



<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>		<b>Seite</b>
<b>I.</b>	<b>BEBAUUNGSPLANBEGRÜNDUNG</b>	<b>5</b>
1.	<b>ERFORDERNIS DER PLANAUFGSTELLUNG</b>	<b>5</b>
2.	<b>LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH</b>	<b>6</b>
2.1	Lage im Stadtgebiet	<b>6</b>
2.2.	Räumlicher Geltungsbereich	<b>6</b>
3.	<b>ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN, PLANUNGS- RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>7</b>
3.1	Übergeordnete Planungen	<b>7</b>
3.2	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	<b>8</b>
3.3	Sonstige Planungen	<b>9</b>
4.	<b>BESTANDSAUFNAHME</b>	<b>10</b>
4.1	Eigentumsverhältnisse	<b>10</b>
4.2	<b>Baubestand (aktuelle Nutzung)</b>	<b>10</b>
4.2.1	Bisherige und gegenwärtige Standortentwicklung	10
4.3	<b>Natur und Landschaft</b>	<b>12</b>
4.4	<b>Verkehrerschließung</b>	<b>13</b>
4.4.1	Straßen	13
4.4.2	Fußwege/Radwege	13
4.4.3	Ruhender Verkehr	13
4.4.4	Öffentlicher Personennahverkehr	14
4.5	<b>Stadttechnische Erschließung</b>	<b>14</b>
4.5.1	Entwässerung	14
4.5.2	Trink- und Brauchwasser	14
4.5.3	Löschwasser	14
4.5.4	Elektroenergieversorgung	14
4.5.5	Erdgasversorgung	15
4.5.6	Telekommunikation	15
5.	<b>PLANUNGSKONZEPT</b>	<b>15</b>
5.1	<b>Städtebauliches Zielkonzept</b>	<b>15</b>
5.2	<b>Grünordnerisches Zielkonzept</b>	<b>16</b>

<b>5.3</b>	<b>Verkehrskonzept</b>	<b>16</b>
<b>5.4</b>	<b>Planungsalternativen</b>	<b>16</b>
<b>6.</b>	<b>BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN</b>	<b>17</b>
<b>6.1</b>	<b>Art, Maß und Umfang der Nutzungen</b>	<b>17</b>
6.1.1	Hinweise auf fachgesetzliche Regelungen und Rechtsvorschriften	23
<b>6.2</b>	<b>Ziele des Umweltschutzes / Grünordnung</b>	<b>24</b>
6.2.1	Umweltbelange	24
6.2.2	Umweltziele	24
6.2.4	Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	27
<b>6.3</b>	<b>Verkehrerschließung</b>	<b>28</b>
6.3.1	Straßen	28
6.3.2	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	28
6.4.3	Park- und Stellplatzflächen	29
<b>6.5</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>29</b>
<b>7.</b>	<b>STADTECHNISCHE ERSCHLIESSUNG</b>	<b>31</b>
<b>7.1</b>	<b>Wasserversorgung</b>	<b>31</b>
7.1.1	Trinkwasserversorgung	31
7.1.2	Löschwasserversorgung/Brandschutz	32
<b>7.2</b>	<b>Entwässerung</b>	<b>32</b>
7.2.1	Schmutzwasser	32
7.2.2	Niederschlagswasser	32
<b>7.3</b>	<b>Energieversorgung</b>	<b>33</b>
7.3.1	Elektroenergieversorgung	33
7.3.2	Gasversorgung	33
<b>7.4</b>	<b>Telekommunikation</b>	<b>33</b>
<b>7.5</b>	<b>Abfallentsorgung</b>	<b>34</b>
<b>7.6</b>	<b>Altlasten/Ablagerungen</b>	<b>34</b>
<b>8.</b>	<b>FLÄCHENBILANZ</b>	<b>35</b>
<b>9.</b>	<b>PLANVERWIRKLICHUNG</b>	<b>35</b>
<b>9.1</b>	<b>Maßnahmen zur Bodenordnung</b>	<b>35</b>
<b>9.2.</b>	<b>Kostenschätzung</b>	<b>35</b>
<b>10.</b>	<b>WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b>	<b>36</b>
<b>10.1</b>	<b>Natur und Landschaft</b>	<b>36</b>

<b>10.2</b>	<b>Städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt und des Stadtteils</b>	<b>36</b>
<b>10.3</b>	<b>Ortsbild</b>	<b>36</b>
<b>10.4</b>	<b>Belange der Bevölkerung (Gender Mainstreaming)</b>	<b>36</b>
<b>10.5</b>	<b>Städtischer Haushalt</b>	<b>37</b>
<b>11.</b>	<b>SCHALLTECHNISCHES GUTACHTEN</b>	<b>37</b>

## **I. BEBAUUNGSPLANBEGRÜNDUNG**

### **1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG**

Der heutige Standort des Nahversorgungszentrums "Damaschke-Center" entwickelte sich mit den es umgebenden baulichen Anlagen gewerblicher Nutzungen in der Wendezeit aus einem hier vorhandenen Gewerbestandort. Durch den damaligen Bedarf an Nahversorgungseinrichtungen entstand ein Mix unterschiedlicher Nutzungen, im Sinne der Nachnutzung des vorhandenen Gebäudebestandes. Mehrere Einzelhandelsbetriebe unterschiedlicher Größe, Dienstleistungseinrichtungen, Karosserie- und Lackierbetriebe, Fitnessstudio und Neu- und Gebrauchtwagenverkauf sowie Physiotherapie und Tierarztpraxis ergänzten seitdem das Areal in seinem Nutzungsspektrum. Auch das Wohnen entlang der Kreuzbergstraße wurde in geringem Umfang ergänzt.

Auf Grund der vielfältigen, unterschiedlichen Nutzungen ist das Gebiet nicht eindeutig einer der Nutzungskategorien der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zuzuordnen, sondern stellt sich als eine Gemengelagensituation im Sinne der planungsrechtlichen Beurteilung auf der Grundlage des § 34 BauGB dar.

Eine Bauvoranfrage für die Zulassung eines weiteren Lebensmittelmarktes im v. g. Nutzungskontext trug mit dazu bei, seitens der Stadt Dessau-Roßlau Überlegungen für eine zukünftig geordnete städtebauliche Entwicklung im vorliegenden Plangebiet auf der Grundlage einer Bebauungsplanung zu konkretisieren. Resultierend hat der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau am 20.06.2007 den Aufstellungsbeschluss zu vorliegendem Bebauungsplan gefasst. Zur Sicherung der Planung wurde eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes erlassen.

Der Bebauungsplan soll dementsprechend die baulichen und sonstigen Nutzungen der Teilflächen in verträglicher Nachbarschaft für den städtebaulichen Gesamtkontext klären und so eine zweifelsfreie Regelung zur Ausnutzung der vorhandenen Flächenpotentiale in ihrer jeweiligen Form sicherstellen. Besondere Beachtung erlangt hierbei das mit dem Ziel der Stärkung städtischer Zentrumsfunktionen erarbeitete Zentrenkonzept Dessau-Roßlau, beschlossen durch den Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau am 10.06.2009, als Planungsgrundlage gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB. Das Zentrenkonzept dient i. v. g. S. folgenden Zielen:

- Erhaltung und Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktionen der Dessauer Innenstadt, besonders der City und deren regionaler Ausstrahlung,
- Steigerung der Attraktivität der Innenstadt durch Konzentration oberzentraler Funktionen und Ansiedlung innenstadt- und zentrenrelevanter Sortimente,

- Gewährleistung der bedarfsgerechten, wohnungsnahen Grundversorgung durch Konzentration auf die im Konzept abgegrenzten Stadtteil-, Orts- und Nachversorgungszentren mit Hilfe einer gezielten Standortentwicklung,
- Expansion des Einzelhandels innerhalb der abgegrenzten, nicht integrierten Standorte nur noch im Fachmarktbereich und Beschränkung des zentrenrelevanten Sortimentes auf den derzeitigen Bestand,
- einer zukünftigen Arbeitsteilung zwischen den Zentralen Versorgungsbereichen Innenstadt, Stadtteil- und Nebenzentrum und Nahversorgungszentren und den nicht integrierten Standorten (Zentrenhierarchie),
- Gewährleistung des Einzelhandels mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der abgegrenzten Zentralen Versorgungsbereiche und nicht integrierten Standorte in begrenzten Größenordnungen,
- Schaffung von Planungs- und Investitionssicherheit für Einzelhandelsbetriebe, Investoren und Grundstückseigentümer durch konsequente Umsetzung des Konzeptes als verbindlicher räumlicher Orientierungsrahmen für versorgungs- und strukturelevante Investitionen.

Im Kern geht es um die Frage, ob und in welchem Grade dem Gebiet Entwicklungsmöglichkeiten, insbesondere im Einzelhandel eingeräumt werden sollen und wie im Hinblick auf die Erneuerung von Gebäuden und Nutzungsänderungen die Belange von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen im Gebiet gewahrt werden können.

Mit dem Zentrenkonzept werden nun Vorgaben, insbesondere im Hinblick auf die räumlichen Grenzen des Einzelhandels, gemacht. Diese zielen auf die planungsrechtliche Absicherung eines Nahversorgungszentrums ab, welches im Hinblick auf die Anzahl und Häufung der dortigen Einzelhandelsbetriebe in die Zentrenhierarchie der Stadt Dessau-Roßlau einzuordnen ist. Dabei geht es im Wesentlichen auch um die Zielstellung, andere Nahversorgungszentren (Heidestraße/Österreichviertel und Kreuzbergstraße) nicht in ihrer Funktion und Substanz zu schwächen.

## **2. LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**

### **2.1 Lage im Stadtgebiet**

Das Plangebiet befindet sich im südöstlichen Stadtgebiet, im Kreuzungsbereich Damaschkestraße/Kreuzbergstraße, ca. 4 km südlich des Stadtzentrums von Dessau gelegen.

### **2.2. Räumlicher Geltungsbereich**

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 4,98 ha.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- *im Norden* durch die Flurstücke 1682/6, 1682/5 (beide Flur 14) sowie die Flurstücke 1396, 1397, 1398 und 1399 (alle Flur 26), Gemarkung Törten;
- *im Osten* durch die Kreuzbergstraße, Flurstück 1407 (Flur 26), Gemarkung Törten;
- *im Süden* durch die Damaschkestraße, Flurstück 1384 (Flur 26), Gemarkung Törten sowie
- *im Westen* durch das Flurstück 922/6, 1673/8 sowie 1673/9, alle Flur 25, Gemarkung Törten

### **3. ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN, PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN**

#### **3.1 Übergeordnete Planungen**

Die Stadt Dessau-Roßlau ist, gemäß dem Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 23.08.1999 (GVBl. LSA, S. 244), zuletzt geändert durch die 2. Verordnung zur Änderung des Gesetzes über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt vom 05.07.2000 (GVBl. LSA S. 214) und dem Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W) vom 24.12.2006, Oberzentrum. Beide Programme betonen die Notwendigkeit der Strukturverbesserung der zentralen Orte. Leitvorstellung der Landesplanung bei der Erfüllung dieser Aufgabe ist eine nachhaltige Raumentwicklung, die die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche in den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt und zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung führt. Dabei sind gemäß LEP-LSA u. a. die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, die Standortvoraussetzungen für wirtschaftliche Entwicklung zu schaffen und gleichwertige Lebensverhältnisse in allen Teilräumen herzustellen.

