

## **Bebauungsplan Nr. 223**

„Sondergebiet Handel an der Südstraße“ mit örtlicher Bauvorschrift

**Begründung mit Umweltbericht**

**Satzungsfassung**

**26. Juni 2019**

Auftraggeber:



Stadt Dessau-Roßlau  
Dezernat III Stadtentwicklung und Umwelt, Amt für  
Stadtentwicklung, Denkmalpflege und Geodienste  
Gustav-Bergt-Straße 3  
06862 Dessau-Roßlau  
Telefon: 03 40/ 2 04 – 20 61  
Telefax: 03 40/ 2 04 – 29 61  
E-Mail: [stadtplanung@dessau-rosslau.de](mailto:stadtplanung@dessau-rosslau.de)

Ansprechpartner: Herr I. Schmidt  
Telefon: 03 40/ 2 04 - 11 61  
Frau A. Möllers  
03 40/ 2 04 - 1871

Auftragnehmer:



StadtLandGrün, Stadt- und Landschaftsplanung  
Hildegard Ebert, Astrid Friedewald, Anke Strehl  
Am Kirchtor 10  
06108 Halle/S.  
Telefon: 03 45/ 239 772 - 0  
Telefax: 03 45/ 239 772 - 22  
E-Mail: [info@slg-stadtplanung.de](mailto:info@slg-stadtplanung.de)

Autor(en) Frau H. Ebert  
Telefon: 03 45/ 239 772 - 14  
Frau A. Strehl  
03 45/ 239 772 - 12

Stand der Planung: **Satzung**  
**26. Juni 2019**

## INHALTSVERZEICHNIS

### TEIL I Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplans

<b>1</b>	<b>Erfordernisse und Ziele der Planaufstellung .....</b>	<b>7</b>
<b>2</b>	<b>Lage, räumlicher Geltungsbereich .....</b>	<b>8</b>
2.1	Lage im Stadtgebiet .....	8
2.2	Räumlicher Geltungsbereich .....	9
<b>3</b>	<b>Übergeordnete und sonstige Planungen, planungsrechtliche Situation .</b>	<b>10</b>
3.1	Übergeordnete Planungen .....	10
3.1.1	Landes- und Regionalplanung .....	10
3.1.2	Flächennutzungsplan.....	12
3.2	Sonstige Planungen.....	13
3.2.1	Leitbild Dessau-Roßlau .....	13
3.2.2	Zentrenkonzept Dessau-Roßlau .....	13
3.2.3	Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK).....	14
3.2.4	Erhaltungs- und Gestaltungssatzung der Bauhaussiedlung Dessau-Törten...	16
3.2.5	Bebauungsplan Nr. 216 „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ .....	17
3.2.6	Verträglichkeitsanalyse zum Standort.....	18
3.3	Planungsrechtliche Situation .....	19
3.4	Aufstellungsverfahren .....	20
3.4.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit.....	20
3.4.2	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden .....	21
3.4.3	Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit.....	23
3.4.4	Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden .....	24
3.4.5	Berücksichtigung der Hinweise aus der formalen Beteiligung .....	24
<b>4</b>	<b>Bestandsaufnahme der städtebaulichen Situation .....</b>	<b>29</b>
4.1	Eigentumsverhältnisse/Flurstücksverhältnisse .....	29
4.2	Baubestand (Nutzungen) .....	29
4.2.1	Nutzung .....	29
4.2.2	Bebauungsform/Gebäudeform.....	30
4.2.3	Gebäudehöhen/Geschossigkeit.....	30
4.2.4	Gestaltelemente .....	31
4.2.5	Denkmale .....	32
4.3	Umweltbelange .....	33
4.4	Verkehrerschließung .....	33
4.4.1	Straßen.....	33
4.4.2	Fußwege/Radwege .....	34
4.4.3	Ruhender Verkehr .....	34
4.4.4	Öffentlicher Personennahverkehr .....	34
4.5	Stadttechnische Erschließung.....	35
4.5.1	Wasserversorgung .....	35
4.5.2	Entwässerung.....	35
4.5.3	Elektroenergieversorgung.....	36

4.5.4	Gasversorgung.....	36
4.5.5	Fernwärme .....	36
4.5.6	Fernmeldeversorgung.....	37
<b>5</b>	<b>Planungskonzept .....</b>	<b>37</b>
5.1	Städtebauliches Zielkonzept .....	37
5.2	Grünordnerisches Zielkonzept .....	37
5.3	Verkehrs- und Erschließungskonzept.....	38
5.4	Planungsalternativen.....	38
<b>6</b>	<b>Begründung der wesentlichen Festsetzungen.....</b>	<b>39</b>
6.1	Art, Maß und Umfang der Nutzungen.....	39
6.1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	39
6.1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	43
6.1.3	Bauweise.....	45
6.1.4	Überbaubare Grundstücksfläche .....	45
6.2	Grünordnung.....	47
6.2.1	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	47
6.2.2	Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	49
6.3	Verkehrerschließung .....	51
6.3.1	Straßen.....	51
6.3.2	Fußwege/Radwege .....	53
6.3.3	Ruhender Verkehr .....	53
6.3.4	Öffentlicher Personennahverkehr .....	55
6.4	Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen.....	55
6.5	Immissionsschutz/ Lärm.....	55
6.5.1	Lärm .....	55
6.6	Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise .....	60
6.6.1	Altlasten/Altlastverdachtsflächen .....	60
6.6.2	Fundmunition.....	60
6.6.3	Denkmalschutz.....	60
6.6.4	Natur- und Artenschutz.....	62
6.6.5	Hochwasserrisiko .....	63
6.6.6	Grenzmarken.....	64
<b>7</b>	<b>Stadttechnische Erschließung - Planung .....</b>	<b>64</b>
7.1	Wasserversorgung.....	64
7.1.1	Trinkwasser .....	64
7.1.2	Löschwasser .....	64
7.2	Entwässerung .....	65
7.2.1	Schmutzwasser .....	65
7.2.2	Regenwasser .....	65
7.3	Energieversorgung.....	66
7.3.1	Elektroenergieversorgung.....	66
7.3.2	Gasversorgung.....	66
7.3.3	Fernwärme .....	66
7.4	Fernmeldeversorgung.....	67

7.5	Abfallentsorgung.....	67
<b>8</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....</b>	<b>68</b>
8.1	Stellplatzanlagen.....	68
8.2	Werbeanlagen.....	69
<b>9</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>70</b>
<b>10</b>	<b>Planverwirklichung .....</b>	<b>70</b>
10.1	Maßnahmen zur Bodenordnung.....	70
<b>11</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen der Planung.....</b>	<b>70</b>
11.1	Natur und Landschaft.....	70
11.2	Städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt und des Stadtteils .....	71
11.3	Ortsbild .....	71
11.4	Verkehr .....	72
11.5	Belange der Bevölkerung .....	72
11.6	Wirtschaft.....	73
11.7	Städtischer Haushalt .....	73

## **TEIL II Umweltbericht**

<b>12</b>	<b>Umweltbericht .....</b>	<b>75</b>
12.1	Einleitung.....	75
12.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungsplans .....	75
12.1.2	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan sowie deren Berücksichtigung .....	76
12.2	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	77
12.2.1	Schutzgut Mensch .....	77
12.2.2	Schutzgüter Pflanzen und Tiere.....	78
12.2.3	Schutzgut Boden .....	83
12.2.4	Schutzgut Wasser .....	84
12.2.5	Schutzgut Klima/Luft.....	84
12.2.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild / Erholungseignung .....	85
12.2.7	Kultur- und sonstige Sachgüter.....	86
12.2.8	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes .....	87
12.2.9	Zusammengefasste Umweltauswirkungen.....	87
12.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes .....	87
12.3.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	87
12.3.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung .....	89
12.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen .....	89
12.4.1	Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen .....	89
12.4.2	Schutzgut Mensch .....	89
12.4.3	Schutzgut Pflanzen und Tiere.....	90
12.4.4	Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft.....	90
12.4.5	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild / Erholungseignung .....	90
12.4.6	Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	90

12.4.7 Eingriffs-Ausgleichs-Betrachtungen .....	91
12.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	92
12.6 Zusätzliche Angaben.....	92
12.6.1 Technische Verfahren der Umweltprüfung.....	92
12.6.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung.....	93
12.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	94
<b>Literatur- und Quellenangabe.....</b>	<b>95</b>

### **Abbildungsverzeichnis**

Abb. 01: Übersichtskarte (ohne Maßstab) mit Lage des Plangebietes .....	8
Abb. 02: Geltungsbereich des Bebauungsplans (ohne Maßstab) .....	9
Abb. 03: Auszug aus dem Flächennutzungsplan „Stadtteil Dessau“, 10. Änderung und Ergänzung, Entwurf (unmaßstäblich).....	13
Abb. 04: Auszug aus dem Zentrenkonzept Dessau-Roßlau, Nahversorgungszentrum Dessau Heidestraße/Südstraße .....	14
Abb. 05: Auszug aus dem INSEK Dessau-Roßlau, Karte 23 Strategie Handel, Versorgung und Mobilität .....	16
Abb. 06: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 216 der Stadt Dessau-Roßlau (ohne Maßstab) .....	17

### **Tabellenverzeichnis**

Tab. 01: Hinweise der Behörden und sonstigen TÖB (außer Stadtverwaltung) zum Entwurf .....	26
Tab. 02: Hinweise der Stadtverwaltung zum Entwurf.....	28
Tab. 03: Orientierungs- und Richtwerte für Schallimmissionen nach Gebietseinstufung.....	56
Tab. 04: Immissionsrichtwerte und Beurteilungspegel $L_r$ an den relevanten Immissionsorten .....	57
Tab. 05: Immissionsrichtwerte, Immissionskontingente $L_{IK}$ und Beurteilungspegel $L_r$ an den relevanten Immissionsorten (IO) .....	59
Tab. 06: Auflistung im Plangebiet vorhandener Bäume (Standorte vgl. Bestandsplan).....	78
Tab. 07: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung.....	88

## **T E I L I      Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplans**

### **1      Erfordernisse und Ziele der Planaufstellung**

Der hier betrachtete Standort befindet sich im Randbereich der südlichen Innenstadt von Dessau-Roßlau zwischen der Heidestraße und der Bauhaussiedlung Törten.

Nördlich der Damaschkestraße ist ein Lebensmitteldiscounter ansässig, der erweitert und dessen Angebot in einen Vollsortimenter umgewandelt werden soll. Zur Umsetzung des Vorhabens soll das nördlich angrenzende, seit längerem brachgefallene Grundstück Grenzstraße 6 einbezogen und so ein städtebaulicher Missstand beseitigt werden.

Mit einer geplanten Verkaufsfläche von ca. 1.450 m<sup>2</sup> für den Lebensmittelvollsortimenter wird dabei die Grenze zur Großflächigkeit überschritten.

Die Planung dient gleichzeitig der Erhaltung und Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs Nahversorgungszentrum Heidestraße/Südstraße, in dessen räumlicher Abgrenzung sie liegt.

Da die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes in der Regel mit schädlichen Umweltauswirkungen bzw. erheblichen Auswirkungen auf verschiedene städtebauliche Belange, wie die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche, verbunden ist, ist für das Vorhaben eine bauplanungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) nicht gegeben. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind grundsätzlich außer in Kerngebieten nur in Sonstigen Sondergebieten nach § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässig.

Zur umfassenden Betrachtung der Auswirkungen, die von der Umsetzung des Vorhabens voraussichtlich ausgehen werden, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans für ein Sondergebiet großflächiger Einzelhandel erforderlich.

Im Hinblick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung sind mit der Planung vor allem die folgenden möglichen Konfliktpunkte zu betrachten:

- Übereinstimmung mit den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Dessau-Roßlau aus dem Jahr 2009
- Auswirkungen möglicher Emissionen – insbesondere Lärm – auf in unmittelbarer Nachbarschaft befindliche schutzwürdige Nutzungen
- Auswirkungen eines erhöhten Verkehrsaufkommens auf das angrenzende Straßennetz

Die Stadt Dessau-Roßlau verfolgt als Trägerin des Planverfahrens das Ziel, durch ein hierarchisches System von Zentren, die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung zu stärken und zu entwickeln. Grundlage hierfür bildet das vom Stadtrat beschlossene Zentrenkonzept sowie der darauf aufbauende Bebauungsplan Nr. 216 zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, der rechtskräftig vorliegt.

Der bestehende Lebensmitteldiscounter und angrenzende Flächen im Kreuzungsbereich Heidestraße/Südstraße sind darin als Nahversorgungszentrum ausgewiesen, für das eine weitere Profilierung als zeitgemäßer, wirtschaftlich tragfähiger Einzelhandelsstandort mit einer neuen Versorgungsqualität für das südliche Stadtgebiet vorgesehen ist.

Die Planung dient somit der planungsrechtlichen Sicherung der Erweiterung und Umstellung des Marktes und gleichzeitig der gesamtstädtischen Planungen zur Entwicklung einer gestuften Zentrenstruktur bzw. der Umsetzung des Leitbildes der Stadt Dessau-Roßlau für den Bereich des Handels.

Der Bebauungsplan wird als Angebotsplanung nach §§ 8 und 9 BauGB für die Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters entwickelt.

Da sich der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan (FNP) herleitet, wird für den Geltungsbereich im Parallelverfahren die 10. Änderung und Ergänzung des FNP durchgeführt.<sup>1</sup>

Mit dem Vorentwurf der Bauleitplanung für den Standort fand nach dem Aufstellungsbeschluss zu Beginn des Jahres 2017 zunächst die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden statt.<sup>2</sup> Die formale Beteiligung zum Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB wurde im I. Quartal des Jahres 2019 durchgeführt. Vorliegend handelt es sich um die Planfassung für den Satzungsbeschluss.

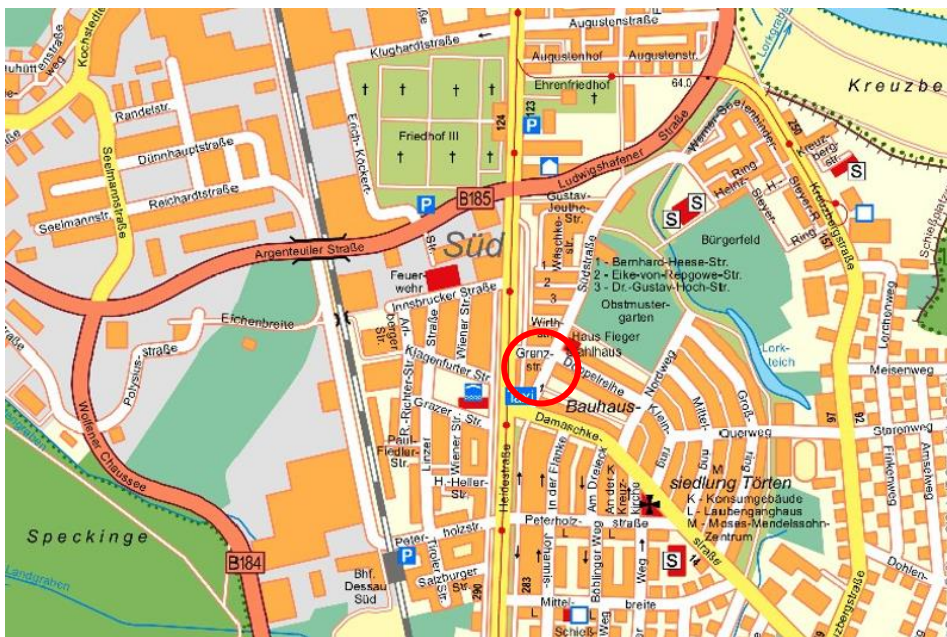
## 2 Lage, räumlicher Geltungsbereich

### 2.1 Lage im Stadtgebiet

Dessau-Roßlau (die beiden Städte schlossen sich am 1. Juli 2007 im Rahmen der Gebietsreform in Sachsen-Anhalt zusammen) ist kreisfreie Stadt im Land Sachsen-Anhalt. Zum 31. Dezember 2017 hatte die Stadt 82.632 Einwohner.<sup>3</sup>

Das Plangebiet liegt im Randbereich der südlichen Innenstadt von Dessau in unmittelbarer Nachbarschaft zur Bauhaussiedlung Törten. Der Abstand zum Stadtzentrum beträgt ca. 3,2 km. Es grenzt nördlich an der Einmündung der Damaschkestraße/Südstraße in die Heidestraße an.

**Abb. 01:** Übersichtskarte (ohne Maßstab) mit Lage des Plangebietes



© 2015 by Stadt Dessau-Roßlau ::: GIS+ by IT-Consult-Halle GmbH

<sup>1</sup> Es handelt sich hier um den Flächennutzungsplan für den Stadtteil Dessau von 2004

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

<sup>3</sup> Lt. kommunaler Statistikstelle der Stadt Dessau-Roßlau



## 2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich, der dem Bebauungsplan Nr. 223 "Sondergebiet Handel an der Südstraße" zugrunde liegt, umfasst den nachfolgend wiedergegebenen Umring. Einbezogen werden neben den unmittelbar betroffenen Flurstücken anteilig auch die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen der Südstraße sowie der Grenzstraße.

**Abb. 02: Geltungsbereich des Bebauungsplans (ohne Maßstab)**



Quellen: Topografische Stadtkarte der  
Stadt Dessau-Roßlau, 10/2012

Auszug ALKIS, ©GeoBasis-DE /  
LVerGeo LSA, 2016, Az.: B22-  
7005794-2016

Das Bebauungsplangebiet hat eine Größe von etwa 1,13 ha und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die nördliche Begrenzung der Grenzstraße
- im Osten durch die östliche Begrenzung der Südstraße
- im Süden durch die Damaschkestraße
- im Westen durch die Heidestraße sowie die Flurstücke 6533/6 und 6533/3 der Flur 59 (Wohnbebauung Heidestraße Nr. 185/187)

Damit umfasst das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 223 „Sondergebiet Handel an der Südstraße“ innerhalb der Gemarkung Dessau, Flur 59, die Flurstücke 6532/1, 6532/2, 6533/1, 6533/5, 10194 und 10197 sowie anteilig das Flurstück 6535 (Grenzstraße). Innerhalb der Flur 50, Flurstück 10428 liegt die Südstraße teilweise im Plangebiet.

Die Lage und Abgrenzung des Bebauungsplans Nr. 223 ist aus dem Übersichtsplan auf der Planzeichnung sowie aus der Planzeichnung (Teil A) im Maßstab 1 : 500 zu ersehen.

Die Plandarstellung erfolgt auf der Grundlage eines Auszugs aus der Amtlichen Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt ©GeoBasis-DE / LVerGeo LSA, Stand April 2016, Az.: B22-7005794-2016) sowie der Stadtgrundkarte des Vermessungsamtes der Stadt Dessau-Roßlau mit Stand 10/2012.

### 3 Übergeordnete und sonstige Planungen, planungsrechtliche Situation

#### 3.1 Übergeordnete Planungen

##### 3.1.1 Landes- und Regionalplanung

Die Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010) und dem Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W). Laut der Überleitungsvorschrift in § 2 der Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 gelten die Regionalen Entwicklungspläne für die Planungsregionen fort, soweit sie den in der Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen.

Die Verordnung über den **Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt** wurde am 14. Dezember 2010 von der Landesregierung beschlossen und trat am 12. März 2011 in Kraft [1].

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

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

Zu beachten ist dabei, dass sich die zentrale Funktion der festgelegten Oberzentren gemäß LEP-LSA 2010, Z 36 jeweils auf den im Zusammenhang bebauten Ortsteil als zentrales Siedlungsgebiet der Stadt einschließlich seiner Erweiterungen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung beschränkt. Der Zentrale Ort ist gemäß der Beikarte 2a zum LEP-LSA 2010 räumlich abgegrenzt. Diese Abgrenzung ist eine generalisierte Festlegung, die durch die Stadt im Rahmen der Flächennutzungsplanung nach innen präzisiert werden kann. Es ist festzustellen, dass sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 223 „Sondergebiet Handel an der Südstraße“ der Stadt Dessau-Roßlau innerhalb der räumlichen Abgrenzung des Oberzentrums Dessau-Roßlau befindet.

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

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

Weiterhin müssen die Verkaufsfläche und das Warensortiment von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen (LEP 2010, Z 47). Darüber hinaus dürfen die in diesen Sondergebieten entstehenden Projekte mit ihrem Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten, sind städtebaulich zu integrieren, dürfen eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden, sind mit qualitativ bedarfsgerechten Linienverkehrsangeboten des ÖPNV sowie mit Fuß- und Radwegenetzen zu erschließen und dürfen zu keinen unverträglichen verkehrlichen Belastungen führen (LEP 2010, Z48).

Der hier überplante Standort liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Nahversorgungszentrum „Heidestraße/Südstraße“. Das zum Bebauungsplan Nr. 223

erstellte Gutachten führt aus, dass keine Gefährdung der zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten ist. Darüber hinaus ist nicht von negativen Auswirkungen auf die Nahversorgungssituation in den sonstigen Lagen auszugehen.

Die oberste Landesentwicklungsbehörde kommt in ihrer Stellungnahme zu dem Ergebnis, dass der Bebauungsplan Nr. 223 „Sondergebiet Handel an der Südstraße“ der Stadt Dessau-Roßlau nicht im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung steht.

Mit der Lage innerhalb des Oberzentrums Dessau-Roßlau entspricht die geplante Nutzung grundsätzlich den vorgenannten Zielen. Da das Vorhaben der Nahversorgung dient, wird auch der Verflechtungsbereich nicht überschritten. Der Standort befindet sich in städtebaulich integrierter Lage.

Eine Gefährdung der verbrauchernahen Versorgung wurde per Gutachten geprüft. Es besteht eine gute Anbindung an das öffentliche Netz, ebenso für Radfahrer und Fußgänger. Da der Standort bereits Einzelhandel aufweist und gut in das übergeordnete bzw. Hauptstraßennetz eingebunden ist, ist nicht von einem unverträglichen Mehraufkommen auszugehen.

Die Ziele der Landesplanung werden auf der Regionalplanungsebene konkretisiert.

Der **Regionale Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg** (REP A-B-W) wurde von der Regionalversammlung am 07. Oktober 2005 beschlossen und ist seit dem 24. Dezember 2006 rechtswirksam [2]. Gemäß § 2 der Verordnung über den LEP 2010 gelten die Regionalen Entwicklungspläne der Planungsregionen fort, soweit sie den in dieser Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen.

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

Der Sachliche Teilplan „Nutzung der Windenergie in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ (STP Wind 2018) vom 30. Mai 2018 wurde am 1. August 2018 von der obersten Landesentwicklungsbehörde genehmigt und mit Bekanntmachung der Genehmigung am 29. September 2018 rechtswirksam.

Die Regionale Planungsgemeinschaft hat am 14. September 2018 den Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W) mit den Planinhalten „Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur“ beschlossen (Beschluss Nr. 06/2018), der unter einer Maßgabe durch die oberste Landesentwicklungsbehörde am 21. Dezember 2018 genehmigt wurde. Am 29. März 2019 trat die Regionalversammlung mit Beschluss Nr. 03/2019 der Maßgabe bei. Mit Bekanntmachung der Genehmigung trat der REP A-B-W am 27. Mai 2019 in Kraft.

Relevant für die Planung ist die Lage des Plangebietes

*Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz "Mulde" (G 9 Nr. 2 REP A-B-W)*

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

In Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz soll gemäß G 12 REP A-B-W, 2. Entwurf die Beeinträchtigung des Wasserrückhaltevermögens einschließlich der Versickerungsfähigkeit unterlassen werden. Gemäß Grundsatz 13 sollen keine empfindlichen Infrastrukturen (z.B. Altenheime, Kindertagesstätten, Krankenhäuser, Einrichtungen des Katastrophenschutzes, regionale Energieerzeugungs- oder Verteileinrichtungen) errichtet werden.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde seitens der Regionalen Planungsgemeinschaft (zu dem zu diesem Zeitpunkt noch in Aufstellung befindlichen REP

A-B-W) empfohlen, sich mit dem Belang des Überschwemmungsfalls auseinanderzusetzen. Dies erfolgte mit dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 223 in der Fassung vom 24. Oktober 2018 durch entsprechende Ausführungen in der Begründung und dem Vermerk des Risikogebietes „Hochwasser“ nach § 9 Abs. 6a BauGB auf der Planzeichnung (vgl. dazu Pkt. 6.6.5). Dem Entwurf wurde zugestimmt.

Der Planung stehen keine Ziele der Raumordnung entgegen.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass mit dem vorliegenden Bebauungsplan den Festlegungen des LEP 2010 und des REP A-B-W Rechnung getragen wird.

### **3.1.2 Flächennutzungsplan**

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

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

Die (ehemalige) Stadt Dessau hat seit dem 26. Juni 2004 einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan [4]. Darin liegt der Standort innerhalb einer Wohnbaufläche.

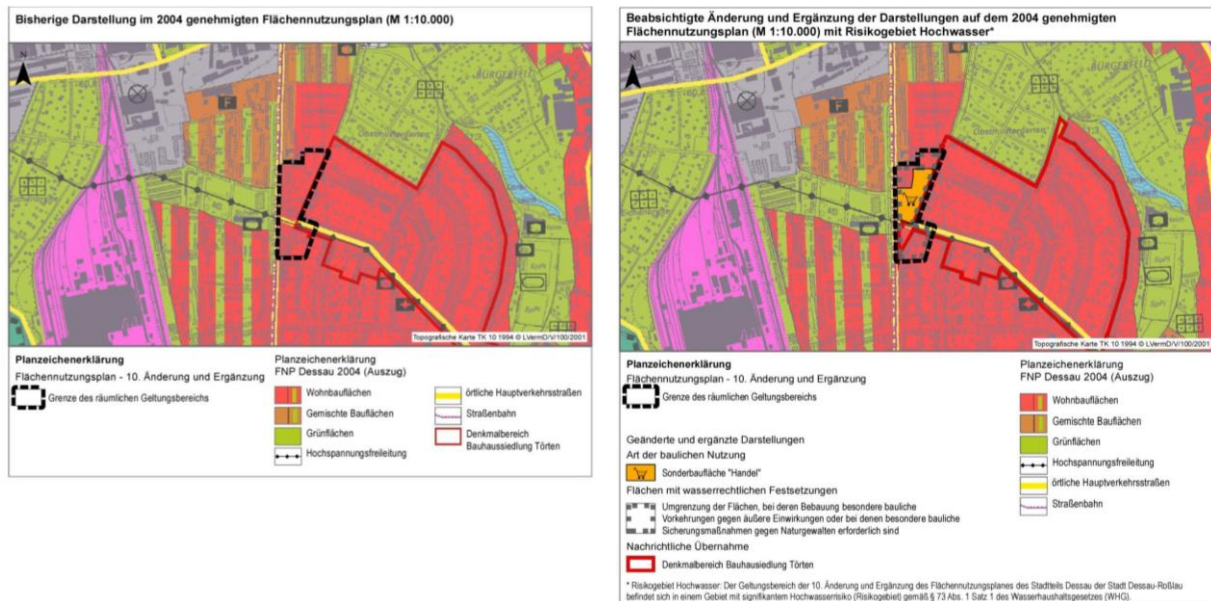
Westlich der Heidestraße schließen sich umzustrukturierende Misch- bzw. Wohnbauflächen (Flächen mit hohem Grünanteil) an. Bestandteil des dazwischen gelegenen Grünzugs ist die Südschwimmhalle, für die ein Ersatzneubau auf dem Grundstück der ehemaligen Molkerei an der Helmut-Kohl-Straße gegenüber dem Paul-Greifzu-Stadion errichtet wurde.

Die Heidestraße im Westen und die Damaschkestraße im Süden sind als überörtliche und örtliche Hauptnetzstraßen dargestellt. Im Bereich der Damaschkestraße wurde eine 110-kV-Freileitung nachrichtlich übernommen.

Für die Entwicklung einer Fläche für großflächigen Einzelhandel am Standort bedarf es im Flächennutzungsplan der Darstellung einer Sonderbaufläche mit der entsprechenden Zweckbestimmung. Somit kann der Bebauungsplan nicht aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan entwickelt werden. Die daher erforderliche Änderung des FNP erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB (10. Änderung und Ergänzung des FNP „Stadtteil Dessau“ zur Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Heidestraße/Südstraße).

In die Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplans wird das gesamte Nahversorgungszentrum mit Ausnahme des Standortes der Südschwimmhalle einbezogen, dessen künftige Entwicklung gegenwärtig noch nicht geklärt ist. Die Darstellung des Bebauungsplangebietes erfolgt als Sonderbaufläche „Handel“. Der Änderungsbereich ist gleichzeitig als zentraler Versorgungsbereich am Standort Heidestraße/Südstraße in Dessau Süd umgrenzt.

**Abb. 03: Auszug aus dem Flächennutzungsplan „Stadtteil Dessau“, 10. Änderung und Ergänzung, Genehmigungsfassung (unmaßstäblich)**



### 3.2 Sonstige Planungen

#### 3.2.1 Leitbild Dessau-Roßlau

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

Das Leitbild Dessau-Roßlau ist über einen längeren Zeitraum Instrument für die nachhaltige Entwicklung der Stadt. Es dient u. a. den politischen Gremien und der Stadtverwaltung als Entscheidungsgrundlage zur Untersetzung von Fachplanungen und zur Umsetzung von strategischen Leitprojekten. Es wurde am 02. Februar 2011 vom Stadtrat beschlossen [5].

Für die vorliegende Planung relevant sind besonders folgende Zielstellungen:

Im Rahmen des Handlungsfeldes Stadtentwicklung bekennt sich die Stadt zu einer nachhaltigen und integrierten Stadtentwicklung mit einer konsequenten Innenentwicklung und somit einer Verringerung der Flächeninanspruchnahme im Außenbereich (S 01 bzw. S 02).

In Verbindung mit Handel und Versorgung soll die Innenstadt weiter gestärkt und die dezentral organisierte Nahversorgung in den Stadtteilen gesichert werden (H 01). Der Einzelhandel soll durch eine inhaltliche und räumliche Definition von Zentren, Versorgungsbereichen und Sortimenten gesteuert (H 02) sowie die Grundversorgung bedarfsgerecht in den Stadt- und Ortsteilen für alle Bevölkerungsgruppen entwickelt werden (H 07).

#### 3.2.2 Zentrenkonzept Dessau-Roßlau

Ziel des Zentrenkonzeptes Dessau-Roßlau (beschlossen am 10. Juni 2009), das sowohl auf dem Stadtentwicklungs- als auch dem Einzelhandelskonzept aufbaut, ist es, die räumliche Konzentration der oberzentralen Funktionen zu fördern [6].

Mit der Festlegung von zentralen Versorgungsbereichen wird der Zweck verfolgt, den innerstädtischen urbanen Kern der Stadt zu stärken, indem Ansiedlungsanreize gegeben

und konkurrierende Standorte vermieden werden. Zugleich ist ein räumlich ausgewogenes Nahversorgungsnetz zur Stärkung der urbanen Kerne zu sichern, indem Ansiedlungsinteressen des Einzelhandels auf geeignete Standorte gelenkt werden.

Neben dem innerstädtischen urbanen Kern im Stadtteil Dessau als Hauptzentrum werden das Stadtzentrum von Roßlau als Stadtteilzentrum sowie weitere Nahversorgungszentren dargestellt.

