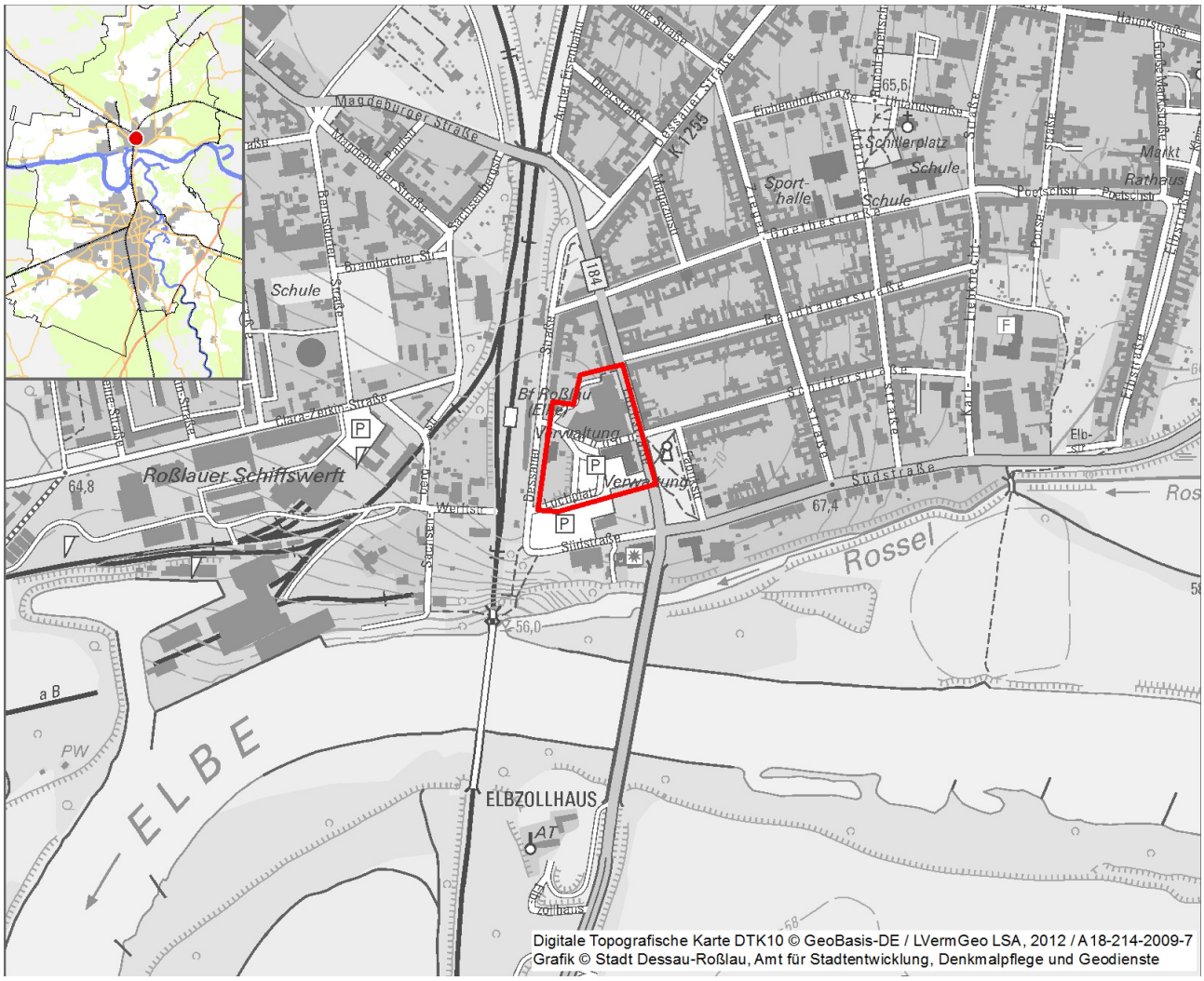
Flächennutzungsplan – 1. Änderung
Stadtteil Roßlau

STADT DESSAU-ROSSLAU



Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches „Luchplatz"

1. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Stadtteil Roßlau

Begründung

Vorentwurf 06.10.2014

Verfasser der Begründung:
Stadt Dessau-Roßlau
Dezernat für Wirtschaft und Stadtentwicklung
Amt für Stadtentwicklung, Denkmalpflege und Geodienste
Abteilung Städtebau und Planungsrecht

Finanzrat-Albert-Straße 2
06862 Dessau-Roßlau

Fon: 0340 / 2 04 20 61
Fax: 0340 / 2 04 29 61

E-Mail: stadtplanung@dessau-rosslau.de
Internet: www.dessau-rosslau.de

1 Ausgangslage und Planungserfordernis 4
2 Geltungsbereich 7
3 Übergeordnete und sonstige planungsrelevante Vorgaben 8
3.1 Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt 8
3.2 Regionaler Entwicklungsplan 11
3.3 Flächennutzungsplan 12
3.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept 12
3.5 Zentrenkonzept 13
3.6 Bebauungsplan Nr. 216 zur Steuerung des Einzelhandels 14
4 Belange von Umwelt, Natur und Landschaft 16
4.1 Bodenschutz 17
4.2 Naturschutz 17
4.3 Wasserrecht 17
4.4 Immissionsschutz 18
4.5 Schutzgebiete 18
4.6 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz 18
4.7 Denkmalrechtliche Belange 18
5 Begründung der geänderten Darstellung 19
5.1 Art der baulichen Nutzung 19
5.1.1 Ziel und Zweck der beabsichtigten Darstellung 19
5.1.2 Rechtliche Festsetzungsmöglichkeit 19
5.1.3 Geeignetheit der Darstellung 19
5.1.4 Erforderlichkeit der Darstellung 19
6 Planungsalternativen 20

1 Ausgangslage und Planungserfordernis

Westlich der Luchstraße in Roßlau, im Zwischenbereich bis zum Bahnhof Roßlau, befindet sich das so genannte "Elbezentrum Luchplatz". In diesem Bereich hat bereits Anfang der 1990er Jahre die Stadt Roßlau[1] in Anbetracht der Potenziale, die sie für diesen Standort erkannt hatte, einen Bebauungsplan aufgestellt, mit dem Ziel, hier in Anpassung an die alte Stadtstruktur einen modernen Handels- und Dienstleistungsstandort in Kombination mit Wohnen zu entwickeln. Das Planverfahren für diesen Standort wurde nicht rechtskräftig abgeschlossen.

Dennoch wurde der Standort teilweise bebaut. In zwei Bauabschnitten entstand ein Gebäudekomplex, welcher das sog. "Elbezentrum Luchplatz" in seiner heutigen Form widerspiegelt. Die gegenwärtige Situation in diesem Bereich stellt sich mit Blick auf den vermieteten Wohnungsbestand als gut dar, jedoch für den gewerblichen, respektive Dienstleistungsbereich ist eine permanent rückläufige Objektnutzung mit sichtbarem Leerstand zu erkennen, welcher sich nicht allein für den Eigentümer, sondern auch für die Wertigkeit des Standortes im Stadtgefüge und Ortsbild Roßlaus als zunehmend problematisch darstellt.

Die Erhaltung des Bauensembles, quasi auch als Visitenkarte für den Eintritt in den Stadtteil Roßlau vom Bahnhof kommend, erfordert somit erhebliche Anstrengungen zur Revitalisierung des Standortes. Die Adresse des Elbezentrums soll auch fernerhin imageprägende Bedeutung für Roßlau besitzen.