Gemäß den Zielen der Raumordnung des LEP-LSA, Ziff. 3.2.8 Z ist die Ausweisung von Einzelhandelsstandorten in der vorliegenden Form an zentrale Orte der oberen und mittleren Stufe zu binden. Die Stadt Dessau-Roßlau macht von diesen Vorgaben gebrauch und steuert die Einzelhandelsentwicklung im gegenständlichen Bebauungsplan über die rahmenrechtlichen Vorgaben des § 9 Abs. 2a BauGB. Unter Bezug auf § 13 (2) Landesplanungsgesetz (LPIG) ist der vorliegende Bebauungsplan nicht raumbedeutsam i. S. v. raumbanspruchend oder raumbeeinflussend. Eine landesplanerische Abstimmung kann demzufolge entfallen.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Dessau-Roßlau stellt im vorliegenden Geltungsbereich Gemischte Bauflächen dar und ist mit Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Dessau vom 26.06.2004 wirksam geworden. Der vorliegende Bebauungsplan zeigt sich vollständig gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus

dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Dessau-Roßlau entwickelt, auch wenn wie vorliegend, keine Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung erfolgen. Hierzu sieht die Stadt Dessau-Roßlau gegenwärtig keinen Regelungsbedarf.

### **3.2 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen**

Durch einen sog. einfachen Bebauungsplan wird vorliegend die Erhaltung und Entwicklung eines Zentralen Versorgungsbereiches im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinde festgesetzt und bestimmt, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Hierzu erfolgen differenzierte Festsetzungen. Resultierend ergibt sich ein Bebauungsplan, der in einem Teilbereich Festsetzungen auf der Grundlage des § 9 (2a) BauGB enthält. Dieser Bereich stellt ab auf eine städtebaulich eindeutige Nutzungsartenzonierung und damit die planungsrechtliche Absicherung des Einzelhandelsstandortes.

Der gemäß § 9 (2a) festgesetzte Teil des vorliegenden Plangeltungsbereiches wird im Zentrenkonzept Dessau-Roßlau überwiegend als abgegrenzter, Zentraler Versorgungsbereich definiert. Die darüber hinausgehende, vorliegende Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes findet hier, in dem bereits zum Beschluss des Zentrenkonzeptes festgelegten Umgriff ihren Niederschlag.

Mit Blick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung in Reaktion auf einen erneuten Ansiedlungswunsch eines Lebensmittelmarktes hat der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau am 10.06.2009 die Verlängerung der bestehenden Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB beschlossen. Die nachbarschaftlichen Verhältnisse, im Hinblick auf das Gewerbe, aber auch das Wohnen und die Anforderungen, resultierend aus Handel- und Dienstleistungsnutzungen, sollten zunächst über den vorliegenden Bebauungsplan in ihren Nutzungsansprüchen geprüft und sodann abschließend geklärt werden.

In den bisher durchgeführten Beteiligungen von Ämtern der Stadtverwaltung und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden bis zum heutigen Zeitpunkt keine grundsätzlichen, das vorliegende Plangebiet generell in Frage stellenden Anregungen vorgebracht. Es kann deshalb davon ausgegangen werden, dass zur städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes ein allgemeiner Konsens besteht. Damit entspricht der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes.

Der Bebauungsplan Nr. 174 "Kreuzbergstraße" wird somit formal als Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB für die Stadt Dessau-Roßlau aufgestellt, da er für die geordnete, städtebauliche Entwicklung erforderlich ist und aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt ist. Auf Grund des Beschlusses über das Zentrenkonzept Dessau-Roßlau als selbstbindende Hand-

lungsleitlinie gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB stellt die Stadt Dessau-Roßlau zur Absicherung ihrer Versorgungsfunktion als Oberzentrum Dessau-Roßlau für ihren städtischen Teilraum den Bebauungsplan Nr. 174 "Kreuzbergstraße" gemäß § 8 Abs. 2 BauGB auf. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen, wie oben bereits erwähnt, den Darstellungen des Flächennutzungsplanes in allen Fragen der städtebaulichen Entwicklung nicht entgegen.

Das Planverfahren wird auf der Grundlage der gesetzlichen Regelungen des Baugesetzbuches, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), in Kraft seit 30.07.2011 geführt.

### **3.3 Sonstige Planungen**

In der Fassung April 2008 liegt das Einzelhandelsgutachten für das Oberzentrum Dessau-Roßlau, unter besonderer Berücksichtigung baurechtlicher Festlegungen sowie der Nahversorgung, als selbstbindend beschlossene Plangrundlage gemäß § 9 Abs. 6 Nr. 11 BauGB vor. Hinzu tritt mit Stand April 2009 das auf dem Einzelhandelsgutachten aufbauende Zentrenkonzept der Stadt Dessau-Roßlau, welches ebenfalls mit Selbstbindungsbeschluss (10.06.2009) den Stellenwert eines gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes besitzt.

Der Landschaftsplan der Stadt Dessau-Roßlau liegt vor und wird im vorliegenden Bebauungsplan gewürdigt. Er fungiert hierbei als Fachgutachten, dass die Konkretisierung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf der örtlichen Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung vollzieht. Rechtsverbindlichkeit erhalten die Aussagen des Landschaftsplanes im Sinne der hieraus abgeleiteten Einordnung des Plangebietes und der hieraus abgeleiteten grünordnerischen Festsetzungen.

Weitere Planungen, die die schützenswerten Belange des vorliegenden Bebauungsplanes betreffen könnten, bestehen nicht.

Der Bebauungsplan Nr. 174 "Kreuzbergstraße" ist somit in einem insgesamt städtebaulich-landschaftsräumlichen Kontext, auch in Bezug auf die in der Nachbarschaft zulässigen Wohn- und Verkehrsnutzungen zu sehen. Er berücksichtigt im erforderlichen Umfang die absehbaren Maßnahmen, welche sich aus den v. g. Planungen bzw. den grundsätzlich zu beachtenden planungsrechtlichen Gegebenheiten herausstellen.

## **4. BESTANDSAUFNAHME**

### **4.1 Eigentumsverhältnisse**

Die Grundstücke im Plangeltungsbereich befinden sich nicht im Eigentum bzw. der Verfügbarkeit der Stadt Dessau-Roßlau bzw. ihrer nachgeordneten Einrichtungen. Lediglich die angrenzenden Straßenzüge Kreuzbergstraße und Damaschkestraße befinden sich im städtischen Eigentum, wobei die Kreuzbergstraße seit dem 01.01.2010 den Status einer Kreisstraße (K 2050) besitzt.

### **4.2 Baubestand (aktuelle Nutzung)**

#### **4.2.1 Bisherige und gegenwärtige Standortentwicklung**

Das Plangebiet mit seinen heutigen Nutzungen entwickelte sich in der Wendezeit überwiegend aus einem Gewerbebetrieb, unter Nutzung des vorhandenen Gebäudebestandes. Neben wenigen leerstehenden Gebäudeteilen befinden sich heute hier ein Lebensmittelmarkt, Textil- und Resterpostenverkauf, ein Restaurant, eine Spielothek, ein Heimtextilgeschäft, ein Getränkemarkt sowie ein Drogeriemarkt. Darüber hinaus ergänzen Fleischer, Bäcker sowie ein Lotto/Toto/Zeitungs- und Zeitschriftenverkauf die anzutreffenden Sortimente. Neben einem Autohaus mit Werkstattservice hat sich ferner im Gebiet ein Sport- und Fitnesscenter etabliert; eine Recyclingfirma sowie mehrere kleingewerblich/dienstleistungsorientierte Unternehmen sind ebenso ansässig, wie sich die Bauhofnutzung eines Dessauer Bauunternehmens hier etabliert hat.

Zur Kreuzbergstraße hin befinden sich eine Physiotherapie sowie eine Polizeistelle in einem Wohn- und Ärztehaus. Entlang der Damaschkestraße befindet sich neben dem hier vertretenen Autohaus eine Kioskverkaufsstelle. In der direkten Nachbarschaft sind Wohngebäude sowie gärtnerisch genutzte Flächen zur Kreuzbergstraße hin gelegen. Im Norden schließt eine Gartensparte an das Plangebiet an und im Westen verläuft der sog. Lorkgrünzug.

Die aufgezählten Nutzungen sind, anders als die umgebende Situation, hier nicht durchgängig seit der Aufgabe der betrieblichen Nutzungen in der Wendezeit vertreten. Zwischenzeitlich sind Wechsel betrieblicher Nutzer erfolgt. Eine weitere Diversifikation der Nutzungen ist absehbar. Alle genannten Nutzungen außerhalb des Einzelhandels stellen sich im Gebiet als stabil bzw. sehr gering fluktuationsgefährdet dar.

Im Zentrenkonzept der Stadt Dessau-Roßlau wird das mit seinen Sortimenten vorstehend genannte Nahversorgungszentrum "Damaschke-Center" hinsichtlich seiner Entwicklungsoptionen als städtebaulich integrierter Versorgungsbe-  
reich eingeordnet. Die dort anzutreffende Bausubstanz zeigt sich in unterschiedlicher Qualität. In jedem Fall zeigt sich, zum Teil resultierend aus substantiellen Grenzen, wie auch verkaufsstrategischen Erwägungen, einzelhandelsstrategisch die Notwendigkeit, den Einzelhandelsstandort branchenbezogen

weiter zu entwickeln und dem Versorgungserfordernis der im Einzugsbereich lebenden Bevölkerung hinreichend zu entsprechen. Dies resultiert auch daraus, dass eine absehbare Aufwertung des im Zentrenkonzept bezeichneten Nahversorgungsstandortes "Kreuzbergstraße", im Hinblick auf die Branche Lebensmitteleinzelhandel eher skeptisch gesehen wird und somit resultierend nicht nur die im Zentrenkonzept Dessau-Roßlau benannten 1.650 Einwohner im Umkreis von 500 m um den Standort das Versorgungspotential darstellen, sondern gegenwärtig bis mittelfristig voraussichtlich weitere 4.100 Einwohner (welche gegenwärtig im Zentrenkonzept dem Einzugsbereich Törten-Nord sowie Kreuzbergstraße zugerechnet werden).

Der Einzelhandelsstandort an sich liegt südöstlich der Bauhaussiedlung Törten, umgeben von Eigenheimbereichen und Kleingartenanlagen. Es wird hier entgegen den Darstellungen im Zentrenkonzept Dessau-Roßlau (1.130 m<sup>2</sup>) eine Gesamtverkaufsfläche von 2.989 m<sup>2</sup>, mit potentiellen, heute anderweitig gewerblich genutzten Flächenanteilen des "Damaschke-Centers" (Spielothek, Gastronomie, Post) von insgesamt ca. 3.800 m<sup>2</sup> vorgehalten.

Zwischen dem Standort "Damaschke-Center" und dem Einzelhandelsstandort "Kreuzbergstraße" gibt es, wie vorgenannt, eine gewisse Ambivalenz, die darin besteht, dass auch im Zentrenkonzept Dessau-Roßlau die Aufwertung beider Nahversorgungsstandorte durchaus als wichtig angesehen wird, jedoch die realen Rahmenbedingungen von Stadtumbau und demografischem Wandel am Standort Kreuzbergstraße eine höhere Dynamik im Bevölkerungsrückgang erwarten lassen, als am Standort "Damaschke-Center". Daher wird die Lagegunst, mit Blick auf die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, für weitere Expansionen des Einzelhandels am Standort Kreuzbergstraße eher zu relativieren sein, was bedeutet, dass die Verpflichtung zur Gewährleistung einer ausreichenden und dauerhaft stabilen Nahversorgung gerade am vorliegenden Standort des "Damaschke-Centers" wächst.

Die vorgetragenen Rahmenbedingungen des bauleitplanerisch zu sichernden Einzelhandelsstandortes "Damaschke-Center" machen deutlich, dass hier besondere städtebauliche Verhältnisse vorliegen, die eine Anwendung des § 1 (9) BauNVO rechtfertigen, um bestimmte sortimentsbezogene Regelungen treffen zu können. Weiterhin wird aus der historischen Entwicklung des vorhandenen Einzelhandels innerhalb bestehender, ehemals gewerblich genutzter Gebäude erkennbar, dass unter den Vorgaben des § 1 (10) BauNVO bestimmte Strukturen in Abweichung von den Aussagen des beschlossenen Einzelhandels- bzw. Zentrumskonzeptes zugelassen werden sollen. Details zu den getroffenen Festsetzungen ergeben sich aus Abschnitt 6.1 dieser Begründung.