**Abb. 04:** Auszug aus dem Zentrenkonzept Dessau-Roßlau, Nahversorgungszentrum Dessau Heidestraße/Südstraße



Der vorliegend betrachtete Standort liegt lt. Zentrenkonzept (s. Abb. 04) innerhalb des Nahversorgungszentrums Dessau – Heidestraße/Südstraße. Als Entwicklungsperspektive wird eine Profilierung als zentraler Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort im südlichen Dessau angestrebt, hierzu gehört auch eine städtebauliche Aufwertung der Südstraße. Trotz Reduzierung der nördlich im Umfeld gelegenen Quartiere im Zuge des Stadtumbaus ist eine langfristige Tragfähigkeit des Standortes gegeben.

Stärken sind u.a. in der guten verkehrlichen Anbindung und der zentralen Lage im Süden der Stadt, Chancen in der Lage an der Bauhaussiedlung sowie der weiteren Revitalisierung des westlich gelegenen Österreichviertels zu sehen.

### 3.2.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK)

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

Das INSEK benennt – in Untersetzung des Leitbildes Dessau-Roßlau – die Ziele, Handlungsfelder und vor allem räumlichen Schwerpunkte einer integrierten

Stadtentwicklung. Auf dieser Grundlage sollen anstehende wirtschaftliche, soziale, ökologische und raumfunktionelle Anpassungsprozesse zukünftig pro-aktiv statt reaktiv gesteuert werden.

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

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

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

Für die vorliegende Planung relevant sind besonders folgende Grundsätze des räumlichen Leitbildes:

#### *Die Daseinsvorsorge in Dessau-Roßlau*

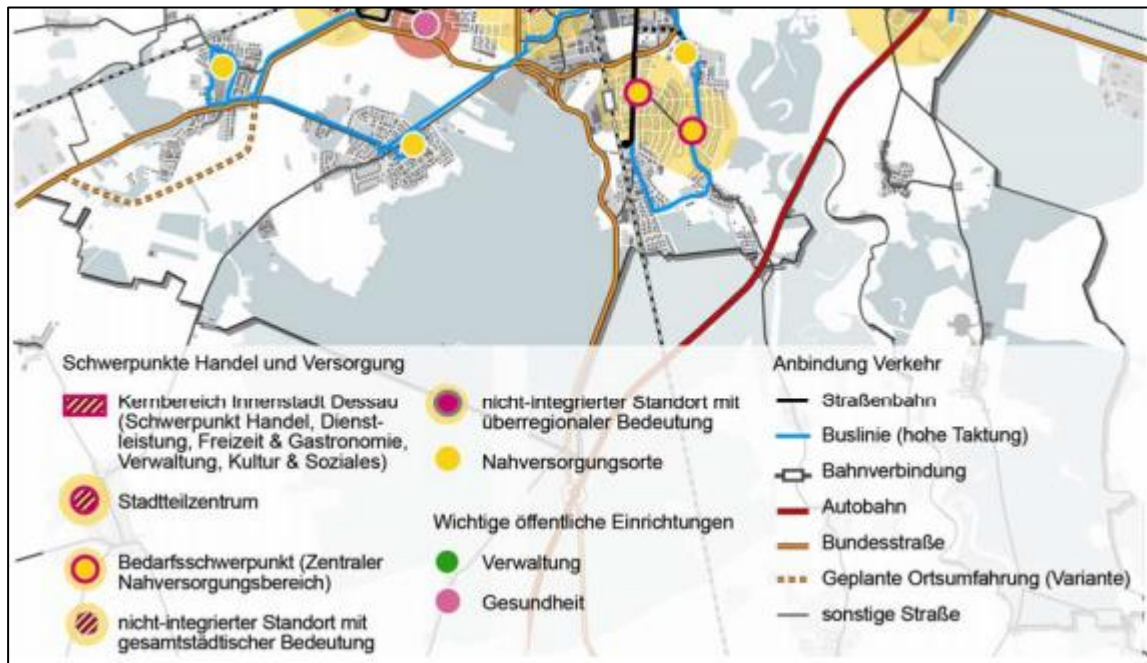
- *Der Kernbereich Innenstadt Dessau gilt auf Grund seiner Vielfalt an Einrichtungen und Angeboten der Daseinsvorsorge als der zentrale soziale Kern in der Gesamtstadt und Stadtregion.*
- *Zudem bilden die sozio-kulturellen Schwerpunkte bzw. Zentren der Inneren Stadt und die starken Mitten ausgewählter Ortschaften Kerne sozialer Verantwortungsbereiche.*
- *Den raumfunktionell begründeten Starken Ortsmitten in der Äußeren Stadt kommt eine besondere Bedeutung als Stabilitätsanker zu. Hier sollen sich Ausstattungen, die eine Versorgung und soziale Teilhabe der Bewohnerschaften in den dünner besiedelten Siedlungsbereichen gewährleisten, stärker bündeln und die Tragfähigkeit der Angebote in zugehörigen Verantwortungsbereichen sichern. (S. 128)*

Das Plangebiet liegt innerhalb des urbanen randstädtischen Bereiches und hier innerhalb der Ortsmitte.

Mit Integration des Zentrenkonzeptes 2009 hat das INSEK Dessau-Roßlau 2013 die Schwerpunktbereiche für Versorgung, Dienstleistung und Handel inhaltlich und kartografisch aktualisiert (Kap. 6.7 des INSEK). Danach gehört das Plangebiet zu den Bedarfsschwerpunkten der Nahversorgung (s. Abb. 05)

Der Bebauungsplan Nr. 223 „Sondergebiet Handel an der Südstraße“ geht danach mit den Zielen des INSEK Dessau-Roßlau 2013 konform.

**Abb. 05:** Auszug aus dem INSEK Dessau-Roßlau,  
Karte 23 Strategie Handel, Versorgung und Mobilität



### 3.2.4 Erhaltungs- und Gestaltungssatzung der Bauhaussiedlung Dessau-Törten

Für das Gebiet der Bauhaussiedlung Dessau-Törten, einschließlich Laubenganghäuser in der Peterholzstraße und Mittelbreite sowie der Leopold-Fischer-Häuser im Großring ist auf der Grundlage des § 172 BauGB seit dem 27. September 1994 eine Erhaltungs- und Gestaltungssatzung in Kraft. In seiner Sitzung am 9. Dezember 2015 hat der Stadtrat die unbefristete Weitergeltung der Satzung beschlossen. Der Beschluss wurde am 19. Dezember 2015 veröffentlicht. [17]

Die Siedlung Dessau-Törten entstand nach dem Umzug des Bauhauses von Weimar nach Dessau in den Jahren 1926 - 1928. Die von Walter Gropius geplante Anlage folgte den sozialreformerischen Intentionen der Heimstättenbewegung, preisgünstige Arbeiterwohnungen zu schaffen. Sie war auch ein Versuchsprojekt für rationelles Bauen und gilt heute als Pionierleistung bei der Entwicklung des industriellen Wohnungsbaus.

Die Bauhaussiedlung Törten ist als Denkmalbereich im Denkmalverzeichnis für die Stadt Dessau-Roßlau erfasst (vgl. auch Pkt. 4.2.5).

Ziel der gestalterischen Bestimmungen ist es, das charakteristische Erscheinungsbild der Siedlung zu bewahren, insbesondere die typischen baulichen Gestaltungsmerkmale zu erhalten oder wieder aufzunehmen und die Eigenart auch zukünftig zu sichern und zu fördern.

Der Geltungsbereich der Satzung schließt den innerhalb der Südstraße befindlichen Abschnitt des Plangebietes mit ein, zu dem sich jedoch nur die seitlichen Grundstücksgrenzen der Bebauung Doppelreihe (Nr. 2) und Damaschkestraße (Nr. 1) orientieren. Er wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Innerhalb des Satzungsgebietes bedürfen der Abbruch, die bauliche Änderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung nach § 172 BauGB. Bauliche Anlagen müssen nach Anordnung, Umfang, Form, Gliederung, Material und Farbe mit dem historischen Charakter der Siedlung in Einklang gebracht werden.



Werbeanlagen sind nur als Eigenwerbung an der Stätte der Leistung zulässig und grundsätzlich genehmigungsbedürftig. Ausgeschlossen sind sie an Giebeln, Dächern, Vordächern, Einfriedungen auf Grundstücksflächen und an Bäumen. Lichtwerbung ist unzulässig.

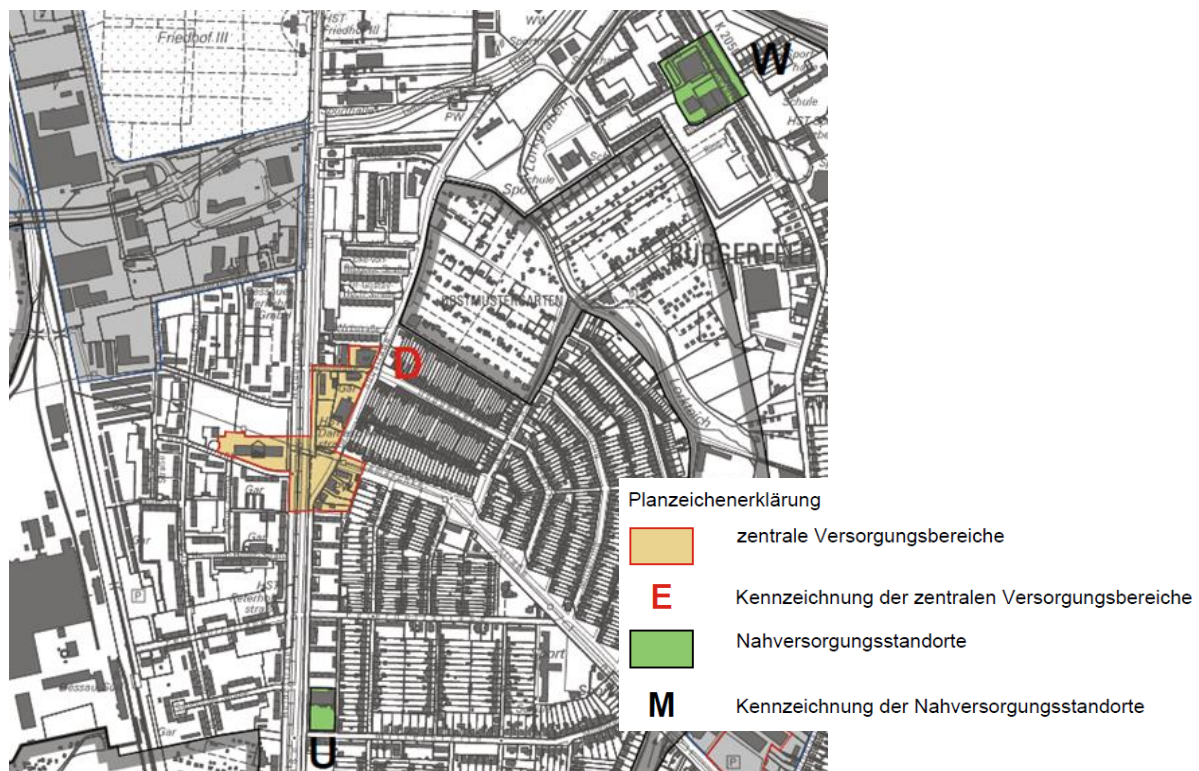
Bezüglich der Gehwege und Hauseingänge ist geregelt, dass nach historischen Analogien Gehwegplatten 30 x 30 cm vorzusehen sind. Straßen sind als Asphaltstraßen auszubauen.

Weiter werden verschiedene Vorschriften - jeweils abgestimmt auf die einzelnen Bautypen und Straßenzüge der Siedlung - erlassen. Für den an der Südstraße gegenüberliegenden Bereich (seitliche Grundstücksgrenzen finden sich keine Regelungen. Die Freiflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

### 3.2.5 Bebauungsplan Nr. 216 „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“

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

**Abb. 06:** Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 216 der Stadt Dessau-Roßlau (ohne Maßstab)



Der hier betrachtete Standort ist darin dem Nahversorgungszentrum „D-Heidestraße/Südstraße“ zuzuordnen, welches eine Fläche von insgesamt 3,71 ha umfasst.

Abweichend von der zunächst außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche A und B getroffenen Festsetzung zur grundsätzlichen Unzulässigkeit sind innerhalb der zentralen

Versorgungsbereiche C - H Einzelhandelsbetriebe die folgenden zentrenrelevanten Sortimente des kurz- und mittelfristigen Bedarfs

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

als Hauptwarensortiment zulässig.

Darüber hinaus werden im Bebauungsplan Nr. 216 im Umfeld die Nahversorgungsstandorte S - Heidestraße/ Augustenstraße, U Heidestraße/ Mittelbreite und W – Kreuzbergstraße ausgewiesen, in denen abweichend Einzelhandelsbetriebe mit den zentrenrelevanten Sortimenten des kurzfristigen Bedarfs

- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Reformwaren
- Schnittblumen
- Drogeriewaren, Kosmetika, Pharmazie, Sanitätswaren

als Hauptwarensortiment zulässig sind.

Der Bebauungsplan Nr. 216 wird mit vorliegendem Bebauungsplan in seinen Inhalten aufgegriffen und weiterentwickelt. Das Bestreben der Stadt Dessau-Roßlau bestand darin, über diesen Bebauungsplan die Rahmenbedingungen im Hinblick auf die jeweilige Standortentwicklung für Zentrale Versorgungsbereiche im Stadtgebiet vorzugeben, die Zulassungsentscheidungen gemäß § 34 BauGB für die Weiterentwicklung im Einzelfall ermöglichen. Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 216 wird der Zentrenhierarchie folgend der Standort an der Südstraße als ein Schwerpunkt der Versorgung festgesetzt und nachfolgend zusammen mit dessen Umfeld als zentraler Versorgungsbereich bestimmt.

### 3.2.6 Verträglichkeitsanalyse zum Standort

Im Rahmen der geplanten Etablierung eines großflächigen Lebensmittelmarktes bzw. Vollversorgers am Standort wurde eine **Gutachterliche Einschätzung** verträglicher Verkaufsflächen und Sortimente durchgeführt, zu der ein Endbericht vom Januar 2016 vorliegt [9].

Im Rahmen einer Verträglichkeitsanalyse wurde überprüft, ob negative Auswirkungen auf den Bestand bzw. Entwicklungsmöglichkeiten der Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und/oder zentraler Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum zu erwarten sind und ob eine Übereinstimmung mit den raumordnerischen Grundsätzen und Zielstellungen des LEP Sachsen-Anhalt sowie dem Zentrenkonzept der Stadt Dessau-Roßlau gegeben ist.

Bei der Prüfung eines Vollsortimenters wurden ca. 1.450 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche (zzgl. 50 m<sup>2</sup> Bäcker) zu Grunde gelegt, wobei davon ausgegangen wurde, dass kleinere Projektvarianten dann ebenfalls verträglich sind. Weiterhin fanden eine Schließung der angrenzenden Schwimmhalle sowie die demographischen Entwicklungsperspektiven der Stadt Dessau-Roßlaus besondere Berücksichtigung.

Die vom Gutachter ermittelten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Erweiterungsvorhabens erfolgten für die untersuchungsrelevanten Sortimentsbereiche Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren und sonstige Sortimente auf Grundlage eines städtebaulichen worst-case Ansatzes.

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben den landes-, und kommunalplanerischen Vorgaben entspricht. Die untersuchten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen zeigen, dass keine Gefährdung der anderen relevanten zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten ist. Darüber hinaus ist nicht von negativen Auswirkungen auf die Nahversorgungssituation in den sonstigen Lagen auszugehen.

Es handelt es sich um einen integrierten Standort, der durch Einzelhandel bereits vorgeprägt ist. Aufgrund seiner Lage an der Heidestraße/Südstraße im ZVB Nahversorgungszentrum Heidestraße/Südstraße ist er dazu geeignet, als Nahversorgungsstandort für die Stadtbezirke Süd, Haideburg und Törten sowie für Teile des innerstädtischen Bereiches Süd zu fungieren.

Durch das Vorhaben wird somit insbesondere Kaufkraft im Lebensmittelvollsortimentsbereich zurückgebunden, die derzeit an entsprechende Angebotsstandorte (Lebensmittelvollsortimenter, SB-Warenhäuser etc.) außerhalb der Stadtbezirke abfließt. Der gegenüber dem Bestandsmarkt durch das Umwidmungs- und Erweiterungsvorhaben generierte Umsatzzuwachs im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird demnach insbesondere von Angebotsstandorten außerhalb des Stadtbezirks zurückgebunden.

Die Prüfung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen besonders auf die ZVB des Untersuchungsraumes hat gezeigt, dass keine Gefährdung dieser zu erwarten ist. Hinsichtlich der sonstigen Lagen Dessau-Roßlaus ist trotz zu erwartender Umsatzumverteilungen davon auszugehen, dass die strukturprägenden Lebensmittelanbieter auch weiterhin eine betriebswirtschaftlich ausreichende Umsatzleistung erwirtschaften können; deren absatzwirtschaftliche Tragfähigkeit also auch weiterhin gegeben sein wird. Es sind daher keine negativen Auswirkungen des Vorhabens auf die Nahversorgungssituation in den sonstigen Lagen zu erwarten.

Das Vorhaben kann die Angebotsstrukturen verbessern und zur Sicherung einer zukunftsfähigen Nahversorgungsstruktur in den Stadtbezirken Süd, Törten und Haideburg beitragen. Um dieses zu gewährleisten, sind im Bebauungsplan entsprechende Verkaufsflächen- und Sortimentsbegrenzungen festzusetzen.

### **3.3 Planungsrechtliche Situation**

Der im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 223 betrachtete Standort befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage. Damit können Vorhaben zunächst grundsätzlich nach § 34 BauGB beurteilt werden.

Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich in die nähere Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Weiterhin müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben. § 34 Abs. 3 BauGB benennt als ergänzende Zulässigkeitsvoraussetzung, dass von dem Vorhaben keine Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche innerhalb der Gemeinde oder anderen Gemeinden zu erwarten sind. Hinsichtlich des Gebotes der Rücksichtnahme ist darüber hinaus festzustellen, dass große Stellplatzanlagen ggf. Auswirkungen auf störepfindliche Nutzungen in der Nachbarschaft haben können.

Da das Vorhaben den großflächigen Einzelhandelsbetrieben nach § 11 Abs. 3 BauNVO zuzuordnen ist und kein entsprechendes Vorbild in der näheren Umgebung hat, besteht für die Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes ein Planungsbedarf.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind nach § 11 Abs. 3 BauNVO außer in Kerngebieten nur in festgesetzten Sondergebieten zulässig. Sie wirken sich auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in der Regel wesentlich aus, wenn ihre Geschossfläche über 1.200 m<sup>2</sup> liegt (Auswirkungen auf die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche, schädliche Umwelteinwirkungen, Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf Verkehr, Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich ...).

Begleitend zum Bebauungsplan wurden in einer gutachterlichen Einschätzung die Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt sowie die Nahversorgung der Bevölkerung untersucht und Empfehlungen für verträgliche Verkaufsflächen und Sortimente am geplanten Standort gegeben (vgl. Pkt. 3.2.6).

Weiterhin erfolgten Untersuchungen zu den zu erwartenden Schallemissionen auf die im Umfeld befindlichen schutzwürdigen Nutzungen (vgl. Pkt. 6.5.1).

Hinsichtlich des Verkehrs setzt sich die Planung neben der Einbindung in das Straßen- und Wegenetz insbesondere mit der Anlieferung des Marktes, der Unterbringung von Stellplätzen sowie der unmittelbaren Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer auseinander (vgl. Pkt. 6.3).

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

### **3.4 Aufstellungsverfahren**

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 7. Dezember 2016 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 223 „Sondergebiet Handel an der Südstraße“ gefasst und diesen am 23. Dezember 2016 im Amtsblatt Nr. 1/2017 der Stadt Dessau-Roßlau bekannt gemacht.

Das Aufstellungsverfahren wird, obwohl es sich um eine Innenentwicklung handelt, nicht im vereinfachten Verfahren nach § 13 a BauGB geführt. Dies liegt in den zu erwartenden Umweltauswirkungen sowie den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche begründet.

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

Gemäß Überleitungsvorschriften § 245c BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) können Verfahren die förmlich vor dem 13. Mai 2017 eingeleitet worden sind und für die vor dem 16. Mai 2017 eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingeleitet wurde, nach den vor dem 13. Mai 2017 geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen werden.

Davon macht die Stadt Dessau-Roßlau im vorliegenden Verfahren Gebrauch. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt damit nach den Vorschriften des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 16 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist.

#### **3.4.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

Ebenfalls in seiner Sitzung am 7. Dezember 2016 wurde durch den Stadtrat die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch Auslegung eines Informationsblattes mit einem Gestaltungskonzept des Vorhabenträgers beschlossen.

Der Beschluss wurde am 23. Dezember 2016 im Amtsblatt Nr. 1/2017 der Stadt Dessau-Roßlau bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Auslegung des Vorentwurfs beim Amt für Stadtentwicklung, Denkmalpflege und Geodienste im Technischen Rathaus im Ortsteil Roßlau vom 2. Januar 2017 bis einschließlich 3. Februar

2017. Im Rathaus Dessau konnten die Unterlagen im selben Zeitraum jeweils am Dienstag von 10:00 Uhr bis 12:00 Uhr eingesehen werden. Ergänzend wurden die Unterlagen auch gemäß § 4a Abs. 4 BauGB auf der Internetseite der Stadt Dessau-Roßlau bereitgehalten.

In diesem Rahmen wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

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

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

Von den **Trägern öffentlicher Belange** gab es insbesondere folgende Anregungen, die in den Entwurf des Bebauungsplans eingestellt wurden:

Die *Denkmalpflege* weist auf die unmittelbar östlich angrenzend als Denkmalbereich im Denkmalverzeichnis für die Stadt Dessau-Roßlau erfasste Bauhaussiedlung Törten sowie die innerhalb des Denkmalbereichs befindlichen Baudenkmale Südstraße 5 (Stahlhaus) und Südstraße 6 (Haus Fieger) und deren Umgebungsschutz hin. Die Gestaltung der Erweiterung des Lebensmittelmarktes und der Gesamtanlage darf nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung der benachbarten Kulturdenkmale führen.

Das *Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie* führt aus, dass das Vorhaben ein archäologisches Kulturdenkmal - Urgeschichtliche Besiedlung – berührt, das durch Ausgrabungen im Vorfeld des Baus des bestehenden Lebensmittelmarktes nachgewiesen wurde. Die Realisierung des Vorhabens stellt daher einen Eingriff in ein archäologisches Kulturdenkmal dar und führt somit zu erheblichen Veränderungen an diesem. Daher wird es für erforderlich angesehen, eine denkmalrechtliche Genehmigung mit Nebenbestimmungen zu verbinden, zu der im Folgenden näher ausgeführt wird.

Das *Amt für Umwelt- und Naturschutz der Stadt Dessau-Roßlau* stellt fest, dass die Ausweisung als Sondergebiet zu einer Erhöhung der Flächenversiegelung führt. Schutzgebiete nach Naturschutzrecht oder gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG sind von der Planung nicht betroffen. Der vorhandene Baumbestand ist durch die Baumschutzsatzung der Stadt Dessau-Roßlau geschützt. Im Umweltbericht zum B-Plan ist die Eingriffsregelung abzuarbeiten. Es ist ebenfalls zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Belange von dem Vorhaben betroffen sind.

Aus wasserrechtlicher Sicht wird darauf verwiesen, dass das anfallende Niederschlagswasser von der Dachfläche und den befestigten Flächen im Bestand versickert wird. Mit der Erweiterung sind die Versickerungsanlagen zu überprüfen und anzupassen. Die wasserrechtliche Erlaubnis gemäß WHG ist bei der unteren Wasserbehörde der Stadt Dessau-Roßlau zu beantragen. Gegebenenfalls ist das Bodengutachten zu aktualisieren, um aktuelle Aussagen zu den Grundwasserständen zu erhalten.

Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen sowie dahingehende Verdachtsflächen i. S. v. § 2 BBodSchG sind nicht bekannt.

Hinsichtlich des vorsorgenden Bodenschutzes ist festzustellen, dass es sich bei dem betrachteten Gebiet um überwiegend versiegelte Flächen handelt. Dennoch sind die Bodenfunktionen (Archivböden, Ertragsfähigkeit, Naturnähe und Wasserhaushalt) zu bewerten.

Für den vorsorgenden Bodenschutz wird zusammenfassend festgestellt, dass der Boden seine natürlichen Funktionen im Plangebiet nur noch rudimentär und nur in den kleinen unversiegelten Bereichen wahrnimmt. In Abwägung der Funktionen des Bodens aus § 2 Abs. 2 BBodSchG ergibt sich somit für die weitere Planung kein, über das aus § 1 Abs. 1

BodSchAG LSA resultierende Beschränken auf das Mindestmaß an Versiegelung des Bodens, besonderes Schutzbedürfnis.

Dem Schalltechnischen Bericht zum B-Plan Nr. 223 wird seitens des Immissionsschutzes gefolgt. Die Prognose ist nachvollziehbar, das Ergebnis nicht zu beanstanden.

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

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

Nach Darstellung der relevanten Ziele der LEP-LSA 2010 sowie mit Verweis auf den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 216 „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ und das zum Vorhaben erstellte Gutachten kommt die oberste Landesentwicklungsbehörde zu dem Ergebnis, dass der Bebauungsplan Nr. 223 nicht im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung steht.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg wird auf den Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg mit den Planinhalten „Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur“ verwiesen. Als in Aufstellung befindliches relevantes Ziel der Raumordnung wird in diesem Zusammenhang das Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz "Mulde" benannt und empfohlen, sich mit dem Belang des Überschwemmungsfalls auseinanderzusetzen.

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

Dem Landesamt für Geologie und Bergwesen liegen keine Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen durch umgegangenen Altbergbau vor. Arbeiten oder Planungen, die den Maßgaben des Bundesberggesetzes unterliegen, werden durch die Planung nicht berührt.

Aus geologischer Sicht gibt es keine Bedenken. Vom tieferen Untergrund ausgehende, geologisch bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche sind im Plangebiet nicht zu erwarten. Es wird empfohlen, bei Neubebauungen Baugrunduntersuchungen vornehmen zu lassen.

Die Dessauer Versorgungs- und Verkehrsgesellschaft mbH weist auf ihren Leitungsbestand südlich der Grenzstraße und östlich der Südstraße hin. Baumpflanzungen sind aufgrund der zwingend erforderlichen Sicherheitsabstände hier nicht möglich. Zudem befinden sich im Gebiet verschiedene Anlagen zur Fernwärmeversorgung, die dinglich gesichert sind und nicht überbaut werden dürfen.

Der Handelsverband Sachsen-Anhalt äußert keine Bedenken zur Planung am Standort.

Weitere Hinweise betrafen insbesondere die Anlieferung, die fußläufige Einbindung des Marktes sowie die Unterbringung von Stellplätzen. Zu den einzelnen Inhalten wird auf die jeweiligen Punkte in der Begründung verwiesen.

Die Gleichstellungsbeauftragte der Stadt befürwortet dieses Vorhaben; dient es doch der Stabilisierung des vorhandenen Nahversorgungs-Angebots. Dieses ist gerade im Interesse einer älter werdenden Bevölkerung von großem Interesse, da diese oft nur noch über eingeschränkte Möglichkeiten der Mobilität verfügt.

Bei der Parkplatzgestaltung sollte dies mit einer ausreichenden Anzahl günstig gelegener und großzügiger geschnittener Stellflächen für die Fahrzeuge mobilitätseingeschränkter Menschen Berücksichtigung finden. Außerdem sollten diese Stellflächen auch Familien, die

z. B. Kleinkinder in Autokindersitzen und Kinderwagen im Fahrzeug verstauen müssen, zugänglich sein.

Seitens des *Amtes für Brand-, Katastrophenschutz und Rettungsdienst* bestehen zum o. g. Vorhaben keine Bedenken, wenn für die Feuerwehr an der Westseite des Objektes eine Durchgangsmöglichkeit mit einer Mindestbreite von 1,25 m vom Parkplatz in nördlicher Richtung zur Anlieferungsrampe berücksichtigt wird.

Die *Senioren- und Behindertenbeauftragten* der Stadt stimmen der Planung zu.

Aus der Sicht der *Stadtentwicklung* geht der Entwurf des Bebauungsplans 223 mit den Zielen des INSEK Dessau-Roßlau 2013 konform.

Zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 223 "Sondergebiet Handel an der Südstraße" bestehen aus *bauordnungsrechtlicher Sicht* keine Bedenken.

Das *Tiefbauamt* und die *untere Verkehrsbehörde* haben darauf hingewiesen, dass es für die Belieferung des Marktes von der Grenzstraße einer verkehrsorganisatorischen Abstimmung bedarf, um für das Vorhaben den Nachweis der gesicherten Erschließung erbringen zu können.

Da der geplante Markt als Nahversorger auch zu Fuß gehenden Kunden dienen soll, sind bei der Gestaltung ausreichend Zugangsmöglichkeiten von den umgebenden öffentlichen Gehwegen auf das Grundstück vorzuhalten. Zudem sind ausreichend Stellplätze für Fahrräder und Pkw vorzuhalten.

Der *Stadtbezirksbeirat Süd* hat angeregt, die fußläufige Erreichbarkeit des Lebensmittelmarktes zu optimieren und dafür zu sorgen, dass Handelsbetriebe wie der Netto-Markt an der Alten Leipziger Straße oder im Damaschkecenter von der Planung keine Nachteile erfahren.

Die *Nachbargemeinden* stimmten der Planung zu.

Parallel wurde für den betroffenen Teilbereich das Verfahren zur 10. Änderung und Ergänzung des FNP für den Stadtteil Dessau geführt.

### 3.4.3 Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau hat in seiner Sitzung am 6. Februar 2019 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 223 "Sondergebiet Handel an der Südstraße" mit örtlicher Bauvorschrift in der Fassung vom 24. Oktober 2018 einschließlich Begründung mit Umweltbericht gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplans bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) einschließlich Begründung und Umweltbericht haben in der Zeit vom 4. März 2019 bis 5. April 2019 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Amtsblatt der Stadt Dessau-Roßlau Nr. 3/2019 vom 22. Februar 2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Zu den zur öffentlichen Auslegung bestimmten Unterlagen zählten auch die zu diesem Zeitpunkt vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und die verfügbaren Arten umweltbezogener Informationen.

Die ausgelegten Unterlagen konnten in der Zeit vom 4. März 2019 bis 5. April 2019 im technischen Rathaus der Stadt Dessau-Roßlau, Stadtteil Roßlau, Montag, Mittwoch und Donnerstag von 8:00 bis 16:00 Uhr, Dienstag von 8:00 bis 17:30 Uhr sowie Freitag von 8:00 bis 13:00 Uhr eingesehen werden.

Der Inhalt der Bekanntmachung und die zur öffentlichen Auslegung bestimmten Unterlagen konnten zudem auf der Internetseite der Stadt Dessau-Roßlau und der LVermGeo LSA eingesehen werden.

Weiter wurde darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Bauleitplanung unberücksichtigt bleiben können.

#### **3.4.4 Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19. Februar 2019 (Postausgang am 21. Februar 2019 sowie per Email vom 22. Februar 2019) über die öffentliche Auslegung und die Möglichkeit, den Entwurf einschließlich Begründung, Umweltbericht und Anlagen im Internet einzusehen, unterrichtet und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Zudem wurde auf die Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 3 vom 22. Februar 2019 hingewiesen und auf den Ort hingewiesen, an dem die Planunterlagen bereitgestellt werden.

