage 2018, vhw Verlag
- [16] Dr. Thomas Hofmann: Fachmarktzentrum Mannheimer Straße Dessau-Roßlau, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Stand 31. August 2020
- [17] Graner Ingenieure GmbH: Lärmtechnisches Gutachten, Änderungsbebauungsplan Nr. 101 D/D 1 „Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet D/D 1“, Stand 07.08.2020

- [18] Acerplan Planungsgesellschaft mbH: Schallimmissionsprognose zum Bebauungsplan Nr. 101 D/D1, „Gebewerbegebiet Dessau- Mitte, Teilgebiet D/D1“, Stand: 30.11.2004
- [19] Stadt+Handel: Auswirkungsanalyse als Grundlage einer Steuerung des Einzelhandels im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen B-Plans Nr. 101 D/D1 FMZ Mannheimer Straße (hier: nördlicher Fachmarktbereich), Stand: 07.04.2022
- [20] Inspektionsbericht des Betriebsbereiches nach § 16 der Störfall-Verordnung aus dem Jahr 2015 - Überprüfung der managementspezifischen und organisatorischen Systeme zur Umsetzung der Anforderungen Nr. 3f) und 3g) des Anhangs III der Störfallverordnung.
- [21] Bishopink, Külpmann, Wahlhäuser, Der sachgerechte Bebauungsplan, 5. Auflage 2021, vhw Verlag
- [22] Stadt Dessau-Roßlau: Fortschreibung des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Dessau-Roßlau, Auszug Ergänzungsstandort Mannheimer Straße (GMA, Stand 26.10.2022)
- [23] StadtLandGrün Stadt- und Landschaftsplanung GbR: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 101 D/D1-B „Fachmarktzentrum Mannheimer Straße“, Stand 30.09.2022

Anhänge

1. Artenschutzfachbeitrag vom 30.09.2022, StadtLandGrün, Halle
2. Lärmtechnisches Gutachten vom 25.09.2020, Graner Ingenieure GmbH, Leipzig
3. Auswirkungsanalyse als Grundlage einer Steuerung des Einzelhandels im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen B-Plans Nr. 101 D/D1 FMZ Mannheimer Straße (hier: nördlicher Fachmarkt-Bereich) vom 07.04.2022, Stadt+Handel, Dortmund