Die Erforderlichkeit der Planaufstellung stellt sich gemäß § 1 Abs. 3 BauGB im vorgenannten Kontext dar. Resultierend besteht für den Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 174 ein hoher Veränderungsdruck, den es im Sinne einer bedarfsgerechten Ergänzung zur Eigenentwicklung und Stärkung der

Nahversorgungsfunktionen in diesem Teilstadtgebiet des Oberzentrums Dessau-Roßlau mit vorliegendem Bebauungsplan zu bewältigen gilt.

### **4.3 Natur und Landschaft**

Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W v. 24.12.2006) benennt die kreisfreie Stadt Dessau-Roßlau als Oberzentrum mit den entsprechenden Funktionen.

Der Landschaftsplan der Stadt Dessau-Roßlau ordnet das Plangebiet dem bebauten, überprägten Siedlungsbereich zu, spezifische Entwicklungsziele oder Maßnahmen werden für das Plangebiet nicht aufgestellt. Der Lorkgraben mit seinem begleitenden Gehölzbestand wird als lokal bedeutender Grünzug für den städtischen Freiflächeverbund bewertet.

#### Fachgesetze und Fachplanungen

- BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), in Kraft seit 30.07.2011
- BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29.07.2009 (BGBl. S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 06.10.2011 (BGBl. I S. 1986)
- UVPG: Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 06.10.2011 (BGBl. S. 1986)
- BBodSchG: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenverunreinigungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) veröffentlicht als Artikel 1 des Gesetzes zum Schutz des Bodens vom 17.03.1998 (BGBl. I Nr. 16 S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 09.12.2004 (BGBl. I, S. 3214)
- WG LSA: Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt vom 16.03.2011 (GVBl. LSA 2011, S. 492), rechtskräftig seit dem 01.04.2011 bis 01.04.2013
- FNP: Flächennutzungsplan der Stadt Dessau, Bekanntmachung im Amtsblatt vom 26.06.2004
- 22. BImSchV, Umsetzung der Feinstaubrichtlinie (96/62/EG, 999/30/EG), 2002
- DIN 18005 Schallschutz im Städtebau, Juli 2002
- TA Lärm Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm, März 1998
- TA Luft Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft, Oktober 2002

Gemäß § 13 Abs. 1 BauGB ist festgelegt, dass Bebauungspläne, die in einem Gebiet nach § 34 BauGB unter Wahrung der Einfügekriterien aufgestellt werden bzw. Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB enthalten, im vereinfachten Verfahren ohne formalisierte Umweltprüfung aufgestellt werden dürfen. Dies ist vorliegend der Fall, da sich das Plangebiet in einem nach § 34

BauGB, sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung entwickelbaren Umfeld und damit zu beurteilendem Zulässigkeitsmaßstab befindet. Somit wird vorliegend von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie dem Umweltbericht nach § 2a BauGB durch die Stadt Dessau-Roßlau gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Für das Plangebiet sind im Rahmen übergeordneter Fachplanungen keine besonderen Ziele formuliert worden. FFH-Gebiete oder andere Schutzgebiete von europäischem oder nationalem Rang sind weder im Plangebiet noch in der Umgebung vorhanden, so dass auf eine Voruntersuchung diesbezüglich verzichtet werden kann.

## **4.4 Verkehrserschließung**

### 4.4.1 Straßen

Die Erschließung des Bebauungsplangebietes erfolgt sowohl von der Kreuzbergstraße als auch der Damaschkestraße aus. Über ein das zentrale Plangebiet durchquerendes, dauernd und jederzeitiges Überfahrtsrecht erfolgt die hauptsächlichliche innere Erschließung für den KFZ-Verkehr.

Eine weitere Zufahrt befindet sich nördlich der Einmündung des eben genannten Überfahrtsrechtes von der Kreuzbergstraße aus, zwei weitere Zufahrten von der Damaschkestraße aus, auf den hier vorhandenen Großparkplatz ergänzen den Erschließungsumfang.

### 4.4.2 Fußwege/Radwege

An den angrenzenden öffentlichen Straßen finden sich Fußwege. Radwege sind sowohl in der Damaschkestraße als auch in der Kreuzbergstraße nicht vorhanden.

### 4.4.3 Ruhender Verkehr

Zugeordnete Stellplätze für Mitarbeiter bzw. Besucher/Kunden befinden sich im Bereich der Grundstücke Kreuzbergstraße 31 und 35 sowie für das Sportcenter im Bereich der Flurstücke 2007 und 2005. Für den Nahversorgungsstandort, das "Damaschke-Center", befinden sich die Parkplätze nordöstlich der Damaschkestraße im Bereich des Flurstücks 1393/1 (alle v. g. Flurstücke Flur 26, Gemarkung Dessau) zugeordnet.

Darüber hinaus gibt es entsprechend der diversen gewerblichen Nutzungen betriebsbezogen hier die Möglichkeit Mitarbeiter- und Besucherparken entsprechend den Erfordernissen unterzubringen. Gleiches gilt für die PKW-Stellplätze der Wohnbebauung entlang der Kreuzbergstraße, welche ebenso auf den jeweiligen Wohngrundstücken die Möglichkeit des Abstellens finden.

#### 4.4.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Durch eine Bushaltestelle an der Kreuzbergstraße ist das "Damaschke-Center" in den ÖPNV eingebunden. Diese Haltestelle befindet sich mit der Bezeichnung "Stadtfeld" unmittelbar am Kreuzungsbereich Damaschkestraße/ Kreuzbergstraße.

### 4.5 Stadttechnische Erschließung

#### 4.5.1 Entwässerung

In der Damaschkestraße befindet sich in deren Nebenfahrbahn sowie in der Kreuzbergstraße jeweils ein Mischwasserkanal. Die Entsorgung des Schmutzwassers des Plangebietes erfolgt über eine eigene Kläranlage. Das gereinigte Wasser wird in den Lorkgraben abgeleitet.

Das Oberflächenwasser wird in Teilbereichen auf dem Gelände versickert bzw. nach mechanischer Reinigung dem Lorkgraben zugeleitet. Die Oberflächenentwässerung im Bereich der Stellplatzanlagen für den ruhenden Verkehr erfolgt unmittelbar vor Ort durch Versickerung.

#### 4.5.2 Trink- und Brauchwasser

Im Plangebiet befinden sich Verläufe von Trinkwasserleitungen, welche von den in der Kreuzbergstraße sowie in der Damaschkestraße verlaufenden Trinkwasserleitungen abzweigen.

Brauchwasseranlagen befinden sich im Plangeltungsbereich gegenwärtig nicht.

#### 4.5.3 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung wird als Grundschutz über die im öffentlichen Bereich vorhandenen Versorgungsleitungen gesichert. Der Objektschutz kann zum Teil über die Hausanschlussleitungen abgedeckt werden.

Im Plangebiet existieren Ober- und Unterflurhydranten.

#### 4.5.4 Elektroenergieversorgung

Die Elektroenergieversorgung des Plangeltungsbereiches erfolgt durch das städtische Leitungsnetz im Bereich Niederspannung. Gegenwärtig sind die Versorgungsumfänge ausreichend. Sollte zukünftig eine erhöhte Einspeisung notwendig werden, ist bei den Eigentümern/Betreibern der Netze (DVV Stadtwerke) die entsprechende Antragstellung vorzunehmen.

#### 4.5.5 Erdgasversorgung

Gasleitungen des Niederdrucknetzes befinden sich in den an das Plangebiet angrenzenden Straßenzügen Damaschkestraße und Kreuzbergstraße. Von hier aus wird die bedarfsweise Versorgung im Plangebiet sichergestellt.

#### 4.5.6 Telekommunikation

Die Hauptversorgungsleitungen der Telekommunikation befinden sich im Bereich von Kreuzbergstraße und Damaschkestraße. Von dort kann die zentrale Einspeisung in das Plangebiet erfolgen.

Bei der Bauausführung ist von den ausführenden Firmen darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationsanlagen vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Fall von Störungen) jederzeit der Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist.

## 5. PLANUNGSKONZEPT

### 5.1 Städtebauliches Zielkonzept

Der vorliegende Bebauungsplan verfolgt nachfolgende Kernpunkte zur städtebaulichen Entwicklung:

- Nutzungszonierung zwischen Bereichen reiner gewerblicher Nutzung, Einzelhandelsbezogener- und Wohnnutzungen in verträglicher Nachbarschaft, unter Wahrung der wesentlichen Einfügekriterien gemäß § 34 BauGB
- Sicherung des langfristigen Bestandes und der Entwicklungsperspektiven des Nahversorgungsstandortes "Damaschke-Center" als wichtiger Einzelhandelsstandort im südlichen Stadtgebiet von Dessau-Roßlau
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erhöhung der Flexibilität in der Standortnutzung, hinsichtlich ihrer mikrostandörtlichen Einordnung
- Sicherung der Zulässigkeit zukünftiger (Handels-)Nutzungen mit Blick auf geänderte Anforderung im versorgungsstrategischen/funktionalen Bereich
- Gewährleistung standardisierter Immissionsschutzziele im Hinblick auf verträgliche Nachbarschaften schützenswerter Nutzungen zum Plangebiet

Die städtebauliche Grundhaltung der Stadt Dessau-Roßlau besteht somit darin, weiterhin ein hohes Maß an Flexibilität in der spezifischen Ausnutzung der getroffenen Festsetzungen zu gewährleisten, andererseits aber auch hinsichtlich der Nutzungszonierung, wie der Sicherung vorhandener grünräumlicher Strukturen des Plangebietes, klare Aussagen im Sinne qualitativer Vorgaben festzusetzen.

## **5.2 Grünordnerisches Zielkonzept**

Mit den durch zeichnerische und textliche Festsetzungen abgesicherten grünordnerischen Zielen wird die Bestandserhaltung der Grünstrukturen im gesamten Plangebiet gewährleistet. Nachfolgende Kernpunkte stehen für die grünräumliche Standortentwicklung:

- Überprüfung der bestehenden und bisher gliedernden Grünbereiche auf ihren möglichen dauerhaften Bestand im Kontext mit der angestrebten Gesamtnutzungsverteilung im Plangebiet
- weitestgehender Erhalt von vorhandenem, wertvollem Baumbestand
- Vermeidung von schädlichen Auswirkungen auf unmittelbar an das Plangebiet angrenzende Grünräume und deren naturräumliche Strukturen

## **5.3 Verkehrskonzept**

Der Standort des Nahversorgungszentrums "Damaschke-Center" soll sowohl mit dem öffentlichen Personennahverkehr, als auch weiterhin dem motorisierten Individualverkehr funktionstüchtig und in ausreichendem Maße erreichbar sein. Hierzu zählt die absehbar beizubehaltende Anbindung an den Linienbusverkehr der DVV. Nachfolgende Zielvorgaben zur verkehrlichen Erschließung sind zu benennen:

- generelle Beibehaltung der bestehenden verkehrlichen Erschließung des Plangebietes
- Beibehaltung der zugeordneten Flächen für den ruhenden Verkehr innerhalb des Geltungsbereiches
- Beibehaltung der sich bisher als praxistauglich bewährten Regelungen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs in den Betriebs- und Wohngrundstücken, entsprechend des tatsächlichen Bedarfs, auf der Basis vorhandener bzw. zukünftig zu erteilender Nutzungsgenehmigungen

Damit soll auch die gegenwärtig über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesicherte Haupteinschließung des Standortes zukünftig unverändert Bestand haben.

## **5.4 Planungsalternativen**

Resultierend aus der Beschlusslage zum Zentrenkonzept Dessau-Roßlau gibt es zur standörtlichen Entwicklung keine Planungsalternativen, auch, da das Vorhaben bereits am Standort etabliert ist und durch den vorliegenden Bebauungsplan lediglich, neben der Sicherung der gewerblichen Nutzungen außerhalb des Einzelhandels und des Wohnens, im Hinblick auf die einzelhandelsbezogene Entwicklung gesteuert werden soll. Somit gibt es auf Grund der funktionalen Zusammenhänge im Kontext der bestehenden gewerblichen

Nutzungen und den hierzu räumlich beanspruchten Flächenanteilen keine Alternativen.