#### **3.4.5 Berücksichtigung der Hinweise aus der formalen Beteiligung**

Im Verfahren wurden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB alle acht **Nachbargemeinden** beteiligt. Zum Entwurf haben drei Nachbargemeinden eine Stellungnahme abgegeben und mitgeteilt, dass ihre Belange von der Planung nicht berührt werden. Bei den Nachbargemeinden ohne Stellungnahme geht die Stadt davon aus, dass die Planung auf deren Belange keine Auswirkung haben wird.

Aus der **förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB liegen zwei Stellungnahmen vor.

Ein Bürger weist darauf hin, dass auf dem Gelände (Flurstück 6533/5) im Krieg Panzerfäuste vergraben wurden und evtl. auch noch Brandbomben zu finden sind. Zu dieser Thematik liegt ebenfalls eine Stellungnahme des Amtes für Öffentliche Sicherheit und Ordnung vor. Danach ist das Plangebiet als Kampfmittelverdachtsfläche eingestuft. Der Hinweis findet in der Planzeichnung und der Begründung Berücksichtigung.

Die EDEKA MIHA Immobilien Service GmbH als Vorhabenträger weist auf eine geringfügige Anpassung des Planungsentwurfs hin. Dabei handelt es sich um eine Verbreiterung der Stellplätze von 2,50 m auf 2,70 m zur Erhöhung der Funktionalität, die Ausweisung eines Stellplatzes mit E-Mobility Ladesäule zur Nutzung durch elektrisch betriebene Autos und Fahrräder sowie eine leichte Veränderung der Gebäudekubatur (Leergutannahme nun im Windfang) zur Verbesserung der Funktionalität für die Kunden.

Die geänderte Kubatur des Gebäudes hat keine Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplans. Sie bewegt sich innerhalb der festgesetzten Baugrenze bzw. Oberkante baulicher Anlagen.

Mit der Verbreiterung der Stellplätze werden sich zum Teil auch die Flächen für die Baumstandorte verschieben. Daher sind anteilig Neupflanzungen notwendig, die wieder den Stellplätzen zugeordnet werden. Die fortgeschriebene Vorhabenplanung wird in die Satzungsfassung übernommen und ergänzend eine Festsetzung getroffen, die eine geringfügige Verschiebung des konkreten Standortes zulässt (vgl. Pkt. 6.2.2 der Begründung).

Mit diesen Änderungen erfolgte eine nochmalige Beteiligung der betroffenen Behörden und des Vorhabenträgers. Die Untere Naturschutzbehörde hat keine Einwände vorgebracht. Auch aus Sicht der Freiraum- und Grünplanung wird der Änderung zugestimmt. Vom Eigenbetrieb Stadtpflege bewirtschaftete Flächen sind nicht betroffen.



Im Bereich des Stellplatzes für Elektromobilität mit einer ergänzenden Baumpflanzung wird darüber hinaus die für Stellplätze festgesetzte Fläche zu Lasten der überbaubaren Grundstücksfläche geringfügig vergrößert. Aus dieser Verschiebung ergibt sich keine Betroffenheit Dritter, so dass eine nochmalige Beteiligung nicht erforderlich ist.

Von den nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligten Behörden und sonstigen TÖB haben (ausgenommen die städtischen Ämter) folgende keine Stellungnahme abgegeben:

- Polizeidirektion Dessau
- Bauernverband
- Landesstraßenbaubehörde, Regionalbereich Ost
- Landesbeauftragter für Eisenbahnaufsicht Technische Aufsichtsbehörde Sachsen-Anhalt
- Industrie- und Handelskammer
- Handwerkskammer
- Evangelische Landeskirche Anhalts
- Katholische Pfarrei St. Peter und Paul Dessau
- Jüdische Gemeinde
- Muslimische Gemeinde
- Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH
- Deutsche Post AG
- Kabel Deutschland
- HL komm Telekommunikations GmbH
- Primacom
- MITNETZ Strom
- Unterhaltungsverband Nuthe/Rosel
- Naturpark Fläming

Die Stadt geht davon aus, dass die Planung keine Auswirkungen auf deren Belange hat.

Die folgenden TÖB haben in ihrer Stellungnahme mitgeteilt, dass ihre Belange von der Planung nicht berührt werden bzw. bereits berücksichtigt wurden bzw. haben ohne weitere Hinweise zugestimmt.

- DB AG vom 11.03.2019
- Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten vom 21.03.2019
- Landeszentrum Wald, Betreuungsforstamt Annaburg vom 21.03.2019
- Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt vom 11.03.2019
- Landesamt für Verbraucherschutz vom 27.02.2019
- Landesbetrieb Hochwasserschutz vom 04.04.2019
- Bundesforstbetrieb Mittelelbe vom 05.03.2019
- Landesstraßenbaubehörde vom 06.03.2019
- Landesbetrieb Bau- und Liegenschaftsmanagement Sachsen – Anhalt vom 04.03.2019
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 27.02.2019
- HL komm Telekommunikations GmbH vom 07.03.2019
- Bundesnetzagentur Außenstelle Leipzig vom 13.03.2019
- GASCADE Gastransport GmbH vom 06.03.2019
- MITNETZ GAS vom 25.02.2019

- 50Hertz – Transmission GmbH vom 25.02.2019
- GDMcom vom 28.02.2019
- Heidewasser GmbH vom 28.02.2019
- Unterhaltungsverband Nuthe/Rossel vom 13.03.2019
- Biosphärenreservatsverwaltung Mittlere Elbe vom 22.02.2019

Darüber hinaus ergaben sich aus den folgenden Stellungnahmen eine Reihe von Hinweisen zur Berücksichtigung im Rahmen der Abwägung und zur Aufnahme und Ergänzung der Begründung.

**Tab. 01: Hinweise der Behörden und sonstigen TÖB (außer Stadtverwaltung) zum Entwurf**

TÖB	Hinweis/Belang	Umgang im Aufstellungsverfahren
Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr vom 21.03.2019	hält an landesplanerischer Feststellung, dass die Planung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist, fest	ist bereits Gegenstand der Begründung
LVwA / Denkmalschutz, UNESCO Welterbestätten vom 11.04.2019	weist auf Betroffenheit hin, da sich die Bauhaus-Siedlung „Törten“ und darin die fünf Laubenganghäuser, die 2017 ebenfalls als Komponenten der UNESCO-Weltkulturerbestätte „Das Bauhaus und seine Stätten in Weimar, Dessau und Bernau“ aufgenommen wurden, in unmittelbarer Umgebung befinden; der Planung wird zugestimmt Stellungnahme des LDA ist zwingend einzuholen	Ergänzung des Sachverhaltes in Planbegründung zur Satzung unter 4.2.5 keine Änderung der Planinhalte, da Status als Denkmalsbereich mit Umgebungsschutz bereits im Entwurf aufgenommen Stellungnahme LDA liegt vor
LVwA / Obere Immissionsschutzbehörde vom 26.03.2019	Hinweis auf die Zuständigkeit der unteren Immissionsschutzbehörde, keine Einwände	Stellungnahme UIB liegt vor
LVwA / Oberste Naturschutzbehörde vom 06.03.2019	Hinweis auf die Zuständigkeit der Naturschutzbehörde der Stadt Dessau sowie ergänzend auf Beachtung von Umweltschadensgesetz und Artenschutzrecht	Stellungnahme UNB liegt vor, fand bereits im Entwurf Berücksichtigung
Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie (LDA), Archäologie vom 18.03.2019	Belange sind ausreichend berücksichtigt, weitere Hinweise und Bedenken bestehen nicht, Hinweis auf Beachtung Stellungnahme Baudenkmalpflege	Vermerk der Zustimmung in Planbegründung  Stellungnahme liegt vor

<p>LDA, Bau- und Kunstdenkmalpflege vom 17.04.2019</p>	<p>Notwendigkeit der Einbeziehung denkmalfachlicher Aspekte ergibt sich aus der unmittelbaren Nähe zur Bauhaus-Siedlung Törten als Denkmalbereich mit Anspruch auf Umgebungsschutz                  Hinweise zu Kubatur und straßenseitiger Fassade, zu Werbeanlagen, Oberfläche/Farbigkeit, Bepflanzung und Beleuchtung                  grundsätzlich denkmalfachliche Akzeptanz, aber Berücksichtigung auch gestalterischer Aspekte, daher Einbeziehung der Denkmalbehörden in Detailplanung</p>	<p>Präzisierung der bereits in der Begründung enthaltenen Ausführungen,                  Abstimmungstermin mit LDA, unterer Denkmalbehörde und Vorhabenträger mit Konsens,                  Übernahme in Planbegründung zur Satzung unter 6.6.3</p>
<p>Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt vom 11.03.2019</p>	<p>erneuter Hinweis auf Grenzeinrichtungen und Information zu Grenzmarken                  Quellenvermerk auf Erschließungskonzept fehlt</p>	<p>Übernahme in Planbegründung zur Satzung unter 6.6.6                  Ergänzung im Plan</p>
<p>Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg vom 01.03.2019</p>	<p>Belange des Hochwasserschutzes im Entwurf ausreichend berücksichtigt                  redaktioneller Hinweis zu Nummerierung REP A-B-W</p>	<p>Darstellung in Planbegründung zur Satzung unter 3.1.1                  Klarstellung in Planbegründung zur Satzung unter 3.1.1</p>
<p>Kabel Deutschland vom 19.03.2019</p>	<p>keine Einwände,                  allg. Hinweis zum Leitungsbestand im Plangebiet, Auskunft zum Leitungsbestand bei objektkonkreten Bauvorhaben</p>	<p>Hinweis in Planbegründung zur Satzung unter 4.5.6</p>
<p>Stadtwerke Dessau vom 28.02.2019                  Bezug auf Stellungnahme vom 12.07.2019</p>	<p>Hinweis auf Ersatzhaltestelle Linie 10 im Baustellenzeitraum, grundsätzliche Zustimmung                  Hinweis auf Kabelschutzmaßnahmen bei Überbauung der Zufahrt zur Grenzstraße                  Auswechslung Mischwasserkanal in Südstraße 2019, dazu Abstimmung;                  Anzeige zu Trink- und Abwasseranschluss</p>	<p>Ergänzung Planbegründung zur Satzung unter 6.3.4                  war bereits Gegenstand der Begründung unter 7.3.1                  wird derzeit realisiert,                  Aktualisierung der Planbegründung zur Satzung unter 7.1.1 und 7.2.1</p>
<p>MITNETZ Strom vom 18.04.2019</p>	<p>Hinweis auf angrenzende 110-KV-Freileitung und parallel geführte Telekommunikationsanlagen                  Schutzstreifen mit Einschränkungen für Bau- und Pflanzmaßnahmen</p>	<p>Übernahme in Planzeichnung und Begründung zur Satzung unter 4.5.3,                  Planinhalte bleiben unverändert</p>

Von den städtischen Fachämtern haben acht keine Stellungnahme abgegeben. Hier wird davon ausgegangen, dass die zu vertretenden Belange nicht berührt werden. Nicht-Betroffenheit bzw. Zustimmung ohne ergänzende Hinweise wurden von fünf Ämtern geäußert.

Aus den Stellungnahmen der übrigen Fachämter ergaben sich die folgenden Hinweise:

**Tab. 02: Hinweise der Stadtverwaltung zum Entwurf**

TÖB	Hinweis/Belang	Umgang im Aufstellungsverfahren
Amt 32 – Öffentliche Sicherheit und Ordnung vom 27.03.2019	Hinweis auf Kampfmittelverdacht, baubegleitende Betreuung bei Tiefbauarbeiten und sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen durch Kampfmittelbeseitigungsdienst, rechtzeitige Abstimmung	Übernahme in Planzeichnung und -Präzisierung in Begründung zur Satzung unter 6.6.2 Verweis auf Planvollzug
Amt 37 – Amt für Brand-, Katastrophenschutz und Rettungsdienst vom 01.03.2019	Zustimmung, Prüfung bautechnischer Brandschutz im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens	Hinweis in Begründung zur Satzung unter 6.3.1
Amt 61.01 – Untere Denkmalschutzbehörde vom 26.03.2019	Belange wurden ausreichend berücksichtigt, redaktionelle Hinweise Hinweis Stellungnahme LDA	Klarstellung in Planbegründung zur Satzung Stellungnahme liegt vor
Amt 61 – Abteilung Geodienste vom 04.03.2019	redaktionelle Hinweise zu einzelnen Darstellungen in Kartengrundlage	Klarstellung zur Satzung
Amt 63– Bauordnungsamt vom 05.03.2019	Zustimmung, Hinweis auf Angabe BauNVO und BauGB nicht in aktueller Fassung	Bezug gemäß Überleitungsvorschrift und Anwendung BauGB in vorheriger Fassung, zur Klarstellung werden beide Fassungen auch auf Plan wiedergegeben
Amt 66 – Tiefbauamt vom 04.03.2019	grundsätzliche Zustimmung, Hinweis auf Stellungnahme DVV	Stellungnahme liegt vor
Amt 83 – Amt für Umwelt- und Naturschutz vom 13.03.2019 untere Naturschutzbehörde	grundsätzlich keine Einwände Hinweise: Umsetzung des Bebauungsplanes ist nicht mit Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden; Sicherung der Ersatzpflanzungen über städtebaulichen Vertrag; Artenschutzmaßnahmen sind wie festgesetzt umzusetzen	Ergänzung der Zustimmung in Planbegründung unter 12.4.7 Vertrag liegt zum Satzungsbeschluss vor;  Hinweis unter 6.2.2, Planvollzug
untere Immissionsschutzbehörde	Zustimmung, mit den getroffenen textlichen Festsetzungen sowie Darstellung in der Planzeichnung werden Ergebnisse des Gutachtens planerisch berücksichtigt	Hinweis auf Zustimmung unter 6.5.1

## 4 Bestandsaufnahme der städtebaulichen Situation

### 4.1 Eigentumsverhältnisse/Flurstücksverhältnisse

Die bebauten bzw. für eine ergänzende Bebauung vorgesehen Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich in privatem Eigentum.

Die im Randbereich einbezogenen Verkehrsflächen Flurstück 6535 der Flur 59 (Grenzstraße) sowie Flurstück 10428 der Flur 50 (Südstraße) befinden sich in kommunalem Eigentum. Die Damaschkestraße im Süden und die Heidestraße im Westen grenzen an das Plangebiet an. Innerhalb des Flurstücks 10194 der Flur 59 befindet sich im Plangebiet eine Wendeanlage der Nebenfahrbahn Heidestraße.

### 4.2 Baubestand (Nutzungen)

#### 4.2.1 Nutzung

Innerhalb des Plangebietes ist ein NP-Markt mit einer Verkaufsfläche von unter 800 m<sup>2</sup> mit Anlieferungsbereich und Stellplatzanlage ansässig. Der Markt wurde 2004 anstelle einer ehemaligen Kaufhalle errichtet. Im nördlichen Teil befindet sich noch ein eingeschossiges Gebäude, welches leer steht und zuletzt als Getränkemarkt genutzt wurde.

Nordwestlich innerhalb des Quartiers grenzt parallel zur Heidestraße (Nr. 185 und 187) ein Wohnblock mit zwei Eingängen an, in dem sich eine Arztpraxis befindet. Auf dem rückwärtigen Grundstück im Grenzbereich zum Plangebiet sind Garagen eingeordnet.

Nördlich der Grenzstraße befinden sich Wohn- und Geschäftshäuser, in denen unter anderem verschiedene Arztpraxen, eine Apotheke, ein Sanitätshaus, ein Blumenladen sowie ein Frisör und eine Pension ansässig sind.

Zum weiteren Bestand des zentralen Versorgungsbereiches gehören zudem eine Bank, und eine Poststelle. Im Umfeld befinden sich weitere Dienstleister.

Westlich der Heidestraße wurde die in den 1930er Jahren errichtete und über lange Zeit leerstehende Blockbebauung zwischen Wiener und Innsbrucker Straße komplett saniert. Es entstand der sog. Wohnpark Österreichviertel mit begrüntem Innenhof. Südlich daran grenzt ein städtischer Grünzug mit der ehemaligen Südschwimmhalle an, für die inzwischen ein Ersatzneubau an anderer Stelle errichtet wurde. Über die Nachnutzung des Standortes ist noch nicht entschieden. Das Objekt steht gegenwärtig zum Verkauf.

Die nächstgelegene (reine) Wohnnutzung befindet sich unmittelbar östlich der Südstraße mit der Bauhaussiedlung Dessau-Törten, die zwischen 1926 und 1928 entstand.

Damit ist der Standort gegenwärtig von zentralen Einrichtungen des Einzelhandels sowie von verschiedenen Dienstleistungen geprägt, während im Umfeld Wohnnutzungen überwiegen.

Im Stadtbezirk Süd lebten 2017 6.419 Einwohner.<sup>4</sup> Im Vergleich zum Jahr 2010 hat die Einwohnerzahl zugenommen. Damals lebten im Stadtbezirk 6.228 Einwohner.<sup>5</sup> Insgesamt ist die Bevölkerungsentwicklung im Vergleich zu anderen Stadtteilen als relativ stabil zu bezeichnen.

---

<sup>4</sup> Quelle: Stadt Dessau-Roßlau; Kommunale Statistikstelle, eigene Erhebung aus dem Einwohnermelderegister; Stichtag: 31.12.2017.

<sup>5</sup> Quelle: Stadt Dessau-Roßlau; Kommunale Statistikstelle, Stichtag: 31.12.2010.

Die Einwohnerzahl im 700 m Nahbereich des Nahversorgungszentrums beträgt 5.046 Einwohner mit Hauptwohnsitz.<sup>6</sup>

#### 4.2.2 Bebauungsform/Gebäudeform

Bei dem NP-Markt handelt es sich um einen parallel zur Südstraße errichteten, 1geschossigen Funktionsbau mit Flachdach. Der Kundenzugang befindet sich im Südwesten zur Heidestraße, die Anlieferung erfolgt von Norden.

Die Baracke südlich der Grenzstraße verfügt über ein flach geneigtes Satteldach sowie Anbauten. Sie zeichnet sich auch aufgrund des baulichen Zustands durch ein wenig ansprechendes Erscheinungsbild aus.

Auf ihrer Nordseite ist die Grenzstraße von einzelstehenden Wohn- und Geschäftshäusern mit zwei bis vier Geschossen bestanden. Das Grundstück des Geschäfts- und Ärztehaus an der Ecke zur Südstraße mit bis zu vier Geschossen und Flachdach ist vollständig überbaut. Weiter nördlich schließen sich fünfgeschossige Plattenbauten in Ost-West-Ausrichtung an.

Im Bereich der Siedlung Dessau-Törten (Denkmalbereich, *vgl. auch Pkt. 4.2.5*) grenzen westlich zweigeschossige Reihenhäuser mit Flachdach an. Beidseitig der Heidestraße sind dreigeschossiger Geschosswohnungsbauten mit Walmdach eingeordnet, weiter nördlich auch 5geschossige Plattenbauten.

Innerhalb der für den Markt zu überplanenden Flurstücke sind gegenwärtig über 70 % der Fläche versiegelt. Rechnet man die südlich gelegene Rasenrigole aus der für die Ermittlung anzusetzenden Grundfläche heraus, ergibt sich eine Überbauung von ca. 78%. Damit bewegt sich der Standort der Planung im Rahmen der umgebenden Bebauung mit Versieglungsraten bis zu über 90 %.

Im Plangebiet sowie nördlich angrenzend ist eine offene Bauweise zu verzeichnen, östlich angrenzend eine geschlossene und mit den längeren Wohnblöcken im Umfeld auch von der offenen Bebauung abweichende Gebäudelängen. Eine einheitliche Bauweise kann damit nicht festgestellt werden.

Der Discounter im Plangebiet ist um 3 m zum Flurstück der Südstraße zurückgesetzt, diese Flucht setzt sich nördlich der Grenzstraße fort. Südlich der Grenzstraße hat die (zurückzubauende) Baracke einen Abstand zwischen 1 m und 2 m, der Giebel des angrenzenden Wohnhauses an der Heidestraße dagegen 6 m.

Angrenzend besteht eine einheitliche Gebäudeflucht nördlich der Grenzstraße im Abstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie sowie östlich der Südstraße unmittelbar auf der Grundstücksgrenze.

Bezüglich der Dachformen sind gleichermaßen Flach- und Walmdächer vertreten.

#### 4.2.3 Gebäudehöhen/Geschossigkeit

Die Bebauung im Plangebiet ist eingeschossig. Der Discounter hat eine Oberkante von 69,20 m über Normalhöhennull (NHN), und damit eine Höhe von etwas über 5,00 m über Gelände. Die Baracke hat eine Traufhöhe von 67,38 m NHN und eine Firsthöhe von 68,80 m über NHN und liegt damit an der Traufe bei 3,33 m über dem Gehweg.

---

<sup>6</sup> Quelle: Stadt Dessau-Roßlau, kommunale Statistikstelle: Stichtag: 30.09.2018

Das innerhalb des Quartiers westlich angrenzende Wohnhaus hat mit drei Geschossen und Walmdach eine Traufhöhe von 9,74 m über dem angrenzenden Gelände, der First liegt mit einer absoluten Höhe zwischen 79,40 und 79,45 m über NHN ca. 14,80 m über Gelände.

Entlang der Heidestraße überwiegt im Umfeld dreigeschossige Bebauung.

Die Siedlungshäuser in Dessau-Törten sind zweigeschossig, in der Damaschkestraße 1 bei einer Oberkante von 5,91 m über Gelände bzw. 68,75 m über NHN und an der Doppelreihe 2 bei einer Oberkante von 6,11 m über Gelände bzw. 69,05 m über NHN. Die zwischen den Reihen eingeordnete Wärmeübertragungsstation liegt mit ihrer Oberkante bei 7,08 m über Gelände.

Nördlich der Grenzstraße sind gegenüber dem Plangebiet folgende Höhen zu verzeichnen:

Grenzstraße 3: zweigeschossig mit Walmdach, First bei 11,12 m und Traufe bei 7,35 m über Gelände (71,65 m über NHN)

Grenzstraße 5: viergeschossig mit Flachdach, OK bei 13,89 m über Gelände (77,87 m über NHN)

Damit ergibt sich in der Umgebung des Plangebietes eine Bebauung zwischen einem und vier Geschossen. Die Oberkanten der baulichen Anlage im unmittelbaren Umfeld des Gebietes reichen von ca. 6 m bis hin zu 14,80 m über Gelände.

#### 4.2.4 Gestaltelemente

Die Gestaltung der einzelnen Gebäude am Standort ist jeweils typisch für ihre Entstehungszeit und Funktion.

Die Fassade des Discounters ist mit rotem Ziegelmauerwerk gestaltet und mit Ausnahme des verglasten Eingangsbereiches, der Zugänge und kleinerer Fenster in Nebenräumen öffnungslos. Der Drempel ist mit Profilblechen verkleidet und krägt über den Zugängen aus. Im Bereich der Anlieferung befindet sich ein Anbau. Die desolate Baracke im nördlichen Teil ist mit Wellblech verkleidet, die Fenster sind vergittert.

Bei den Wohnblöcken im Umfeld handelt es sich um einfache, nachträglich mit einer Außendämmung versehene Lochfassaden mit stehenden Fensterformaten, einem Anstrich in hellen Farbtönen und einer Ziegeleindeckung. Die Fenster sind unterteilt und das Erdgeschoss sowie einzelne Elemente der Fassade farblich abgesetzt. Mit der Sanierung wurden vor die Fassade zum Teil Balkone errichtet.

Das Geschäfts- und Ärztehaus nördlich der Grenzstraße ist an der Ecke zur Südstraße über die ersten beiden Geschosse zurückgesetzt, hier gibt es größere verglaste Flächen, während sich die oberen Geschosse durch schlichte Lochfassaden auszeichnen. Gestalterisch ist auch der Zugang am Eckgebäude Grenzstraße/Heidestraße hervorgehoben.

Angrenzend sind im Denkmalbereich der Bauhausiedlung Törten die seitlichen Grundstücksgrenzen zum Plangebiet hin mit einer ca. 2 m hohen Hecke eingefriedet. Hier befindet sich nur eine Wärmeübertragungsstation aus berankten Betonelementen. Die Hausreihen entlang der Straßen sind waagrecht durch Unterteilung der Geschosse und den leicht überstehenden Drempel sowie senkrecht entlang der einzelnen Haussegmente gegliedert. Die Eingangsbereiche sind überdacht bzw. über beide Etagen verglast (*vgl. auch folgender Pkt. 4.2.5*).

Der Einkaufsmarkt ist frei zugänglich. Das Wohngrundstück innerhalb des Quartiers verfügt über verschiedene Einzäunungen, von einer flachen Hecke über Gitterelemente bis zu hohen Holzelementen als Sichtschutz. Auch bei den an der Grenzstraße gegenüberliegenden Grundstücken sowie um die Baracke gibt es verschiedene

Einfriedungen, während dem Geschäfts- und Ärztehaus zum Teil Stellplätze auf dem Grundstück vorgelagert sind.

Damit kann festgestellt werden, dass im Bestand im Wesentlichen eine einfache, zweckdienliche Gestaltung mit hellen, lediglich durch die Fensteröffnungen untergliederten Fassaden überwiegt. Einheitliche Gestaltungselemente lassen sich jedoch nicht herleiten.

#### 4.2.5 Denkmale

Innerhalb des Geltungsbereichs gibt es keine Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen.

Jedoch ist das Flurstück der Südstraße bereits der im weiteren Verlauf östlich angrenzend als Denkmalbereich im Denkmalverzeichnis für die Stadt Dessau-Roßlau erfassten Bauhaussiedlung Törten zuzurechnen. Innerhalb des Denkmalbereichs befinden sich zudem die Baudenkmale Südstraße 5 (Stahlhaus) und Südstraße 6 (Haus Fieger).

Der Denkmalbereich Bauhaussiedlung Törten umfasst neben der Südstraße 5 und 6 div. Nummern Am Dreieck, Damaschkestraße, Doppelreihe, Großring, In der Flanke, Kleinring, Mittelring und Nordweg.

Die Denkmalbeschreibung bzw. -begründung des Denkmalbereichs bezieht sich sowohl auf die Gebäude, als auch auf die Freiflächen wie folgt:

*„Bauten und Freiflächen der Siedlung Törten in Dessau.*

*1926/28 in drei Bauabschnitten errichtete Einfamilienreihenhaussiedlung mit Selbstversorgergärten. Die von Walter Gropius geplante Anlage, den sozialreformerischen Intentionen der Heimstättenbewegung folgend, preisgünstige Arbeiterwohnungen zu schaffen, erbaut mit Unterstützung der Stadt Dessau sowie der Reichsforschungsgesellschaft für Wohnungsbau.*

*Die Siedlung Dessau-Törten gehört zu den wichtigsten Siedlungsbeispielen der Moderne. Planung und Bau der seriell gefertigten 314 Törtener Siedlungshäuser gilt heute als Pionierleistung bei der Entwicklung des industriellen Wohnungsbaus. Trotz berechtigter kritischer Einwände zu Baudetails sind die Versuchsbauten beispielhaft für rationelle Fertigung, Materialeinsatz (mehrheitlich Beton und Schlackensteine), Konstruktion und zweckmäßiger Grundrissbildung.*

*Zur Straße liegt ein zaunloser Vorgarten, rückwärtig sind die Wirtschafts- und Geräteräume zum anschließenden Garten angeordnet. Die zweigeschossigen Häuser sind in drei variierenden Grundtypen ausgeführt und wurden durch die Möbelwerkstatt des Bauhauses beispielhaft ausgestattet. Der Gefahr der Monotonie durch serielle Reihung wird durch spiegelbildliche Anordnung der Doppelhäuser begegnet. Die schlichte kubische Architektur ist sparsam durch gliedernde konstruktive Elemente, Vor- und Rücksprünge sowie durch abgestufte Farbanstriche belebt. Als prägnantes äußeres Gestaltungsmerkmal fungierten die Fensterbänder aus Stahl.*

*Die Überformungen begannen schon in den 1930er Jahren. Seit 1990 wurden mehrere Häuser ganz oder teilweise restauriert. [...].“*

Der Denkmalbereich und die in ihm befindlichen Baudenkmale haben Anspruch auf Umgebungsschutz. Das bedeutet, dass sich neu zu errichtende Gebäude, Bepflanzungen, neu anzulegende Plätze, Straßen und Wege usw., die sich auch außerhalb des Denkmalbereiches, jedoch in seiner unmittelbaren Umgebung befinden, nicht nachteilig auf die denkmalkonstitutive Substanz auswirken dürfen. Die Erweiterung des Verkaufsgebäudes ist aus denkmalfachlicher Sicht zustimmungsfähig, sollte jedoch bestimmte Kriterien erfüllen (vgl. dazu Pkt. 6.6.3).



Die Bauhaus-Siedlung „Törten“ und darin die fünf Laubenganghäuser wurden 2017 als Komponenten der UNESCO-Weltkulturerbestätte „Das Bauhaus und seine Stätten in Weimar, Dessau und Bernau“ aufgenommen. Die zuständige Behörde, das Landesverwaltungsamt, Referat Denkmalschutz/UNESCO-Weltkulturerbe (obere Denkmalschutzbehörde) erhebt keine Einwände zur Planung.

Darüber hinaus wurde im Plangebiet ein archäologisches Kulturdenkmal nachgewiesen (vgl. dazu Pkt. 6.6.3).

### 4.3 Umweltbelange

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

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

- Eingriffsregelung
- Baumschutz
- Artenschutz
- Schallschutz
- Bodenschutz
- Denkmalschutz

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

### 4.4 Verkehrserschließung

#### 4.4.1 Straßen

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

Mit der das Plangebiet im Westen begrenzenden Heidestraße, die eine wichtige Nord-Südverbindung darstellt (ehemalige B 184), verfügt das Plangebiet innerhalb der Stadt und darüber hinaus regional über eine sehr gute verkehrliche Einbindung. Die „neue“ B 185 (Argenteuiler Straße, Ludwigshafener Straße) kreuzt die Heidestraße nördlich des Plangebietes.

An den Standort schließt sich weiterhin im Norden die Grenzstraße, im Osten die Südstraße und im Süden die Damaschkestraße an. Die Grenzstraße und die Damaschkestraße verfügen über eine Anbindung an die Heidestraße. Die Einmündung der

Damaschkestraße/Heidestraße ist mit Linksabbiegespuren ausgebaut und mit einer Lichtsignalanlage versehen.

Der Anbindung der Grenzstraße kommt eine untergeordnete Bedeutung zu. Sie ist nur über eine „kleine“ Einmündung an die Heidestraße angebunden, die teilweise richtungsbeschränkt ist.

Die westlich unmittelbar an das Plangebiet angrenzende Nebenfahrbahn der Heidestraße ist nur von der Grenzstraße aus zu befahren und durch Sperreinrichtungen/Poller von der Damaschkestraße „abgehängt“. Ein Wendehammer für PKW ragt in das Plangebiet hinein.

Gegenwärtig verfügt der NP-Markt über zwei Zufahrten von der Südstraße: südlich des Gebäudes für Kunden und nördlich für die Anlieferung. Auf dem Grundstück besteht eine Umfahrung. Weitere Zufahrten von der Südstraße und der Grenzstraße hat das neu einzubeziehende Grundstück Grenzstraße Nr. 6.