Die notwendigen Maßnahmen zur Umstrukturierung und Ergänzung des Standortes lassen auf Grund ihrer Auswirkungen eine Bauleitplanung erforderlich werden, um neben den potenziellen Nutzungen und der Sortimentsneuausrichtung in der bestehenden Bausubstanz auch einen zeitgemäßen Ersatzneubau eines bereits an Ort und Stelle vorhandenen Lebensmittelvollsortimentverbrauchermarktes planungsrechtlich absichern zu können. Zudem sind Änderungen in der Verkehrsanbindung des Standortes sowie ein Teilabbruch der bestehenden Bausubstanz beabsichtigt. Die avisierte Gebietsausweisung (Sonder- und Gemischte Bauflächen) soll dem Gedanken der Stärkung der Innenentwicklung Roßlaus sowohl räumlich als auch inhaltlich in besonderem Maße Rechnung tragen.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes basiert auf den Festlegungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sowie den rahmengebenden Inhalten des gemeindeweiten Bebauungsplanes zur Einzelhandelssteuerung[2]. Der in Letztgenanntem festgelegte "Zentrale Versorgungsbereich Luchplatz" wird über einen Bebauungsplan inhaltlich ausgestaltet und weiterentwickelt. D. h., die zentrenrelevanten Sortimente des kurz- und mittelfristigen Bedarfs werden in ihrer zukünftig am Standort zulässigen Größenordnung auf Basis eines Standortverträglichkeitsgutachtens[3] und mit Rücksicht auf die von der Stadt Dessau-Roßlau

[1] Zum 01.07.2007 fusionierten die Städte Dessau und Roßlau zur heutigen Doppelstadt Dessau-Roßlau.
[2] Der Bebauungsplan Nr. 216 ist am 13.12.2013 vom Stadtrat beschlossen und am 21.12.2013 bekannt gemacht worden.
[3] Verträglichkeitsuntersuchung zur Verlagerung und Erweiterung eines REWE-Marktes am Luchplatz im Ortsteil Roßlau (CIMA, April 2014)

gewollte Zentrenhierarchie, bezogen auf die Verkaufsflächengröße, festgesetzt. Hierbei sind Abweichungen gegenüber den gemäß § 34 BauGB zulässigen Größenordnungen erwartbar.

Zudem ist einvernehmlich mit den Vorstellungen der Verwaltung des Städtischen Klinikums Dessau eine Weiterentwicklung der Nutzungsanteile des Medizinischen Versorgungszentrums geplant, ggf. mit zwei ergänzenden Arztpraxen.

Über notwendige Sanierungsmaßnahmen ist ferner die Fortentwicklung der Wohnnutzung beabsichtigt. Die bisher am Standort etablierten gewerblichen Nutzungen sollen erhalten bleiben, durch ergänzende Nutzungen (z.B. Apotheke, Sanitätshaus oder Pflegedienst) gestärkt werden und ggf. in neuen Räumlichkeiten eine Verbesserung ihrer Situation erfahren können.

Die beabsichtigten Inhalte des für die Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches ebenso erforderlichen Bebauungsplanes stellen sich abweichend vom Flächennutzungsplan Roßlau aus dem Jahr 2002 dar. In diesem Bauleitplan ist für den betreffenden Bereich anteilig eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Einzelhandel dargestellt. Sie ist räumlich begrenzt auf den Standort des nördlichen Bestandsgebäudes. Der vorgesehene neue Standort für den Lebensmittelmarkt mit Vollsortiment mit sondergebietstypischer Verkaufsflächengröße hingegen ist als Gemischte Baufläche dargestellt. Siehe hierzu auch Abbildung 1.

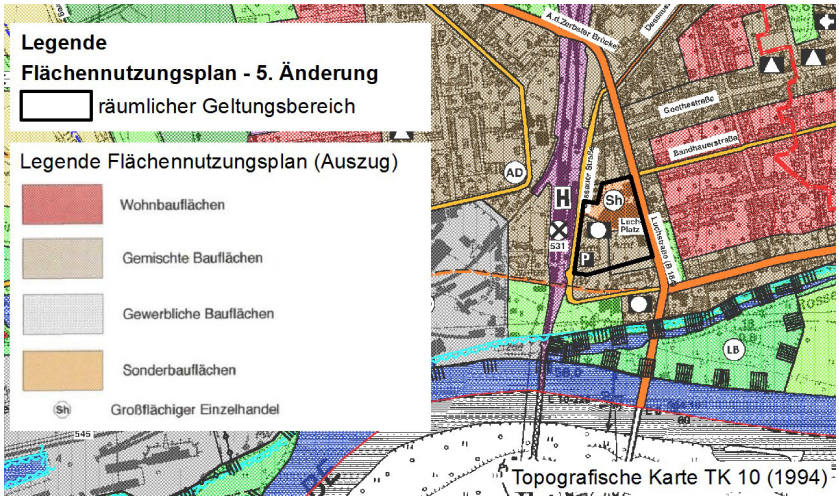


Abbildung 1 - Auszug aus dem Flächennutzungsplan des Stadtteiles Roßlau (Stand 2002)

Entsprechend dem städtebaulichen Zielkonzept für die Neuausrichtung des zentralen Versorgungsbereiches (siehe Abbildung 2) ist hingegen eine auf den Ersatzneubau des Lebensmittelvollsortimentverbrauchermarktes bezogene Darstellung einer Sonderbaufläche „Großflächiger Einzelhandel" geplant; während für die Nachnutzung des Bestandes und die Entwicklung des Medizinischen Versorgungszentrums die Darstellung einer Gemischten Baufläche als zweckmäßig erachtet wird. Die beabsichtigten Darstellungen dienen somit auch dem Ziel, der im Zentrenkonzept und im Bebauungsplan Nr. 216 verankerten Zentrenhierachie durch eine Vermeidung von zusätzlichen großflächigen Handelsbetrieben angemessen

Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches „Luchplatz"

Rechnung zu tragen. So genießt danach der zentrale Versorgungsbereich in der Innenstadt von Roßlau gegenüber dem Luchplatz eine gewisse Vorrangfunktion, der im Rahmen der hier vorzunehmenden Abwägung über die Planinhalte eine abwägungserhebliche Bedeutung zukommt.