Eine Aufgabe des Standortes würde kurzfristig zu einer nicht hinzunehmenden Schwächung der Versorgungssicherheit im Hinblick auf die Nahversorgungssortimente im südöstlichen Stadtgebiet von Dessau-Roßlau führen. Zudem würde eine ungesteuerte Einzelhandelsentwicklung der mit dem Zentrenkonzept formulierten Aufgabenstellung zur Zukunftssicherung der Einzelhandelslandschaft in Dessau-Roßlau Standortprofile und Schwerpunkte bilden, also Verkaufsflächenangebote für zentrenrelevante Sortimente außerhalb von hierzu deklarierten Versorgungszentren dem freien Spiel der Kräfte überlassen und damit insbesondere die im Stadtzentrum bestehenden Einzelhandelsagglomerationen schwächen. Die Stadt Dessau-Roßlau wäre sodann nicht mehr in der Lage am in Rede stehenden Standort ihrer gesetzlichen Pflicht zu Sicherung der wohnungsnahen Grundversorgung nachzukommen. Das "Damaschke-Center" würde in absehbarer Zeit eine Entwicklung des wirtschaftlichen Niedergangs erfahren. Somit orientiert die vorliegende Planung auf eine am Markt platzierbare, nachfragegerechte Angebotssituation und damit eine im Bebauungsplankontext, d. h. auf Bestandsflächen entwickelbare, angemessene städtebauliche Ordnung für den Standort.

## **6. BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN**

Auf Grund der zunächst gegebenen Unübersichtlichkeit der Verhältnisse im vorliegenden Bebauungsplankontext wurde zur Sicherung der Bebauungsplanung eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB am 20.06.2007, mit Verlängerung am 10.06.2009 um ein weiteres Jahr, beschlossen. Da die Veränderungssperre für den gesamten Plangeltungsbereich erlassen wurde, ist in ihr ausdrücklich benannt, dass alle Vorhaben, die nicht der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Einzelhandelsbetrieben und Großhandelsbetrieben dienen, von der Wirkung der Veränderungssperre ausgenommen sind.

### **6.1 Art, Maß und Umfang der Nutzungen**

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

Im Hinblick auf den bestehenden Nutzungszweck wird ein Teilgebiet im Nordwesten des Plangeltungsbereiches mit der Grundflächenzahl 0,8 festgesetzt.

Es handelt sich um bebaute, heute gewerblich genutzte Flächen. Diese Bereiche liegen in räumlicher Nähe zum Lorkgrünzug im Westen und einer Kleingartenanlage im Norden.

Die festgesetzte Grundflächenzahl entspricht der derzeit vorhandenen Nutzung und lässt damit genügend Spielraum zur Berücksichtigung von Erweiterungen vorhandener Gebäude, wie auch perspektivischen Um- und Neunutzungen. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Überschreitungsmöglichkeit des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO auf Grund der anzutreffenden Oberflächenversiegelung auf mehreren Grundstücken bereits Realität ist. Hier gilt der Bestandsschutz. Im Fall von Umnutzungen oder Neunutzungen greift die Festsetzung der Grundflächenzahl als Höchstmaß, um der schwierigen Situation im Hinblick auf die Oberflächenwasserabführung zukünftig besser begegnen zu können.

In konsequenter Fortsetzung der bisherigen, hier gewerblich entstandenen Entwicklung ohne Einzelhandelsnutzungen, wird ergänzend festgesetzt, dass auch zukünftig Einzelhandelsbetriebe gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO unzulässig sind. Diese Festsetzung stärkt die Entwicklungsoptionen im daran angrenzenden Areal des "Damaschke-Centers". Die Ausnahme eines dem Hauptbetrieb untergeordneten Einzelhandels stellt ebenfalls auf die bisher bereits gängige Praxis, im Sinne des Verkaufs von Ersatzteilen o. ä. ab.

Auf Grund des vorliegenden sog. einfachen Bebauungsplanes i. S. des § 30 (3) BauGB verzichtet die Stadt Dessau-Roßlau in dem Teilgebiet mit der Grundflächenzahl 0,8 auf weitergehende Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise, da hier entsprechend den Regelungen des § 34 Abs. 1 und 2 BauGB eine hinreichend ableitbare, geordnete städtebauliche Entwicklung auch fernerhin unterstellt wird. Gleichzeitig bedeutet dies Flexibilität im Hinblick auf künftige Ansiedlungen durch die Vermeidung über Gebühr restriktiver Vorgaben. D. h., alle weiteren Fragen, die Art und das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise betreffend, orientieren in diesem Bereich des Bebauungsplanes sich weiter an § 34 BauGB.

Im Hinblick auf den bestehenden Nutzungsumfang wird ein bebautes Teilgebiet im Plangeltungsbereich mit einer Baufeldabgrenzung entlang der Kreuzbergstraße festgesetzt. Die hier vorhandenen Wohnnutzungen werden als vorhandene Nutzungen entsprechend der anzutreffenden Baustruktur entlang der Kreuzbergstraße i. S. der zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche planungsrechtlich fixiert. Die hier bereits vorhandenen Nutzungen im Sinne von Räumen für freie Berufe (§ 13 BauNVO) knüpfen an die lebendige Gewerbe- und Einzelhandelsstruktur im westlich hiervon gelegenen Teil des Plangebietes an.

Eine rückwärtige Bebauung der Grundstücke ist nicht ortstypisch und damit von der Stadt Dessau-Roßlau kein angestrebtes, städtebauliches Entwicklungsziel. Hinzu tritt, dass durch die im Zentralen Versorgungsbereich zulässigen Nutzungen gesunde Wohnverhältnisse nur durch passive Schallschutzmaß-

nahmen zu erreichen wären, was wiederum im Verhältnis Aufwand/Nutzen aus siedlungsstrukturellen Notwendigkeiten heraus hier keine Basis für die Stadt Dessau-Roßlau besitzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird hier durch eine vordere Baulinie begrenzt/festgesetzt, um auf Grund der klaren siedlungsräumlichen Struktur entlang der Kreuzbergstraße eine prinzipielle bauliche Ordnung zu Grunde zu legen. So werden die bestehenden, den Straßenverlauf prägenden Gebäudenutzungen die traditionell in diesem städtischen Kontext vorhandene, nach innen gerichtete Geschlossenheit der Bebauung und andererseits die Öffnung der Grundstücke zu den Gartenzonen hin, auch zukünftig unterstreichen.

Um im Hinblick auf die Flexibilität der Grundstücksnutzungen keine Härten entstehen zu lassen, wird festgesetzt, dass sowohl die Baugrenzen als auch die Baulinien im Bereich von Erkern, Loggien, Balkonen und überdachten Stellplätzen sowie Garagen ausnahmsweise in angemessenem Umfang überschritten werden dürfen. Unter städtebaulichen Gesichtspunkten wird ferner geregelt, dass überdachte Stellplätze und Garagen ansonsten nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Dies trägt zum einen im Sinne des städtebaulichen Erscheinungsbildes dem Umstand Rechnung, dass entlang des Straßenraumes die Wohngebäude als bestimmende und maßstabsprägende Baustrukturen gewünscht sind und nicht eine wilde Ansammlung von Garagen, Carports u. ä. in den Vorgartenzonen das Erscheinungsbild prägen sollen. Zum anderen ist bei der vorgegebenen Bautiefe ausreichend Flexibilität vorhanden, diese baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten.

Weitere Einschränkungen der zulässigen Nutzungen in dieser etablierten Situation hält die Stadt Dessau-Roßlau nicht für erforderlich festzusetzen.

Auf Grund des vorliegenden sog. einfachen Bebauungsplanes verzichtet auch hier, wie bereits zu der Teilfläche im nordwestlichen Plangeltungsbereich ausgeführt, die Stadt Dessau-Roßlau auf weitergehende Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise, da hier entsprechend den Regelungen des § 34 Abs. 1 und 2 BauGB eine hinreichend ableitbare, geordnete städtebauliche Entwicklung möglich sein wird. Gleichzeitig bedeutet dies, ebenso wie o. g., Flexibilität im Hinblick auf künftige Nutzungen durch die Vermeidung über Gebühr restriktiver Vorgaben in diesem Kontext.

#### - Zentraler Versorgungsbereich (ZV)

Der Flächenanteil des Bebauungsplanes zwischen dem nordwestlichen und südlichen Teilgebiet wird als Zentraler Versorgungsbereich (ZV) gemäß § 9 Abs. 2a BauGB festgesetzt. Hier greift die Stadt Dessau-Roßlau das mit der Novelle 2007 zum BauGB präferierte Instrument zur Steuerung des Einzelhandels auf und wendet es für einen Teil des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes entsprechend an. Die Grundlage hierfür bildet das auf den

entsprechenden räumlichen Teilbereich hin beschlossene städtebauliche Entwicklungskonzept im Sinne des Zentrenkonzeptes Dessau-Roßlau.

Die bestehende Beschlusslage hebt es in den Rang eines Entwicklungskonzeptes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB. Die hier getroffenen Aussagen zur Entwicklung des Nahversorgungsbereiches, im Sinne eines Zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Dessau-Roßlau, werden entsprechend der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen im Zusammenspiel mit dem städtebaulichen Zielkonzept weiterentwickelt.

Der Regelungsinhalt zur Entwicklung des Zentralen Versorgungsbereiches wird über die zugehörigen textlichen Festsetzungen zum Ausdruck gebracht. Ergänzend wird mit Blick auf die Nachbarschaftsverträglichkeit dieses Areals eine schalltechnische Gliederung vorgenommen.

Im Zusammenhang mit der städtebaulichen Entwicklung im vorliegenden Plangeltungsbereich ist es erforderlich, die vorhandenen, einschlägigen Betriebe mit ihren Verkaufsflächengrößen zu berücksichtigen. Im Bebauungsplan geschieht dies mit Hilfe von § 9 Abs. 2a BauGB bestandserhaltend im Sinne der Zulässigkeitsregelung für zentrenrelevante Sortimente und damit positiv einordnend. Von den derzeit 3.800 m<sup>2</sup> vorgehaltener Verkaufsfläche entfallen rd. 2.680 m<sup>2</sup> auf zentrenrelevante Sortimente, davon 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf Bekleidungs-sortimente, 350 m<sup>2</sup> auf Drogeriewaren, 280 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf Heimtextilien, Gardinen und Zubehör und 1.350 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf Lebensmitteleinzelhandel, einschließlich Getränkeeinzelhandel. Diese Sortimente sollen und werden sich im Ergebnis der städtebaulichen Planung nicht schlechter stellen als bisher, woraus resultierend als Resultat der Bestandsaufnahme die Stadt Dessau-Roßlau hauptsächlich Handlungsbedarf hinsichtlich der Bereitstellung eines entsprechenden Flächenangebotes für den Anlagentyp des (Lebensmittel-)Discountmarktes sieht. Im Rahmen der Neuausrichtung des Standortes mit zeitgemäßen Verkaufsflächengrößen, insbesondere im Lebensmitteleinzelhandel, wird resultierend eine Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> als standortverträglich, wie auch der Nachfrage gerecht werdend, für die Warensortimente Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Drogeriewaren festgesetzt. Diese Festsetzung folgt der Beschlusslage des Stadtrates der Stadt Dessau-Roßlau zum Zentrenkonzept Dessau-Roßlau, in welchem der vorliegende Standort als zentraler, städtebaulich integrierter Nahversorgungsbereich deklariert ist. Die somit zulässige maßvolle Ergänzung des Zentralen Versorgungsbereiches ist für die Stadt Dessau-Roßlau ein Beitrag entgegen der ungehemmten Vermehrung von Einzelhandelsflächen unterhalb der Vermutungsobergrenze<sup>1</sup> der Großflächigkeit in diesem Teil ihres Stadtgebietes.