#### **4.4.2 Fußwege/Radwege**

Straßenbegleitende Gehwege befinden sich beidseitig der Grenzstraße sowie an der Damaschkestraße. An der Südstraße führt von der Damaschkestraße kommend ein Gehweg bis zur Kundenzufahrt des Marktes und darüber hinaus bis zu einem überwiegend unterirdischen Bauwerk der Fernwärmeversorgung. Vor diesem besteht eine Quermöglichkeit über die Südstraße zum östlich der Straße durchgängig innerhalb der Grünfläche verlaufenden unbefestigten Fußweg.

Die Heidestraße im Westen verfügt begleitend zur Nebenfahrbahn über einen unmittelbar angrenzenden Gehweg sowie einen separaten Geh- und Radweg, der durch eine Baumreihe von der Fahrbahn getrennt ist und eine übergeordnete Bedeutung hat.

Von der Heidestraße und damit auch der Haltestelle des ÖPNV kommend, führt eine zweite Zuwegung in Höhe des Eingangs über den Parkplatz zum Markt.

Damit ist der Standort von allen umgebenden Straßen sowie aus allen Richtungen fußläufig zu erreichen, jedoch ist die Gestaltung der Anbindung von Norden kommend über die Südstraße unbefriedigend. Hier wird gegenwärtig von Fußgängern und Radfahrern auch die Zufahrt zur Anlieferung/Umfahrung genutzt.

#### **4.4.3 Ruhender Verkehr**

Stellplätze befinden sich im Bestand auf den privaten Grundstücken. Der NP-Markt verfügt derzeit über 69 Stellplätze für Kunden und Mitarbeiter im Südwesten des Gebäudes.

In den angrenzenden öffentlichen Straßenräumen werden die Seitenstreifen der Straßen zum Teil zum Parken genutzt.

Auf der nördlichen Fahrbahn der Grenzstraße sind Kurzzeitstellplätze angeordnet, die für die Arztpraxen, Geschäfte und andere Dienstleistungseinrichtungen dringend benötigt werden.

#### **4.4.4 Öffentlicher Personennahverkehr**

In der Heidestraße befindet sich unmittelbar westlich die Haltestelle Damaschkestraße der Straßenbahnlinie 1 (Nachtlinie N 1 und N 5) mit Anbindung an den Hauptbahnhof. Die weiter südlich gelegene Endhaltestelle Tempelhofer Straße bietet die Möglichkeit zum Umstieg in die Buslinien 11 und 12, die zunächst weiter nach Süden führen und über die Kreuzbergstraße Richtung Bahnhof auch den östlichen Teil der Siedlung Törten erfassen. Die Bauhauslinie Nr. 10 führt durch die Siedlung Törten mit der Haltestelle Stahlhaus im Nordosten des Plangebietes.

Damit verfügt das Plangebiet über eine sehr gute Anbindung an das ÖPNV-Netz.  
Der Haltepunkt der DB Dessau Süd liegt südwestlich im Abstand von ca. 750 m.

## 4.5 Stadttechnische Erschließung

Überwiegend innerhalb der das Plangebiet begrenzenden öffentlichen Straßenräume sind Ver- und Entsorgungsleitungen der Dessauer Versorgungs- und Verkehrsgesellschaft mbH (DVV) vorhanden, über die auch die im Plangebiet vorhandene Bebauung erschlossen ist.

In der Planzeichnung wurden die angrenzenden Leitungen nachrichtlich dargestellt, ihre Lage wurde aus digitalen Bestandsplänen der DVV übernommen. Zur Planung wird auf Pkt. 7 der Begründung verwiesen.

### 4.5.1 Wasserversorgung

Die **Trinkwasserversorgung** des Plangebietes erfolgt aus dem Haupttrinkwassernetz der Stadt Dessau-Roßlau. In den öffentlichen Straßenräumen sind folgende Leitungen vorhanden:

- Heidestraße, unmittelbar angrenzend DN 100 ST
- Südstraße, Ostseite DN 100 GG
- Grenzstraße, mittig DN 100 GG

Der NP-Markt verfügt über eine Anbindung an die Südstraße.

Die **Löschwasserversorgung** des Plangebietes im Grundschatz erfolgt aus dem angrenzenden Leitungsnetz. Unterflurhydranten befinden sich in der Grenzstraße und der Nebenfahrbahn der Heidestraße. Angaben zu den zur Verfügung stehenden Löschwassermengen liegen derzeit nicht vor.

### 4.5.2 Entwässerung

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

Die Entwässerung am Standort erfolgt gegenwärtig im Mischsystem mit Anschluss an die Südstraße.

In den angrenzenden öffentlichen Straßenräumen liegen folgende Kanäle:

- Heidestraße, im Grünstreifen DN 450 STZ
- Südstraße, Mitte der Fahrbahn DN 200 STZ

Das gegenwärtig auf der vom NP-Markt genutzten Fläche anfallende Regenwasser wird innerhalb der Grünflächen auf dem Grundstück versickert.

Dazu liegt eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Versickerung von Niederschlagswasser in das Grundwasser mittels Mulden-Rigolenversickerung für 38,14 l/s über eine nördliche und eine südliche Anlage vor [12]. Umfasst sind insgesamt 3.814 m<sup>2</sup> abflusswirksame Dachfläche und befestigte Fläche.

Für den nördlichen Teil des Plangebietes (Grenzstraße 6) können nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Aussagen getroffen werden. Ggf. wird das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser auch (anteilig) in den angrenzenden Mischwasserkanal eingeleitet.

#### **4.5.3 Elektroenergieversorgung**

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

Der Standort wird an das im Randbereich des Plangebietes zur Südstraße verlaufende Mittelspannungsnetz angebunden. Ein Trafo befindet sich auf dem in der Grenzstraße angrenzenden DSV-eigenen Flurstück 6533/3 der Flur 59 der Gemarkung Dessau, von dem aus 0,4 kV Kabel im südlichen Gehweg der Grenzstraße und weiter im westlichen Gehweg der Südstraße verlaufen. Von letzterer erfolgt die derzeitige Anbindung.

Für Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von 2,50 m von den Baumstämmen zu den Kabelbeständen der DSV zwingend einzuhalten.

Im Randbereich der Heidestraße verläuft ebenfalls ein Niederspannungskabel.

Südlich angrenzend verläuft entlang der Damaschkestraße eine **110-kV-Freileitung** einschließlich Kommunikationsanlagen der enviaM (MITNETZ Strom).

Lt. Stellungnahme der MITNETZ Strom (erstmalig zum Entwurf) gelten für die 110-kV-Freileitung Bernburg/Nord - Marke Schutzstreifenbreiten, die in die Planzeichnung zur Satzung übernommen wurden. Der Schutzstreifen tangiert das Plangebiet am Rand der südlichen Grünfläche/Sickermulde. Da dieser Bereich unverändert erhalten werden soll und entsprechend festgesetzt ist, ergeben sich mit der Satzungsfassung keine Änderungen der Planinhalte.

Im Schutzstreifen sind Einschränkungen für Bau- und Pflanzmaßnahmen zu erwarten. Bei Pflanzungen im Bereich des Schutzstreifens ist darauf zu achten, dass Bäume auch bei Erreichung ihrer Endwuchshöhe keine Gefährdungen der Freileitungen darstellen.

Innerhalb der Schutzstreifen von Freileitungen dürfen nur Schacht- und Hebeegeräte mit einer maximalen Auslegerhöhe von 4,0 m über Gelände (GOK) eingesetzt werden, die Mindest-Schutzabstände der DIN VDE 0105-100 sind einzuhalten sowie die Zwischenlagerung von Bodenaushub bzw. Baumaterialien sowie das Abstellen von Baumaschinen sind im Leitungsschutzstreifen nicht gestattet.

Vorhandene Telekommunikations-/Fernmeldeanlagen werden auf den Hochspannungsmasten geführt. Die Betriebsführung der Telekommunikationsanlagen, einschließlich Schutzrohrsysteme, erfolgt durch die envia TEL GmbH mit Sitz in Halle.

#### **4.5.4 Gasversorgung**

In der Grenzstraße verlaufen parallel eine Hoch- und eine Niederdruckleitung in Zuständigkeit der Gasversorgung Dessau GmbH. Im Grünstreifen innerhalb der Heidestraße befindet sich ebenfalls eine Niederdruckleitung. Derzeit besteht kein Anschluss für den Standort.

#### **4.5.5 Fernwärme**

Das Planungsgebiet ist durch die Fernwärmeversorgungs-GmbH Dessau fernwärmetechnisch erschlossen. Unmittelbar östlich des Plangebietes befindet sich die Fernwärmeverteilerstation WÜST 21 und zu dieser im Plangebiet Primär- und

Sekundärleitungen (kanalverlegt) mit Hausanschlüssen (erdverlegt), welche im Bereich des Vorhabengrundstücks dinglich gesichert ist. Verschiedene überwiegend unterirdische Schachtbauwerke sind unmittelbar südlich der Einmündung Grenzstraße/Südstraße sowie gegenüber der Verteilerstation in Höhe des jetzigen Marktes vorhanden. Im nördlichen Teil befindet sich ein U-Dehnungsbogen, der aus statischen Gründen nicht überfahren werden darf.

Weitere Leitungen verlaufen in der Südstraße.

#### **4.5.6 Fernmeldeversorgung**

Das Plangebiet ist von lizenzierten Telekommunikationsanbietern fernmeldetechnisch erschlossen.

In der östlichen Seite der Südstraße sind Leerrohre und Micropipe verlegt worden.

Die Vodaphone GmbH / Vodaphone Kabel Deutschland GmbH führt in ihrer Stellungnahme aus, dass sich im Plangebiet Telekommunikationsanlagen ihres Unternehmens befinden. Auskunft zum Leitungsbestand wird zu objektkonkreten Vorhaben gegeben.

## **5 Planungskonzept**

### **5.1 Städtebauliches Zielkonzept**

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

- Umsetzung des Zentrenkonzeptes der Stadt Dessau-Roßlau zum Erhalt und zur Weiterentwicklung des Nahversorgungszentrums Heidestraße/Südstraße
- Gewährleistung der wohnortnahen Grundversorgung durch Sicherung der im Konzept festgelegten zentralen Versorgungsbereiche
- Verbesserung der Angebotsstrukturen, Ausbau zukunftsfähige Nahversorgungsstrukturen für die Stadtbezirke Süd, Törten und Haideburg
- zentrenverträgliche Steuerung von Verkaufsflächen und Sortimenten

Gleichzeitig werden folgende allgemeine städtebauliche Zielstellungen verfolgt:

- Nachnutzung einer Brachfläche innerhalb des bebauten Stadtgebietes und damit Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes
- Berücksichtigung schutzwürdiger Nutzungen im Umfeld des Marktes durch Begrenzung der Lärmemissionen
- Berücksichtigung des Denkmalbereiches einschließlich Umgebungsschutz

### **5.2 Grünordnerisches Zielkonzept**

- Eingrünung zur Damaschkestraße und Erhaltung der Grünstrukturen im Übergang zur angrenzenden Siedlung Dessau-Törten
- Erhalt der Baumpflanzungen an der Südstraße
- Erhalt der Baumpflanzungen auf den vorhandenen Stellplätzen und Ergänzung auf den geplanten Stellplätzen

- Begrenzung der Versiegelung auf das erforderliche Mindestmaß

### 5.3 Verkehrs- und Erschließungskonzept

- Anbindung des Standortes bevorzugt über den ausgebauten Knotenpunkt an die Heidestraße/Damaschkestraße
- keine Behinderung des fließenden und ruhenden Verkehrs auf den angrenzenden Straßen
- Sicherung der notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück
- Verbesserung der fußläufigen Einbindung entlang der Südstraße
- planungsrechtliche Sicherung der medientechnischen Erschließung an das angrenzende Netz
- Rückhaltung und Versickerung von Regenwasser auf dem Grundstück

### 5.4 Planungsalternativen

Grundsätzliche Planungsalternativen für den Standort ergeben sich nicht, da es sich bereits um einen Nahversorgungsstandort innerhalb eines Nahversorgungszentrums handelt, der gemäß der gesamtstädtischen Planung zu erhalten und auszubauen ist.

Bezüglich der Art der baulichen Nutzung gibt es für großflächigen Einzelhandel zur Festsetzung eines Sondergebietes für den Standort keine Alternativen.

Würde man es jedoch dabei belassen und darüber hinaus keine Einschränkung der Verkaufsflächen und Sortimente vornehmen, könnte dies ebenso Auswirkungen auf die Innenstadt wie auf die verbrauchernahe Versorgung im Umfeld haben.

Sich wesentlich unterscheidende Lösungen für eine Erweiterung der Verkaufsfläche in einem wirtschaftlich vertretbaren Rahmen sind durch das bereits vorhandene Gebäude und die funktionalen Zuordnungen im Inneren nicht gegeben. Die Bauflucht zur Südstraße und die Ausrichtung des Grundstücks stellen Begrenzungen dar, die eine Erweiterung grundsätzlich nur in Nord-Süd-Richtung sinnvoll erscheinen lassen.

Da das nördlich angrenzende Grundstück einbezogen wird, bietet sich eine Erweiterung in dieser Richtung an. Sie ist auch mit dem geringsten Eingriff in den Bestand verbunden. Eine fußläufige Verbindung in alle Richtungen ist gegeben, da der Standort zentral innerhalb seines Versorgungsbereiches liegt und eine direkte Anbindung zur Haltestelle des ÖPNV besteht.

Eine Betroffenheit der schutzwürdigen Nutzungen im unmittelbaren Umfeld (Wohnbebauung) ist bei allen Erweiterungsmöglichkeiten gleichermaßen zu verzeichnen. Sie wird im Rahmen des Schallgutachtens betrachtet.

Auch der Spielraum zur Gestaltung der Freianlagen (Anlieferung, Stellplätze und Versickerungsflächen) im nördlichen Bereich erweist sich durch verschiedene Restriktionen als sehr gering. Hier wird auf einen weitgehenden Erhalt und die Gestaltung der Raumkanten zur Süd- und Grenzstraße orientiert. Die Anlieferzone ist so zu gestalten, dass weder die angrenzende Wohnbebauung noch die Straßenfronten beeinträchtigt werden.

Eine vollständige Unterbringung der gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Dessau-Roßlau für die Erweiterung des Marktes erforderlichen Stellplätze innerhalb des Plangebietes ist bei keiner der betrachteten Varianten möglich. *(Mit Beschluss des Stadtrates vom 22. Mai 2019 wurde die Stellplatzsatzung in der Zeit vom 1. August 2019 bis 31. Juli 2022 ausgesetzt, für die vorliegende Planung dient sie dessen ungeachtet als Bezug.)*

Mit dem der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zugrunde gelegten Infoblatt wurde zunächst eine Vorzugslösung dargestellt, die mit dem Entwurf weiter modifiziert wurde und als Erschließungskonzept Bestandteil der Unterlagen ist.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung wird mit den Festsetzungen eine möglichst intensive Ausnutzung der Fläche angestrebt. Daher werden keine ergänzenden Grünflächen eingeordnet. Weiterhin bestimmt die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) die Ausnutzbarkeit der Flächen. Es liegt im Ermessen der Gemeinde, die GRZ mit 0,8 an der in Sondergebiet nach BauNVO zulässigen Obergrenze festzusetzen und damit eine dichte Bebauung der Grundstücke und demzufolge auch einen hohen Versiegelungsgrad zu ermöglichen.

Alternativ besteht zum einen die Möglichkeit, für das gesamte Plangebiet bzw. Teile davon eine geringere GRZ zu wählen. Darüber hinaus können aber auch Überschreitungen zugelassen werden, wenn diese durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen werden. Im vorliegenden Falle war in die Abwägung einzustellen, dass das Grundstück bereits im Bestand einen hohen Versiegelungsgrad aufweist und für eine Erweiterung nur begrenzt Flächen zur Verfügung stehen. Der hohe Anteil an Verkehrsflächen/Stellplatzanlagen bedingt auch künftig eine hochgradige Überbauung. Dagegen ist die Grünfläche im Süden des Plangebietes vollständig von Bebauung freizuhalten.

## **6 Begründung der wesentlichen Festsetzungen**

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

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

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

Innerhalb des Plangebietes wird zeichnerisch und textlich ein Sonstiges Sondergebiet für „Handel“ nach § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Es umfasst das gesamte Baugrundstück mit allen für das Vorhaben überplanten Flächen. Nicht einbezogen sind die öffentlichen Verkehrsflächen.

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

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

Jedoch ist die Festsetzung einer baugebietsbezogenen, vorhabenunabhängigen Verkaufsflächenobergrenze mangels Rechtsgrundlage unzulässig. Das betrifft auch eine gebietsbezogene Beschränkung der Anzahl der Betriebe für den Fall, dass Baurecht für mehrere zu realisierende Vorhaben geschaffen werden soll.

Die Regelungen sind städtebaulich zu begründen (§ 1 Abs. 6 BauGB). Dabei muss den Anforderungen des Abwägungsgebotes entsprochen werden, bei dem sowohl die Interessen der Grundstückseigentümer/Betreiber als auch der Kommune und Nachbargemeinden zu berücksichtigen sind. [13]

Ziel des Bebauungsplans ist es, die Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet Dessau-Roßlau zu steuern. Der Bebauungsplan setzt somit die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben fest, um die zentralen Versorgungsbereiche zu schützen und darüber hinaus die Nahversorgung zu sichern. Am konkreten Standort dienen die Festsetzungen dem Erhalt und der Weiterentwicklung des Nahversorgungszentrums Heidestraße/Südstraße und hier der zentrenverträglichen Steuerung der Verkaufsflächen und Sortimente.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich ein Lebensmittelmarkt, der vom Discounter zum Vollsortimenter entwickelt werden soll. Weitere Ansiedlungen – wie kleinteilige Läden und Dienstleistungen ergänzen das Angebot innerhalb des Nahversorgungszentrums, sind aber im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 223 nicht vorgesehen. Sie sind im Umfeld bereits vorhanden bzw. können auf den angrenzenden Flächen ergänzend eingeordnet werden. Eine Ausnahme sollen nur solche Verkaufsstätten bilden, die dem Lebensmittelvollsortimenter zuzurechnen sind und dessen Angebot lediglich abrunden.

Aufbauend auf den Zielstellungen der unter Punkt 3.2 erläuterten gesamtstädtischen Planungen, der Gutachterlichen Einschätzung verträglicher Verkaufsflächen und Sortimente [9] sowie den Nutzungsvorstellungen des Vorhabenträgers [14] werden im Bebauungsplan Nr. 223 konkrete Festsetzungen getroffen. Darüberhinausgehende Nutzungen sind, sofern es sich nicht um Stellplätze bzw. Nebenanlagen handelt, automatisch ausgeschlossen, da für ein Sondergebiet alle zulässigen Nutzungen explizit anzuführen sind.

Mit der folgenden textlichen Festsetzung (TF) 1.1 werden zunächst die Branche des Betriebes, die zulässigen Sortimente sowie die maximale Gesamtverkaufsfläche geregelt.

*TF 1.1 Festgesetzt wird ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Handel“ (§ 11 Abs. 2 BauNVO). Es dient der Unterbringung eines Lebensmittel-Vollsortimentsmarktes als großflächiger Einzelhandelsbetrieb im Sinne des § 11 Abs. 3 Ziff. 2 BauNVO.*

*Auf dessen Betriebsfläche sind Verkaufsstätten für den Verkauf von Nahrungs- und Genussmitteln, Getränke und Reformwaren, Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher, Spielwaren und Bastelbedarf, Drogeriewaren, Pharmazie, Kosmetika, Sanitätswaren und Schnittblumen sowie Postdienstleistungen zulässig. Zu den zulässigen Verkaufsstätten gehören auch Betriebe mit einem angeschlossenen Dienstleistungsangebot. Die maximal zulässige betriebsbezogene Verkaufsfläche des Lebensmittel-Vollsortimentsmarktes wird mit 1.450 m<sup>2</sup> festgesetzt.*

*Verkaufsstätten mit einem Warenangebot, das in einem inneren Zusammenhang mit der Hauptleistung des Lebensmittel-Vollsortimentsmarktes steht, dieses jedoch nur abrundet und von untergeordneter Bedeutung bleibt, können über die im Satz 5 genannte Verkaufsfläche hinaus zugelassen werden, wenn deren Verkaufsfläche je Betrieb nicht mehr als 50 m<sup>2</sup> beträgt.*

*Zur Hauptleistung des Lebensmittel-Vollsortimentsmarktes zählen folgende Sortimente:*

- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Reformwaren*
- Drogeriewaren, Kosmetika, Pharmazie, Sanitätswaren*

Abweichend von der eingangs beschriebenen Regel zur Verkaufsflächenkontingentierung kann eine baugebietsbezogene Verkaufsflächenbegrenzung dann auf § 11 BauNVO gestützt werden, wenn in dem Sondergebiet nur ein einziger Handelsbetrieb zulässig ist, da dann die gebietsbezogene mit der vorhabenbezogenen Verkaufsflächenobergrenze identisch ist.



Darauf stellt die vorliegende Planung auch mit den im Übrigen getroffenen Festsetzungen, insbesondere zum Ausmaß der überbaubaren Grundstücksfläche und zur Gebäudehöhe ab.

Bei dem Lebensmittelvollsortimenter handelt es sich um einen bestimmten Betriebstyp, der wie folgt beschrieben werden kann:

*Ein Lebensmittel-Vollsortimentsmarkt bietet ein breites und tiefes Sortiment mit einem flächenbezogenen Frischeanteil (Obst & Gemüse, Molkereiprodukte, Tiefkühl, Bedienungstheken) von ca. 30%. Einen wesentlichen Schwerpunkt stellen die Bedienungstheken in den Sortimentsgruppen Fleisch/Wurst, Käse und Feinkostprodukte sowie Frischfisch dar. Das Angebot konzentriert sich im Wesentlichen auf den kurzfristigen Lebensmittelbedarf mit einem Umfang von mind. 12.000 unterschiedlichen Artikeln sowie einem ergänzenden Non-Food Sortiment von ca. 10-15%. Das Sortiment umfasst sowohl Markenartikel (Herstellermarken) als auch +Handels-(Eigen-)marken. Die Umsetzung dieses Vertriebstyps bedingt eine zusammenhängende Verkaufsflächengröße von etwa 1.400 m<sup>2</sup>, allerdings mit zunehmend größerer Mindestverkaufsfläche. Das Vertriebskonzept bietet einen umfangreichen Service- und Bedienungsgrad, welches einer qualifizierten Personalstärke von mind. 20 Vollzeit Arbeitsplätzen entspricht. [22]*

Zu den Sortimenten des kurzfristigen Bedarfs nach Sortimentsliste 2009 der Stadt Dessau-Roßlau zählen neben Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken und Reformwaren auch Drogeriewaren. Sie sind zu den Hauptsortimenten des Vollsortimenters zu rechnen und werden im Gutachten separat betrachtet und auf ihre Verträglichkeit untersucht. Dabei werden insgesamt 1.450 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche eingestellt, zzgl. 50 m<sup>2</sup> für einen in der Vorkassenzone separat betriebenen Backshop.

Im Bestand sind derzeit in Verbindung mit dem NP-Markt ein Bäcker und ein Fleischer mit separaten Verkaufsflächen vertreten. Das Konzept für den derzeit am Standort geplanten Vollsortimenter sieht die gesonderte Einordnung eines Bäckers mit Gastronomiebereich vor. Eine Fleischtheke ist in den Vollverbrauchermarkt integriert. Daraus lässt sich jedoch keine Typik ableiten. Neben einem Backshop kommen als dem Hauptbetrieb eines größeren Lebensmittelfachmarktes zuzurechnende Nebenangebote etwa in Form von

- Obst- und Gemüseshops oder Frischfleisch- und Wurstshops mit eigener Portionierung der Waren
- kleinere Verkaufsstellen für Zeitschriften, Schreibwaren, Tabakwaren u.a.m., ggf. in Kombination mit einer Annahmestelle für Lotto/Toto
- kleinere Blumenstände mit Schnittwaren und/oder Topfwaren

in Betracht. [13]

Um hier die Festsetzungen im Rahmen der Angebotsplanung über das konkrete Vorhaben hinaus zu erweitern und gleichzeitig auf das städtebaulich erforderliche Maß zu begrenzen, werden zunächst die möglichen Verkaufsstätten benannt. Darüber hinaus wird eine maximale Verkaufsfläche von 50 m<sup>2</sup> je Betrieb festgesetzt, die auch ergänzend zu der im Gutachten betrachteten Gesamtverkaufsfläche von 1.450 m<sup>2</sup> zulässig sein soll, immer unter der Voraussetzung, dass es sich um dem Hauptbetrieb zuzurechnende Nebenangebote und damit insgesamt um eine Funktionseinheit handelt. Zu dem angeschlossenen Dienstleistungsangebot zählt im Falle eines Backshops auch der geplante Gastronomiebereich.

Negative Auswirkungen der angeführten und in der Auswirkungsanalyse nicht explizit untersuchten Nutzungen können, zumal es sich bei dem Standort um ein Nahversorgungszentrum handelt, ausgeschlossen werden.

Zu den jeweils maximalen Verkaufsflächen der einzelnen Randsortimente wird weiter festgesetzt:

*TF 1.2 Der Anteil branchenüblicher Randsortimente darf auf bis zu 10 % der Verkaufsfläche je Verkaufsstätte angeboten werden. Für darunter fallende*

*zentrenrelevante Sortimente entsprechend der Dessau-Roßlauer Sortimentsliste 2009 wird die Verkaufsflächenobergrenze auf 100 m<sup>2</sup> je Verkaufsstätte festgesetzt.*

*Zentrenrelevante Sortimente sind:*

- *Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Reformwaren*
- *Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher*
- *Spielwaren und Bastelbedarf, Schnittblumen*
- *Drogeriewaren, Kosmetika, Pharmazie, Sanitätswaren*
- *Oberbekleidung, Wäsche, Wolle, Kurzwaren, Stoffe, sonstige Textilien*
- *Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Kürschnerwaren, Modewaren*
- *Orthopädie und Sportartikel (außer Sportgroßgeräte, z.B. Fahrräder)*
- *Hausrat, Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Bettwaren,*
- *Glas, Porzellan, Keramik, Kunstgewerbe, Antiquitäten, Geschenkartikel*
- *Uhren, Schmuck, Silberwaren*
- *Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren, optische und feinmechanische Erzeugnisse*
- *Musikalienhandel*
- *Unterhaltungselektronik, Ton- und Bildträger, Telekommunikationsgeräte*
- *Elektrokleingeräte (weiße und braune Ware)*
- *Waffen und Jagdbedarf*

*Quelle: Dessau-Roßlauer Sortimentsliste 2009, DR/BV/163/2009/VI-61*

Die Flächenbegrenzung für die Randsortimente orientiert sich an der 10%-Grenze zur Gesamtverkaufsfläche. Ab dieser Flächengröße kann davon ausgegangen werden, dass es sich nicht mehr nur um ein Randsortiment handelt. [13]

Innerhalb der Randsortimente ist eine weitere Einschränkung der zentrenrelevanten Sortimente erforderlich. Hier wird Bezug auf die Grenze von 100 m<sup>2</sup> genommen. Erst ab dieser Grenze (sog. Dessau-Roßlauer Laden) ist davon auszugehen, dass es zu negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere die strukturell geschwächte Innenstadt, kommen kann. Zur Abgrenzung gegenüber den nicht zentrenrelevanten Sortimenten wird dazu in der TF die Dessau-Roßlauer Liste wiedergegeben.

Zu den nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß dieser Liste, die darüber hinaus beispielsweise auch saisonal angeboten werden, zählen Artikel wie Tiernahrung, Pflanzen und Zubehör, Werkzeuge u.a.m.

Im Ergebnis bewegt sich die Stadt Dessau-Roßlau mit den vg. Festsetzungen des Bebauungsplans innerhalb des Rahmens, den Zentrenkonzept und Verträglichkeitsanalyse für den Standort innerhalb des Nahversorgungszentrums "Heidestraße/Südstraße" vorgeben.

Diese Aussage lässt sich anhand der Verträglichkeitsanalyse nachvollziehen, welche den Unterlagen zur Beschlussfassung und Offenlage beigelegt ist.

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

Stellplätze werden nicht gesondert in der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung angeführt. Ihre Zulässigkeit bestimmt sich nach § 12 BauNVO im Kontext zu den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans.

Zur Begrenzung der vom Grundstück ausgehenden **Lärmemissionen** wird auf die Ausführungen unter Punkt 6.5.1 verwiesen.

### **6.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 16 BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung besteht das Grundkonzept darin, die zu überplanende Fläche weiterhin so effektiv wie möglich zu nutzen.

#### **Grundflächenzahl**

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind (§ 19 Abs. 1 BauNVO).

Mit der Festsetzung einer GRZ von 0,9 wird hier die obere Grenze für das Maß der baulichen Nutzung innerhalb eines Sondergebietes, die in § 17 Abs. 1 BauNVO mit 0,8 vorgesehen ist, überschritten. Aufgrund der geplanten Erweiterung des Marktes und der erforderlichen umfangreichen Nebenanlagen für eine gesicherte Erschließung ist dies auch zwingend erforderlich.

Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ ist nach § 17 Abs. 2 BauNVO aus städtebaulichen Gründen möglich, *„...wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist, oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.“*

Diese Überschreitung erfolgt zunächst vor dem Hintergrund, dass im Süden des Gebietes eine Grünfläche für Versickerungszwecke festgesetzt wird. Sie kann bei der Ermittlung der GRZ nicht mit in Ansatz gebracht werden, obwohl sie innerhalb des Grundstücks liegt. Damit wird ein Teil der nicht bebaubaren Fläche des Grundstücks lagemäßig vorgegeben.

Neben der hohen Flächeninanspruchnahme für erforderliche Stellplatzanlagen bedingen zudem die zur Anlieferung zu befestigenden Flächen durch die Beschränkungen aus dem angrenzenden Straßennetz und die Notwendigkeit, auf dem Grundstück zu rangieren, einen deutlich über den üblichen Umfang hinausgehenden Versiegelungsgrad.

Bei der Ermittlung der GRZ sind zudem bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche zu berücksichtigen, die am Standort z.B. mit Fernwärmekanälen vorhanden bzw. noch zu ergänzen sind.

Im Bestand liegt die Überbauung ohne Berücksichtigung unterirdischer Bauwerke bereits bei ca. 78 % (vgl. Pkt. 4.2.2). Um der geplanten Erweiterung noch einen gewissen Spielraum einzuräumen, wird daher eine Grundflächenzahl von 0,9 festgesetzt. Eine vergleichsweise dichte Überbauung hat auch das Grundstück des nördlich angrenzenden Ärztehauses.

Der Festsetzung stehen keine öffentlichen Belange entgegen. Negative städtebauliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Im gesamtstädtischen Kontext bedeutet dies eine Konzentration der Bebauung an dafür geeigneten innerstädtischen Standorten sowie eine wirtschaftliche Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur und damit auch eine nachhaltige Stadtentwicklung.