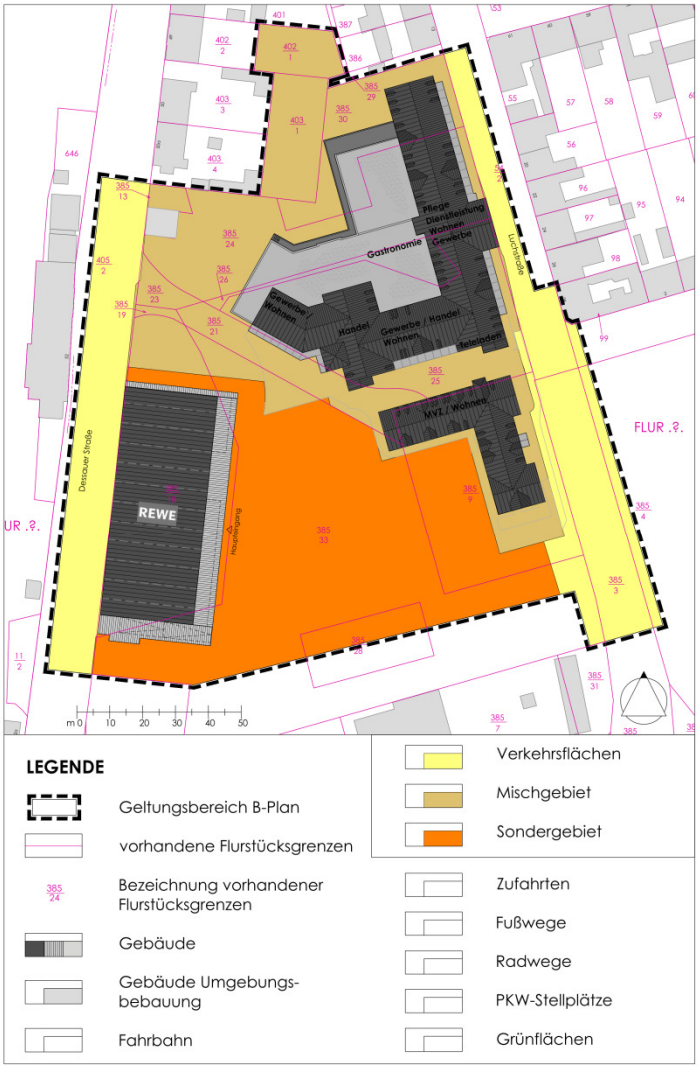


Abbildung 2 - Städtebauliches Zielkonzept zur Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Luchplatz

In seiner Sitzung am 09. Oktober 2013 hat der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau bereits den Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 219 „Luchplatz" gefasst. In Anbetracht der Weiterentwicklung der Rechtsprechung zu den Anforderungen an Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB hat sich der Stadtrat dazu entschlossen, für die weiteren Verfahrensschritte das Regelverfahren nach den Vorschriften des Baugesetzbuches anzuwenden.

Für den Bebauungsplan ist bisher eine frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB und eine Beteiligung der Nachbargemeinden durchgeführt worden.

Mit dem Vorentwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und werden die Behörden sowie die sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Ebenso werden die Nachbargemeinden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Zum Bebauungsplan Nr. 219 werden parallel die Bürger frühzeitig beteiligt. Alle weiteren Planungsschritte werden gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im sogenannten Parallelverfahren geführt.

2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplans umfasst den nachfolgend abgedruckten Umgriff, welcher

- im Norden durch die hier überwiegende Wohnbebauung mit angrenzenden, wohnbezogenen Freiflächen zwischen der Luchstraße und der Dessauer Straße,
- im Osten durch den Verlauf der Luchstraße ,
- im Süden durch Brachflächen südlich des bestehenden Großparkplatzes "Elbezentrum" sowie
- im Westen die Dessauer Straße im Übergang zum Vorbereich des Bahnhofs Roßlau

begrenzt wird.

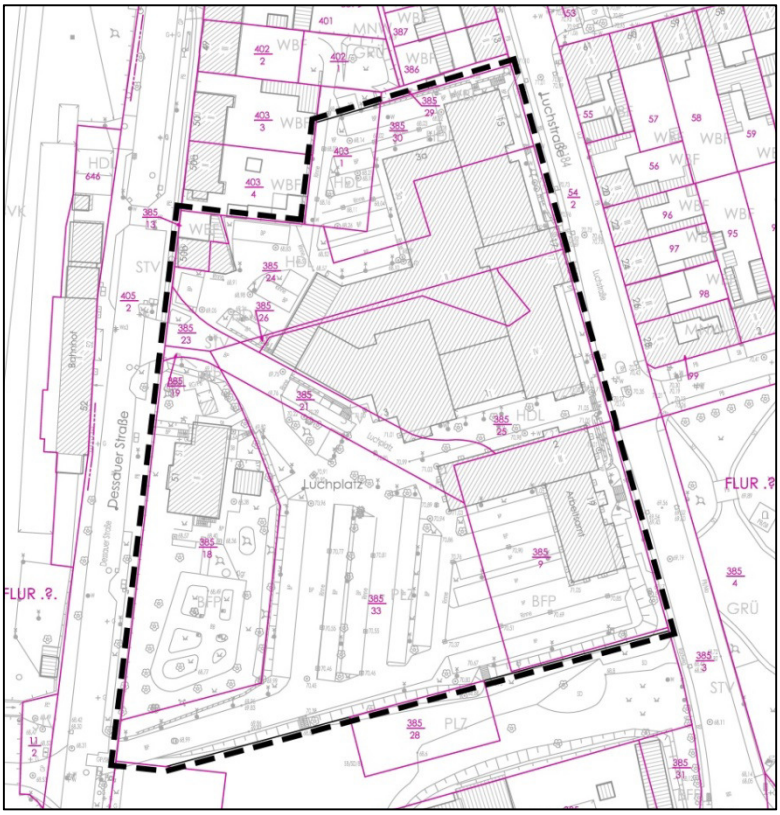


Abbildung 3 - Geltungsbereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplans / des Bebauungsplans Nr. 219 (ohne Maßstab)

3 Übergeordnete und sonstige planungsrelevante Vorgaben

3.1 Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt

Die Stadt Dessau-Roßlau ist gemäß der Verordnung über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (kurz: LEP 2010) vom 11.03.2011 (GVBl. LSA, Nr. 6/2011, S. 160) Z 36 und dem Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (kurz: REP A-B-W), in Kraft getreten am 24.12.2006 Ziffer 5.2.1 Z, als Oberzentrum ausgewiesen.

Die für die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes des Stadtteiles Roßlau abwägungsrelevanten Ziele und Grundsätze lassen sich danach wie folgt zusammenfassen:

Die Stadt Dessau-Roßlau und Teile der Landkreise Anhalt-Bitterfeld und Wittenberg werden als ländlicher Raum (Kap. 1.4 LEP 2010) außerhalb der Verdichtungsräume mit günstigen wirtschaftlichen Entwicklungspotenzialen – kurz als Wachstumsraum – definiert, der über wichtige, wirtschaftliche Innovationsschwerpunkte, eine gute Verkehrsanbindung und Hochschulstandorte verfügt.

Entsprechend Ziel Z 14 sind die für die Versorgung der Bevölkerung notwendigen Infrastruktureinrichtungen und Verkehrsangebote unter Beachtung des Demografischen Wandels, insbesondere hinsichtlich der sich abzeichnenden Entwicklungen mindestens in den Zentralen Orten vorzuhalten und, soweit erforderlich, auszubauen.

Gemäß den Zielen und Grundsätzen zur Entwicklung der Siedlungsstruktur sollen nach dem Grundsatz G 13 zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden.

Nach dem Ziel Z 36 ist Dessau-Roßlau Oberzentrum. Die räumliche Abgrenzung des Oberzentrums ergibt sich aus der Beikarte 2a zum LEP 2010 und ist entsprechend der Planungsebene nach dem Wortlaut der Begründung zum LEP 2010 eine generalisierte Festlegung, die durch die Städte im Rahmen der Flächennutzungsplanung nach innen präzisiert werden kann. Sie erfolgte im Einvernehmen mit den Städten. Der Stadtteil Roßlau ist danach nicht Bestandteil des zentralen Ortes des Oberzentrums. Nach dem Wortlaut der Begründung zum LEP 2010 soll die Ansiedlung und Entwicklung von Industrie und Gewerbe (ausschließlich des großflächigen Einzelhandels) weiterhin im gesamten Hoheitsgebiet der Gemeinde, in der sich ein Zentraler Ort befindet, möglich sein, wenn der Standort mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar ist (Kap. 2.1 LEP 2010).