In diesem Sinne wird zuzüglich der Aussagen zur Bestandsituation, dem Inhalt des Zentrenkonzeptes Dessau-Roßlau gefolgt, dass die Bestandserhaltung un-

---

<sup>1</sup> Abschlussbericht Arbeitsgruppe Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 (3) BauNVO", BMVBW, 30.04.2002: Vermutungsregelung zur Großflächigkeit von Lebensmitteleinzelhandelsbetrieben von 1.200 m<sup>2</sup> bis ca. 2.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche, positiv bewertet u. a. durch BVerwG mit Beschluss vom 22.07.2004

ter der Prämisse der Neuordnung und Aufwertung von Verkaufsbereichen, in Verbindung mit einer umfeldbezogenen Aufwertung präferiert. Außerdem kommt der besondere Charakter dieser Nahversorgungsanlage in Funktionsmischung auf diese Weise unverwechselbar zum Ausdruck. Lediglich ein, mit Blick auf eine zukünftig geordnete städtebauliche Entwicklung sowie der Aufrechterhaltung eines marktgängigen Angebotes am Standort zuträgliches Erweiterungsangebot wird durch die getroffenen Festsetzungen zugelassen. Daraus resultiert streng genommen eine räumliche Abweichung von der Umgrenzungsdarstellung des Nahversorgungszentrums "Damaschke-Center" im Zentrenkonzept Dessau-Roßlau. Jedoch gelingt hierdurch die Flächenbereitstellung für eine zeitgemäße (bauliche) Standortergänzung in punkto Einzelhandel. Dies ist nach eingehender Analyse auch erforderlich, da in den bestehenden Gebäudekubaturen die gegenwärtig in Anspruch genommenen Verkaufsflächengrößen, insbesondere im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels, keine Größenordnungen für am Markt konkurrenzfähige Betriebseinheiten mehr darstellen.

Würde die Stadt Dessau-Roßlau von dieser städtebaulichen Konzeption Abstand nehmen, läuft sie Gefahr, dass der Zentrale Versorgungsbereich durch Aufgabe des ansässigen Lebensmitteldiscounters in seiner Substanz absehbar erheblich geschwächt würde. Einhergehend mit wachsender wirtschaftlicher Unsicherheit der verbleibenden Geschäfte, zunehmender Mobilität der Kunden und konkurrierenden Discountern anderen Ortes würde der Standort sein Gesicht wesentlich, im Fall des Ausbleibens dieses behutsam steuernden Einwirkens der Stadt, verändern. Der damit verbundene Trend lässt sich unter dem Stichwort "Trading down" zusammenfassen: Geschäfte müssen schließen und werden teilweise durch Ramschläden ersetzt oder bleiben leerstehend. Damit einhergehend nehmen die Attraktivität und die Besucherfrequenz des Standortes ab. Die Nahversorgungsfunktion entfällt, verbunden mit gravierenden städtebaulichen Folgen für die umliegenden Siedlungsbereiche der Stadt.

Da der Standort infolge der Mantelbevölkerung insgesamt nur einen Lebensmitteldiscounter verträgt und Schäden für die Ziele der Zentralen Versorgungsbereiche Kreuzbergstraße/Heidestraße durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht präjudiziert werden sollen, gilt es, exzessive Verkaufsflächen- und Sortimentszuwächse zu vermeiden und das Flächenangebot in entsprechender Größenordnung zu offerieren.

Bereits leer stehende Gebäudeteile der vorhandenen Substanz bzw. absehbar sich entleerende Gebäudeteile können demgemäß zukünftig für den Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten ihren Fortbestand finden. In der Praxis hat sich gezeigt, dass Ladenlokalgrößen, wie am vorliegenden Standort vorhanden, bei Teilen dieser Sortimente nachgefragt sind, insofern die bauliche Hülle in einem nutzungsadäquaten Zustand gemietet werden kann. Beispiele für derartige Nutzungsoptionen wären die räumliche Erweiterung des vorhandenen Getränkemarktes, Zooartikel, Tierpflegeartikel oder auch Motorrad- und Fahrradzubehör könnten in diesem Kontext der bereits

vorhandenen Einrichtungen ihre Berechtigung haben. Die Sortimentsliste 2009 des Zentrenkonzeptes Dessau-Roßlau wird zur Orientierung nachfolgend abgedruckt.

zentrenrelevante Sortimente	nichtzentrenrelevante Sortimente
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Reformwaren</li> <li>- Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher</li> <li>- Spielwaren und Bastelbedarf, Schnittblumen</li> <li>- Drogeriewaren, Kosmetika, Pharmazie, Sanitätswaren</li> <li>- Schnittblumen</li> <li>- Oberbekleidung, Wäsche, Wolle, Kurzwaren/Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien</li> <li>- Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Kürschnerwaren, Modewaren</li> <li>- Orthopädie und Sportartikel (außer Sportgroßgeräte, z. B. Fahrräder)</li> <li>- Hausrat, Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Bettwaren</li> <li>- Glas, Porzellan, Keramik, Kunstgewerbe, Antiquitäten, Geschenkartikel</li> <li>- Uhren, Schmuck, Silberwaren</li> <li>- Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren, optische und feinmechanische Erzeugnisse</li> <li>- Musikalienhandel</li> <li>- Unterhaltungselektronik, Ton- und Bildträger, Telekommunikationsgeräte</li> <li>- Elektrokleingeräte (weiße und braune Ware)<sup>2</sup></li> <li>- Personalcomputer, Notebooks, Büro- und Kommunikationstechnik</li> <li>- Waffen und Jagdbedarf</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tiere, Zooartikel, Tierpflegeartikel, Tiernahrung</li> <li>- Pflanzen und Zubehör, Pflanzgefäße, Gartenmöbel, Gartenbedarf, Gartenhäuser</li> <li>- Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge</li> <li>- Küchen, Badeinrichtungen, Sanitär, Fliesen, Rollläden u. ä.</li> <li>- Möbel, Beleuchtungskörper, Elektroinstallationsbedarf, Teppiche, Bodenbeläge</li> <li>- Farben, Lacke, Tapeten, Malerbedarf, Holz, Bauelemente, Campingartikel</li> <li>- Elektrogroßgeräte (Herde, Öfen), Rasenmäher, elektrische Gartengeräte</li> <li>- Antennen/Satellitenanlagen</li> <li>- Kfz-Zubehör, Motorradzubehör</li> <li>- Sportgroßgeräte, inklusive Fahrräder und Zubehör</li> <li>- Brennstoffe/Mineralölerzeugnisse</li> </ul>

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB sind die Erhaltung und Entwicklung Zentraler Versorgungsbereiche bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigen. Dem folgt der vorliegend festgesetzte Flächenumfang. Alle weiteren Fragen bezüglich des Einfügens zukünftiger Baukörper in den v. g. Kontext entsprechen den Regelungen des § 34 Abs. 1 BauGB. Hierbei ist eine hinreichend ableitbare geordnete städtebauliche Entwicklung möglich.

Gleichzeitig werden mit Blick auf die Ausnutzung der noch freien Grundstücksflächen, in Abhängigkeit vom zukünftigen Nutzungsprofil/der Unternehmensphilosophie, keine über Gebühr restriktiven Vorgaben in diesem Kontext vorgegeben. Die dieser Begründung anliegende Planungskonzeption stellt eine mögliche Entwicklungsrichtung vor. Hier könnte bspw. durch perspektivische

<sup>2</sup> weiße Ware: z. B. Haus- und Küchengeräte, braune Ware: z. B. Radio-, TV-, Videogeräte

Öffnung des vorhandenen Baukörpers nach Norden die bereits angelegte Passage auf einen neu angelegten Stellplatzbereich treffen und aus dieser zentralen Lage heraus von Kundenströmen partizipieren.

#### 6.1.1 Hinweise auf fachgesetzliche Regelungen und Rechtsvorschriften

Für alle im Bebauungsplan festgesetzten Teilgebiete gelten folgende Ausführungen:

- Werden für die einzelnen Bauvorhaben Grundwasserabsenkungen erforderlich, ist hierfür gemäß §§ 4 und 5 des Wassergesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 12. April 2006 (GVBl. LSA Seite 248) die wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.
- Nach § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes für Sachsen-Anhalt (DenkSchG LSA, GVBl. LSA Nr. 33/1991 vom 28.10.1991) sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales sofort anzuzeigen und zu sichern. Bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige ist am Fundort alles unverändert zu lassen. Eine wissenschaftliche Untersuchung durch Beauftragte des Landesamtes für archäologische Denkmalpflege Sachsen-Anhalt ist zu ermöglichen. Die topographische Situation weist auf eine archäologische Relevanz des Plangebietes hin, so dass die archäologische Landesaufnahme zur Entdeckung von archäologischen Denkmälern im Geltungsbereich des Vorhabens führen kann. Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht gemäß § 9 (3) DenkSchG-LSA im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen.
- Die Anschlussbedingungen von Vorhaben an die öffentliche Abwasserkanalisation sind mit dem zuständigen Ver- und Entsorger (DESWA GmbH) durch die jeweiligen Bauherren zu regeln.
- Im Plangebiet befinden sich Grenzeinrichtungen sowie Vermessungsmarken des amtlichen Lage- und Höhenfestpunktfeldes, welche gegebenenfalls durch zukünftige Bautätigkeit zerstört werden können. In diesem Zusammenhang ist auf die Regelung nach § 5 und § 22 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt vom 22.5.1992, zuletzt geändert durch Gesetz zur Änderung des Vermessungs- und Katastergesetzes des Landes Sachsen-Anhalt vom 03.08.2004 (GVBl. LSA, S. 486) zu verweisen, wonach derjenige ordnungswidrig handelt, der unbefugt Grenz- und Vermessungsmarken einbringt, verändert oder beseitigt.
- Anfallende Abfälle sind nach den Bestimmungen des Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen, Abfallgesetz (AbfG LSA, GVBl. LSA Nr. 11/1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2004, GVBl. LSA 2004, S. 852, 853) zu entsorgen. Verwertbare Abfälle sind einer Recyclinganlage zuzuführen. Dabei ist der Nachweis über die Zulässigkeit der Entsorgung/Verwertung gemäß der Verordnung über Verwertungs- und Beseitigungsnachweise (Nachweisverordnung- NachwV v. 10.09.1996, BGBl. I, Nr.47, S. 1382) zu führen. Gemäß der Satzung über die Abfallentsorgung in der Stadt Dessau-Roßlau (Abfall-

entsorgungssatzung) besteht zur Abfallentsorgung Anschluss- und Benutzerzwang.

- Öffentliche und gewerbliche Einrichtungen sind verpflichtet alle anfallende Abfälle entsprechend der jeweils gültigen Abfallentsorgungssatzung der Stadt Dessau-Roßlau einer ordnungsgemäßen Verwertung bzw. Entsorgung zuzuführen.
- Nicht wiederverwertbarer Bodenaushub ist in Abstimmung mit dem zuständigen Amt für Umwelt und Naturschutz zu verbringen.
- Verpackungsmaterialien sind nach der Verordnung über die Vermeidung von Verpackungsabfällen (Verpackungsverordnung – VerpackV) vom 21.08.1998, zuletzt geändert durch die 4. Verordnung zur Änderung der Verpackungsverordnung vom 30.12.2005 (BGBl. I Nr. 1 S. 2) einer Verwertung zuzuführen. Eine Abgabe an die Müllannahmestellen ist unzulässig.

## **6.2 Ziele des Umweltschutzes / Grünordnung**

### 6.2.1 Umweltbelange

Gemäß § 13 (3) BauGB ist für Bebauungspläne, die im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden, keine Umweltprüfung erforderlich. Die Eingriffsregelung ist für zulässige Vorhaben nach § 34 BauGB nach § 21 (2) BNatSchG nicht anzuwenden. Trotzdem hält es die Stadt Dessau-Roßlau für erforderlich aus ökologischen und insbesondere aus städtebaulichen Gründen ein Mindestmaß an Durchgrünung für den vorhandenen Plangebungsbereich zu erhalten und damit vor allem vorhandene Grünstrukturen in die Überplanung mit einzubeziehen.