### **Höhe baulicher Anlagen**

Die Festsetzung einer maximalen baulichen Höhe sichert eine Höhenbegrenzung für die im Plangebiet zulässige und gewollte Bebauung mit einem Lebensmittelvollsortimenter unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung und des für das festgesetzte Vorhaben üblichen Baukörpers.

*TF 2.1 Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Angabe in Metern über Normalhöhennull festgesetzt, die in der aufgedruckten Nutzungsschablone angegeben ist.*

*Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen darf gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO durch folgende Anlagen geringfügig überschritten werden:*

*Heizungs- und klimatechnische Anlagen, elektrotechnische Anlagen, technische Aggregate*

Im Bebauungsplan wird die Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß festgesetzt. Die Höhe wird in Metern über Normalhöhennull angegeben.

Ein Bezug auf die Höhe der erschließenden Straße im Bereich der Grundstückszufahrt wurde bewusst nicht gewählt, da diese unter Umständen nicht eindeutig möglich ist. Zum einen gibt es mehrere Zufahrten und zumindest die angrenzende Grenzstraße fällt nach Osten hin leicht ab.

Die angrenzenden Straßen liegen bei Höhen zwischen ca. 63,50 m und 64,30 m über NHN, der gegenwärtige Eingang vom Parkplatz bei ca. 64,00 m über NHN. Die für das Plangebiet festgesetzte Oberkante von 71,50 m über NHN ermöglicht Gebäudehöhen bis 7,50 m über anstehendem Gelände und lässt damit mit Bezug auf das Vorhaben noch einen ausreichenden Handlungsspielraum. Bei einem Lebensmittelvollsortimenter ist von einer lichten Raumhöhe von 5 m auszugehen, zu der technische Anlagen, die Konstruktion, Eindeckung sowie ggf. Attika hinzuzurechnen sind.

Bezüglich der umgebenden Bebauung kann festgestellt werden, dass die festgesetzte Oberkante zwischen den bestehenden Höhen in der Siedlung Törten mit Oberkanten um 69 m bzw. 70 m über NHN und der westlich und nördlich angrenzenden Bebauung mit für den Straßenraum maßgeblichen Traufhöhen von 71,65 m (Grenzstraße 3) bzw. 74,20 m (Heidestraße 185/187) über NHN vermittelt. Das neue Geschäftshaus Grenzstraße 5 liegt mit einer Oberkante von 77,78 m über NHN noch deutlich darüber.

Davon abweichend können die für bauliche Anlagen festgesetzten Höhen durch untergeordnete Bauteile wie Anlagen für die Be- und Entlüftung sowie Telekommunikationsanlagen geringfügig überschritten werden, da diese Anlagen in der Regel funktionsbedingt die Gebäudeoberkante überschreiten, jedoch weniger raumwirksam sind.

Typische Nebenanlagen von großflächigen Einzelhandelsbetrieben sind beispielsweise auch Werbeanlagen. Aufgrund des Umgebungsschutzes des angrenzenden Denkmalsbereiches ist jedoch nicht beabsichtigt, dass diese die festgesetzte Oberkante überschreiten. Zur Klarstellung werden daher die zulässigen Anlagen im Einzelnen aufgezählt.

Die bestehenden Werbeanlagen ordnen sich in der Höhe ebenfalls unter.

### 6.1.3 Bauweise

Aus dem Umfeld lässt sich keine einheitliche Bauweise herleiten, jedoch überwiegt, mit Ausnahme der Siedlung Dessau-Törten, eine Bebauung mit Einzelgebäuden (mit seitlichem Grenzabstand) zum Teil auch mit Längen von über 50 m.

Ausgehend von der derzeit geplanten Erweiterung mit Seitenlängen über 50 m (als Prototyp bzw. dem Zuschnitt des Grundstücks entsprechend), lässt sich diese nicht einer offenen Bauweise zuordnen, die Gebäudelängen über 50 m ausschließt. Dagegen würde eine geschlossene Bauweise mit Errichtung der Gebäude auf der seitlichen Grundstücksgrenze weder dem Vorhaben noch der städtebaulichen Situation entsprechen.

Der § 22 Abs. 4 BauNVO bietet die Möglichkeit, eine von der offenen und geschlossenen Bauweise abweichende Bauweise festzusetzen. Dies erfolgt folgendermaßen:

*TF 3.1 Nach § 22 BauNVO wird innerhalb der Grenzen des Bebauungsplans eine abweichende Bauweise festgesetzt.*

*In der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig. Im Übrigen gilt die offene Bauweise.*

Damit wird der Struktur der geplanten Anlagen und dem Standort entsprochen. Städtebaulich negative Folgen für das Plangebiet erwachsen daraus nicht.

### 6.1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche und damit auch der nicht überbaubaren ist in der BauNVO nicht zwingend vorgeschrieben. Sie regelt nicht das Maß, sondern die Verteilung der baulichen Nutzung auf den Grundstücken. Erfolgt keine Festsetzung, ist der gesamte Teil des im Bauland liegenden Grundstücks überbaubar. Da das jedoch nicht gewollt ist, wurde die überbaubare Grundstücksfläche nach § 23 Abs. 1 BauNVO mittels Baugrenze bestimmt. Das heißt, diese Baugrenze darf von Gebäuden nicht überschritten werden.

Mit der in der Planzeichnung geschlossenen Baugrenze wird die überbaubare Grundstücksfläche zweifelsfrei definiert.

Zur Südstraße wird die Baugrenze im Abstand von 3,00 m festgesetzt. Damit wird dem zu erhaltenden Bestand bzw. der angrenzenden Bebauung entsprochen. Vorgelagerte Baumpflanzungen, die ggf. ein Zurücksetzen der Baugrenze begründen würden, sind aufgrund des Leitungsbestandes nicht möglich.

Nach dem letzten Stand der Vorhabenplanung, die u. a. die Forderungen der Bau- und Kunstdenkmalpflege zur Gliederung des Baukörpers angrenzend an die Bauhaussiedlung Törten berücksichtigt, soll das Vordach im Eingangsbereich erweitert werden. Damit würde sich eine partielle Überschreitung der Baugrenze zum Parkplatz hin ergeben. Nach § 23 Abs. 3 BauNVO kann ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden. Insofern sind im Bebauungsplan keine ergänzenden Festsetzungen erforderlich.

Zur Grenzstraße wird die Baugrenze weiter zurückgesetzt. Sie berücksichtigt die in diesem Bereich erforderliche Ein- und Ausfahrt des Lieferverkehrs und hat einen Abstand von 10,00 m zur Straßenbegrenzungslinie bzw. 5,00 m zum Ausdehnungsbauwerk der Fernwärmeversorgung, welches nicht überfahren werden darf.

Zu den westlichen Flurstücken 6533/3 und 6533/6 der Flur 59 der Gemarkung Dessau weist die Baugrenze ebenfalls einen Abstand von 3,00 m auf. Damit werden mit der Planung bereits die Belange angrenzender Eigentümer berücksichtigt bzw. die Eintragung von Baulasten vermieden. Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt nach § 6 Abs. 5 Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) 0,4 H, mindestens jedoch 3 m.

Der Teil der vorhandenen Stellplätze, der nicht unmittelbar an die Bestandsbebauung angrenzt, wird gesondert festgesetzt und liegt ebenfalls außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Je nach Ausbildung des Gebäudes können innerhalb des Baufeldes weitere Stellplätze angeordnet werden.

Die festgesetzte Baugrenze soll der künftigen Ansiedlung das aus städtebaulicher Sicht vertretbare Maß an Flexibilität gewährleisten. Das Baufenster lässt einen Puffer zu auch für großzügigere Überdachungen bzw. Verschiebungen. Gleichzeitig wird aber auch berücksichtigt, dass das Plangebiet ausschließlich der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes dient.

Wird im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt, können auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche Nebenanlagen und Stellplätze/Garagen sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, zugelassen werden. Zu den Nebenanlagen zählen u. a. Anlagen zur Werbung an der Stätte der Leistung, Einfriedungen, Stützmauern oder auch Anlagen des Schallschutzes, deren Notwendigkeit sich im Rahmen der Baugenehmigung ergeben könnte (*vgl. dazu Pkt. 6.5.1*). Auch eine Unterstellmöglichkeit für Einkaufswagen, deren Fläche außerhalb des Gebäudes nicht der Verkaufsfläche und damit der Hauptnutzung zuzurechnen ist, ist damit grundsätzlich außerhalb der Baugrenze zulässig.

Innerhalb des Sondergebietes wird zunächst zeichnerisch der überwiegende Teil der im Süden bestehenden und auch künftig zu erhaltenden Kundenparkplätze abgegrenzt und als Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen festgesetzt. Damit trifft der Bebauungsplan Regelungen für diese Anlagen. Der optionalen Schallschutzmauer wird in der Planzeichnung eine konkrete Fläche zugeordnet.

Darüber hinaus ist ein grundsätzlicher Ausschluss (raumwirksamer) baulicher Anlagen aus städtebaulicher Sicht unmittelbar zwischen den Baugrenzen und der Straßenbegrenzungslinie zur Süd- und Grenzstraße gegeben. Neben dem Umgebungsschutz für den mit der Südstraße beginnend unmittelbar angrenzenden Denkmalsbereich spielt hier auch die Problematik der Anlieferung eine Rolle.

Zu dem Nachbargrundstück Heidestraße Nr. 185 und 187 wird vom Brand- und Katastrophenschutz die Freihaltung eines 1,25 m breiten Streifens zu den Flurstücken 6533/3 und 6533/6 der Flur 59 der Gemarkung Dessau gefordert, der ebenfalls Berücksichtigung fand.

Eine Ausnahme ergibt sich zur Grenzstraße mit um mind. 10 m zurückgesetzter Baugrenze auch aus dem Konzept für die Anlieferzone i. V. m. der Unterbringung von Mitarbeiterstellplätzen. Zur klaren Abtrennung zum Gehweg sind hier ggf. auch kleinere Mauern beabsichtigt bzw. ergänzend Stellplätze für Abfallbehälter unterzubringen (*vgl. auch Pkt. 6.3.1*).

Insgesamt wird die folgende Festsetzung getroffen.

*TF 3.2 Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der dafür zeichnerisch gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Fläche zulässig.*

*Ausnahmsweise können die in Satz 1 genannten Anlagen auch zwischen der südlichen Straßenbegrenzungslinie der Grenzstraße und der dahinter liegenden Baugrenze zugelassen werden.*

Anlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Ver- und Entsorgung des Gebietes dienen, können dagegen zugelassen werden. Sie sind auch bereits vorhanden. Hier besteht im Falle konkreter Entscheidungen ein Ermessensspielraum.

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

## 6.2 Grünordnung

Als Leitbild wird im Landschaftsplan [18] für die Siedlungsbereiche die Sicherung und Entwicklung von Grün- und Freiflächen sowie eine Durchgrünung der einzelnen Stadtteile formuliert. Der besondere Charakter Dessaus als grüne Stadt mit historisch wertvollen und das Stadtbild prägenden Grünelementen soll erhalten und weiterentwickelt werden.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Hinweise zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen zu berücksichtigen.

Aus grünplanerischer Sicht ergeben sich darauf aufbauend Zielstellungen für die Schutzgüter, um das bereits stark überbaute und versiegelte Planungsgebiet sowohl ökologisch als auch gestalterisch aufzuwerten.

Im Einzelnen sind das für:

- **das Schutzgut Arten und Biotop:**

- die Sicherung und Entwicklung von Flächen im Interesse des Arten- und Biotopschutzes
- der Erhalt des Baumbestandes

- **das Schutzgut Boden:**

- die Minimierung der Bodenneuversiegelung
- die Vermeidung von Bodenverunreinigungen

- **das Schutzgut Wasser:**

- die Minimierung der Bodenneuversiegelung

- **das Schutzgut Klima / Luft:**

- der Erhalt des Baumbestandes

- **das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild sowie die Erholungsvorsorge:**

- die Gestaltung und Gliederung des Plangebietes in Abstimmung mit der städtebaulichen Zielkonzeption

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

#### TF 4.1 Maßnahmefläche

*Die innerhalb der Maßnahmefläche vorhandene Rigole zur Versickerung von Regenwasser und deren Funktionsfähigkeit ist zu erhalten. Zur Damaschkestraße ist eine 3 m breite Strauchhecke aus heimischen,*

*standortgerechten Arten zu entwickeln. Vorhandene Sträucher können integriert werden.*

*Pflanzqualität: verpflanzter Strauch, Höhe mind. 60 – 100 cm*

*PflanZRaster: 1,0 x 1,0 m*

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche ist bereits eine Rigole ausgebildet, in der anfallendes Oberflächenwasser gesammelt und versickert wird. Auch mit Umsetzung des Bebauungsplans wird diese Lösung beibehalten. Damit wird das Niederschlagswasser dem Wasserkreislauf direkt wieder zugeführt und wird nicht abgeleitet.

Die Fläche wird als Maßnahmefläche festgesetzt, da ihrem Erscheinen als Rasenfläche eine wesentliche Bedeutung zukommt. Auch die Festsetzung einer Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB oder für die Regelung des Wasserabflusses nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB wäre möglich. Jedoch werden mit diesen Ausweisungen ausschließlich Flächen für technische Anlagen suggeriert, die in diesem Bereich nicht gewollt sind.

Im Randbereich sind Bäume und auch einige Sträucher gepflanzt. Insbesondere als Zäsur zur Damaschkestraße sollten die vorhandenen Sträucher durch weitere Anpflanzungen ergänzt werden mit dem Ziel, eine Strauchhecke zu entwickeln.

Der vorhandene Baumbestand dient gleichfalls der Gliederung der Maßnahmefläche und darüber hinaus des Plangebietes. Er wird über die Festsetzung 5.1 explizit zum Erhalt festgesetzt.

Artenschutzrechtliche Verbote gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz werden erst durch konkrete Handlungen erfüllt, so etwa, wenn die geschützte Lebensstätte durch die Errichtung eines baulichen Vorhabens zerstört wird. Insofern war für den Bebauungsplan zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Hindernisse im späteren Baugenehmigungs- oder Anzeigeverfahren gelöst werden können.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans ist auf der Grundlage der vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen eine Potenzialeinschätzung vorgenommen worden (vgl. Pkt. 12.2.2), auf deren Grundlage eine artenschutzrechtliche Prüfung des Vorhabens erfolgte. Im Ergebnis kann eine Betroffenheit besonders oder streng geschützter Arten nicht ausgeschlossen werden. Das Plangebiet befindet sich in einem dicht bebauten Stadtgebiet. Auch das Plangebiet ist bereits hochgradig genutzt. Mit der Umsetzung des Bebauungsplans werden vorhandene Nutzungen neu hergestellt bzw. erweitert. Anlage- oder betriebsbedingt werden durch die vom Vorhaben ausgehenden Wirkungen keine zusätzlichen Beeinträchtigungen zu verzeichnen sein. Zu nennen sind beispielsweise Schall- oder Lichtemissionen. Somit sind vorrangig in der Bauphase Störungen der vorkommenden Tiere verbunden.

Daraus abgeleitet wird die folgende Festsetzung getroffen sowie ergänzend ein Hinweis aufgenommen (vgl. Pkt. 6.6.4).

#### *TF 4.2 Maßnahmen zum Artenschutz*

*Zum Schutz der Brutvögel und der Fledermäuse dürfen Maßnahmen an Gebäuden einschließlich Gebäudeabriss nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden.*

*Ist eine bauzeitliche Beschränkung nicht vollständig sicherzustellen, sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde die Gebäude unmittelbar vor Beginn der Arbeiten auf Vorkommen von Vögeln zu prüfen. Zum Schutz der Fledermäuse sind Kontrollen der Gebäude auf Fledermausvorkommen unabhängig von der Jahreszeit vor jeder Baumaßnahme durchzuführen.*



*Die Kontrolluntersuchungen sind jeweils durch einen anerkannten Fachgutachter vorzunehmen, die Ergebnisse zu protokollieren und der unteren Naturschutzbehörde zu übergeben.*

*Zur Vermeidung von Vogelschlag wird festgesetzt, dass transparente Teile baulicher Anlagen (Fenster, Eingangstüren, Unterstände von Einkaufswagen, Schaufenster, transparente Wände) mit hochwirksamen Markierungen (Vogelschutzglas) oder gleichwertigen Kollisionsschutzmaterialien und -konstruktionen zu versehen sind. Spiegelnde Bauelemente sollen zum gleichen Zweck einen Außenreflexionsgrad von max. 15 % einhalten.*

*Zum Schutz der Vögel und Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung und für die Beleuchtung von Werbeanlagen nur Natriumniederdruck-, Natriumhochdruck- oder warmweiße LED- Leuchten mit nach unten gerichtetem Lichtkegel zulässig sind.*

Die Festsetzung dient der Vermeidung des Eintretens von Zugriffsverboten nach § 44 Abs. 1 BNatSchG. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans ist eine Kontrolle der Gebäude (Supermarkt und Nebengebäude) in 2017 durchgeführt worden [20]. Die Begehungen sowie die Bewertung der Gebäude hinsichtlich Quartiereigenschaften erbrachten keine Nachweise bzw. kein Quartierangebot. Daher können zum gegenwärtigen Zeitpunkt Vorkommen von Fledermäusen ausgeschlossen werden. Bei einer zeitnahen Umsetzung des Bebauungsplans und bei Beibehaltung des derzeitigen baulichen Zustandes der Gebäude ist demnach keine Betroffenheit von Fledermäusen zu erwarten. Dennoch wird vorsorglich eine Festsetzung zur bauzeitlichen Regelung getroffen, um bei einer zeitlichen Verzögerung der Umsetzung bereits entsprechende Regelungen im Bebauungsplan getroffen zu haben.

Im Hinblick auf Fledermäuse ist darauf zu verweisen, dass Gebäude sowohl Sommer- als auch Winterquartier sein können. Daher ist allein durch eine bauzeitliche Beschränkung das Zugriffsverbot nicht zu vermeiden. Bei allen Maßnahmen an den Gebäuden sind daher unabhängig von der Bauzeit Kontrollen auf Fledermausvorkommen vorzunehmen.

Weiterhin wird im Bebauungsplan auch auf die zunehmende Bedeutung betriebsbedingter Verstöße gegen das Tötungsverbot durch den Einsatz von großen Scheiben abgestellt. Hier stellen neben den Schaufenstern auch verglaste Fahrradständer, Lärmschutz- und Trennwände und insbesondere Einkaufswagenumfassungen eine Gefahr für Vögel dar. Daher wurde eine Festsetzung für spiegelnde, die umliegende Vegetation abbildende Oberflächen und Durchsichten (direkt oder über Ecken) getroffen. Es sind hochwirksame Markierungen der Oberflächen vorzusehen. Dabei wird auf Erkenntnisse in: *Schmid, H., W. Doppler, D. Heynen & M. Rössler (2012): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 2., überarbeitete Auflage* zurückgegriffen.

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Transferfluges von Hirschkäfern. Im direkten Umkreis (unter 100 m) sind neben dem Hirschkäfer auch Großer Eichenbock einschlägig nachgewiesen. Die Festsetzung zu den Lichtquellen dient daher der Vermeidung von Betroffenheiten i.S. von § 44 Abs. 1 Nr. BNatSchG für diese besonders bzw. streng geschützten Arten durch die Lichtquellen.

## **6.2.2 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die im Plangebiet vorhandenen Bäume sind überwiegend gemäß Baumschutzsatzung geschützt. Im Bebauungsplan werden die aus städtebaulichen Gründen zu erhaltenden Bäumen festgesetzt. Der Bebauungsplan trifft keine Regelungen zum Ausgleich für die Bäume, die nicht festgesetzt werden. Für diese ist, wenn sie gefällt werden müssen, der Ausgleich gemäß Baumschutzsatzung zu ermitteln. Die Durchführung dieser

Ersatzpflanzungen wird seitens der Stadt mit dem Vorhabenträger über einen städtebaulichen Vertrag geregelt.

*TF 5.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind zu erhalten. Kranke Bäume, deren Erhaltung nicht mehr zumutbar ist, bzw. anderweitig geschädigte und nicht mehr erhaltenswerte Bäume sind am gleichen Standort sowie mit der gleichen Art zu ersetzen.*

Die im Planungsgebiet als erhaltenswert gekennzeichneten Bäume werden durch Festsetzung zum Erhalt gesichert. Insbesondere ist auf den Schutz nach § 21 Naturschutzgesetz Land Sachsen-Anhalt und damit auch den Erhalt der Lindenreihe in der Südstraße zu verweisen.

Ansonsten regelt sich der Schutz der Bäume nach der Baumschutzsatzung der Stadt Dessau-Roßlau.

*TF 5.2 Die im Bereich der Lärmschutzwand festgesetzten Bäume sind so lange zu erhalten, bis sich aus Gründen des Schallschutzes die Notwendigkeit zur Errichtung der Lärmschutzwand ergibt (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).*

*Hinweis:*

*Zur Erfüllung der Ersatzverpflichtung wird zwischen Stadt und Bauherr ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.*

Im Bereich der Stellplätze sind Bäume angepflanzt worden, die der Gliederung des Parkplatzes dienen und dem Aufheizen der befestigten Flächen entgegenwirken sollen. Aufgrund dieser Wirkungen werden die Bäume zum Erhalt festgesetzt.

Im Ergebnis der Schallimmissionsprognose werden im Bebauungsplan Emissionskontingente festgesetzt (vgl. TF 6.1). Im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren ist der Nachweis zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte gemäß DIN 45691 zu führen. Der Gutachter empfiehlt, wenn die Kontingente nicht eingehalten werden können, eine Lärmschutzwand. Vor dem Hintergrund der Wirksamkeit dieser Maßnahme und des Schutzanspruches für das Wohnumfeld, wird der Lärmschutzwand ein Vorrang eingeräumt. Die dann notwendigen Baumfällungen sind auf der Grundlage der Baumschutzverordnung auszugleichen.

*TF 5.3 Innerhalb der festgesetzten Umgrenzung von Flächen für Stellplätze ist ausnahmsweise eine Abweichung von den dort festgesetzten Standorten für Baumpflanzungen zulässig, wenn die Anzahl der festgesetzten Bäume beibehalten wird und die Anordnung so erfolgt, dass die Kronenflächen die Stellplätze überstellen.*

Diese Festsetzung hat insbesondere die Überstellung der Stellplätze mit Bäumen zum Ziel. Aus Gründen der Funktionalität werden Parkplätze zunehmend in einer Breite von 2,70 m statt wie bisher 2,50 m ausgeführt. Wird dieser Ansatz auch bei der Umsetzung dieses Bebauungsplanes verfolgt, hat das unter Umständen eine neue Anordnung der Stellplätze zur Folge. Damit werden sich auch die Flächen für die Baumstandorte verschieben. Ein Umpflanzen der auf den Stellplätzen vorhandenen Bäume ist aufgrund des Alters der Bäume nicht mehr sinnvoll. Daher sind Neupflanzungen notwendig, die wieder den Stellplätzen zugeordnet werden. Um bei der Objektplanung flexibel zu sein, wird ein geringfügiges

Verschieben des konkreten Standortes zu gelassen. Für die Artenwahl wird auf die Festsetzung 5.4 verwiesen.

*TF 5.4 Für neu zu pflanzende Bäume wird folgende Artenauswahl festgesetzt:*

*Artenauswahl:*

<i>Acer platanoides in Sorten</i>	-	<i>Spitz-Ahorn</i>
<i>Fraxinus excelsior in Sorten</i>	-	<i>Gemeine Esche</i>
<i>Tilia platyphyllos</i>	-	<i>Sommer-Linde</i>

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

*Die Mindestabmessung der Baumscheiben im versiegelten Umfeld beträgt 9,0 m<sup>2</sup>. Zur Baumpflanzung ist ein Pflanzraum von 12 m<sup>3</sup> zur Verfügung zu stellen.*

Der Baumbestand wird, soweit er mit dem derzeit geplanten künftigen Nutzungskonzept vereinbar ist, zum Erhalt festgesetzt. Um einen größtmöglichen Spielraum für die Nutzung des Grundstückes zu schaffen, wird weitestgehend auf die Festsetzung von Neuanpflanzungen verzichtet. Es sind zwei Nachpflanzungen im Bereich der Stellplätze sowie ein ergänzend anzupflanzender Baum westlich des Marktes festgesetzt. Des Weiteren ergibt sich aus der Umgestaltung der Stellplätze durch den Vorhabenträger die Notwendigkeit, vier weitere Bäume in diesem Bereich als Ersatz zu pflanzen. Die festgesetzten Arten finden sich bereits in der Süd- und an der Heidestraße (Linden), auf den Stellplätzen (Spitz-Ahorn) und am Regenrückhaltebecken (Esche). Daher sollten Ersatzpflanzungen artgleich erfolgen.

## **6.3 Verkehrserschließung**

Zum Entwurf des Bebauungsplans wurde ein abgestimmtes Erschließungskonzept [23] erarbeitet und den Unterlagen angefügt. Die mit der geplanten Erweiterung des Marktes neu zu ordnende Anlieferung sowie der ergänzende Gehweg entlang der Südstraße werden unter den folgenden thematischen Punkten beschrieben. Das Erschließungskonzept wurde nach Hinweisen des Vorhabenträgers zur geplanten Erneuerung der Stellplätze sowie zur Gebäudekubatur fortgeschrieben. Begleitend wird auf dieser Grundlage ein städtebaulicher Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt zur Sicherung der Maßnahmen abgeschlossen.

### **6.3.1 Straßen**

Der Standort ist über die Heidestraße und den Abzweig Damaschkestraße in das Hauptverkehrsnetz innerhalb der Stadt Dessau-Roßlau eingebunden (*vgl. Pkt. 4.4.1*).

Die anteilig innerhalb des Plangebietes liegenden Flurstücke der Südstraße und der Grenzstraße werden im Bebauungsplan insgesamt, d.h. ohne Unterteilung nach Verkehrsarten bzw. Straßenbegleitgrün, als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Von diesen Straßen erfolgen auch künftig die Zufahrten zum Plangebiet.

Die Anbindung des Kundenparkplatzes verbleibt von der Südstraße. Da die Lage dieser Zufahrt eine wichtige Grundlage der schalltechnischen Betrachtungen bzw. Festsetzungen darstellt, wird der Bereich im Bebauungsplan beschränkt. Erforderlichenfalls ist innerhalb des festgesetzten Bereiches eine geringfügige lagemäßige Verschiebung möglich.

Für den Lieferverkehr im Norden des Marktes ist die Zufahrt von der Grenzstraße und die Ausfahrt auf die Südstraße vorgesehen.

Die in der Plankonzeption zur frühzeitigen Beteiligung dargestellte Lieferzone wurde aus Sicht der Verkehrsplanung und -organisation abgelehnt, da auf Grund der geringen Lieferhofgröße Lkw-Rangiervorgänge im öffentlichen Verkehrsraum unvermeidbar wären. Das Rückwärtsfahren eines Lkw im öffentlichen Verkehrsraum ist ein gefährlicher Vorgang, der die Leichtigkeit und die Sicherheit des Straßenverkehrs negativ beeinflusst und daher auszuschließen ist.

Als weitere Prämissen für die Anlieferung wurden formuliert:

- bevorzugt Nutzung der signalgeregelten, mit entsprechenden Aufstellräumen und Radien ausgebildeten Einmündung Heidestraße / Damaschkestraße
- falls in Anspruch genommen Nachweis der Anfahrt über Heidestraße/Grenzstraße ohne Nutzung der Gegenfahrbahn
- Erhalt der an der Nordseite der Grenzstraße gegenüber dem Markt auf der Fahrbahn angeordneten, für Geschäfts- und Ärztehaus zwingend erforderlichen Längsparker

Mit dem Entwurf des Bebauungsplans erfolgte eine Überarbeitung des Konzeptes.

Dabei wurde der ungünstigste Fall, die Andienung durch Lastzüge mit Anhänger zu Grunde gelegt und die komplette An- und Abfahrtsstrecke mittels Computersimulation betrachtet. Für die derzeit geplante Ausbildung des Gebäudes ergibt sich die folgende Lösung:

Die Anlieferung erfolgt von der Heidestraße ausschließlich aus Richtung Norden kommend in die Grenzstraße. Nur so ist ein Abbiegen innerhalb der Fahrbahn und ohne Baumfällungen im Bereich der geschützten Allee möglich. Aus Süden in die Stadt einfahrende Fahrzeuge könnten, falls erforderlich, den Weg über die Wolfener Chaussee, Argenteuiler Straße und Heidestraße nehmen. Die Gegenfahrbahn wird lediglich im unmittelbaren Kreuzungsbereich berührt.

Auf der Grenzstraße aus Westen kommende Fahrzeuge können so unter Berücksichtigung der auf der Nordseite der Grenzstraße eingeordneten Längsparker vorwärts auf das Grundstück fahren und dort zur Anlieferzone zurücksetzen.

Die Ausfahrt erfolgt zur Südstraße. Ihre Lage ergibt sich aus der geplanten Erweiterung des Baukörpers und den nicht überfahrbaren Ausdehnbauwerken der Fernwärmeleitung. Der Ausbau der Ein- und Ausfahrt erfolgt im Bereich der Gehwege in der notwendigen Breite nach RStO-12, Tafel 1 mit einer Bitumendeckschicht.

Die Festlegung der Fahrtroute erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Weitere Regelungen sind nicht erforderlich.

Seitens des Tiefbauamtes wurde dem Erschließungskonzept zugestimmt.

Sollten sich die Abmessungen des Gebäudes bzw. die Ausbildung der Anlieferung ändern, sind unter Beachtung der v. g. Prämissen auch andere Fahrvorgänge auf dem Grundstück möglich.

Das Amt für Brand-, Katastrophenschutz und Rettungsdienst weist darauf hin, dass für die Feuerwehr an der Westseite des Objektes eine Durchgangsmöglichkeit mit einer Mindestbreite von 1,25 m vom Parkplatz in nördlicher Richtung zur Anlieferungsrampe sicherzustellen ist (vgl. dazu auch Pkt. 6.1.4). Zum Entwurf gab es keine weiteren Hinweise.

Der bautechnische Brandschutz zur Erweiterung des vorhandenen Lebensmitteldiscounters wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft und beurteilt.

### **6.3.2 Fußwege/Radwege**

Da der geplante Markt als Nahversorger insbesondere zu Fuß gehenden Kunden dienen soll, sind bei der Gestaltung ausreichend Zugangsmöglichkeiten von den umgebenden öffentlichen Gehwegen auf das Grundstück vorzuhalten.

Für eine sichere, bequeme und kundenfreundliche Erreichbarkeit des Standortes ist ein Ausbau von Gehwegen erforderlich. Das betrifft insbesondere die Südstraße. Für den von der Damaschkestraße kommenden Gehweg bis zur Zufahrt des Marktes ist keine Änderung erforderlich. Er endet gegenwärtig jedoch an einem (überwiegend unterirdischen) Bauwerk der Fernwärmeversorgung, welches nicht überbaut werden darf und dessen Verlegung/Umbau einen ganz erheblichen Aufwand zur Folge hätte. Daher erscheint eine straßenbegleitende Verlängerung des Gehweges bis zur Grenzstraße kaum umsetzbar. Als Alternativen wurden ein Ausbau des Weges auf der Ostseite der Südstraße sowie eine Wegeführung an der nordwestlichen Grundstücksgrenze geprüft.

Im Zuge der Entwurfsbearbeitung erfolgten unter Einbeziehung des Vorhabenträgers intensive Abstimmungen der betroffenen Ämter der Stadtverwaltung und der Fernwärmeversorgungs-GmbH Dessau.