Für eine eigenverantwortliche Aufgabenwahrnehmung ist jeder Gemeinde nach dem Ziel Z 26 - auch wenn sie keine zentralörtlichen Funktionen wahrnimmt - im Rahmen ihrer Eigenentwicklung zu ermöglichen, die gewachsenen Strukturen zu erhalten und angemessen, bezogen auf die örtlichen Bedürfnisse, weiterzuentwickeln. Dabei ist die demografische Entwicklung der Gemeinde zu berücksichtigen. Unter Eigenentwicklung ist dabei zu verstehen: Eigenentwicklung ist die für den Bauflächenbedarf zu Grunde zu legende Entwicklung einer Gemeinde, die sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und aus den Ansprüchen der

örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse, der ortsansässigen Gewerbebetriebe und der Dienstleistungseinrichtungen ergibt.

Entsprechend dem Ziel Z 44 hat das Sozial- und Gesundheitswesen die Bedürfnisse der Menschen, vor allem auch der älterwerdenden Bevölkerung flächendeckend und bedarfsgerecht zu sichern. Gemäß dem Grundsatz 30 sollen die Kommunen die Bereitstellung der notwendigen Infrastruktur flankierend gewährleisten. Der Grundsatz G 32 stellt darauf ab, dass integrierte Versorgungsstrukturen und neue Formen ambulanter medizinischer Dienstleistungen insbesondere im ländlichen Raum weiter zu entwickeln sind.

Nach dem Grundsatz G 40 ist die Versorgungsinfrastruktur so auszurichten, dass die Erhaltung der Selbständigkeit älterer Menschen angemessen berücksichtigt wird. So sollen alte und auch hochbetagte Menschen die Möglichkeit haben, möglichst lange ein Leben in der eigenen Häuslichkeit zu führen. Dazu sind u.a. wohnungsnahe oder mit dem ÖPNV leicht erreichbare Einkaufsmöglichkeiten und ebensolche Angebote der ambulanten medizinischen Versorgung erforderlich.

Entsprechend dem Ziel Z 46 ist die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung an Zentrale Orte der oberen oder mittleren Stufe zu binden. Raumordnerisches Ziel ist es, die hohe Lebensqualität und Anziehungskraft der Innenstädte und der Ortszentren, für die das Land in den letzten Jahren beträchtliche Finanzmittel im Rahmen der Städtebauförderung eingesetzt hat, zu erhalten. Dieses erfordert nach dem Wortlaut der Begründung zu den Zielen Z 46 ff. eine umfassende, überörtliche und koordinierende Steuerung der Standorte für großflächige Einzelhandelsprojekte. Dabei ist es Ziel, den Handel in den Zentren zu stärken, eine ausgewogene Einzelhandelsstruktur und eine verbrauchernahe Versorgung in den Regionen sicherzustellen. Die Bündelung von Versorgungseinrichtungen in einer gestuften Zentrenstruktur ist Ausdruck des planerischen Leitbilds der Zentralen Orte.

Gleichwohl soll die 1. Änderung des Flächennutzungsplans für einen Standort außerhalb des zentralen Ortes des Oberzentrums aufgestellt werden. Hier steht die gewollte Weiterentwicklung eines städtebaulich integrierten Nahversorgungszentrums aber nicht im Gegensatz zu dem raumordnerischen Grundanliegen einer verbrauchernahen Versorgung; die Zentrenorientierung ist sowohl auf der Ebene der Raumordnung und Landesplanung wie auch in der hier in Rede stehenden Bauleitplanung unter den heutigen Marktbedingungen eine grundlegende Voraussetzung für eine ausgewogene wohnortnahe Versorgung der Roßlauer Bevölkerung.

Auch die Weiterentwicklung des Medizinischen Versorgungszentrums steht mit den Zielen und Grundsätzen zum Gesundheits- und Sozialwesen im Einklang. Wie der Verordnungsgeber hat auch die Stadt Dessau-Roßlau ein vitales Interesse daran, die soziale Daseinsvorsorge und die Nahversorgung an städtebaulich integrierten Standorten zu fördern und dafür grundsätzlich den Schutz bestehender Zentren zu sichern.

Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches „Luchplatz"

Auf Grund der Nutzungsartenverschiebungen an einem städtebaulich integrierten Standort geht die Stadt Dessau-Roßlau davon aus, dass die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes Roßlau als angepasst im Sinne des § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch zu werten ist.

In einer eigens für die parallele Aufstellung des Bebauungsplans erstellten Verträglichkeitsuntersuchung[4] wird nachgewiesen, dass die Funktionsfähigkeit des Nahversorgungszentrums am Luchplatz bereits heute als nicht mehr langfristig tragfähig erscheint.

Wie aus einer aktuellen Flächenbilanz zu allen dort vorhandenen Nutzungsarten ersichtlich, stehen von insgesamt ca. 7.700 m² Verkaufs- bzw. Nutzflächen ca. 3.000 m² leer. Bezogen auf Handelsnutzungen sind aktuell ca. ¼ der Verkaufsflächen nicht genutzt (ca. 2.100 m², davon ca. 500 m² leer). Außerdem laufen in Kürze weitere Mietverträge in den Bereichen Gewerbe, Handel und Wohnen aus. Eine Verlängerung erscheint auf Grund der fehlenden Attraktivität bzw. noch nicht vorhandenen Perspektive ausgeschlossen oder kann sicherlich nur mit größeren Zugeständnissen bei der Miethöhe realisiert werden. Somit dreht sich die Trading-Down-Spirale weiter, was zu einer Beschleunigung des Verfalls dieses Nahversorgungszentrums führen wird. Auch der attraktivste bzw. größte Mieter REWE kann unter den gegenwärtigen Bedingungen im bestehenden Umfeld keine alleinige Magnetwirkung mehr erzielen, die zur Frequenzsteigerung beitragen würde. Dazu ist neben der nicht mehr zeitgemäßen Bausubstanz der Wettbewerb im Bereich Lebensmitteleinzelhandel zu ausgeprägt. Somit wird auch dieses Unternehmen auf Grund fehlender Frequenz nicht langfristig in der bestehenden Situation verbleiben können und ohne aktives städtebauliches Eingreifen durch die Stadt Dessau-Roßlau den Standort verlassen.

Auch wenn dies eine Entlastung der hohen Wettbewerbsintensität im Bereich Lebensmittel zur Folge hätte, könnte der innerstädtische Bereich davon am wenigsten profitieren. Die Lebensmitteleinkäufe verlagern sich dann auf die weiterhin bestehenden, größeren Versorgungseinheiten, wie das Einkaufszentrum an der Magdeburger Straße oder weiteren Einzelhandelsstandort an der derselben Straße. Die v. g. Standorte sind in Anbetracht der Bevölkerungsverteilung im Stadtteil Roßlau nicht mehr verbrauchernah und auch hinsichtlich des induzierten Verkehrs nicht mehr als städtebaulich integriert zu werten.