Darüber hinaus sind die einschlägigen Bestimmungen der umweltbezogenen Bundes- und Landesgesetze sowie EU-Richtlinien zu berücksichtigen (s. Kap. 4.3). Für das Plangebiet sind im Rahmen übergeordneter Fachplanungen keine besonderen Ziele formuliert worden. FFH-Gebiete oder andere Schutzgebiete vom europäischen oder nationalen Rang sind weder im Plangebiet noch in der Umgebung vorhanden, so dass auf eine Voruntersuchung diesbezüglich verzichtet werden kann.

### 6.2.2 Umweltziele

Aus dem aktuellen Umweltzustand, einschließlich des Landschaftsbildes und der städtischen Grünstruktur, ergeben sich für das Plangebiet spezifische umweltbezogenen Zielvorstellungen, die mit der Umsetzung der Grünordnung aus den Festsetzungen des Bebauungsplans verfolgt werden sollen:

- Förderung der Biotopverbundfunktion des Grünzuges Lorkgraben (westlich an das Plangebiet angrenzend)
- Berücksichtigung der Schutzansprüche von empfindlicheren Biotopstrukturen der Umgebung durch Abstand halten

- Erhalt und Pflege der vorhandenen Stellplatzeingrünung, insbesondere Baumpflege und Erhalt von Strauchgruppen
- Ergänzung straßenbegleitender Eingrünung mit Sträuchern, Hecken und Einzelbäumen
- Gestaltung und Aufwertung der Landschaftsbild- und Raumwirkung durch Gebäudegestalt und Eingrünung neuer Stellplätze
- Aufrechterhaltung der Versickerungsfähigkeit, Aufnahme des anfallenden Oberflächenwassers vorzugsweise an Ort und Stelle
- Verwendung wasserdurchlässiger Materialien bei der Befestigung von Oberflächen
- Minderung der kleinklimatischen Effekte durch Begrünung, Bauweise und Materialwahl, z. B. Dach- und Fassadenbegrünung
- Berücksichtigung der Schutzansprüche der vorhandenen Nutzungen, insbesondere hinsichtlich zu erwartender Verkehre, Schall- und sonstiger Emissionen

### 6.2.3 Umweltbelange / Zustand und Auswirkung auf die Schutzgüter

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsbereiches und wird seit langem intensiv genutzt.

Die Bodenoberflächen sind überwiegend versiegelt oder bebaut, lediglich die Wohngrundstücke im östlichen Plangebiet weisen Gärten auf. Entlang der Damaschkestraße besteht ein inzwischen gut entwickelter Grünstreifen und zur Abschirmung der Wohnbebauung gegen den Parkplatz wurde ein begrünter Wall errichtet, der locker mit Gehölzen bestanden ist. Derzeit in geringem Maß vorhandene Freiflächen sind durch Gebäudeabbruch oder jüngst erfolgte Entsiegelung entstanden und als temporär anzusehen.

Der bauliche Zustand der Einzelgebäude und damit einher gehend die Wirkung auf das Stadtbild sind sehr verschieden. Wenig ansprechend ist derzeit die Situation an der Kreuzbergstraße im Bereich der nördlichen Zuwegung sowie an der Ecke Kreuzbergstraße/Damaschkestraße. Auch das "Damaschke-Center" bedarf einer Aufwertung.

Hinsichtlich des Umgangs mit umweltgefährdenden Stoffen oder entsprechenden Technologien/Produktionen liegen bezüglich der derzeitigen Nutzer der vorhandenen Gewerbehallen keine Hinweise auf Gefahrenpotentiale vor. Eine Vorbelastung durch die bestehenden Nutzungen der angrenzenden Grundstücke und der Vornutzung des Geländes - hinsichtlich stofflicher Emissionen - ist jedoch wahrscheinlich ebenso ist im Rahmen der gesetzlichen Zulässigkeiten auch mit aktuellen Stoffausträgern und Schallemissionen zu rechnen.

Bezüglich vorhandener und zukünftiger Luftbelastungen ist die Umsetzung der Feinstaubrichtlinie (22. BImSchV) unter Beachtung der gegenwärtigen Belastungssituation maßgebend. Für das Plangebiet ist hier bedingt durch die La-

ge, den hohen Versiegelungsgrad und die verkehrliche Situation mit einer im Rahmen der Bauleitplanung nur wenig beeinflussbaren Vorbelastung zu rechnen. Dazu zählen Überwärmungseffekte und verminderte nächtliche Abkühlung sowie Luftschadstoffe. Positiv hinsichtlich der Luftthygiene wirken sich vor Ort der Grünzug Lorkgraben und der geringe Versiegelungsgrad der umliegenden Siedlungsbereiche aus.

Schutzwürdige, empfindliche Nutzungen sind mit den Wohngrundstücken im Plangebiet sowie in der Umgebung vorhanden. Bereiche mit empfindlicher Erholungsfunktion sind, abgesehen von den Hausgärten, im Plangebiet und in der Nähe nicht vorhanden.

Schutzgebiete, Naturdenkmale oder geschützte Landschaftsbestandteile gem. §§ 17 – 23 NatSchG LSA sowie besonders geschützte Biotope gem. § 30 NatSchG LSA sind für das Planungsgebiet nicht zu verzeichnen. Allerdings gilt hier die Baumschutzsatzung der Stadt Dessau-Roßlau, unter deren Bestimmungen der Großteil des vorhandenen Baumbestandes fällt. Geschützt werden Bäume ab einem Stammumfang von über 45 cm / Stammdurchmesser über 15 cm, gemessen in 1 m Höhe.

Denkmale oder denkmalgeschützte Bauten sind weder im Plangebiet noch in der unmittelbaren Umgebung vorhanden.

Im gesamten Plangeltungsbereich ist das natürliche Bodengefüge durch die erfolgte Bautätigkeit sowie die sonstige Nutzung in seiner Natürlichkeit dauerhaft und irreversibel verändert und in der Leistungsfähigkeit entsprechend stark eingeschränkt. Versiegelung und Bebauung führten zum Verlust der natürlichen Bodenfunktionen, insbesondere durch die Einschränkung der Aufnahme von Niederschlagswasser bzw. der Verdunstung über offene Bodenflächen und die verloren gegangene Funktion als Lebensraum für Flora und Fauna.

Der gesamte Biotopkomplex zeigt sich hinsichtlich seiner Naturnähe und Leistungsfähigkeit als erheblich eingeschränkt bis gänzlich überprägt/funktionslos. Die Kriterien Schönheit, Eigenart und Vielfalt sowie Wiederherstellbarkeit haben auf Grund des aktuellen Zustands nachrangige Bedeutung.

Als faunistischer Lebensraum ist der Plangeltungsbereich insgesamt als unbedeutend einzuschätzen, für die heimische Tierwelt attraktivere Bereiche befinden sich außerhalb des Plangebietes im westlich angrenzenden Grünzug Lorkgraben.

Aktuelle Gebäudebrüter-Vorkommen sind aus den letzten Jahren nicht kartiert. Es liegen keine Hinweise für potentielle Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten vor, so dass auf eine intensivere Untersuchung diesbezüglich verzichtet werden kann.

Insgesamt werden in Anbetracht der bestehenden intensiven Nutzung des Plangebietes und daraus sowie aus den Vornutzungen resultierenden Überprägungen und Vorbelastungen keine zusätzlichen erheblichen Umweltbelastungen erwartet. Auch hinsichtlich der Versiegelungsflächen wird nur mit geringfügigen Veränderungen – in erster Linie durch Neuorganisation und andere Anordnungen von Gebäuden und/oder Zufahrten – gerechnet. Dabei kann sich lokal auch Entsiegelungspotential ergeben.

Gehölzverluste, die Kompensationsbedarf i. S. d. städtischen Baumschutzsatzung hervorrufen, werden nicht erwartet. Der vorhandene Baumbestand beschränkt sich im Wesentlichen auf die randlichen Eingrünungen und den bestehenden Parkplatz, wo keine baulichen Veränderungen geplant sind.

Die Einhaltung der zulässigen Schall- und Feinstaubemissionen muss bezüglich der vorhandenen Schutzansprüche der Wohngebäude über bindende Vorgaben, z. B. Kontingentierung ggf. in Verbindung mit Baukörperanordnungen, geregelt werden. Das betrifft besonders die Anordnung neuer Stellplätze und die Zufahrten.

Der hohe Versiegelungsgrad im Gebiet erfordert (wahrscheinlich) die Ableitung zumindest eines Teiles des anfallenden Oberflächenwassers in Vorfluter der Umgebung. Der Lorkgraben ist hinsichtlich seiner Aufnahmekapazitäten nur bedingt bei stark zeitverzögertem Abschlag und sehr geringen Einleitmengen geeignet, ansonsten muss wie bisher in das Kanalsystem der umliegenden Straßenräume eingeleitet werden.

#### 6.2.4 Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Grundsätzlich werden im vorliegenden Bebauungsplan nur die Gehölze mit der Erhaltungssignatur festgesetzt, die städtebauliche Relevanz besitzen. Hierbei handelt es sich um die Baumstandorte entlang der Damaschkestraße und die Wallbepflanzung östlich des Parkplatzes sowie die erhaltenswerten Baumbestände im Parkplatzareal im Vorbereich des "Damaschke-Centers". Der v. g. Gehölzbestand befindet sich nicht innerhalb überbaubarer Grundstücksflächen. Es wird ergänzend auf die Regelung der Baumschutzsatzung der Stadt Dessau-Roßlau verwiesen, die bei erforderlicher Entnahme dieser Gehölze die entsprechenden Ersatzmaßnahmen vorsieht.

Die als zu erhalten festgesetzten Gehölzbestände haben eine Gliederungsfunktion bzw. bilden auch optisch eine abschirmende Wirkung zwischen unterschiedlichen Nutzungsarten im derzeitigen Bestand. Darüber hinaus sind die als zum Erhalt festgesetzten Gehölze auf Grund ihrer Markanz bzw. grüngestalterischen Dominanz als Einzel- oder Gruppengehölzpflanzungen wichtige naturräumliche Elemente im Plangeltungsbereich.

## **6.3 Verkehrserschließung**

### 6.3.1 Straßen

Das Plangebiet wird über die Straßenzüge der Damaschkestraße und der Kreuzbergstraße erschlossen. Da es im Zuge des Planverfahrens in beiden Straßenzügen keinen städtebaulichen Regelungsbedarf gibt, sind diese nicht Bestandteil des Plangeltungsbereiches. Zur Sicherstellung der verkehrlichen Erschließung des Standortes wird ein Neubau oder Ausbau der tangierenden Verkehrsflächen/Straßen nicht erforderlich.

### 6.3.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Für die innere Erschließung des Plangebietes werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert.

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 1 zugunsten der Allgemeinheit ist bereits im Bestand im Baulastenverzeichnis in dieser Form eingetragen. Es erfolgte lediglich im Bereich der Flurstücke 2003 und 2002 eine geometrische Lagekorrektur im Sinne der hergestellten Wegeausbausituation. Über dieses Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird die Erreichbarkeit aller angrenzenden Gewerbegrundstücke sichergestellt. Zukünftig besteht auch die Möglichkeit, den Zentralen Versorgungsbereich über dieses Geh-, Fahr- und Leitungsrecht entsprechend anzufahren.

Ein zweites Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (2) zweigt nach Nordosten vom v. g. ab und ist dem Nutzerkreis der Anlieger sowie dem Rad- und Fußverkehr für die Allgemeinheit gewidmet. Auch hierbei handelt es sich um die teilträumliche Verkehrserschließung angrenzender Gewerbenutzungen, aber auch die Möglichkeit, Teile des Zentralen Versorgungsbereiches zu erreichen.