Da der geplante Markt als Nahversorger insbesondere zu Fuß gehenden Kunden dienen soll, ist ein Ausbau des Gehweges an der Südstraße erforderlich. Der Fußweg wird einschließlich des Kurvenbereiches Südstraße / Grenzstraße durchgängig mit einer Breite von 2,00 m direkt entlang der Fahrbahn Südstraße weiter ausgebaut und mit einem Hochbord versehen.

Im Bereich des Fernwärmebauwerkes östlich des Marktes soll die Fahrbahn auf eine Breite von 4,30 m eingeengt werden. Der Gehweg wird damit auf die derzeitige Fahrbahn verlegt und zur künftigen Fahrbahn angehoben, so dass eine deutliche Trennung entsteht.

Der vorhandene Gehweg entlang der Grenzstraße in Gehwegbetonplatten bleibt in bestehender Form erhalten. Eine Anpassung durch den Vorhabenträger erfolgt im Bereich der Zufahrt.

Die Fernwärmeversorgungs-GmbH wird in diesem Zusammenhang Sanierungsmaßnahmen an ihren Bauwerken vornehmen.

Die bestehende Anbindung für Fußgänger und Radfahrer über die Nebenfahrbahn der Heidestraße wird unverändert beibehalten. Der Gehweg auf der Südseite der Grenzstraße ist in östliche Richtung zu verlängern und an die neue Grundstückszufahrt anzupassen.

Grundsätzlich stehen für eine Neuordnung der begleitenden Gehwege innerhalb der öffentlichen Straßen ausreichende Flächen zur Verfügung, so dass deren Ausbau innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsfläche möglich ist. Die Umsetzung wird über einen städtebaulichen Vertrag zwischen dem Investor des Vorhabens und der Stadt geregelt, der zum Satzungsbeschluss vorliegt.

### **6.3.3 Ruhender Verkehr**

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

Orientiert man sich an der derzeit ausgesetzten Stellplatzsatzung der Stadt Dessau-Roßlau [11] ist für großflächigen Einzelhandel in der für das Vorhaben maßgeblichen Zone II ein Stellplatz je 10 m<sup>2</sup> bis 15 m<sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche zu schaffen. Davon entfällt ein Anteil von 90 % auf Kundenparkplätze.

Bei einer angegebenen Spanne sind die örtlichen Verhältnisse und die besonderen Eigenheiten des Vorhabens zu berücksichtigen. Bei einer geplanten Verkaufsfläche von 1.500 m<sup>2</sup> sind das zwischen 150 und 100 Parkplätzen, davon 135 bzw. 90 für Kunden.

Im vorliegenden Fall ist neben der bereits vorhandenen Bebauung und damit Gliederung des Gebietes zu berücksichtigen, dass es sich um einen Nahversorger handelt, dessen Kundschaft sich überwiegend aus einem fußläufig zu erreichendem Umfeld generiert.

Weiterhin ist die sehr gute Erreichbarkeit durch die unmittelbar angrenzende Haltestelle der Straßenbahn in die Planung einzustellen ebenso wie ein für die Stadt typischer hoher Anteil an Radfahrern.

Nach derzeitigem Gestaltungskonzept ist zunächst die Herstellung von 8 Stellplätzen im nördlichen Teil beabsichtigt. Inwieweit die Stellplätze an der Westseite des Gebäudes noch ergänzt werden können, hängt u.a. auch von der Ausbildung der Regenentwässerung ab. Mit dem Wegfall der derzeitigen Umfahrung sind auch die Flächen zum Ein- und Ausparken beengt, so dass die insgesamt als Kundenparkplatz zur Verfügung stehenden Flächen hier bereits optimal genutzt sind. Damit kann jedoch der Bedarf innerhalb des Grundstücks in Anlehnung an die Stellplatzsatzung der Stadt in keinem Fall gedeckt werden.

Daher soll mit dem vorliegenden Bebauungsplan die auch gemäß § 1 Abs. 3 der städtischen Stellplatzsatzung zulässige Abweichung in Anspruch genommen werden. Die Festlegungen i. S. der abweichenden Planung werden als Örtliche Bauvorschrift gemäß § 85 BauO LSA erlassen.

Die notwendigen Stellplätze orientieren sich neben den Möglichkeiten innerhalb des Grundstücks an der Zone I / Innenstadt, in der je 20 m<sup>2</sup> VK ein Stellplatz erforderlich ist, d.h. 75 Stellplätze für 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (vgl. Pkt. 8).

Der bestehende Kundenparkplatz innerhalb des Sondergebietes Handel wird im Bebauungsplan mit dem sonstigen Planzeichen 15.3 der PlanZV als Fläche für Nebenanlagen / Zweckbestimmung Stellplatzanlage umgrenzt. Die Abgrenzung wird vorgenommen, da insbesondere das Schallgutachten darauf aufbaut und so auch die Lage einer optionalen Lärmschutzwand bestimmt wurde.

Die Stellplätze können – sollte eine Neugestaltung angestrebt werden - innerhalb der gekennzeichneten Fläche beliebig eingeordnet werden. Darüber hinaus sind Stellplätze innerhalb der Baugrenze allgemein zulässig und können auch zwischen der Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie zugelassen werden. Das betrifft insbesondere unmittelbar am Gebäude/Zugang anzuordnende Stellplätze bzw. die Mitarbeiterparkplätze im Norden. Ihre Lage kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht bestimmt werden.

Bei der Parkplatzgestaltung sollte eine ausreichende Anzahl günstig gelegener und großzügiger geschnittener Stellflächen für die Fahrzeuge mobilitätseingeschränkter Menschen Berücksichtigung finden. Außerdem sollten diese Stellflächen auch Familien, die z. B. Kleinkinder in Autokindersitzen unterbringen und Kinderwagen im Fahrzeug verstauen müssen, zugänglich sein.

Nach dem derzeitigen Stand der Planung werden der Kundenparkplatz im Südwesten und die Mitarbeiterstellplätze im Norden durch die Erweiterung des Baukörpers voneinander getrennt. Die Mitarbeiterstellplätze sind der Anlieferung zugeordnet. Das heißt, eine Umfahrung ist dann nicht mehr gegeben.

Für die Einordnung von Fahrradabstellplätzen wird auf den Stand der Leitlinie zum Fahrradparken der Stadt Dessau-Roßlau Bezug genommen. Darin sind Qualitäts- und Mengenstandards für die Stadt geregelt. Für großflächigen Einzelhandel werden ein Stellplatz je 80 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche angesetzt, für Läden und Geschäftshäuser ein Stellplatz je angefangene 60 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Daraus würden sich für den Markt zwischen 19 und 25 Fahrradabstellplätze ergeben. Da im Bestand bereits 25 Stellplätze vorhanden sind und insbesondere auch auf die Erreichbarkeit aus dem unmittelbaren Umfeld abgestellt wird, soll

mit der Planung die Bestandszahl bzw. der höhere Bedarf für Läden abgesichert und so anteilig auch das Defizit an PKW-Stellplätzen ausgeglichen werden (*vgl. Pkt. 8*).

#### **6.3.4 Öffentlicher Personennahverkehr**

Das Plangebiet ist durch die Straßenbahnlinie 1 (Nachtlinien N1 und N5) an das ÖPNV-Netz angeschlossen. Die nächstgelegene Haltestelle befindet sich unmittelbar südwestlich des Plangebietes an der Heidestraße. Über die Straßenbahn besteht die Möglichkeit zum Umstieg in Bus und Bahn.

Entlang der Südstraße und Grenzstraße besteht ein Streckenverlauf der DVG-Linie 10 / Bauhauslinie. Im Bereich der Damaschkestraße (Höhe Sparkasse) wird im Baustellenzeitraum eine Ersatzhaltestelle (Hst. Stahlhaus) eingerichtet. Sollte es zu weiteren Behinderungen im Streckenverlauf kommen, ist die DVG frühzeitig zu informieren.

Leitungsbestand des ÖPNV ist im Plangebiet nicht vorhanden.

#### **6.4 Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen**

Als Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB wird die Maßnahme- / Grünfläche im Süden des Plangebietes umgrenzt. Gemäß PlanZV Pkt. 7 wird dazu die Flächensignatur als Randsignatur verwendet. Die Darstellung wird aufgrund der bestehenden naturnahen Ausbildung mit der Festsetzung als Grün- und Maßnahme- / Fläche überlagert (*vgl. dazu auch Pkt. 6.2.1*).

#### **6.5 Immissionsschutz/ Lärm**

##### **6.5.1 Lärm**

Im BauGB ist gefordert, dass bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu berücksichtigen sind.

Diese grundsätzliche Forderung wird in Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen regelmäßig konkretisiert durch die Beachtung der DIN 18 005 Teil I "Schallschutz im Städtebau - Berechnungsverfahren" mit ihrem Beiblatt "Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung".

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

Bei dem Plangebiet handelt es sich zunächst um ein weitgehend bebautes Gebiet mit einem ebensolchen Umfeld. Der Lebensmittelmarkt wird lediglich erweitert und die Anzahl der Stellplätze nur geringfügig erhöht. Zudem sind durch die angrenzende Heidestraße bereits deutliche Vorbelastungen zu verzeichnen.

Zum Bebauungsplan wurde ein schalltechnischer Bericht erarbeitet, der die Auswirkungen des Vorhabens auf unmittelbar angrenzende schutzwürdige Nutzungen untersucht [16]. Ziel des Gutachtens war es zunächst, festzustellen, ob die geplante Erweiterung am Standort in der beabsichtigten Form umgesetzt werden kann, ohne die Richt- bzw. Orientierungswerte im Umfeld zu überschreiten.

Im Rahmen dieser schalltechnischen Untersuchung wurden die dieser gewerblichen Anlage zuzuordnenden Schallimmissionsbelastungen (Beurteilungspegel) an den relevanten

Immissionsorten rechnerisch ermittelt. Die berechneten Beurteilungspegel ( $L_r$ ) wurden mit den Orientierungs- bzw. Richtwerten verglichen.

Die DIN 18005 und die TA Lärm geben folgende Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden vor:

**Tab. 03: Orientierungs- und Richtwerte für Schallimmissionen nach Gebietseinstufung**

Gebietseinstufung ( nach PlanzeichenVO )	DIN 18005, Teil 1, Bbl. 1 Orientierungswerte	TA – Lärm Immissionsrichtwerte
<b>Mischgebiete (MI)</b> tags (6°° bis 22°° Uhr) nachts (22°° bis 6°° Uhr)	60 dB(A) 50 bzw. 45 dB(A)	60 dB(A) 45 dB(A)
<b>Gemengelage</b> tags (6°° bis 22°° Uhr) nachts (22°° bis 6°° Uhr)		< 60 dB(A) < 45 dB(A)
<b>Allgemeine Wohngebiete (WA)</b> tags (6°° bis 22°° Uhr) nachts (22°° bis 6°° Uhr)	55 dB(A) 45 bzw. 40 dB(A)	55 dB(A) 40 dB(A)
<b>Reine Wohngebiete (WR)</b> tags (6°° bis 22°° Uhr) nachts (22°° bis 6°° Uhr)	50 dB(A) 40 bzw. 35 dB(A)	50 dB(A) 35 dB(A)

\* Der erste, höhere Nachtwert bezieht sich auf Verkehrsgeräusche

Im Bauplanungsrecht werden zur Beurteilung der gewerblichen Geräuschkonstellation die Orientierungswerte nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1, zu Grunde gelegt.

In der Genehmigungsplanung für den Lebensmittelmarkt wiederum sind die Beurteilungswerte nach TA Lärm heranzuziehen (Anmerkung: die Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1, entsprechen den Immissionsrichtwerten der TA Lärm für die Beurteilung der Geräuschkonstellation herrührend von gewerblichem Lärm). Auf Grund der höheren Anforderungen nach TA Lärm (Ruhezeitzuschläge etc.) wurde zur weiteren Beurteilung der Geräuschkonstellation vom Gutachter die TA Lärm verwendet.

In der Prognose wurden 4 Immissionspunkte (IP), in der jeweils ungünstigsten Höhe festgelegt, um die maßgebenden Beurteilungspegel für die Bebauung bestimmen zu können.

- IO 01 Heidestraße Nr. 187, Südseite
- IO 02 Grenzstraße Nr. 3, Südseite
- IO 03 Doppelreihe Nr. 2, Westseite
- IO 04 Damaschkestraße Nr. 1, Nordseite

Da rechtskräftige Bebauungspläne für das umgebende Gebiet nicht vorliegen, wurde folgende Gebietseinstufung der Stadt Dessau-Roßlau zu Grunde gelegt: die westlich (IO 01) und nördlich (IO 02) vorhandene Bebauung ist als Gemengelage zu betrachten, so dass hier ein Wert zwischen allgemeinem Wohngebiet und Mischgebiet zum Ansatz zu bringen ist. Im Osten des Vorhabens (IO 03 und IO 04) schließt sich ein reines - und im Süden ein allgemeines Wohngebiet an. Unter Berücksichtigung des näher liegenden reinen Wohngebiets ist eine Betrachtung im allgemeinen Wohngebiet nicht erforderlich.



Folgende Annahmen zum Vorhaben wurden in das Gutachten eingestellt:

Bei der Öffnungszeit des Marktes wurde entsprechend dem Bestand und der vorliegenden Planung von 7:00 Uhr bis 21:00 Uhr ausgegangen. Die Betriebszeit wurde mit 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr angesetzt. Der Anordnung des Marktes einschließlich Anlieferzone sowie den Stellplatzanlagen wurde das Gestaltungskonzept mit Stand 9/2017 zu Grunde gelegt. *(Danach erfolgte geringfügige Änderungen im Bereich der Anlieferung/Mitarbeiterstellplätze sind für die Darstellungen im Bebauungsplan in keiner Weise relevant, so dass keine Anpassung an den aktuellen Erschließungsplan erforderlich ist.)*

Bei der Anlieferung für den Vollsortimenter wird von der ungünstigsten Situation, d.h. von insgesamt sieben Fahrzeugen pro Tag ausgegangen. Diese erfolgt in der Regel während der Öffnungszeiten des Marktes, jedoch wurden zur Sicherheit je ein Anliefervorgang für den Markt und den Backshop während der Ruhezeiten – zwischen 06:00 und 07:00 Uhr bzw. zwischen 20:00 und 22:00 Uhr - berücksichtigt. Eine Anlieferung während der Nachtzeit ist grundsätzlich ausgeschlossen. Weiter wurden Zuschläge für das Rangieren sowie Betriebsgeräusche der Fahrzeuge und der Warenumsschlag in Ansatz gebracht. Die von den Kunden- und Mitarbeiterstellplätzen ausgehenden Emissionen enthalten die nach Bayerischer Parkplatzlärmstudie anzusetzenden Pegelanteile für An- und Abfahrt, das Starten des Motors, Türen- bzw. Kofferraumzuschlägen und das Befahren des Parkplatzes mit Einkaufswagen. Dabei wurden maximal 75 Stellplätze im südlichen Teil und Mitarbeiterstellplätze im Norden in Ansatz gebracht.

Bei der Berücksichtigung der Sammelboxen für Einkaufswagen wurde davon ausgegangen, dass diese, wie allgemein üblich, in der Nähe des Eingangs eingeordnet werden.

Bezüglich der luft- und klimatechnischen Anlagen wurden Werte aus vergleichbaren Vorhaben angesetzt. Darüber hinaus fand die Entsorgung von Verpackungsmaterial Berücksichtigung.

Aus diesen Emissionen und unter Berücksichtigung der Öffnungszeiten von 07:00 bis 21:00 Uhr wurden die folgenden Beurteilungspegel  $L_{r, \text{tags}}$  und  $L_{r, \text{nachts}}$  an den relevanten Immissionsorten ermittelt und den Richtwerten gegenübergestellt.

**Tab. 04: Immissionsrichtwerte und Beurteilungspegel  $L_r$  an den relevanten Immissionsorten**

	Immissionsort (IO)		IRW [dB(A)]		Lr [dB(A)]	
			tags	nachts	tags	nachts
IO 01	Heidestraße Nr. 185	2. OG	<60	<45	57,4	33,7
IO 02	Grenzstraße Nr. 3	1. OG	<60	<45	56,8	34,1
IO 03	Doppelreihe Nr. 2	EG	50	35	46,7	22,1
IO 04	Damaschkestraße Nr. 1	1. OG	50	35	<b>50,2</b>	25,5

Die Ergebnisse in der vorstehenden Tabelle weisen aus, dass für das geplante Vorhaben an den vorhandenen relevanten Immissionsorten IO 01 bis IO 03 die Immissionsrichtwerte in den Beurteilungszeiträumen tags und nachts unterschritten werden. Die am IO 04 ausgewiesene Überschreitung von 0,2 dB ist aus schalltechnischer Sicht zu vernachlässigen (ein Schwankungsbereich von 0,2 dB ist weder mess- noch hörbar) und bei Anwendung der Rundungsregel ebenfalls unkritisch.

Da die Beurteilungspegel außerhalb des Bebauungsplans nicht festgesetzt werden können, eine Begrenzung der Schallimmissionen an den relevanten Punkten jedoch auch nicht ausschließlich auf das Bauantragsverfahren verschoben werden soll, wurde im vorliegenden Fall auf die Festsetzung von Emissionskontingenten innerhalb des Plangebietes

zurückgegriffen. Dieser Kontingentierung wurde, wie vorstehend erläutert, ein hinreichend bestimmtes Vorhaben mit einem konkreten Zuschnitt zu Grunde gelegt. Dabei ist es auch unerheblich, wenn sich im Laufe der Planung geringfügige Verschiebungen ergeben.

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

Daraus ergibt sich für den Bebauungsplan die folgende Festsetzung:

6.1 Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Handel“ sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemissionen die nachfolgenden Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten.

$$\begin{aligned} L_{EK, \text{tags}} & 58 \text{ dB (A) je m}^2 \\ L_{EK, \text{nachts}} & 42 \text{ dB (A) je m}^2 \end{aligned}$$

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren erhöhen sich die Emissionskontingente  $L_{EK,j}$  um folgende Zusatzkontingente:

Sektor	Gaus-Krüger Koordinaten* x/y	Richtung [°]	$L_{EK, \text{tags}}$ [dB (A) / m <sup>2</sup> ]	$L_{EK, \text{nachts}}$ [dB (A) / m <sup>2</sup> ]
A	723484,20 / 5744471,56	20 - 75	+ 1	+ 0
B	723484,20 / 5744471,56	75 - 275	+ 5	+ 5
C	723484,20 / 5744471,56	275 - 310	+ 6	+ 6

\* ETRS89\_UTM32

Grundlage: DIN 45691, „Geräuschkontingentierung“, Dez. 2006, Beuth Verlag GmbH Berlin

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5. In den Gleichungen (6) und (7) sind für die Immissionsorte  $j$  im Richtungssektor  $k$   $L_{ek,i}$  durch  $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$  zu ersetzen.

Die folgende Tabelle zeigt, dass bei Einhaltung des festgesetzten Emissionskontingentes  $L_{EK, \text{tags, nachts}}$  – einschließlich der richtungsabhängigen Zusatzkontingente  $L_{EK, \text{zus, tags, nachts}}$  – nach DIN 45691 für die vom Vorhaben insgesamt beanspruchten Flächen gewährleistet wird, dass durch die Nachbarschaft der geplanten Nutzung zu schutzwürdigen Nutzungen im Umfeld keine schalltechnischen Konflikte auftreten.

Die Immissionskontingente  $L_{IK}$  an den maßgeblichen Immissionsorten entsprechen den Immissionsrichtwerten IRW bzw. unterschreiten diese. Weiter zeigt der Vergleich der  $L_{IK}$  mit den Beurteilungspegeln  $L_r$ , dass mit der festgesetzten Immissionskontingentierung ein Betrieb des Marktes unter den vorgegebenen Prämissen möglich ist.

**Tab. 05: Immissionsrichtwerte, Immissionskontingente  $L_{IK}$  und Beurteilungspegel  $L_r$  an den relevanten Immissionsorten (IO)**

	Immissionsort		IRW [dB(A)]		$L_{IK}$ [dB(A)]		$L_r$ [dB(A)]	
			tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts
IO 01	Heidestraße Nr. 185	2. OG	<60	<45	57,8	42,8	57,4	33,7
IO 02	Grenzstraße Nr. 3	1. OG	<60	<45	57,1	42,1	56,8	34,1
IO 03	Doppelreihe Nr. 2	EG	50	35	50,1	34,1	46,7	22,1
IO 04	Damaschkestr. Nr. 1	1. OG	50	35	50,2	33,2	<b>50,2</b>	25,5

Mit der im Bebauungsplan festgesetzten Kontingentierung werden sowohl die Schutzansprüche der angrenzenden Nutzung gewährleistet, als auch die Erweiterung des Marktes gesichert.

Hinsichtlich der Hauptbelastung, die von dem Kundenparkplatz ausgeht, wird darauf verwiesen, dass sich gegenüber dem Bestand keine wesentlichen Änderungen ergeben. Für den kritischen IO 04 entfällt zudem die Ausfahrt durch den Lieferverkehr des Marktes. Die Überschreitung des Orientierungswertes für eine Reines Wohngebiet um 0,2 dB ist marginal und betrifft auch lediglich das unmittelbar angrenzende Gebäude.

Darüber hinaus können jedoch die den Berechnungen zugrunde gelegten Öffnungszeiten nicht im Bebauungsplan geregelt werden.

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass sich im Falle längerer Öffnungszeiten des Marktes schalltechnische Konflikte ausschließlich im Bereich des IO 04 ergeben würden.

Mit Umsetzung der folgenden Lärmschutzmaßnahmen können die Immissionsrichtwerte an diesem Punkt eingehalten werden.

- Öffnungszeiten von 06:00 bis 21:00 Uhr:  
Errichtung einer ca. 32 m langen und 2 m hohen Lärmschutzwand
- Öffnungszeiten von 06:00 bis 22:00 Uhr (21:30 Uhr):  
Errichtung einer ca. 32 m langen und 3 m hohen Lärmschutzwand

Um mit der Planung auch auf diesen möglicherweise zu einem späteren Zeitpunkt eintretenden Sachverhalt zu reagieren, wird ergänzend folgende Festsetzung getroffen:

*TF 6.2 Ergibt sich zur Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente die Notwendigkeit, eine Lärmschutzwand zu errichten, so hat dies innerhalb der in der Planzeichnung mit „LSW“ gekennzeichneten Fläche zu erfolgen. Die Oberkante der Lärmschutzwand ist gemäß den Berechnungsergebnissen auszulegen, jedoch mit einer maximalen Höhe von 3 m über dem Parkplatz in Höhe der Grundstückszufahrt.*

Die Lärmschutzwand wird entsprechend den Vorgaben des Gutachters an dem der schutzwürdigen Bebauung zugewandten Rand der Stellplatzanlage eingeordnet. Die derzeit in diesem Bereich befindlichen Baumpflanzungen sind bis zur Errichtung der Lärmschutzwand zu erhalten und danach zu ersetzen (vgl. Pkt. 6.2.2).

Der Nachweis zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte ist gemäß DIN 45691 im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

Die untere Immissionsschutzbehörde stimmt den textlichen Festsetzungen sowie den Darstellungen im Plan zur Umsetzung des Gutachtens zu.

## 6.6 Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

### 6.6.1 Altlasten/Altlastverdachtsflächen

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 223 sind keine Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen sowie dahingehende Verdachtsflächen i. S. v. § 2 BBodSchG bekannt.

### 6.6.2 Fundmunition

Das Plangebiet ist anhand der zurzeit vorliegenden Unterlagen (Belastungskarten) und Erkenntnisse durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Sachsen-Anhalt (KBD) überprüft worden. Der betreffende Bereich ist insgesamt als Kampfmittelverdachtsfläche (ehemaliges Bombenabwurfgebiet) eingestuft. Bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten und sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen muss mit dem Auffinden von Bombenblindgängern gerechnet werden.

Eine flächenmäßige Sondierung ist auf Grund der örtlichen Verhältnisse vermutlich nicht möglich. Die Arbeiten sind daher baubegleitend zu betreuen. Die Baubegleitung kann durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) erfolgen (Aktenzeichen: 45.121-12243-125519).

Die Absprache sollte rechtzeitig vor Maßnahmebeginn mit dem zuständigen Fachkundigen erfolgen, um beizeiten Art und Weise der Überprüfung/Begleitung in Abhängigkeit von den tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten und der Bautechnologie gemeinsam mit dem KBD festlegen zu können.

Darüber hinaus gab es aus der Öffentlichkeit den Hinweis, dass im Krieg im Gebiet Panzerfäuste vergraben wurden.

Auf der Planzeichnung wird ergänzend auf den Kampfmittelverdacht hingewiesen.

### 6.6.3 Denkmalschutz

Das Flurstück der Südstraße ist bereits dem Denkmalbereich „Bauhaussiedlung Törten“ als Bestandteil der UNESCO-Weltkulturerbestätte „Das Bauhaus und seine Stätten in Weimar, Dessau und Bernau“ zuzurechnen, der im weiteren Verlauf östlich angrenzt. Die Abgrenzung wurde gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen (vgl. dazu Pkt. 4.2.5).

Das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie (LDA), Bereich Bau- und Kunstdenkmalpflege weist im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zunächst darauf hin, dass Straßen- und Gehwegmaßnahmen in diesem Bereich im Vorfeld abzustimmen sind. Das begleitende Straßengrün (Grünflächen - und grüne Inseln sowie Baumbestand), beginnend in der Heidestraße, über die Damaschkestraße bis hin zur Siedlung Dessau-Törten, muss als bauzeitliche Gestaltung auch weiterhin Berücksichtigung finden und darf nicht bebaut werden.

Weiter wird auf einen Verzicht bzw. eine entsprechend zurückhaltende Gestaltung der Werbeanlagen verwiesen (vgl. dazu Pkt. 8.2).

Zum Entwurf wurde ergänzend auf einzelne Sachverhalte eingegangen. So soll der Neubau an der Straßenseite nicht als kompakte, maßstablose Masse errichtet werden, sondern die Kleinteiligkeit der Siedlungsbebauung durch geeignete Gliederungen aufnehmen.

Eine maximale Gebäudehöhe von ca. 7,50 m wird als kritisch angesehen, da die Bebauung in der Bauhaus-Siedlung Törten, die aus denkmalfachlicher Sicht hier ausschlaggebend ist,

deutlich niedriger ist. Eine zumindest anteilig zur Siedlung ausgerichtete niedrigere Bebauung wäre wünschenswert.

Die Werbeanlagen sollten – wie in der Planung ausgeführt – nicht an der zur Südstraße weisenden Seite des Neubaus angebracht werden.

Die Oberflächen des Neubaus sollen auf den denkmalkonstitutiven Bestand Rücksicht nehmen, indem auf grelle, signalfarbenartige Farbigkeiten verzichtet wird.

Zur Gestaltung der Westseite der Südstraße wird eine weitere Detaillierung der Pläne notwendig. Die Wege und Grünflächen an dieser Straßenseite sind Teil der Siedlungsplanung. Veränderungen in diesen Bereichen (vor allem Änderungen der Beläge, der Bepflanzungen usw.) sind nur möglich, wenn sie die noch vorhandene, denkmalfachlich relevante Substanz erhalten bzw. der ursprünglichen Planung entsprechen.

Falls in dem Straßenbereich neue Beleuchtungsanlagen errichtet werden sollen, ist ebenfalls eine Abstimmung notwendig.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass das Vorhaben denkmalfachlich akzeptabel ist, aber die Berücksichtigung auch gestalterischer Aspekte, durch die unvorteilhafte Kontraste vermieden werden sollten. Eine Einbeziehung des LDA und der unteren Denkmalschutzbehörde in die Detailplanung wird empfohlen.

Diese Abstimmung erfolgte am 6. Juni 2019 bei der Stadtverwaltung Dessau-Roßlau. Der vom Vorhabenträger vorgestellte Planungsstand wurde visualisiert und fand die grundsätzliche Zustimmung der Denkmalbehörden. Zu den Gebäudehöhen wurde noch einmal auf die technologische Notwendigkeit einer lichten Raumhöhe sowie erforderliche technische Anlagen bzw. Konstruktionen verwiesen. Seitens des LDA wurde die Forderung im Hinblick auf angrenzend deutlich höhere Bebauung relativiert.

Hinsichtlich der Farbigkeit verständigt man sich auf eine Abstufung in hellen Sandfarben, weiß bzw. helle Grautöne sind zu vermeiden.

Die endgültige Prüfung der Planung erfolgt im Rahmen des Bauantragsverfahrens.

Das Vorhaben berührt darüber hinaus ein archäologisches Kulturdenkmal: Urgeschichtliche Besiedlung. Die Existenz des Denkmals ist durch die Ausgrabungen im Vorfeld des Baus des bestehenden Lebensmittelmarktes nachgewiesen worden. Dabei wurden zudem mehrere Befunde westlich und nördlich des Marktes lediglich im Planum beobachtet und anschließend mit Schotter überdeckt. Diese Bereiche sind von der geplanten Maßnahme betroffen.

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB sollen nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen sowie Baudenkmäler nach Landesrecht nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen werden, soweit dies zu seinem Verständnis oder die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig ist. Daher wird ein Hinweis auf das Vorhandensein von archäologischen Denkmälern auf der Planzeichnung angebracht.

Die Realisierung des Vorhabens stellt einen Eingriff in ein archäologisches Kulturdenkmal dar und führt somit zu erheblichen Veränderungen an diesem. Daher ist es aus Sicht des LDA erforderlich, eine denkmalrechtliche Genehmigung mit Nebenbestimmungen zu verbinden.

Die Veränderungen am Kulturdenkmal sind fachgerecht zu dokumentieren. Die Durchführung der archäologischen Dokumentation hat gemäß den fachlichen Richtlinien des Landes Sachsen-Anhalt zu erfolgen. Die Kosten für die Dokumentation sind dem Bauherrn aufzuerlegen.

Das LDA übt über diese Dokumentation die Fachaufsicht aus. Daher ist der Beginn der Dokumentationsarbeiten 14 Tage vorher dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie anzuzeigen.

Das LDA bietet hiermit dem Bauherrn an, Art und Umfang der erforderlichen Dokumentationen in Form eines Vertrages zwischen Bauherrn und LDA zu bestimmen und festzulegen. Die Gültigkeit der denkmalrechtlichen Genehmigung ist abhängig von der Erfüllung der Inhalte einer ggf. mit dem LDA abgeschlossenen Vereinbarung.

Zur Wahrung der archäologischen Belange, die nicht durch eine mit dem LDA abgeschlossene Vereinbarung abgedeckt sind, sollte ein entsprechender Auflagenvorbehalt in die Genehmigung aufgenommen werden.

weitere Hinweise:

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

Das LDA ist über die denkmalrechtliche Genehmigung nachrichtlich zu informieren.

Zum Entwurf des Bebauungsplans wurden keine ergänzenden Hinweise gegeben.

#### **6.6.4 Natur- und Artenschutz**

##### Naturschutz

Gemäß § 21 NatSchG LSA ist die Lindenreihe entlang der Südstraße naturschutzrechtlich geschützt. Der Baumbestand ist zu erhalten. Es sind alle Handlungen verboten, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung der Baumreihe führen. Die Bäume werden daher im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt (vgl. TF 5.1).