Ein mittelfristig zu erwartender Wegfall des Nahversorgungszentrums am Luchplatz hätte für die städtebauliche Gesamtentwicklung von Roßlau keine neuen Entwicklungschancen zur Folge – ob für die Innenstadt oder die anderen Versorgungsbereiche – und würde somit nicht zur Stärkung des gesamten städtischen Gebietes um den Luchplatz, um den Bahnhof und in Verbindung zu dem noch vorhandenen Wohnbestand der Roßlauer Bahnhofsvorstadt beitragen. In diesem Sinne würde die bloße „Weiterführung" des Bestandes auch den Zielen der Einzelhandelsentwicklung und letztlich der Konzeption der Bauleitplanung entgegenstehen.

Der raumordnerische Zweck der an die zentralen Orte oberer und mittlerer Stufe gebundenen Ausweisung und Erweiterung von Standorten für den großflächigen Einzelhandel, nämlich durch die Ausrichtung von Einzelhandelsgroßprojekten mit zentrenrelevanten

[4] Verträglichkeitsuntersuchung zur Verlagerung und Erweiterung eines REWE - Marktes am Luchplatz im Ortsteil Roßlau (CIMA, April 2014)

Hauptsortimenten auf die zentralen Versorgungsbereiche diese Zentren zu schützen und zu stärken, wird durch die Aufstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplans somit nicht beeinträchtigt. Ganz im Gegenteil folgt die Bauleitplanung dem in § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB verankerten städtebaurechtlichen Planungsgrundsatz der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche durch eine bestandsorientierte Planung, sodass von daher auch nicht von einer Beeinträchtigung des raumordnerischen Integrationsgebotes auszugehen ist.

Die von der Stadt Dessau-Roßlau verfolgten Maßnahmen für eine Erweiterung des Medizinischen Versorgungszentrums, den Ersatzneubau für den Lebensmittelvollsortimentsmarkt mit einer geringfügigen Verkaufsflächenerweiterung und die moderate Nachnutzung im Bestand sind für eine funktionsgerechte Aufgabenerfüllung als zentraler Versorgungsbereich notwendig. Sie stellen sicher, dass für die Bauleitplanung kein raumordnerischer Steuerungsbedarf besteht. Weder verfolgt die Stadt mit der Planung eine Neuausweisung eines Standortes für den großflächigen Einzelhandel, noch geht es um die Erweiterung bestehender Großbetriebe an städtebaulich nicht integrierten Altstandorten. Tatsächlich werden letztendlich Sonder- und Gemischte Bauflächen nahezu flächengleich getauscht.

3.2 Regionaler Entwicklungsplan

Die Erfordernisse der Raumordnung für die Region sind in folgenden Raumordnungsplänen festgelegt worden:

- Regionaler Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W vom 07.10.2005, in Kraft seit 24.12.2006). Gem. § 2 der Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 14.12.2010 gelten die Regionalen Entwicklungspläne der Planungsregionen fort, soweit sie den in dieser Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen.
- Sachlicher Teilplan „Windenergienutzung in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" (STP Windenergie vom 29.11.2012, genehmigt durch die oberste Landesplanungsbehörde am 23.01.2013, in Kraft getreten am 23.02.2013 nach Veröffentlichung der Genehmigung in den Amtsblättern des Landkreises Wittenberg am 16.02.2013, des Landkreises Anhalt-Bitterfeld am 22.02.2013, der kreisfreien Stadt Dessau-Roßlau am 23.02.2013)
- in Aufstellung befindlicher Sachlicher Teilplan „Daseinsvorsorge - Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" (STP DV, 1. Entwurf vom 12.04.2013, Abwägung der Anregungen und Bedenken durch Regionalversammlung am 07.02.2014)

Für den Planbereich wurden folgende Erfordernisse der Raumordnung bestimmt:

- Grundsatz 4.1 REP A-B-W „Die weitere Entwicklung der Siedlungsstruktur und die Entwicklung der wirtschaftlichen, infrastrukturellen, sozialen und kulturellen Verhältnisse der Planungsregion sind den voraussehbaren Bedürfnissen der Bevölkerungsentwicklung anzupassen"

- Ziel 5.2 REP A-B-W „Bei der weiteren Planung der Entwicklung der Siedlungsstruktur ist der Entwicklung der Bevölkerungsstruktur Rechnung zu tragen."
- Hauptverkehrsstraße mit Landesbedeutung B 184 gem. Ziel 5.8.2.3 REP A-B-W

Mit Bezug auf § 2 der Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 14.12.2010 hat die Regionale Planungsgemeinschaft in ihrer Stellungnahme zum Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 219 „Luchplatz" auf das Ziel 52 des LEP LSA 2010 hingewiesen. Danach ist die Ausweisung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsbetriebe in Ober- und Mittelzentren und unter bestimmten Bedingungen ausnahmsweise auch in Grundzentren zulässig. Roßlau wurde in der aktuellen Regionalplanung kein zentralörtlicher Status zuerkannt. Somit geht die regionale Planungsgemeinschaft davon aus, dass die geplante Festlegung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel nicht im Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung steht. Zur gegenteiligen Auffassung der Stadt Dessau-Roßlau wird auf das Kap. 3.1 verwiesen.

3.3 Flächennutzungsplan

Den Beschluss zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes hat der Stadtrat der Stadt Roßlau am 18. September 1998 gefasst. Das Landesverwaltungsamt hat am 25. September 2002 den Flächennutzungsplan genehmigt. Die amtliche Bekanntmachung der Genehmigung des Flächennutzungsplanes erfolgte am 14. November 2002 im Amtsblatt (8. Jhg/Woche 46). Mit der Veröffentlichung dieser Bekanntmachung trat der Flächennutzungsplan in Kraft.

Mit der Fusion der Städte Dessau-Roßlau am 01.07.2007 gilt gemäß § 204 (2) BauGB der Flächennutzungsplan als so genannter Teilflächennutzungsplan fort.

Die beabsichtigten Inhalte des für die Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches erforderlichen Bebauungsplanes stellen sich abweichend vom Flächennutzungsplan Roßlau aus dem Jahr 2002 dar, in welchem für den betreffenden Bereich anteilig eine Sonderbaufläche Einzelhandel dargestellt ist (räumlich begrenzt auf den Standort des nördlichen Bestandsgebäudes). Der neu vorgesehene Standort für den Lebensmittelmarkt mit Vollsortiment in sondergebietstypischer Verkaufsflächengröße hingegen ist als Gemischte Baufläche dargestellt (siehe hierzu auch Kap. 1).

3.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Seit 2013 verfügt Dessau-Roßlau über ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) als strategisches Planwerk. Ressortübergreifend wird damit die Entwicklung der Gesamtstadt nachhaltig gesteuert. Dieses INSEK wurde mit Multiplikatoren der Stadtgesellschaft sowie Vertretern von Institutionen, Unternehmen und Interessensgruppen, etwa in einem begleitenden Beirat zum Stadtentwicklungskonzept, erarbeitet. Interessierte Bürgerinnen und Bürger beteiligten sich 2012 in einem Bürgerforum und in öffentlichen Gesprächsforen. Nach öffentlicher Auslegung und Abstimmung in verschiedenen Ausschüssen hat der Stadtrat am 10. Juli 2013 die Endfassung des INSEK beschlossen. Es fungiert für die vorliegende 1. Änderung des Flächennutzungsplanes Roßlau als Sonstige städtebauliche Planung gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB. Dessen Ziele, Strategien und Maßnahmen sind künftig die Grundlage für die Steuerung

integrierter Stadtentwicklungsprozesse und für die Gewährung und den effektiven Einsatz von Fördermitteln.