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 3 wird zur Erreichbarkeit des Zentralen Versorgungsbereiches und zusätzlich für den Fuß- und Radverkehr für die Allgemeinheit gesichert. Letztere könnten optional in Zukunft von der Kreuzbergstraße/Ecke Dohlenweg aus, abseits der fahrverkehrlichen Relationen im Bereich der Kreuzbergstraße, über eine Fuß- und Radwegeverbindung im Bereich des Flurstücks 1682/5 den Zentralen Versorgungsbereich erreichen. Diese Option will sich die Stadt Dessau-Roßlau nicht verbauen, woraus die Sicherung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes im vorliegenden Fall ebenfalls resultiert.

Die Leitungsrechte (4) – (6) sichern Leitungstrassen der Telekommunikation und Stromversorgung entsprechend der mitgeteilten Lage durch die jeweils benannten Versorgungsträger.

Insgesamt gesehen ist mit den gesicherten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten somit für den Personenkreis der jeweils Begünstigten, aber auch für die Ver-

sorgungsträger die Option gegeben, die Grundstücke zu erreichen bzw. in diesem Bereich Leitungstrassen einzufügen.

### 6.4.3 Park- und Stellplatzflächen

Stellplatzflächen werden im Rahmen des vorliegenden Plangeltungsbereiches lediglich in der bisher bauordnungsrechtlich zugeordneten Form festgesetzt. Für die übrigen Bereiche des Plangeltungsbereiches verändert sich die Stellplatzsituation durch vorliegenden Bebauungsplan zuordnungsbezogen nicht. Eine Zuordnung bei neu hinzutretenden Nutzungen ist auf bauordnungsrechtlicher Grundlage weiterhin möglich.

## 6.5 Immissionsschutz

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

Im vorliegenden Fall wird der Zentrale Versorgungsbereich einer immissionsschutzbezogenen Beurteilung unterworfen. Der gekennzeichnete Bereich wurde im Rahmen eines zum Bebauungsplan in Auftrag gegebenen schalltechnischen Gutachtens<sup>3</sup> untersucht. Im Ergebnis dessen ist es möglich, entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan zum vorsorgenden Immissionsschutz zu treffen.

Im Rahmen des v. g. Gutachtens wurden die bestehenden gewerblichen Nutzungen sowie die im Bereich des Zentralen Versorgungsbereiches etablierten, mit entsprechenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln in für diese Nutzungen typischen Größenordnungen als plangegeben berücksichtigt. Das Ziel bestand darin, dass sich heutige Gewerbenutzungen in ihrer Ausnutzbarkeit nicht schlechter stellen, als in der bisherigen bauordnungsrechtlichen Genehmigungspraxis verfügt und der Zentrale Versorgungsbereich ebenso in der gegenwärtig, im räumlichen Kontext zur Kenntnis zu nehmenden Nutzungssituation, Berücksichtigung findet.

Resultierend wurde mit Blick auf die Entwicklung des Gesamtgebietes, insbesondere unter Beachtung der schützenswerten Wohnnutzungen, der Zentrale Versorgungsbereich schalltechnisch gegliedert bzw. eingeschränkt. Die maximal zulässigen Emissionspegel des Gebietes stehen dabei nicht im Widerspruch zum Inhalt der textlichen Festsetzungen zum Umfang der zulässigen Nutzungen. Es ist lediglich darauf hinzuweisen, dass im Zentralen Versorgungsbereich in unmittelbarer Nachbarschaft zu den nördlich angrenzenden Wohngrundstücken, in Abhängigkeit von der baulichen oder sonstigen Nut-

---

<sup>3</sup> Schalltechnisches Gutachten Nr. 09246 vom 15.03.2010, Bonk-Maire-Hoppmann GbR, Garbsen

zung (bspw. Stellplatzanlagen) und deren Umfang, Lärminderungsmaßnahmen erforderlich werden können, sofern die typischen Nutzungsfrequenzen von Verbrauchermärkten hier unmittelbar zur Wirkung gelangen. Ausschlaggebend hierfür ist der anlagenbezogene Nachweis für die konkret auszugestaltende Grundstücksnutzung.

Damit ferner die Obergrenzen der durch das Gutachten festgelegten Emissionskennwerte im Zentralen Versorgungsbereich, in Folge von Nutzungsänderungen, Abbrüchen oder Neuerrichtungen baulicher Anlagen sich im Sinne der dynamischen Fortentwicklung des Zentralen Versorgungsbereiches nicht als schädlich für die schützenswerten Nachbarschaften auswirken, wurde im Bebauungsplan festgesetzt, dass die hierfür im Gutachten zu Grunde gelegten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel bei zukünftigen Grundstücksnutzungen in diesem Bereich als Obergrenze einzuhalten sind. Somit kann davon ausgegangen werden, dass im Plangebiet auf Dauer schädliche Umwelteinwirkungen auf schützenswerte Nutzungen, wie auch in dessen Nachbarschaft, vermieden werden können.

Im Ergebnis der Auswertung der Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplanes der Stadt Dessau-Roßlau liegt ferner der Prognosefall 2015, für die anzunehmende Verkehrsbelastung der Kreuzbergstraße der gutachterlichen Beurteilung, im Hinblick auf schädliche Einwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes für die Wohnbebauung entlang der Kreuzbergstraße zu Grunde. Hieraus resultieren dann im Ergebnis der schalltechnischen Beurteilung Maßnahmen des passiven Schallschutzes unter Anwendung der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise" (November 1989).

Von der angrenzenden Kreuzbergstraße (Kreisstraße K 2050) sind aus dem prognostizierten Verkehrsaufkommen heraus negativ wirkende Immissionsbelastungen auf die angrenzende Wohnbebauung zu erwarten, die eine Überschreitung der in der DIN 18005, Beiblatt 1 "Schallschutz im Städtebau" genannten Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete von 55/45 dB (A) = Tag/Nacht bis zu 15 dB (A) zur Folge haben. Durch die vorhandene Bebauung und die geringen Abstände zur Kreuzbergstraße kann bei zukünftig neu zu errichtenden Wohngebäuden auf Lärmimmissionen aus den Verkehrsbewegungen heraus nicht hinreichend abstandsbezogen reagiert werden. Darüber hinaus verbietet sich auf Grund der städtebaulichen Lage bei neu zu errichtenden Wohngebäuden die Festsetzung von aktiven Lärmschutzmaßnahmen.

Resultierend schließt der Bebauungsplan im Zentralen Versorgungsbereich (ZV) in planerischer Vorsorge, hinsichtlich gesunder Wohnverhältnisse, das Wohnen als eine ansonsten nach § 34 BauGB zulässigen Nutzung ab einem Abstand von 25 m zur Kreuzbergstraße aus und setzt für die darüber hinaus entlang der Kreuzbergstraße befindliche Wohnbebauung passiven Schallschutz fest, in Verbindung mit einer klar stellenden Regelung zur Nutzung der straßenzugewandten Grundstücksfreiflächen. Hierzu wird festgesetzt, dass schutzbedürftige Außenwohnbereiche nur westlich des sie abschirmenden

Hauptgebäudes zur Abwehr von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Straßenverkehrslärm zulässig sind. In Abhängigkeit von den tatsächlichen zukünftigen Grundstücksbebauungen sind hiervon abweichende Einzelnachweise zur Wahrung des Schutzanspruches zulässig.

Auch für die heute im Zentralen Versorgungsbereich entlang der Kreuzbergstraße anzutreffenden Wohnnutzungen gelten die informell in den Bebauungsplan eingetragenen Lärmpegelbereiche. Resultierend wird festgesetzt, dass schutzbedürftige Räume (künftiger Bauvorhaben) zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes, über die Verwendung entsprechender Außenbauteile den Anforderungen an den baulichen Lärmschutz zu entsprechen haben. Zudem ist entsprechend der eingetragenen Lärmpegelbereiche im Ergebnis der schalltechnischen Berechnung zu erkennen, dass die Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 als Anhaltswerte für die städtebauliche Planung für Mischgebiete bei freier Schallausbreitung bei einem Abstand  $\geq 35$  m zur Straßenmitte der Kreuzbergstraße wieder eingehalten werden. Dies ist regelmäßig noch im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen, mit einer verbleibenden Bautiefe von durchschnittlich 15 m bis zur hinteren Baugrenze, als gegeben vorauszusetzen.

Das Schalltechnische Gutachten ist Bestandteil der Begründung.

## **7. STADTECHNISCHE ERSCHLISSUNG**

Die Ver- und Entsorgungssituation im Plangeltungsbereich kann grundsätzlich als gesichert betrachtet werden. Das Erfordernis sowie die Kapazitäten der ggf. notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen fortzuentwickeln sind verfahrens- und objektspezifisch zu beurteilen.

### **7.1 Wasserversorgung**

#### **7.1.1 Trinkwasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt über das öffentliche Leitungsnetz aus dem Bereichen der Damaschkestraße und Kreuzbergstraße. Versorgungsträger ist hier die Dessauer Wasser und Abwasser GmbH (DESWA). Mit dieser sind erforderliche Grundstücksanschlüsse seitens der Eigentümer auf der Grundlage der entsprechenden Satzung und Gebührenordnung abzustimmen.

Die Erfordernisse lt. Trinkwasserverordnung 2001, hinsichtlich hygienischer Vorschriften bei der Verlegung der Trinkwasserleitungen und der Probenahme durch das Gesundheitsamt, sind zu beachten. Nach § 13 Abs. 1 und § 15 Abs. 4 der Trinkwasserverordnung 2001 muss durch den Unternehmer/Inhaber des betreffenden Trinkwassernetzes (von der Wasseruhr bis zum Zapfhahn) die Veränderung oder Erneuerung gegenüber dem zuständigen Gesundheitsamt angezeigt werden.

### 7.1.2 Löschwasserversorgung/Brandschutz

Die Löschwasserversorgung erfolgt über im Straßenraum der Kreuzbergstraße sowie Damaschkestraße vorhandene bzw. zu ergänzende Hydranten zur Absicherung des Grund- und Objektschutzes. Die Löschwasserversorgung über Hydranten der Trinkwasserrohrleitung muss einer Ergiebigkeit von mindestens 45 m<sup>3</sup>/h entsprechen. Der Abstand der Hydranten soll 120 m nicht überschreiten. Die Lage der Hydranten soll so gewährleistet werden, dass ihre schnelle Inbetriebnahme, insbesondere durch den ruhenden Straßenverkehr nicht behindert wird. Art und Lage der Hydranten sind mit der Berufsfeuerwehr abzustimmen, zu kennzeichnen und nach Inbetriebnahme der Berufsfeuerwehr mitzuteilen (§ 1 (6) BauGB, §§ 3 (1), 14 (1) BauO LSA).

## 7.2 Entwässerung

### 7.2.1 Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentsorgung kann in die Mischwasserkanäle im Bereich der Damaschkestraße und Kreuzbergstraße erfolgen. Eine ggf. neu erforderliche abwassertechnische Erschließung von Baugrundstücken ist nach den technischen Vorgaben der DESWA GmbH vorzunehmen.

Die Einleitung von Abwasser in den Lorkgraben ist nicht zulässig. Sämtliches Abwasser aus dem Plangebiet ist in das öffentliche Kanalnetz einzuleiten.

### 7.2.2 Niederschlagswasser

Das im Baugebiet anfallende Niederschlagswasser soll direkt auf den privaten Grundstücken versickert werden. Es wird daher bei der Neuinanspruchnahme von Grundstücken empfohlen zu prüfen, ob der notwendige Mindestabstand zwischen Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren höchsten Grundwasserstand (MHGW, Angaben sind beim zuständigen Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt in Erfahrung zu bringen) von 1 m gewährleistet ist. Nach Archivunterlagen des Landesamtes für Geologie und Bergwesen LSA stehen im Plangebiet unter dem Mutterboden weiträumig bis 1 m mächtige bindige Sedimente (Auelehme) an. Der Grundwasserspiegel wurde bei weniger als 2 m unter Gelände dokumentiert (1,5 ... 1,7 m u. G.). Damit sind für die Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken ungünstige Bedingungen zu erwarten; nach Starkniederschlägen besteht Staunässegefahr.