##### Artenschutz

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans werden möglicherweise nach europäischem Recht geschützte oder nach nationalem Recht streng geschützte Arten betroffen. Für den vorliegenden Bebauungsplan ist, wie in Punkt 12.2.2 der Begründung dargelegt, auf eine Erfassung des im Plangebiet vorkommenden Artenspektrums verzichtet worden. In Auswertung vorliegender Erkenntnisse konnte aber festgestellt werden, dass artenschutzrechtliche Belange dem Bebauungsplan nicht entgegenstehen werden und somit zu einem Vollzugsdefizit führen werden. Um artenschutzrechtliche Belange dennoch ausreichend zu berücksichtigen, sind Erfassungen und sich daraus ggf. ergebende Maßnahmen mit Umsetzung des Bebauungsplans durchzuführen. Diesbezüglich wird ein Hinweis auf der Planzeichnung aufgebracht. Diese Erfassungen haben mindestens eine Vegetationsperiode vor Baubeginn bzw. vor Beginn bauvorbereitender Maßnahmen zu erfolgen. Der zeitliche Vorlauf ist notwendig, um ggf. notwendige CEF-Maßnahmen (*continuous ecological functionality-measures, Maßnahmen für eine dauerhafte ökologische Funktion*) noch umsetzen zu können. Die Begutachtung ist, um zeitliche Verzögerungen zu vermeiden, durch einen anerkannten Spezialisten durchzuführen.

Aus der Worst-case-Betrachtung zum Artenschutz (vgl. Pkt 12.2.2) ergeben sich Maßnahmen, die bei der Umsetzung des Bebauungsplans einzuhalten sind. Die Notwendigkeit dieser Maßnahmen leitet sich aus dem Artenschutzrecht ab, um das Eintreten von Zugriffsverboten gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden. Eine städtebauliche Begründung, wie § 9 Abs. 1 BauGB voraussetzt, kann daraus jedoch nicht vollumfänglich hergeleitet werden. Zudem fehlt dieser Maßnahme der Bodenbezug. Daher wird ergänzend zur Festsetzung nach 4.2 folgender Hinweis gegeben:

*Zum Schutz der Brutvögel dürfen Gehölzrodungen und Pflegemaßnahmen an Bäumen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden. Ist eine bauzeitliche Beschränkung nicht vollständig sicherzustellen, sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde die Bäume unmittelbar vor Beginn der Arbeiten auf vorhandene Niststätten europäischer Vogelarten zu prüfen und diese bis zum Ausfliegen der Jungvögel auszunehmen. Die Kontrolluntersuchungen sind jeweils durch einen anerkannten Ornithologen vorzunehmen und die Ergebnisse zu protokollieren.*

Gegenstand dieses Hinweises sind alle im Plangebiet vorhandenen Bäume. Die Bäume sind teilweise gemäß Baumschutzsatzung geschützt, der Bebauungsplan geht von einem Erhalt dieser Bäume aus (vgl. Pkt. 6.2). Dennoch sind ggf. auch an diesen Bäumen Pflegemaßnahmen durchzuführen. Daher ist bei allen Pflegemaßnahmen sowie bei Rodungen nicht geschützter Bäume eine Kontrolle auf ein Brutgeschehen durchzuführen, wenn der genannte Zeitraum nicht eingehalten werden kann. Dieser Zeitraum ergibt sich aus § 39 Abs. 5 BNatSchG.

Des Weiteren wird, um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG zu vermeiden, ein Hinweis zu den Lichtquellen gegeben:

*Zum Schutz von Tieren sind Beleuchtungsmittel zu verwenden, deren Oberflächentemperatur 60 °C nicht überschreitet.*

Die Beachtung dieses Hinweises ist insbesondere im Hinblick auf Insekten angezeigt. Im Umfeld des Plangebietes sind Nachweise von Hirschkäfer und Großer Steinbock einschlägig, die zu den streng geschützten Arten zählen.

Die untere Naturschutzbehörde weist in ihrer Stellungnahme zum Entwurf darauf hin, dass die Maßnahmen wie festgesetzt umzusetzen sind.

### **6.6.5 Hochwasserrisiko**

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

Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) definiert in § 73 Abs. 1 den Begriff des Risikogebietes. Danach handelt es sich um Gebiete mit einem signifikanten Hochwasserrisiko. Hochwasserrisiko ist die Kombination der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses mit den möglichen nachteiligen Hochwasserfolgen für die menschliche Gesundheit, die Umwelt, das Kulturerbe, wirtschaftliche Tätigkeiten und erhebliche Sachwerte. Der Begriff des Risikogebietes umfasst sowohl festgesetzte und vorläufig gesicherte als auch potenzielle Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. V. m. §§ 99 und 100 Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA).

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

Gemäß § 9 Abs. 6a BauGB ist darauf hinzuweisen, dass sich der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans in einem Gebiet mit signifikantem Hochwasserrisiko (Risikogebiet gem.

§ 73 Abs. 1 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz (WAG)) befindet. Dies erfolgt durch einen Hinweis auf der Planzeichnung.

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

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

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

### **6.6.6 Grenzmarken**

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

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

## **7 Stadttechnische Erschließung - Planung**

### **7.1 Wasserversorgung**

#### **7.1.1 Trinkwasser**

Mit der geplanten Erweiterung der Verkaufsfläche des Marktes geht keine relevante Steigerung des Trinkwasserbedarfs einher. Die Versorgung ist weiterhin aus dem umgebenden Leitungsnetz möglich. Seitens der DVV gibt es dazu keine ergänzenden Hinweise. Die Trinkwasserleitung in der Südstraße wird gegenwärtig ausgewechselt.

Es wird darauf verwiesen, dass bei der geplanten Erweiterung des Handelsstandortes durch den Vorhabenträger vor Beginn der DESWA - Baumaßnahme der Bedarf an zusätzlichen Trink- und Abwasseranschlussleitungen anzuzeigen ist. Zum Entwurf des Bebauungsplans wurde eine weitere Trinkwasseranbindung mit einem Bedarf von 6 m<sup>3</sup>/h im Norden des Gebäudes beabsichtigt.

#### **7.1.2 Löschwasser**

Zur Sicherung der Löschwasserversorgung im Grundschutz können Hydranten an der Grenzstraße bzw. im Bereich der Nebenfahrbahn der Heidestraße herangezogen werden.

Seitens des Amtes für Brand-, Katastrophenschutz und Rettungsdienst wurde im Rahmen der Stellungnahme zum Vorentwurf lediglich darauf verwiesen, dass an der Westseite des Grundstückes ein Durchgang freizuhalten ist.



Weitergehende Hinweise gab es bisher nicht, so dass davon auszugehen ist, dass die Löschwasserversorgung auch mit der Erweiterung des Marktes gesichert ist.

Der Löschwasserbedarf nach DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt 405, ergibt sich aus der Typik des Baugebietes, dem Maß der baulichen Nutzung sowie der Gefahr der Brandausbreitung. Auf dieser Grundlage wird zunächst überschlägig von einem Löschwasserbedarf von 96 m<sup>3</sup>/h (bzw. 1.600 l/min) ausgegangen. Das Löschwasser muss mindestens 2 Stunden zur Verfügung stehen. Die Sicherung einer ausreichenden Löschwasserversorgung ist im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Des Weiteren wird darauf verwiesen, dass entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 "Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" Pkt. 6.1 die Bereitstellung der erforderlichen Löschwassermenge aus dem Trinkwassernetz nicht zwingend erforderlich ist. Dies ist vor allem dann nicht der Fall, wenn der Löschwasserbedarf den Trinkwasserbedarf erheblich übersteigt.

Im Pkt. 7 des o.g. Arbeitsblattes werden für solche Fälle Lösungsmöglichkeiten aufgezeigt, wie die Entnahme aus Löschwasserteichen oder –brunnen und aus Löschwasserbehältern. Weiterhin wird im Pkt. 5 des o.g. Arbeitsblattes die Verantwortlichkeit für den Objektschutz festgelegt. So wird nach Pkt. 5.1 der konkrete Löschwasserbedarf von der Behörde, die dafür zuständig ist, festgestellt. Im Pkt. 5.2 wird festgelegt, dass der Umfang der Löschwasserbereitstellung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz und /oder über Eigenversorgungsanlagen, Löschwasserbehälter und Löschwasserteiche zu ermitteln ist.

## **7.2 Entwässerung**

### **7.2.1 Schmutzwasser**

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

Die Einleitung von Schmutzwasser ist ebenfalls ohne ein deutlich höheres Aufkommen gegenüber dem Bestand in das angrenzende Mischwasserkanalnetz der DESWA innerhalb der Süd- bzw. Grenzstraße vorgesehen.

Im Rahmen der Planungsleistungen erfolgten Abstimmungen zwischen dem Vorhabenträger und den maßgeblichen Ämtern der Stadt zur dringend gebotenen Auswechslung des Mischwasserkanals im Jahr 2019, zwischen den Bereichen Damaschkestraße / Sparkasse und Grenzstraße / Ecke Südstraße / Doppelreihe (1. Bauabschnitt mit 2 Teilabschnitten). Die Maßnahme wird gegenwärtig umgesetzt.

### **7.2.2 Regenwasser**

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

Die Möglichkeit zur gedrosselten bzw. zeitverzögerte Einleitung in das angrenzende Mischwassernetz ist jedoch bei Engpässen nicht auszuschließen.

Die auf dem Grundstück bereits vorhandenen Rigolen werden mit der Erweiterung des Gebäudes anteilig überbaut und sind im nördlichen Teil in Abhängigkeit von der konkreten Ausbildung des Baukörpers und der Anlieferung neu einzuordnen. Im südlichen Teil sind sie innerhalb der Grünfläche festgesetzt (vgl. auch Pkt. 6.4).

Um aktuelle Aussagen zu den Grundwasserständen zu erhalten, wurde eine Gutachterliche Stellungnahme zur Versickerung von Niederschlagswasser erstellt [21]. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass zwischen 2002 und 2018 im Plangebiet kein signifikanter Grundwasseranstieg stattgefunden hat. Der Grundwasserspiegel lag nach Messungen im Februar 2018 geringfügig unter dem von 2002.

Aus Sicht des Gutachters spricht nichts gegen einen weiteren Betrieb der bestehenden Versickerungsanlagen. Auch ein Neubau ist bezüglich der Eignung des Untergrunds gegeben.

Die gezielte Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser bedarf gemäß §§ 8, 9 und 13 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der wasserrechtlichen Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde der Stadt Dessau-Roßlau. Sie ist innerhalb des Bauantragsverfahrens zu beantragen.

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

Seitens des Unterhaltungsverbandes „Tauben Landgraben“, der unteren Wasserbehörde sowie der DVV wurden zur Planung keine Einwände erhoben oder weitere Hinweise gegeben.

## **7.3 Energieversorgung**

### **7.3.1 Elektroenergieversorgung**

Die Versorgung des Standortes ist auch künftig aus dem angrenzenden Niederspannungsnetz vorgesehen.

Bezüglich des im Randbereich der Verkehrsfläche bzw. in einem Abschnitt auch innerhalb des privaten Grundstücks verlaufenden Leitungsnetzes wird darauf verwiesen, dass für Baumpflanzungen ein Mindestabstand von 2,50 m von den Baumstämmen zu den Kabelbeständen der DSV zwingend einzuhalten ist.

Bei der Errichtung der geplanten Zufahrt zum Edeka-Markt Grenzstraße kommt es zu einer Überbauung der Kabelanbindung für die angrenzende Trafostation Grenzstraße Dessau-Süd. Bei einer nicht ausreichenden Überdeckung der Mittel- und Niederspannungskabel im Bereich der geplanten Grundstückszufahrt werden Kabelschutzmaßnahmen erforderlich. Entsprechende Maßnahmen sind zu planen und mit dem Betriebsbereich der Dessauer Stromversorgung GmbH abzustimmen.

### **7.3.2 Gasversorgung**

Der Standort ist bisher nicht an das Gasnetz angebunden. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass eine Anbindung erforderlichenfalls möglich ist.

### **7.3.3 Fernwärme**

Für den Standort ist auch künftig eine fernwärmetechnische Versorgung aus dem Netz der Fernwärmeversorgungs-GmbH Dessau sichergestellt.

Die Leitungen, die im Randbereich zwischen Grundstück und Südstraße verlaufen, sind innerhalb der Baufläche dinglich gesichert.

Fernwärmetrassen aller Art dürfen nicht überbaut werden. Bei geplanten Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind entsprechende Schutzabstände einzuhalten. Die FWV GmbH Dessau ist in der Planungsphase mit einzubeziehen.

Detaillierte Abstimmungen sind insbesondere für die neue Grundstückszufahrt zur Südstraße erforderlich und erfolgten auch bereits. Das Ergebnis ist in das Erschließungskonzept eingeflossen.

#### **7.4 Fernmeldeversorgung**

Das Plangebiet ist von lizenzierten Telekommunikationsanbietern fernmeldetechnisch erschlossen. Somit ist die Fernmeldeversorgung auch bei geplanten Neuansiedlungen sichergestellt.

In der östlichen Seite der Südstraße sind Leerrohre und Micropipe verlegt worden. Bei einer Umgestaltung des Fußwegs ist die Lage der Medien zu beachten.

#### **7.5 Abfallentsorgung**

Auf dem Flurstück 10428 der Flur 50 Gemarkung Dessau (Südstraße) befindet sich an der Grenze zum Flurstück 10197 ein Wertstoffcontainerstellplatz, der zu beachten ist.

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

Gemäß der Abfallentsorgungssatzung Stadt Dessau-Roßlau ist das Grundstück an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen (Anschluss- und Benutzungszwang).

Für die Abfallentsorgung von gewerblichen Siedlungsabfällen ist die Stadtpflege, Eigenbetrieb der Stadt Dessau-Roßlau, zuständig. Der notwendige Entsorgungsvertrag ist mit diesem Abfallentsorgungsbetrieb abzuschließen.

Auf dem anschlusspflichtigen Grundstück sind die erforderlichen Stellplätze für die nach der Abfallsatzung zugelassenen Abfallbehälter vorzuhalten.

Abfälle, die entsprechend der Regelungen der Abfallsatzung nicht der Stadt Dessau-Roßlau zum Zweck der Entsorgung überlassen werden, sind durch den Erzeuger bzw. Besitzer eigenverantwortlich entsprechend den geltenden abfallrechtlichen Normen [„Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz – KrWG)“ vom 24. Februar 2012 (BGBl. I Nr. 10 vom 29.02.2012 S. 212), zuletzt geändert am 7. Oktober 2013 durch Berichtigung des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie über Industrieemissionen (BGBl. Nr. 60 vom 09.10.2013 S. 3753)] und den zu diesen Normen erlassenen Rechtsverordnungen einer ordnungsgemäßen Verwertung bzw. gemeinwohlverträglichen Beseitigung zuzuführen.

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

Der Stadtpflegebetrieb stimmt der Planung ohne ergänzende Hinweise zu.

## 8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

### 8.1 Stellplatzanlagen

Nach § 85 Abs. 1 Pkt. 1 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) können Gemeinden örtliche Bauvorschriften über die *...Zahl, Größe und Beschaffenheit der notwendigen Stellplätze sowie Abstellplätze für Fahrräder nach § 48 Abs. 1, die unter Berücksichtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, der Bedürfnisse des ruhenden Verkehrs und der Erschließung durch Einrichtungen des öffentlichen Personennahverkehrs für bauliche Anlagen erforderlich sind, ...* erlassen. Nach § 85 Abs. 3 BauO LSA kann dies auch mit der Aufstellung eines Bebauungsplans erfolgen.

Gemäß § 1 Abs. 3 der (derzeit ausgesetzten) Satzung über notwendige Stellplätze der Stadt Dessau-Roßlau [11] haben die Festsetzungen des Bebauungsplans zur Errichtung von Stellplätzen damit Vorrang. Davon ausgehend wird die folgende Festsetzung getroffen.

#### TF 1 Stellplatzanlagen

*Gemäß § 1 Abs. 3 der Satzung über notwendige Stellplätze (Stellplatzsatzung) der Stadt Dessau-Roßlau vom 06.10.2015 haben die Festsetzungen dieses Bebauungsplans zur Errichtung von Stellplätzen Vorrang.*

*Die erforderliche Anzahl von 75 Kfz-Stellplätzen darf nicht unterschritten werden.*

*Innerhalb des Plangebietes sind mindestens 25 Fahrradabstellplätze in der Nähe der Eingangszone vorzuhalten, welche ein standfestes und sicheres Abstellen gewährleisten (wie Anlehnbügel, Gabelhalter oder Anlehnstangen).*

Wie bereits mehrfach ausgeführt ist die Funktion des Nahversorgungszentrums darauf ausgerichtet, die Bevölkerung im unmittelbaren Umfeld über kurze Wege mit den Waren für den täglichen Bedarf zu versorgen. Der Standort befindet sich zentral innerhalb der zu versorgenden Fläche und ist sehr gut sowohl zu Fuß als auch mit dem Rad und dem ÖPNV zu erreichen. Damit ist der im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzte großflächige Handelsbetrieb überwiegend auf nicht motorisierte Kunden ausgerichtet.

Diese Rahmenbedingungen erlauben es, die erforderliche Anzahl von Stellplätzen gegenüber der Stellplatzsatzung der Stadt auf den im Bebauungsplan festgesetzten Flächenumfang zu reduzieren.

Der überwiegende Teil der Kundenparkplätze ist bereits vorhanden und soll vom Grundsatz her erhalten bleiben. Aktuell ist eine Verbreiterung der einzelnen Stellplätze sowie eine Erneuerung des Belags beabsichtigt. Daraus ergeben sich auch Verschiebungen der Baumstandorte. Ergänzende Flächen stehen nach dem aktuellen Baukonzept kaum zur Verfügung, da die Grünfläche im Süden erhalten werden soll (vgl. Pkt. 6.3.3).

Der Charakter bzw. die Funktion des Gebietes ist mit dem eines städtischen Zentrums – hier Nahversorgungszentrum – vergleichbar. Zudem liegt der PKW-Besatz innerhalb des Einzugsgebietes bezogen auf die Wohnungen bei ca. 68% und damit um ca. 12% unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt.

Die festgesetzte Anzahl von 75 Stellplätzen entspricht der in Zone 1 Innenstadt insgesamt notwendigen 75 Stellplätzen (ein Stellplatz auf 20 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche). Gegenüber dem derzeitigen Bestand sind damit insgesamt mindestens 6 neue Stellplätze zu schaffen, die als Mitarbeiterstellplätze im Norden vorgesehen sind.

Basierend auf dem Radverkehrskonzept wurde eine Leitlinie zum Fahrradparken für die Beschlussfassung durch den Stadtrat vorbereitet, die neben einer bedarfsgerechten Anzahl

der vorzuhaltenden Fahrradabstellplätze auch eine Orientierung für die Qualitätsstandards gibt. Darauf aufbauend wird auch die Anlage von Fahrradabstellplätzen im Plangebiet mit seiner speziellen Funktion sowie vor dem Hintergrund der Abweichung von den Vorgaben der Stellplatzsatzung für den KFZ-Verkehr festgesetzt.

Die Anzahl nimmt Bezug auf die für Läden bestimmte Zahl von einem Stellplatz je 60 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (vgl. auch Pkt. 6.3.3).

Als wichtige Qualitätsmerkmale werden die Eignung für alle gängigen Fahrradtypen, ein fester Stand, ausreichende Sicherungsmöglichkeiten des Fahrradrahmens sowie die Gewährleistung einer guten Zugänglichkeit und ausreichend Platz angeführt. Als gute Fahrradständer haben sich Bügel mit fokussierter Vorderradhalterung (Gabelhalter) sowie Anlehnbügel mit Querholm bewährt. Die über die festgesetzte Anzahl der Fahrradabstellplätze hinaus ggf. benötigte Anzahl der Fahrradabstellplätze ist im Rahmen der Erarbeitung der Baugenehmigungsunterlagen zu ermitteln und nachzuweisen.

## 8.2 Werbeanlagen

Aufgrund des im Osten unmittelbar an den Markt angrenzenden Denkmalbereiches und dessen Umgebungsschutz<sup>7</sup> soll die zur Siedlung Törten ausgerichtete Seite von Werbeanlagen freigehalten werden. Das betrifft neben der Fassade auch die (optional zu errichtende) Lärmschutzwand. Zudem sind freistehende Hinweisschilder (wie im Bestand) an einem Punkt zu bündeln.

Auch im unmittelbaren Zugangsbereich zur Siedlung (Damaschkestraße und Grenzstraße) soll eine großflächige Produktwerbung ausgeschlossen werden.

Daraus resultiert die folgende baugestalterische Festsetzung:

*TF 2 Werbeanlagen nach § 10 Abs. 1 BauO LSA sind innerhalb des gesamten Plangebietes nur an der Stätte der Leistung zulässig.*

*An der zur Siedlung Törten / Südstraße ausgerichteten Gebäudefassade sind Werbeanlagen grundsätzlich ausgeschlossen. An den nach Norden und Süden ausgerichteten Gebäudefassaden dürfen Werbeanlagen nicht mehr als 10 % der Fassadenfläche einnehmen.*

*Ergibt sich die Notwendigkeit zur Errichtung einer Lärmschutzwand, ist deren nach Osten bzw. Süden ausgerichtete Fläche von Werbeanlagen freizuhalten.*

*Zur Südstraße ausgerichtete Hinweisschilder auf die ansässigen Unternehmen sind in einer Werbetafel/Werbepylon zu bündeln. Darüber hinaus sind freistehende Werbeanlagen ausschließlich in Ausrichtung zur Heidestraße zulässig.*

Für die geplante Erweiterung des Marktes liegt ein abgestimmtes Werbekonzept vor, dessen Umsetzung in den verallgemeinerten baugestalterischen Festsetzungen Berücksichtigung findet.

Darüber hinaus wird zur Heidestraße städtebaulich keine Notwendigkeit für weitere Einschränkungen gesehen.

---

<sup>7</sup> Die Bauhaussiedlung „Törten“ und darin die fünf Laubenganghäuser sind Komponenten der UNESCO-Weltkulturerbestätte „Das Bauhaus und seine Stätten in Weimar, Dessau und Bernau“

## 9 Flächenbilanz

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 223 umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 11.310 m<sup>2</sup>, die sich entsprechend der getroffenen Festsetzungen wie folgt gliedert:

### Bauflächen

	<i>nach GRZ bebaubar</i>	<i>Bruttofläche</i>
Sondergebiet	6.200 m <sup>2</sup>	6.890 m <sup>2</sup>
<i>davon anteilig als Stellplatzanlage</i>		<i>2.300 m<sup>2</sup></i>

### Grünflächen

<i>Grünfläche/Fläche für Versickerungsanlagen</i>		780 m <sup>2</sup>
---	--	--------------------

### Verkehrsflächen

öffentliche Straßenverkehrsfläche		3.640 m <sup>2</sup>
-----------------------------------	--	----------------------

## 10 Planverwirklichung

### 10.1 Maßnahmen zur Bodenordnung

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

Die Bauflächen des Plangebietes haben einen gemeinsamen Eigentümer.

Für die Fernwärmetrasse ist innerhalb des Baugebietes nach Angabe des Betreibers eine Dienstbarkeit eingetragen. Sie wird im Plan mit einem Leitungsrecht zugunsten des Betreibers versehen.

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

## 11 Wesentliche Auswirkungen der Planung

### 11.1 Natur und Landschaft

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Stadtgebietes von Dessau. Bei dem Standort handelt es sich um eine seit langem baulich und hier speziell für den Einzelhandel genutzte Fläche, die zum gegenwärtigen Zeitpunkt bereits hochgradig versiegelt ist. Bedingt durch die bisherige Nutzung sind nur sehr wenige Grün- und Freiflächen vorhanden. Zu nennen sind hier lediglich der südliche Bereich sowie die Baumpflanzungen im Randbereich der Verkehrsflächen. Darüber hinaus befinden sich

entlang der (angrenzenden) Straßen Baumpflanzungen, die von der Planung jedoch nicht berührt werden.

Durch die bislang vorhandenen Nutzungen sind neben dem Schutzgut Boden auch die Schutzgüter Wasser und Klima/Luft stark anthropogen überprägt.

Mit der Planung soll eine Erweiterung des Marktes und damit zum Teil auch intensivere bauliche Nutzung gesichert werden. Die Versiegelung wird sich weiter erhöhen. Im Zuge der Umsetzung der Planung können daher nicht alle Bäume erhalten werden. Der vorhandene Baumbestand ist gemäß § 3 Abs. 1 Buchstabe a und/oder Abs. 3 Baumschutzsatzung geschützt. Für die nicht zum Erhalt festgesetzten Bäume wird daher angenommen, dass diese gefällt werden. Der maximale Ausgleichsbedarf wurde auf der Grundlage der Baumschutzsatzung ermittelt. Ersatzpflanzungen können aufgrund des hohen Versiegelungsgrades nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans vorgesehen werden. Seitens der unteren Naturschutzbehörde und des Stadtpflegebetriebes wurden Standorte für die Ersatzpflanzungen im Stadtgebiet vorgeschlagen. Mit dem Vorhabenträger ist ein städtebaulicher Vertrag zum Umfang der Ersatzpflanzungen und den Standorten abgeschlossen worden.

Auf das Landschaftsbild wird die Planung keinen Einfluss haben.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass mit der Umsetzung der Planung insbesondere aufgrund der bereits vorhandenen anthropogenen Überprägung des Standortes bzw. seines Umfeldes keine negativen Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft zu verzeichnen sind.

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

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

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

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

Das aktuell nur bedingt die Kriterien eines zentralen Versorgungsbereichs erfüllende Nahversorgungszentrum Heidestraße/Südstraße kann sich durch die Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters sowie einem dieser Hauptleistung ggf. abrundenden Angebot weiter profilieren. Die Versorgungsqualität für das südliche Stadtgebiet kann sich damit deutlich verbessern.

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

## **11.3 Ortsbild**

Mit der Planung wird eine Aufwertung des Standortes insgesamt vorbereitet.

Die leerstehende Gebäudesubstanz des ehemaligen Getränkemarktes soll zurückgebaut und die Fläche in die neue Nutzung einbezogen werden. Damit kann ein städtebaulicher Missstand beseitigt und das Ortsbild positiv beeinflusst werden.

Die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen und zur überbaubaren Grundstücksfläche gewähren den Umgebungsschutz für den Denkmalbereich der Bauhaus-Siedlung „Törten“, die zudem Bestandteil des UNESCO-Weltkulturerbes ist.

Mit der zulässigen Oberkante für die baulichen Anlagen wird zwischen den angrenzenden Bereichen vermittelt. Der Abstand der Baugrenze zum angrenzenden öffentlichen Straßenraum sichert das typische Erscheinungsbild des Gebietes. Die Freifläche entlang der Damaschkestraße und damit der Zugang zur Siedlung bleibt erhalten und wird auch künftig von Bebauung freigehalten.

Auch die Begrenzung der Werbeanlagen schließen Beeinträchtigungen des Denkmalbereiches aus.

#### **11.4 Verkehr**

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

Die neue Anlieferzone ist so zu gestalten, dass der Verkehr auf den angrenzenden Straßen nicht beeinträchtigt wird und damit sichere Verkehrsabläufe für den motorisierten und nicht motorisierten Verkehr gewährleistet werden.

Die Zahl der mittels örtlicher Bauvorschrift festgesetzten Kundenstellplätze entspricht der Funktion des Marktes, der auch mit seiner Erweiterung überwiegend der fußläufigen Versorgung der im Umkreis wohnenden Bevölkerung dient, sowie den Möglichkeiten vor Ort. Der Standort ist für Fußgänger und Radfahrer von allen Seiten aus zu erreichen und mit einer unmittelbar angrenzenden Haltestelle der Straßenbahn in das ÖPNV-Netz eingebunden. Zudem wird eine Mindestzahl an Fahrradstellplätzen festgesetzt.

Insofern sind unabhängig von der Gültigkeit der derzeit ausgesetzten Stellplatzsatzung keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Im Rahmen der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und darüberhinausgehender Regelungen im städtebaulichen Vertrag kann auch eine verbesserte fußläufige Anbindung aus Richtung Norden gesichert werden.

#### **11.5 Belange der Bevölkerung**

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

Schutzwürdige Nutzungen in angrenzenden Bereichen fanden im Rahmen der Schalluntersuchungen Berücksichtigung. Es wurde nachgewiesen, dass auch bei einer Erweiterung des Marktes zu einem Vollsortimenter die Immissionsrichtwerte im Bereich der am nächsten gelegenen Wohnnutzungen eingehalten werden können. Um dies zu sichern, wurden im Bebauungsplan entsprechende Emissionskontingente festgesetzt. Sollten die geplanten Öffnungszeiten des Marktes erweitert werden, sind zu deren Einhaltung weitere Schallschutzmaßnahmen vorgesehen. Zur Einhaltung wird auf das folgende Baugenehmigungsverfahren verwiesen.

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

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



bei einer älter werdenden Einwohnerschaft mit zu vermutenden Einschränkungen der Mobilität an Bedeutung.

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

## 11.6 Wirtschaft

Mit der Planung wird für den ansässigen Lebensmittelmarkt die Möglichkeit eingeräumt, die Angebotsstruktur an aktuelle Anforderungen am Markt anzupassen und ihn damit zukunfts- und konkurrenzfähig hinsichtlich Sortimenten, Warenpräsentation etc..... zu gestalten.

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

Aus dem im Bebauungsplan mit einer Beschränkung des Betriebes, der Sortimente und Verkaufsflächen festgesetzten Vorhaben ergeben sich nach der Prüfung aus absatzwirtschaftlicher Sicht keine negativen Auswirkungen auf andere relevante Versorgungseinrichtungen im Umfeld.

Mit der gezielten Festsetzung von Einzelhandelseinrichtungen werden die im Zentrum der Stadt ansässigen Unternehmen sowie der Erhalt innerstädtischer Strukturen unterstützt.

Grundsätzlich negative Planungsauswirkungen sind nicht zu erwarten.

## 11.7 Städtischer Haushalt

Im Rahmen der Planung ergeben sich für den städtischen Haushalt keine Belastungen. Für die Bauleitplanung einschließlich aller begleitend notwendigen Gutachten wurde ein städtebaulicher Vertrag zwischen dem Grundstückseigentümer und der Stadt Dessau-Roßlau abgeschlossen.

Auch mit der Umsetzung des Bebauungsplans sind für die Stadt keine Kosten abzusehen. Für die notwendige Anpassung der Randbereiche der anteilig in den Geltungsbereich einbezogenen Verkehrsflächen sowie für notwendige Ersatzpflanzungen sind ebenfalls entsprechende vertragliche Regelungen mit dem Vorhabenträger in Vorbereitung, die zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss vom Vorhabenträger unterzeichnet vorliegen.

Im Zusammenhang mit den Ersatzpflanzungen wird darauf hingewiesen, dass diese Pflanzungen im öffentlichen Raum erfolgen. Die zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt abgestimmten Standorte bauen auf der Grundlage auf, Fehlstellen in den Stadtbezirken Süd, Ziebigk, Nord und Mildensee wieder zu bepflanzen. Die geplanten Wiederbepflanzungen bzw. das Auffüllen von Fehlstellen tragen nicht nur zur stadtökologischen Aufwertung bei. Sie dienen auch der Optimierung von unterschiedlichen Nutzungsbereichen, der Verbesserung der Erlebbarkeit räumlicher Ordnungen entlang von Straßen und innerhalb von Parkanlagen. Zudem leisten sie in Gänze einen besonderen Beitrag zur Aufwertung des Orts- und Straßenbildes für ein verbessertes Wohnumfeld.