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.

Des Weiteren sind in der inneren Stadt Versorgungsbereiche zu stabilisieren, mit Strukturen des inhabergeführten Einzelhandels, der großflächigen Verbrauchermärkte und/oder der Agglomerationen von Nahversorgern des täglichen Bedarfs. Dazu gehört neben dem Stadtteilzentrum Roßlau (stadtregional bedeutsam) auch der Bedarfsschwerpunkt Luchplatz. Alle unter dieses Ziel fallenden Versorgungsbereiche weisen sich durch die Nähe zu verdichteten Wohnlagen, eine gute Anbindung an das Straßennetz sowie den öffentlichen Personenverkehr aus. Maßnahmen zur Angebots Erweiterung sind schwerpunktmäßig in diese Bereiche zu lenken.

Nach alledem bewegt sich die 1. Änderung des Flächennutzungsplans im Kontext zu den räumlich strategischen Vorgaben des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes.

3.5 Zentrenkonzept

Um den aktuellen Herausforderungen durch den demografischen und Strukturwandel wirksame Strategien entgegensetzen zu können, hat die Stadt Dessau-Roßlau ein Zentrenkonzept erarbeitet, das am 10. Juni 2009 vom Stadtrat beschlossen wurde und vorliegend ebenfalls als sonstige städtebauliche Planung gemäß § 1 (6) Nr, 11 BauGB fungiert..

Damit wurden die konzeptionellen Grundlagen geschaffen, um die Handelskapazitäten und die anderen Versorgungsfunktionen zu Bildung, Kultur, Dienstleistung und Verwaltung auf die Anforderungen an ein zukunftsfähiges Oberzentrum sowie auf die absehbare lokale Nachfrageentwicklung und auf den künftigen Nahversorgungsbedarf abzustellen.

Das vorliegende Konzept formuliert ein Leitbild für die gesamtstädtische Zentrenstruktur sowie Entwicklungsziele für die einzelnen Haupt- und Nebenzentren, die Nahversorgungsbereiche und die dezentralen Einzelhandelsstandorte. Besonders intensiv beschäftigt sich das Konzept mit dem Stadtkern von Roßlau, wo großer Handlungsbedarf besteht. Es werden detaillierte Vorschläge unterbreitet, um ein attraktives multifunktionales Stadtzentrum zu entwickeln, das im regionalen Standortwettbewerb auf Dauer konkurrenzfähig bleibt.

Der Standort "Luchplatz" ist als Nahversorgungszentrum definiert. Der unmittelbare Einzugsbereich mit 1.950 EW begrenzt dargestellt. Er versorgt jedoch die gesamte südliche/westliche Innenstadt von Roßlau mit etwa 3.700 Bewohnern im Prognosehorizont 2020. Hinzu kommt die Lage am Bahnhof, die durch Bahnpendler und andere Reisende eine zusätzliche Nachfrage generiert. Die Standortentscheidung ist durch die stadträumliche Lage und durch die Tragfähigkeit gleichermaßen begründet.

Der zentrale Versorgungsbereich wurde so festgelegt, dass er neben dem bisherigen „Elbezentrum" auch den Bereich des Bahnhofes und dessen Vorplatz umfasst. Er bietet mit etwa 2,6 ha das Potenzial für einen Ausbau des Standortes. Da für den Bereich kein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht, ist die Genehmigung neuer Vorhaben von der Bewertung der städtebaulichen Einordnung im Einzelfall abhängig.

Aufgrund seiner Bedeutung für die teilräumliche Versorgung und die Ortseingangssituation sollte dieser Bereich durch städtebauliche Aufwertung und Neuordnung gestärkt werden. Dies betrifft die Konzentration und Stabilisierung der Einzelhandelsangebote und Aufwertung der Freiräume sowie des Bahnhofumfelds.

Nach alledem bewegt sich die 1. Änderung des Flächennutzungsplans im Kontext zu den räumlich strategischen Vorgaben des Zentrenkonzeptes.

3.6 Bebauungsplan Nr. 216 zur Steuerung des Einzelhandels

Der anhaltende Strukturwandel im Einzelhandel hat – auch auf Grund heutiger Kundenpräferenzen – dazu geführt, dass Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten häufig außerhalb der städtischen Zentren auf kostengünstigen, mit dem Auto gut erreichbaren Flächen zugelassen wurden. Dies gilt für Betriebe der Nahversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs, insbesondere für Lebensmitteldiscounter, Drogerie- und Getränkefachmärkte ebenso wie für den Fachhandel mit Waren des periodischen Bedarfs, wie Bekleidungsdiscounter und Elektrofachmärkte und nicht zuletzt für großflächige Möbelhäuser, Baumärkte und Gartencenter mit zentrentypischen Randsortimenten, die oft die Verkaufsflächen vergleichbarer innerstädtischer Fachgeschäfte erreichen.

Solche Ansiedlungen sind auch in der Stadt Dessau-Roßlau in den vergangenen Jahrzehnten erfolgt und beeinträchtigen heute die Funktionsfähigkeit der gewachsenen zentralen Versorgungsbereiche zum Teil erheblich, in dem sie Kunden von dort abziehen und damit die Tragfähigkeit dieser Zentren mit einem ihrer Funktionsstufe entsprechenden Waren- und Dienstleistungsangebot in Frage stellen.

Eine derart zu verzeichnende "Ausdünnung" der städtischen Zentren von Roßlau und Dessau hat problematische städtebauliche Auswirkungen (Leerstand, Beeinträchtigung des Ortsbildes, Identitätsverlust etc.). Da die traditionellen Zentrumslagen für den größeren Teil der Bevölkerung zu Fuß, mit dem Fahrrad oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln besser erreichbar sind als die neuen, eher Autokunden orientierten Standorte, wird zugleich die verbrauchernahe Versorgung der weniger mobilen Bevölkerungsteile eingeschränkt und der Kfz-Verkehr mit seinen problematischen Folgewirkungen verstärkt.

Die Stadt Dessau-Roßlau hat mit Fassung April 2008 bereits ein Einzelhandelsgutachten[5] für das Oberzentrum, unter besonderer Berücksichtigung baurechtlicher Festlegungen sowie der Nahversorgung als selbstbindend beschlossene Planungsgrundlage gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB aufgelegt. Hinzu tritt mit Stand April 2009 das auf dem Einzelhandelsgutachten

[5] Einzelhandelsgutachten für das Oberzentrum Dessau-Roßlau unter besonderer Berücksichtigung baurechtlicher Festlegungen sowie der Nahversorgung, GMA Erfurt/Ludwigsburg, April 2008, Auftraggeber: Stadt Dessau-Roßlau

Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches „Luchplatz"

aufbauende, Zeit versetzt parallel erarbeitete Zentrenkonzept[6] der Stadt Dessau-Roßlau, welches ebenfalls mit Selbstbindungsbeschluss den Stellenwert eines gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes besitzt. Beide Konzepte stellen eine schlüssige Basis für die Beurteilung der Erfordernisse der Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet dar.