Um Vernässungsprobleme zu vermeiden und ggf. einen Ausnahmeantrag bei der unteren Wasserbehörde begründet stellen zu können, wird den Bauherren empfohlen, im Rahmen von Baugrunduntersuchungen standortkonkrete Untersuchungen der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes, entsprechend Arbeitsblatt DWA-A 138 durchzuführen. Detaillierte Angaben zum aktuellen Grundwasserspiegel (höchste Grundwasserstand, Schwankungsbreite) können beim Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-

Anhalt (Nebensitz: Sternstraße 52a, 06886 Lutherstadt Wittenberg) angefordert werden.

Eine zusätzliche Herstellung einer Regenwasserkanalisation zur Entwässerung des Baugebietes ist von der Stadt Dessau-Roßlau nicht beabsichtigt. Eine Einleitmöglichkeit in den Lorkgraben ist ebenfalls nach Mitteilung der unteren Wasserbehörde nicht bzw. nur durch Einzelfallentscheidung in sehr restriktiver Form gegeben (Niederschlagswasserrückhaltung mit stark gedrosselter Abgabe). Resultierend bedarf die Einleitung von Niederschlagswasser in den Lorkgraben der wasserrechtlichen Erlaubnis der unteren Wasserbehörde und kann mit der Auflage nach einer gedrosselten Einleitung versehen werden. Über den zulässigen Drosselablauf entscheidet die Wasserbehörde im Einvernehmen mit der Abteilung Wasserbau im Tiefbauamt der Stadt Dessau-Roßlau.

Hinweis:

Für ergänzende Erschließungsmaßnahmen des Bebauungsplangebietes ist ein Vertrag zwischen dem Investor und der DESWA GmbH notwendig. Die Kosten für die Querungen der Damaschkestraße bzw. der Kreuzbergstraße sind durch den jeweiligen Vorhabenträger zu übernehmen.

### **7.3 Energieversorgung**

#### 7.3.1 Elektroenergieversorgung

Die Elektroenergieversorgung wird über das öffentliche Leitungsnetz aus dem Bereich der Versorgungsleitungen in der Damaschkestraße und der Kreuzbergstraße abgesichert. Die Energieversorgungsleitungen sind in einem leistungsfähigen Zustand vorhanden.

#### 7.3.2 Gasversorgung

Die Gasversorgung des Plangebietes kann über die in der Damaschkestraße und der Kreuzbergstraße vorhandene Niederdruckgasleitung erfolgen. Dazu ist ein Erschließungsvertrag erforderlich. Von hier aus sind die entsprechenden Grundstücksanschlussleitungen bei Bedarf herzustellen.

### **7.4 Telekommunikation**

Zusätzliche telekommunikationsseitige Erschließungslinien sind gegenwärtig nicht erforderlich. Bei Erforderlichkeit wird die Erschließung von der Kreuzbergstraße oder Damaschkestraße aus erfolgen. Vorhandene Trassenlagen von Telekommunikationslinien werden im Bebauungsplan über Leistungsrechte gesichert.

Bei Bauausführungen ist von den ausführenden Firmen darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit der Zugang zu

vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom informieren. Für Tiefbauunternehmen steht die "Trassenauskunft Kabel" (Kabeleinweisung via Internet) unter folgender Internetadresse zur Verfügung:  
<https://trassenauskunft-kabel.telekom.de>.

Hinsichtlich ggf. geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, hier u. a. Abschnitt 3, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Die Telekommunikationslinien werden nach den anerkannten Technischen Regeln und Standards errichtet und bevorzugt im öffentlichen Verkehrsraum der Straßen und Wege geführt.

## **7.5 Abfallentsorgung**

Die Müllentsorgung für Hausmüll und ähnliches wird durch die Stadt Dessau-Roßlau veranlasst. Sonderabfälle sind im vorliegenden Plangebiet bei deren Entstehen durch den Erzeuger selbstverantwortlich zu entsorgen. Hier wird auf geeigneten und dafür zugelassenen Deponien eine ordnungsgemäße Entsorgung durchzuführen sein.

## **7.6 Altlasten/Ablagerungen**

Durch die untere Bodenschutzbehörde wurde mitgeteilt, dass sich im Plangebiet zwei Standorte im Kataster über schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten und altlastenverdächtige Flächen (ALVF) der Stadt Dessau-Roßlau gemäß § 9 BodSchAG LSA zum Bundes-Bodenschutzgesetz befinden.

Diese Standorte sind unter den Registriernummern – 15001000 500150 (VEB Campingmöbelfabrik Dessau) und 150010005 00158 (VEB Regal- und Messmittelbau Dessau – REMEBA) im Kataster über schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten und altlastenverdächtige Flächen (AL VF) der Stadt Dessau-Roßlau gemäß § 9 BodSchAG LSA zum Bundesbodenschutzgesetz enthalten.

Diese Standorte wurden hinsichtlich einer erforderlichen Kennzeichnung im Bebauungsplan geprüft. Im Ergebnis der flächendeckenden Erhebung der ehemaligen gewerblich-industriell genutzten Standorte für das Stadtgebiet von Dessau und der anschließenden schutzgutbezogenen Erstbewertung zur Ermittlung des weiteren Handlungsbedarfes konnten für die beiden Standorte mit dem Aspekt einer weiteren gewerblichen Nutzung, mit Blick auf einen zusätzlichen Handlungsbedarf, kein erhöhtes Gefährdungspotential für die

Schutzgüter Boden und Grundwasser abgeleitet werden. Somit kann aus Sicht der unteren Bodenschutzbehörde auf eine Kennzeichnung im Bebauungsplan verzichtet werden. Beide Standorte bleiben jedoch im Kataster und sind ebenda einsehbar.

Ergeben sich ungeachtet dessen bei Erdarbeiten Hinweise auf mit gefährlichen Stoffen belastete Stellen im Boden, organoleptisch erkennbar gegenüber dem Normzustand durch atypische Verfärbungen des Bodens, Gerüche, vergrabene Abfälle, etc., die den Verdacht auf eine schädliche Bodenveränderung i. S. § 2 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) begründen, so ist der Bauherr verpflichtet, unverzüglich die Stadt Dessau-Roßlau, untere Bodenschutzbehörde, über die getroffene Feststellung zu informieren. Diese entscheidet über die weitere Vorgehensweise.

## 8. FLÄCHENBILANZ

Gesamtfläche des Bebauungsplanes Nr. 174	4,98 ha	100,00%
Zentrale Versorgungsbereiche	2,00 ha	40,16 %
Sonstige Teilgebiete	2,98 ha	59,84 %

## 9. PLANVERWIRKLICHUNG

### 9.1 Maßnahmen zur Bodenordnung

Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts für Grundstücke im Plangeltungsbereich ist gegenwärtig seitens der Stadt Dessau-Roßlau nicht vorgesehen. Im Übrigen wird das allgemeine Vorkaufsrecht durch das Baugesetzbuch geregelt (§ 24 BauGB). Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts durch Satzung (§ 25 BauGB) ist nicht beabsichtigt.

### 9.2 Kostenschätzung

Die Anlage von zusätzlichen Erschließungsanlagen durch die Stadt Dessau-Roßlau ist gegenwärtig nicht vorgesehen. Resultierend ergeben sich keine Kostenbelastungen, welche haushaltsrelevanten Charakter tragen.

## **10. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **10.1 Natur und Landschaft**

Der Bebauungsplan hat insgesamt eine geringe naturschutzfachliche Bedeutung. Der Anteil der Vegetationsflächen ist gering. Schutzobjekte oder Schutzgebiete nach Naturschutzrecht sind nicht vorhanden. Resultierend bringt der Vollzug des vorliegenden Bebauungsplanes keine Verschlechterung des aktuellen Zustandes der Umweltschutzgüter. Mit Funktionsverlusten i. S. d. Umwelterheblichkeit ist nicht zu rechnen, Artenschutzbelange werden erkennbar nicht berührt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans nehmen den Status Quo auf und stellen durch die Maßgaben zum Gehölzbestand sicher, dass die im Gebiet vorhandenen Grünstrukturen erhalten und weiter entwickelt werden.

### **10.2 Städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt und des Stadtteils**

Mit der vorliegenden Angebotsplanung erhält der Zentrale Nahversorgungsbereich "Damaschke-Center" eine Entwicklungsperspektive in zeitgemäßen Rahmen. Die Stärkung und damit Sicherung der Standortes bedeutet auch mittelfristig eine hohe Versorgungsqualität in diesem Stadtgebiet von Dessau-Roßlau. Die Absicherung des gewerblich ausgeprägten Teilstandortes im vorliegenden Plangeltungsbereich durch verbindliches öffentliches Planungsrecht sichert dessen Stand und Nutzungsspektrum und damit den Erhalt der Arbeitsplätze im gewerblichen Kontext.

Die Klarstellung des Schutzstatus' eines Allgemeinen Wohngebietes für die östlich der Kreuzbergstraße gelegene Bebauungsstruktur bindet die vorhandenen bzw. sich entwickelnden Nachbarschaften an die insbesondere in Immissionsschutzsicht zu beachtenden Rahmenbedingungen, damit gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse auch zukünftig am Standort gewahrt bleiben.

### **10.3 Ortsbild**

Durch die Nutzung, insbesondere im Zusammenhang mit der Ergänzung des nördlichen Teiles des Zentralen Versorgungsbereiches, kann eine Aufwertung des Ortsbildes im in Rede stehenden Bereich wahrscheinlich werden. Die derzeit überwiegend brach liegenden Flächenanteile können eine bauliche Fassung erhalten, welche dem angrenzenden baulichen Maßstab entspricht und damit zu einer Abrundung des bebauten Areals in geordneter städtebaulicher Form beitragen.

### **10.4 Belange der Bevölkerung (Gender Mainstreaming)**

Mit der Option einer zeitgemäßen Fortentwicklung des Gewerbe- und Nahversorgungsstandortes werden dessen Erhalt und die hier neu entstehen können Arbeitsplätze gesichert. Über die Weiterentwicklung im vorliegenden städtebaulichen Kontext werden Brachflächen, Trivialnutzungen und erste

Devastierungserscheinungen als Orte der Unansehnlichkeit und des Unbehagens verschwinden. Das Niveau und damit das Umfeld der Nahversorgungseinrichtungen können aufgewertet werden. Mit der planungsrechtlichen Neuordnung, die eine Aufwertung des Standortes und damit seinen wirtschaftlichen Fortbestand als wohnortnaher "Versorger" ermöglicht, ist vorstellbar. Die Einzelhandelsfläche im Discountbereich wird begrenzt, um die Existenz anderer, ebenfalls notwendiger Nahversorgungszentren DE-Süd nicht im Bestand zu gefährden. Der Versorgungs- und damit Branchenmix im Bereich nichtzentrenrelevanter Sortimente besitzt die Möglichkeit der weiteren Diversifizierung.

Alle diese Faktoren sind Standortfaktoren für eine zukunftsfähige Wohnsituation im unmittelbaren und weiteren Umfeld und damit ein Beitrag zur Stabilisierung des urbanen Grundgerüsts, im Hinblick auf das Wohnen im südlichen Stadtgebiet von Dessau-Roßlau.

### **10.5 Städtischer Haushalt**

Belastungen des städtischen Haushaltes durch die vorliegende Bebauungsplanung resultieren nicht, da erforderliche Erschließungsmaßnahmen ausschließlich grundstückseigentümerbezogen zu refinanzieren sind. Die vorhandene ortsübliche Erschließung des Gebietes erfordert gegenwärtig keinen weiteren Ausbau.

## **11. SCHALLTECHNISCHES GUTACHTEN**

siehe Anhang.

Die Planung wurde ausgearbeitet in Zusammenarbeit mit dem Stadtplanungsamt Dessau-Roßlau.

Dessau-Roßlau, den 10.01.2012

.....  
Planverfasser

Anhang: Schalltechnisches Gutachten

Anlage: Planungskonzeption als Nutzungsbeispiel  
Biotop- und Nutzungstypen