Aus diesem Kontext heraus resultierend wurde i. S. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB ein Bebauungsplanverfahren mit dem primären Ziel der Erhaltung und Entwicklung von zentralen Versorgungsbereichen durch die Stadt Dessau-Roßlau entwickelt. Der Bebauungsplan Nr. 216 "Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche", ist am 11.12.2013 beschlossen worden und am 21.12.2013 in Kraft getreten.

Nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ist der Standort Luchplatz als zentraler Versorgungsbereich (siehe Abbildung 4) mit dem Schwerpunkt des Angebotes von Sortimenten des kurz- und mittelfristigen Bedarfs vorgesehen.

Der Begründung zum Bebauungsplan ist dafür zu entnehmen, dass *"… bei diesem sowohl verkehrsgünstig wie zentral gelegenen Nahversorgungsbereich dem Grunde nach eine idealtypische Mischung aus Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Wohnnutzungen, untersetzt durch gastronomische Angebote besteht. Durch das starke Verkehrsaufkommen in der Luchstraße (B 184) sowie den Auszug der hier ehemals etablierten Arbeitsverwaltung und einzelne Ladenschließungen kam es in der Vergangenheit an diesem integrierten Standort zu Funktionsverlusten, welche es notwendig erscheinen lassen, im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes die Einzelhandelsentwicklung hier in besonderer Weise zu schützen und mit einer entsprechenden Entwicklungsperspektive zu versehen.*

Das Kundenpotential aus den angrenzenden Wohnbereichen ist nicht unerheblich. Zudem bildet die Schnittstelle des Roßlauer Bahnhofs, aber auch die Lage im unmittelbaren Einzugsbereich zweier Bundesstraßen, welche zwar eine Barrierewirkung im Kundenzulauf bedeuten, grundsätzlich aber gute Erreichbarkeit für Kundenströme mit sich bringen, gute Voraussetzungen für eine langfristige Handelsentwicklung am Standort. Mit der Festsetzung als zentraler Versorgungsbereich soll eine klare Perspektive eröffnet und damit die dauerhafte Nutzungsmöglichkeit dieser Immobilien im ursprünglich angedachten Sinne bekräftigt werden."

[6] Zentrenkonzept der Stadt Dessau-Roßlau vom April 2009, Wallraf & Partner, Stadt- und Regionalforschung, Stadtplanung, Dessau, Auftraggeber: Stadt Dessau-Roßlau

Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches „Luchplatz"

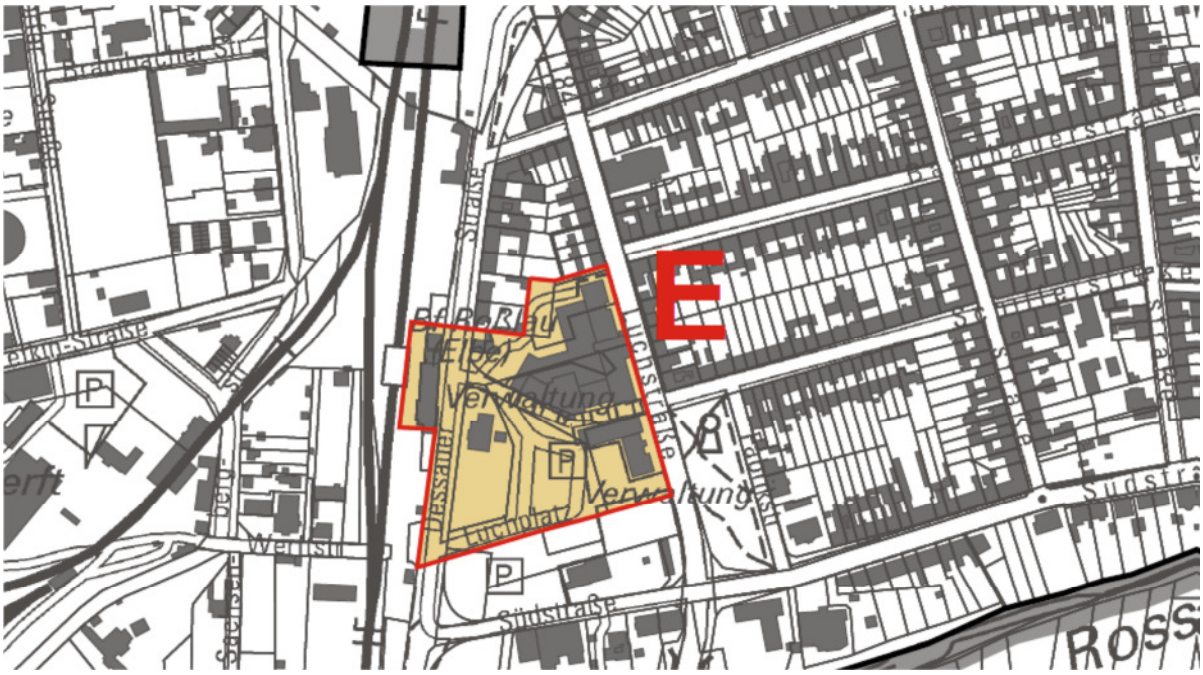


Abbildung 4 - Auszug aus der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 216 zu den Grenzen des zentralen Versorgungsbereiches "Luchplatz"

Mit dem durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgegebenen Potential zur baulichen, respektive Nutzungsergänzung des Standortes positioniert sich die Stadt Dessau-Roßlau sehr deutlich für den Fortbestand dieses Handelsstandortes. Die am Standort zur Verfügung stehenden Flächen sind anteilig ausreichend, um Zulassungsentscheidungen von Einzelhandelsbetrieben gemäß § 34 BauGB verlässlich treffen zu können. Da die Genehmigungsvoraussetzungen für entsprechende Vorhaben auch weiterhin § 34 BauGB unterliegen, ist hieraus resultierend der Bereich festgesetzt, welcher sich im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung auf dieser Rechtsgrundlage beurteilen lässt. Dieser Bereich ist mit der grundstücksscharfen Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches erfasst worden.

Abweichend zu diesen Vorgaben ergibt sich ein städtebauliches Planungserfordernis anlässlich einer Optimierung der Erschließung des Standortes von der Luchstraße aus, der Absichten für einen Ersatzneubau des Lebensmittelvollsortimentsmarktes und der Steuerung der Nachnutzung von leerstehenden und – fallenden Objekten im Bestand.

4 Belange von Umwelt, Natur und Landschaft

4.1 Bodenschutz

Das Plangebiet weist derzeit bereits einen extrem hohen Versiegelungsgrad auf, der Boden erfüllt seine natürliche Funktion nur noch rudimentär auf äußerst kleinen Flächen. Auf eine Bewertung der natürlichen Bodenfunktionen wird daher verzichtet.

Ein Teilbereich des Geltungsbereiches ist im Altlastenkataster der Stadt Dessau-Roßlau enthalten. Im Bereich des Luchplatzes befanden sich eine alte Tankstelle und eine Deponie. Beide Standorte wurden jedoch bereits im Altlastenkataster archiviert und damit aus dem Altlastenverdacht entlassen. Auf eine Kennzeichnung der Flächen nach § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB im Flächennutzungsplan, kann somit verzichtet werden.

4.2 Naturschutz

Im westlichen Teil des Änderungsbereiches (auf dem Grundstück des Gebäudes Dessauer Straße 51) befindet sich ein Baumbestand. Die Eignung der Bäume als Lebensstätten von baum- und höhlenbewohnenden Vögeln, Fledermäusen und xylobionten Käfern (Heldbock, Eremit) wurde gutachterlich zum bebauungsplanverfahren überprüft. Eine artenschutzfachliche Relevanz ist demnach nicht gegeben. An und in Gebäuden können sich Lebensstätten von Fledermäusen, Rauch- und Mehlschwalben, Sperlingen, Rotschwänzen und Mauerseglern befinden.

Als Bestandteil des Umweltberichtes zum Flächennutzungsplanänderung ist ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) zu erarbeiten. Im AFB ist abzuprüfen, ob durch das geplante Vorhaben die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden können.

Das Ergebnis dieser Prüfung ist einschließlich der erforderlichen Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen im AFB darzustellen. Der Baumbestand in der Dessauer Straße ist eine geschützte Allee gemäß § 21 NatSchG LSA. Nach § 21 Abs. 1 NatSchG LSA sind alle Handlungen verboten die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderungen führen können.

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

4.3 Wasserrecht

Die Möglichkeit der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist nachzuweisen. Die Versickerung bedarf nach § 8 ff Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 6 Gesetz vom 21.01.2013 (BGBl. I S. 95/98), der wasserrechtlichen Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde.

Die Einleitung des Niederschlagswassers in den öffentlichen Kanal bedarf der Zustimmung der DESWA GmbH.

4.4 Immissionsschutz

Eine Beurteilung der immissionsschutzrechtlichen Belange ist auf Grund der noch zu erarbeiteten Unterlagen für den Bebauungsplan (schalltechnisches Gutachten) noch nicht möglich. Dem Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes werden entsprechende Untersuchungen beigefügt, die Aufschluss über das Vorhandensein von Immissionen und den planungsrechtlichen Umgang mit möglichen Konflikten aufzeigen.

4.5 Schutzgebiete

Innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Flächennutzungsplans sind keine Gebiete des Schutzgebietssystems Natura 2000 (Gebiete nach Fauna-Flora-Habitat und Vogelschutz-Richtlinie), sonstige Naturschutzgebiete nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 22 Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) betroffen.

4.6 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Die konkreten naturschutzrechtlichen Belange wie Eingriffs-/Ausgleichsbilanz, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Kompensationsmaßnahmen) und Artenschutz werden im Rahmen des parallel zur 1. Änderung des FNP (Stadtteil Roßlau) aufgestellten Bebauungsplans Nr. 219 vertiefend behandelt.

4.7 Denkmalrechtliche Belange

Aus dem betroffenen Gebiet ist bislang kein archäologisches Denkmal bekannt geworden, so dass aus denkmalfachlicher Sicht keine Bedenken gegen die o. g. Planung bestehen. Das Landesamt weist jedoch darauf hin, dass die topographische Situation auf eine archäologische Relevanz des Plangebietes hinweist, so dass die archäologische Landesaufnahme zur Entdeckung von archäologischen Denkmalen im Geltungsbereich des Vorhabens führen kann.

Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht gemäß § 9 (3) DenkmSchG-LSA im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen.

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

Im Planungsgebiet, das dem denkmalgeschützten Bahnhof, erbaut 1866 (Dessauer Straße 52) unmittelbar benachbart ist, befindet sich als Baudenkmal die ehemalige herzogliche Wartehalle (Dessauer 50a), erbaut 1866, unmittelbar gegenüber dem Bahnhof in gleichem Baustil errichtet. Das eingeschossige, in neugotischen Formen aus Backstein errichtete Gebäude, das Mitgliedern der fürstlichen Familie bei Bahnreisen als exklusiver Warteraum vorbehalten war, ist ein wichtiges Dokument anhaltischer Eisenbahngeschichte und der Reisekultur des 19. Jahrhunderts. Es ist bei der Beplanung des Gebietes denkmalfachlich einzubeziehen.

5 Begründung der geänderten Darstellung

5.1 Art der baulichen Nutzung

5.1.1 Ziel und Zweck der beabsichtigten Darstellung

Entsprechend dem städtebaulichen Zielkonzept für die Neuausrichtung des zentralen Versorgungsbereiches (siehe Abbildung 2) ist für den Ersatzneubau des Lebensmittelvollsortimentverbrauchermarktes bezogene Darstellung einer Sonderbaufläche „Großflächiger Einzelhandel" geplant; während für die Nachnutzung des Bestandes und die Entwicklung des Medizinischen Versorgungszentrums die Darstellung einer Gemischten Baufläche für zweckmäßig gehalten wird. Die beabsichtigten Darstellungen dienen somit auch dem Ziel, der im Zentrenkonzept und im Bebauungsplan Nr. 216 verankerten Zentrenhierarchie durch eine Vermeidung von zusätzlichen großflächigen Handelsbetrieben angemessen Rechnung zu tragen.

5.1.2 Rechtliche Festsetzungsmöglichkeit

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

5.1.3 Geeignetheit der Darstellung

Mit der beabsichtigten Darstellung einer Sonderbaufläche und einer Gemischten Baufläche können die Ziele und Zwecke der 1. Änderung des Flächennutzungsplans erreicht werden. Dem Ziel entsprechend wird für den Ersatzneubau des Lebensmittelvollsortimentmarktes eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel" dargestellt.

Zur Förderung und Stärkung des Medizinischen Versorgungszentrums, der gewerblichen Nachnutzung durch Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung und der Förderung des Wohnens ist die Darstellung einer Gemischten Baufläche geeignet.

5.1.4 Erforderlichkeit der Darstellung

Die v. g. Darstellungen sind sowohl in zeitlicher als auch in inhaltlicher Hinsicht erforderlich.

Anlass für die Aufstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes sind aktuelle Bestrebungen zur Weiterentwicklung des im Zentrenkonzept dargestellten und gewollten zentralen Versorgungsbereiches „Luchplatz. Die Umsetzung dieses Vorhaben steht im Kontext zu der ebenfalls im Zentrenkonzept, wie auch im Bebauungsplan Nr. 216 verankerten Zentrenhierarchie.

Die beabsichtigten Darstellungen sind das einzige angemessene Mittel, mit dem die Stadt einerseits dem zentralen Versorgungsbereich eine konzeptgemäße Entwicklungsperspektive eröffnen und zugleich die Zentrenhierarchie wahren kann.

Mit einem Verzicht auf die Darstellung bzw. die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes kann ein maßgeblicher Schub für die Entwicklung der Roßlauer Innenstadt weder erwartet noch begründet werden. Tatsächlich würden dann die städtebaulich nicht integrierten Standorte außerhalb des Bevölkerungsschwerpunktes von Roßlau eine nicht gewollte Aufwertung erfahren. Dies steht keinesfalls mit dem Ziel der Stadt Dessau-Roßlau zur Gewährleistung einer wohnortnahen Grundversorgung durch eine Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche im Einklang.

6 Planungsalternativen

Rahmensetzend für die Prüfung von Planungsalternativen ist insbesondere das Zentrenkonzept der Stadt Dessau-Roßlau. Dieses weist das Plangebiet neben der Roßlauer Innenstadt als einen weiteren zentralen Versorgungsbereich aus. Planungsalternativen oder die Konzentration auf einen anderen vorzugswürdigeren Standort sind danach nicht ersichtlich.