Der Vorhabenträger übernimmt die Planung und Anpflanzung, die einjährige Fertigstellungs- sowie eine zweijährige Entwicklungspflege. Für die Pflanzung und Pflege bis zum abnahmefähigen Zustand der Bäume (im Allgemeinen mit Ende der Entwicklungspflege) werden die Aufwendungen durch den Vorhabenträger getragen. Ab dem 4. Standjahr der Bäume geht die Unterhaltung der Bäume aufgrund der damit verbundenen Wirkungen für den öffentlichen Raum und das Wohnumfeld der Bewohner an die Stadt über. Das entspricht der geübten Praxis beim Vollzug von Bebauungsplänen, wenn es sich um Pflanzungen im öffentlichen Raum handelt. Die hiermit verbundenen Pflichten und Rechte von Vorhabenträger und Stadt sowie die damit verbundenen Regelungen zur Kostentragung sind

Bestandteil eines zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt abgestimmten städtebaulichen Vertrages zum Bebauungsplan.

Der Erschließungsvertrag regelt zunächst die Anlage eines Gehweges an der Westseite der Südstraße einschließlich des Kurvenbereiches Grenzstraße/Südstraße unter Berücksichtigung der zu verlegenden Grundstückszufahrt nördlich des Gebäudes.

Darüber hinaus wird der notwendige Ausbau des die Grenzstraße begleitenden Gehweges im Bereich der neu zu gestaltenden Grundstückszufahrt vereinbart.

## TEIL II Umweltbericht

### 12 Umweltbericht

#### 12.1 Einleitung

##### 12.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungsplans

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

Das Plangebiet befindet sich im Randbereich der südlichen Innenstadt von Dessau zwischen der Heidestraße und der Bauhaussiedlung Törten (vgl. Pkt. 2.1 der Begründung). Es wird im Norden durch die Grenzstraße, im Osten die Südstraße, im Süden die Damaschkestraße und im Westen die Heidestraße begrenzt. Damaschkestraße und Heidestraße liegen jedoch außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Der Bebauungsplan wird mit dem Ziel aufgestellt, eine Erweiterung des im Plangebiet ansässigen Lebensmittelmarktes planungsrechtlich vorzubereiten und zu sichern. Dazu ist auch der Rückbau der nördlich an der Grenzstraße befindlichen, seit längerer Zeit leerstehenden, Baracke vorgesehen.

Innerhalb des Plangebietes wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Handel“ festgesetzt. Damit verbunden ist die Zulässigkeit eines Lebensmittelvollsortimentverbrauchermarktes mit einer max. Verkaufsfläche von 1.500 m<sup>2</sup> sowie Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Sondergebietes dienen und der Eigenart nicht widersprechen. Diese Festsetzungen sind detailliert dem Pkt. 6.1.1 zu entnehmen.

Weiterhin werden im Bebauungsplan Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen (vgl. Pkt. 6.1.2). Die Grundflächenzahl wird mit einer GRZ von 0,9 festgesetzt. Die zulässige Höhe baulicher Anlagen orientiert sich an der umgebenden Bebauung und berücksichtigt die geplante Nutzungsart. Zudem wird eine Baugrenze festgesetzt, die die Verteilung baulicher Anlagen auf dem Grundstück regelt.

Zusammenfassend wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans durch folgende Festsetzungen gegliedert:

- *SO*: Die Baufläche wird als Sondergebiet „Handel“ festgesetzt.
- *Art der baulichen Nutzung*: Hinsichtlich der Verkaufsflächen und Sortimente werden Einschränkungen vorgenommen.
- *Maß der baulichen Nutzung*: Im Bebauungsplan werden die überbaubare Grundstücksfläche, die GRZ sowie die Höhe baulicher Anlagen geregelt.
- *Grünordnerische Festsetzungen*: Es werden Festsetzungen zum Erhalt und zur Anpflanzung von Bäumen, zum Erhalt einer Grünfläche sowie zur Versickerung von Niederschlagswasser getroffen.
- *Schallkontingentierung*

Weiterhin werden in den Bebauungsplan Festsetzungen und Hinweise zu artenschutzrechtlichen Belangen berücksichtigt.

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

### **12.1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan sowie deren Berücksichtigung**

Für das Verfahren des Bebauungsplans ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BNatSchG zu beachten.

Zur Berücksichtigung der Ziele aus den übergeordneten Fachgesetzen wird auf die nachfolgenden Ausführungen verwiesen.

Direkte, für das Plangebiet relevante Ziele von Fachplänen existieren in Form der *Landschaftsplanung*. Im Landschaftsplan der Stadt Dessau [18] wird ausgeführt, dass der das Plangebiet umgebende Landschaftsraum dem vorstädtischen Bereich zugeordnet wird. Dieser ist durch eine hohe Durchgrünung geprägt. Es ist das Ziel, den hohen Grünanteil in diesen Gebieten zu erhalten und zu entwickeln. Im öffentlichen Bereich, insbesondere an Straßen und auf Plätzen sollen standortgerechte einheimische Baumarten gepflanzt werden. Grünachsen sind zu erhalten und zu pflegen. Die Heidestraße wird gemäß denkmalrechtlichen Aspekten als historische Allee ausgewiesen. Sie ist vorrangig zu sichern und zu ergänzen als Grünverbindung mit charakteristischen Merkmalen der Dessau-Wörlitzer-Kulturlandschaft. Auch die Südstraße und die Damaschkestraße sind als Grünverbindungen zur Ergänzung zu den Schwerpunktbereichen zu entwickeln.

Als Fachplanung wurde ein *schalltechnisches Gutachten* parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans erarbeitet, das in die Planung eingestellt wurde.

Im Hinblick auf das Schutzgut Boden wurde ein *Bodengutachten* in die Umweltprüfung eingestellt. In diesem Gutachten wird der Boden im Hinblick auf den Baugrund und die Altlastenproblematik untersucht.

Des Weiteren erfolgte eine gutachterliche Bewertung der *Versickerungsfähigkeit* für Niederschlagswasser im Plangebiet. Die Ergebnisse wurden gleichfalls in der Umweltprüfung berücksichtigt.

Mit dem Bebauungsplan werden zwar nicht unmittelbar Verbotstatbestände im Hinblick auf den speziellen *Artenschutz* ausgelöst. Dennoch ist im Aufstellungsverfahren zu prüfen, ob Belange des Artenschutzes einer Umsetzung des Bebauungsplans entgegenstehen. Die Ergebnisse dieser gutachterlichen Prüfung sind sowohl im Umweltbericht als auch in den Festsetzungen des Bebauungsplanes dargestellt.

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

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

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

## 12.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

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

Bei der Bestandsaufnahme ist zu berücksichtigen, dass das Bebauungsplangebiet bereits stark überprägt ist. Das Grundstück ist überwiegend mit einem Supermarkt einschließlich notwendiger Stellplätze bebaut und somit kann von einer Überprägung aller Schutzgüter ausgegangen werden.

### 12.2.1 Schutzgut Mensch

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

Das Plangebiet selbst ist u. a. mit einem Supermarkt mit Zufahrten, Anlieferzone und Stellplätzen sowie im Norden mit einer vormals gewerblich genutzten, nunmehr aber leer stehenden Baracke bebaut. Im Osten und Norden sind die Straßenflächen in den Geltungsbereich einbezogen worden.

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

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

Aufgrund der Lage des B-Plangebietes an der Heidestraße sowie der in der Umgebung vorhandenen Nutzungen war die Lärmproblematik von wesentlicher Bedeutung. Deshalb wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 223 ein Schalltechnisches Gutachten erarbeitet.

Bezüglich der standortbezogenen Beurteilung der Luftbelastung liegen für den Geltungsbereich des B-Plans keine gesonderten Daten vor. Anhand von Immissionsmessungen im Stadtgebiet von Dessau kann abgeleitet werden, dass bestehende Grenz- und Richtwerte nicht überschritten werden. Diese Aussage wird anhand der durch das Landesamt für Umweltschutz durchgeführten Messungen bestätigt (vgl. Pkt. 12.2.5).

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

### Bewertung

Das Plangebiet ist geprägt durch den Lebensmittelmarkt. Aufgrund des Nebeneinanders von Wohnen und Handel sind bereits Vorbelastungen in Bezug auf Lärmimmissionen vorhanden.

Um dem Schutzbedürfnis der sensiblen Nutzungen in der Nachbarschaft (Wohnen) Rechnung zu tragen und die Beeinträchtigungen auf das zulässige Maß zu begrenzen,

werden im Bebauungsplan auf der Grundlage des Fachgutachtens die entsprechenden Festsetzungen getroffen.

### 12.2.2 Schutzgüter Pflanzen und Tiere

Die potentiell natürliche Vegetation im Stadtgebiet von Dessau wird durch Stieleichen-Ulmen-Auwälder gebildet, die im Bereich der Talsande in Stieleichen-Birken-Auwälder sowie im Bereich der nicht regelmäßig überschwemmten Aue in den Sternmieren-Stieleichen-Hainbuchen-Auwald übergehen.

#### Pflanzen

Innerhalb des Plangebietes können entsprechend der derzeitigen Flächennutzung und der ökologischen Wertigkeit versiegelte und teilversiegelte sowie unversiegelte Flächen abgegrenzt werden. Die unversiegelten Flächen sind derzeit überwiegend mit Scherrasen bestanden. Vereinzelt sind Bodendecker, insbesondere Berberitze, vorhanden.

Das Plangebiet weist einen großen Baumbestand auf. So wird die Südstraße durch eine Lindenreihe begleitet (Bäume Nr. 1 – 16). Auch auf den Freiflächen des Supermarktes sowie des Gewergrundstückes sind zahlreiche Bäume vorhanden. Folgende Arten kommen vor:

**Tab. 06: Auflistung im Plangebiet vorhandener Bäume (Standorte vgl. Bestandsplan)**

Baum Nr.	Baumart		Fällung	Anmerkung
1	Winter-Linde	Tilia cordata		
2	Winter-Linde	Tilia cordata		Schädlingsbefall
3	Winter-Linde	Tilia cordata		
4	Winter-Linde	Tilia cordata		
5	Winter-Linde	Tilia cordata		
6	Winter-Linde	Tilia cordata		Mispelbefall
7	Winter-Linde	Tilia cordata		
8	Winter-Linde	Tilia cordata		
9	Winter-Linde	Tilia cordata		
10	Winter-Linde	Tilia cordata		
11	Winter-Linde	Tilia cordata		
12	Winter-Linde	Tilia cordata		
13	Winter-Linde	Tilia cordata		
14	Winter-Linde	Tilia cordata		
15	Winter-Linde	Tilia cordata		
16	Winter-Linde	Tilia cordata		
17	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	X	
18	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	X	
19	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	X	
20	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	X	bereits gefällt

Baum Nr.	Baumart		Fällung	Anmerkung
21	Kugel-Ahorn	Robinia pseudoacacia „Umbraculifera“	X	
22	Kugel-Ahorn	Robinia pseudoacacia „Umbraculifera“	X	
23	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	X	
24	Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	X	
25	Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	X	
26	Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	X	
27	Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	X	
28	Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	X	
29	Gemeine Esche	Fraxinus excelsior		
30	Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	X	
31	Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	X	
32	Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	X	
33	Sommer-Linde	Tilia platyphyllos		
34	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	X	
35	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	X	
36	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	X	
37	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	X	
38	Spitz-Ahorn	Acer platanoides		
39	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	X	
40	Sommer-Linde	Tilia platyphyllos		
41	Spitz-Ahorn	Acer platanoides		
42	Spitz-Ahorn	Acer platanoides		
43	Spitz-Ahorn	Acer platanoides		
44	Spitz-Ahorn	Acer platanoides		
45	Spitz-Ahorn	Acer platanoides		
46	Gemeine Esche	Fraxinus excelsior		
47	Gemeine Esche	Fraxinus excelsior		
48	Gemeine Esche	Fraxinus excelsior		
49	Gemeine Esche	Fraxinus excelsior		
50	Gemeine Esche	Fraxinus excelsior		
51	Gemeine Esche	Fraxinus excelsior		
52	Sommer-Linde	Tilia platyphyllos		
53	Sommer-Linde	Tilia platyphyllos		
54	Maulbeerbaum		X	
55	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	X	

Baum Nr.	Baumart		Fällung	Anmerkung
56	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	X	
57				nicht vorhanden
58			X	nicht vorhanden
59			X	nicht vorhanden

Quelle: Stadtplanungsamt, Bestandskartierung 16.02.2017

In der Kartengrundlage sind 3 Bäume auf dem Grundstück des Supermarktes eingetragen (Ifd. Nr. 57 – 59), die im Rahmen der Baumkartierung nicht mehr festgestellt werden konnten. Da diese Bäume Gegenstand der Baugenehmigung waren, werden die Standorte gleichfalls nummeriert und bei der Ermittlung der Ersatzpflanzungen berücksichtigt.

In der Tabelle werden die Bäume gekennzeichnet, die im Bebauungsplan nicht zum Erhalt festgesetzt werden. Ausführungen zu Ersatzpflanzungen sind Punkt 12.4.7 zu entnehmen.

## Fauna

Hinsichtlich der Fauna liegen keine vollständigen Erfassungen vor. Es wurde lediglich eine fachgutachterliche Bewertung des Gebäudes der Gewerbeeinheit sowie des Supermarktes vorgenommen [20].

Die fachgutachterliche Einschätzung führt zu dem Ergebnis, dass die Gebäude keine Quartierseignung aufweisen. Es konnten keine Nachweise für eine Nutzung der Gebäude durch Fledermäuse oder Gebäudebrüter erbracht werden.

Es wird davon ausgegangen, dass der Baumbestand Brutplatz für Vögel sein kann. Eine Eignung als Lebensraum für Fledermäuse kann aufgrund des geringen Alters der Bäume ausgeschlossen werden. Eine Habitateignung für Fledermäuse weisen im Allgemeinen erst Bäume ab einem Brusthöhendurchmesser von 20 cm auf und wenn diese Bäume zudem Rindenablösungen, Risse oder Höhlen aufweisen. Das ist noch nicht gegeben. Es sind auch keine Vorkommen von Reptilien, Amphibien oder Heuschrecken zu erwarten. Die unversiegelten Freiflächen sind überwiegend mit Scherrasen bestanden. Auch im Umfeld gibt es keine geeigneten Lebensräume (vgl. auch nachfolgenden Absatz zum Speziellen Artenschutz).

## Biologische Vielfalt (Biodiversität)

Die Biologische Vielfalt einer Region umfasst drei Stufen:

1. Genetische Diversität
2. Artendiversität
3. Ökosystem-Diversität

Die unterste Ebene (genetische Vielfalt) ist umso größer, je größer eine Population und deren genetischer Austausch mit Nachbarpopulationen ist. Zu deren Erfassung fehlten im Rahmen dieses Umweltberichtes geeignete Methoden.

Die Artenvielfalt kann anhand der Zahl der verschiedenen Arten, Spezies und Subspezies erfasst werden. Eine komplette Inventarisierung würde jeweils den Rahmen der vorliegenden Planung sprengen. Hinsichtlich der Artenvielfalt wird daher überwiegend auf Rückschlüsse aus den angetroffenen Biotoptypen zurückgegriffen, da diese die Grundlage für eine mögliche Artenvielfalt darstellen.

Die dritte Ebene der Biologischen Vielfalt wird als Lebensraumvielfalt bezeichnet. Diese kann ebenfalls anhand der Biotoptypen vorgenommen werden.



Bei dem Plangebiet handelt es sich – wie bereits dargelegt – um einen seit vielen Jahren bebauten und intensiv genutzten Bereich, der zudem von Hauptverkehrsachsen begrenzt wird.

Der ökologische Wert des Schutzgutes Biologische Vielfalt steht in engem Zusammenhang mit der Beurteilung der Empfindlichkeiten der einzelnen Biotoptypen. Hierbei ist zu beachten, dass die Einzelbelastungen sich zu einer Gesamtbelastung potenzieren können und insgesamt zu einer sehr viel stärkeren Empfindlichkeit führen können, als die Summe aller Einzelempfindlichkeiten.

Mit der vorliegenden Planung sind keine Inanspruchnahmen und Beeinträchtigungen biotopwirksamer Flächen vorgesehen. Bedeutend aus ökologischer Sicht ist lediglich der Baumbestand.

### **Spezieller Artenschutz**

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

Für das Plangebiet liegen keine Erfassungen zu ausgewählten Tierarten vor. Eine Ableitung potenziell vorkommender Tiere erfolgt lediglich auf der Grundlage der Habitatausstattung. Ergänzend wurde auf die Datenbank des Landesamtes für Umweltschutz zurückgegriffen. Im Ergebnis der nachfolgenden Potenzialeinschätzung werden in einem worst-case-Szenario Maßnahmen zur Vermeidung von Zugriffsverboten nach § 44 Abs. 1 BNatSchG abgeleitet (vgl. Pkt. 6.2.1)

Das Plangebiet ist bereits intensiv genutzt. Neben dem Lebensmittelmarkt und der leerstehenden Gewerbeimmobilie sind auf der Fläche Stellplätze und Zufahrten vorhanden. Diese Bereiche bieten keine Lebensräume für Tiere. Lediglich in den Randbereichen bzw. im Süden an der Damaskestraße sind Grünflächen vorhanden. Diese werden überwiegend als Scherrasen intensiv gepflegt und sind mit Bäumen überstellt. Diese Grünflächen und insbesondere die Bäume können Lebensraum für siedlungstolerante Vogelarten sein.

Aufgrund der Analyse der vorhandenen Strukturen und der umgebenden Nutzungen können Vorkommen von Amphibien, Reptilien, Tagfaltern und Heuschrecken ausgeschlossen werden.

Als Lebensräume sind die vorhandenen Bäume sowie die Gebäude geeignet. Brutvögel nutzen als Brut- und Fortpflanzungsstätte sowohl Bäume als auch Gebäude. Bodenbrütende Arten sind nicht zu erwarten, da insbesondere das Nachstellen von Hunden und Katzen eine Lebensraumeignung mindert.

Auch Fledermäuse können Höhlen und Spalten von Bäumen als Sommerquartier nutzen. Die vorhandenen Bäume sind jedoch aufgrund des geringen Alters ungeeignet. Eine Habitateignung für Fledermäuse weisen im Allgemeinen erst Bäume ab einem Brusthöhendurchmesser von 20 cm auf und wenn diese Bäume zudem Rindenablösungen, Risse oder Höhlen aufweisen. Das ist noch nicht gegeben. An den Gebäuden können Fledermäuse jedoch nach derzeitigem Kenntnisstand [20] ausgeschlossen werden, auch wenn keine Nachweise gelangen. Es sind lediglich jagende Fledermäuse im Gebiet registriert worden.

Es liegen keine Erkenntnisse für ein Vorkommen gefährdeter Brutvogelarten vor. Es wird weiterhin davon ausgegangen, dass nur Arten vorkommen, die jährlich neue Nester bauen, zum einen in den Bäumen und zum anderen an den Gebäuden. Mit der Umsetzung des

Bebauungsplans wird ein Verlust an Bäumen verbunden sein. Auch wenn diese Bäume Brutplatz für Vögel sind, ist damit keine Beeinträchtigung einer lokalen Population verbunden. Ein Zerstören des Brutplatzes in der Brutzeit sowie ein Stören bzw. Töten von Tieren in der Brutzeit ist bereits dadurch ausgeschlossen, dass Baumfällungen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG nur in der Zeit der Vegetationsruhe zulässig sind. Daher sind bei Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben kein Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Ziffer 1 – 3 BNatSchG zu erwarten. An den Gebäuden können typische und weit verbreitete Brutvögel vorkommen, wie z.B. Amsel, Haussperling, Schwalbenarten. Alle im Plangebiet vorkommenden Brutvögel sind nach der Vogelschutzrichtlinie europarechtlich geschützt.

Die meisten der in Sachsen-Anhalt vorkommenden Fledermausarten sind nach Anhang IV der FFH-Richtlinie europarechtlich geschützt. Demnach würde, sollten die Gebäude als Sommer- oder Winterquartier durch Fledermäuse genutzt werden, bei einem Gebäudeabriss oder auch einer Fassadensanierung der Tötungs- oder Zugriffstatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden.

Auch ohne eine genaue Aufnahme der im Plangebiet vorkommenden Arten werden artenschutzrechtliche Belange in den Bebauungsplan eingestellt. Aus der vorangestellten Potenzialeinschätzung kann eine Betroffenheit von Brutvögeln und Fledermäusen nicht ausgeschlossen werden. Daher werden, um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, für den besonderen Artenschutz eine Festsetzung in den Bebauungsplan sowie ein Hinweis aufgenommen.

Es liegen bei der unteren Naturschutzbehörde Erkenntnisse zu Hirschkäfer und Großer Eichenbock vor. Beide Arten sind im näheren Umfeld des Plangebietes (weniger als 100 m) nachgewiesen. Sie zählen zu den besonders bzw. streng geschützten Arten.

Da das Plangebiet im städtischen Raum liegt, eine überschlägige fachgutachterliche Bewertung des Plangebietes vorgenommen worden ist und der bereits im Plangebiet vorherrschenden Nutzungsintensität, wird auf die Erstellung eines Fachgutachtens verzichtet. Vielmehr wird über einen worst-case-Ansatz eine Vermeidung von Betroffenheiten im Bebauungsplan geregelt. Dieses Vorgehen ist auch insofern angemessen, da das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen erst durch ein konkretes Handeln ausgelöst wird. Mit den getroffenen Regelungen werden notwendige Voraussetzungen zur Überwindung von Verboten geschaffen.

## **Bewertung**

Die Bedeutung des Raumes hinsichtlich Naturnähe/Naturbelassenheit, Strukturvielfalt sowie Artenvielfalt ist von untergeordneter Bedeutung, da starke anthropogene Überprägungen stattfanden so dass nur wenig Struktur- und Artenvielfalt vorherrscht. Hervorzuheben sind die vorhandenen Bäume, die gemäß Baumschutzsatzung geschützt sind.

Die Lindenreihe in der Südstraße ist nach § 21 Naturschutzgesetz Land Sachsen-Anhalt (Alleenschutz) geschützt.

Gefährdete oder geschützte Tier- und Pflanzenarten wurden innerhalb des Planungsgebietes nicht nachgewiesen. Es liegen auch keine Erkenntnisse über ein Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten vor.

Zusammenfassend lässt sich der Raum anhand des vorliegenden Datenbestandes sowie der Bewertung der Einzelkriterien hinsichtlich Fauna, Flora Vielfalt als Gebiet mit geringer Bedeutung einstufen.

Das Schutzgut Biologische Vielfalt verfügt mit den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima/Luft, Flora/Fauna, Landschaftsbild, Menschen und Kultur über komplexe Zusammenhänge und Verknüpfungen. In Auswertung aller zu berücksichtigenden Einflussgrößen wird die

Wertigkeit des Plangebietes hinsichtlich der Biologischen Vielfalt als sehr gering eingeschätzt.

### **12.2.3 Schutzgut Boden**

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

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

Beeinträchtigungen des Bodens und seiner Funktionen, so wird im Landschaftsplan ausgeführt, sind fast ausschließlich auf Versiegelung zurückzuführen. Insbesondere im Bereich der stark versiegelten Flächen sind Beeinträchtigungen des Bodens bis hin zum Verlust seiner Funktionen zu verzeichnen.

Auch innerhalb des Plangebietes ist der Boden stark anthropogen überprägt, was auf seine bisherige Nutzung zurückzuführen ist. So sind im Bereich der Versiegelungen Auffüllungen zur Herstellung der Tragfähigkeit für die Gebäude bzw. Verkehrsflächen vorhanden. Ab einer Tiefe von ca. 80 cm wird der geologische Untergrund durch fluviatile Sande gebildet. Diese sind locker bis mitteldicht gelagert. Sie waren zum Zeitpunkt der Baugrunduntersuchungen (2002) ab etwa 3,5 m grundwasserführend. Nur in den Bereichen, die als Freiflächen genutzt wurden, ist von einer weitestgehend erhaltenen naturnahen Bodenstruktur auszugehen. Das betrifft vorrangig die unbebauten Flächen auf dem Grundstück an der Grenzstraße. Die schmalen Rasenflächen und die Sickermulde im Süden werden gleichfalls durch Auffüllungen bzw. Umlagerungen gekennzeichnet sein.

### **Bewertung**

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

Im Hinblick auf die Bodenfunktionen kann davon ausgegangen werden, dass auch in unversiegelten Bereichen der Boden keine natürlichen Funktionen mehr ausüben kann. Eine Ertragsfähigkeit ist nur noch für die bislang unversiegelten Flächen gegeben, jedoch ist diese aufgrund des aufgetragenen Bodenmaterials auch hier nur gering. Auch die Funktionen für den Wasserhaushalt sind nur sehr gering. Lediglich im Bereich der Rasenflächen kann anfallendes Niederschlagswasser unmittelbar versickern und somit dem Wasserkreislauf wieder zugeführt werden. Die angelegte Mulde nimmt nur überschüssiges Wasser auf, das nicht unmittelbar abgeleitet werden kann.

Es liegen keine Kenntnisse vor, dass der Boden im Plangebiet als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte dient. Darunter sind im Allgemeinen natürliche Ausprägungen zu verstehen, die durch den Menschen in der Besiedelungsgeschichte genutzt wurden. Archäologische Bodendenkmale werden unter Punkt 12.2.7 betrachtet.

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

Zusammenfassend wird bezüglich des Bodenschutzes festgestellt, dass der Boden im Plangebiet seine natürlichen Bodenfunktionen nur noch ansatzweise und nur in den kleinen

unversiegelten Bereichen wahrnimmt. In Abwägung der Funktionen des Bodens aus § 2 Abs. 2 Bundesbodenschutzgesetz und hier insbesondere die natürliche Funktion des Bodens mit der Nutzungsfunktion ergibt sich somit für die Planung kein, über das aus § 1 Abs. 1 Bodenschutz-Ausführungsgesetz Land Sachsen-Anhalt resultierende Beschränken auf das Mindestmaß an Versiegelung des Bodens, besonderes Schutzbedürfnis.

#### **12.2.4 Schutzgut Wasser**

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

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

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

Im Rahmen der Baugrunduntersuchungen in 2002 wurde Grundwasser in einer Tiefe von ca. 3,5 m angetroffen. Aktuelle Messungen lagen noch geringfügig darunter (60,56 m ü. NHN).

Die Messungen liegen im Bereich der lt. Stellungnahme des LHW zu erwartenden mittleren Grundwasserständen zwischen 60 und 61 m über NHN.

Aufgrund des hohen Grundwasserstandes ist von einer erhöhten Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber eindringenden Schadstoffen auszugehen. Darüber hinaus wird die Grundwasserneubildung besonders durch die hohe Flächenversiegelung beeinträchtigt. Derzeit wird jedoch das anfallende Niederschlagswasser in Rigolen gesammelt.

Innerhalb des Plangebietes sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

#### **Bewertung**

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

Um aktuelle Aussagen zu den Grundwasserständen zu erhalten, wurde eine Gutachterliche Stellungnahme zur Versickerung von Niederschlagswasser erstellt [21]. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass zwischen 2002 und 2018 im Plangebiet kein signifikanter Grundwasseranstieg stattgefunden hat. Der Grundwasserspiegel lag nach Messungen im Februar 2018 geringfügig unter dem von 2002.

Aus Sicht des Gutachters spricht nichts gegen einen weiteren Betrieb der bestehenden Versickerungsanlagen. Auch ein Neubau ist bezüglich der Eignung des Untergrunds gegeben.

Natürliche Stand- oder Fließgewässer sind nicht vorhanden.

#### **12.2.5 Schutzgut Klima/Luft**

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

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

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

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

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

## **Bewertung**

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

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

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

Auch in Auswertung der durch das Landesamt für Umweltschutz durchgeführten Messungen (Messstation Heidestraße) wird eine sichere Einhaltung der bestehenden Richt- und Grenzwerte für die Luftschadstoffbelastung bestätigt. Die Verunreinigung durch den verkehrsrelevanten Luftschadstoff Benzol wird, nachdem sie mehrere Jahre selbst an innerstädtischen Verkehrsschwerpunkten oder in der Umgebung emissionsrelevanter Industrieanlagen auf niedrigem, nicht grenzwertrelevantem Niveau lag, mittlerweile nicht mehr als kritisch angesehen.

### **12.2.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild / Erholungseignung**

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

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

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

Zu beachten ist die Bebauung östlich der Südstraße. Es handelt sich dabei um die Bauhaussiedlung Törten.

Die Nutzungen im Plangebiet weisen die für einen Supermarkt typischen Elemente auf. Das Plangebiet weist keine Aufenthaltsqualität auf.

### **Bewertung**

Die Eigenart des Plangebietes resultiert aus der intensiven Nutzung durch den Supermarkt mit den zugeordneten Stellplätzen. Da die Bäume vorrangig im Randbereich des Grundstückes angeordnet sind, erfährt die Verkehrsfläche keine wahrnehmbare Gliederung. Auch die Anordnung im Bereich der Stellplätze trägt nicht wesentlich zur Verbesserung bei.

Der östlich gelegene Denkmalbereich der Bauhaussiedlung Dessau-Törten, die darüber hinaus auch eine UNESCO-Welterbestätte darstellt, wirkt auch in das Plangebiet. Insbesondere das Stahlhaus (Südstraße 5) und das Haus Fieger (Südstraße 6) prägen den Bereich.

Der Altbaumbestand entlang der Heidestraße stellt ein wichtiges stadtbildprägendes Element zur Gliederung dar. In Bezug auf das Plangebiet wird eine räumliche Zäsur ausgebildet.

Das Plangebiet weist aufgrund der Nutzung sowie den akustischen Beeinträchtigungen keine Erholungseignung auf.

#### **12.2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen. Das Plangebiet berührt jedoch ein archäologisches Kulturdenkmal (urgeschichtliche Besiedlung). Bei der Errichtung des bestehenden Supermarktes ist die Existenz dieses Denkmals nachgewiesen worden. Dabei wurden mehrere Befunde westlich und nördlich des Marktes lediglich im Planum beobachtet und anschließend mit Schotter überdeckt.

Mit dem Flurstück der Südstraße beginnend, grenzt im weiteren Verlauf der Denkmalbereich der Bauhaussiedlung „Törten“ an. Diese und darin die fünf Laubenganghäuser wurden 2017 als Komponenten der UNESCO-Weltkulturerbestätte „Das Bauhaus und seine Stätten in Weimar, Dessau und Bernau“ aufgenommen.

Eine genaue Beschreibung ist Pkt. 4.2.5 zu entnehmen.

### **Bewertung**

Das Plangebiet ist hinsichtlich dieses Schutzgutes von großer Bedeutung. Es befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft von denkmalgeschützter Bebauung bzw. einem Denkmalbereich, der auch zu den UNESCO-Weltkulturerbestätten gehört. Daraus ergeben sich Anforderungen im Hinblick auf die bauliche Gestaltung auch in der unmittelbaren Umgebung (vgl. hierzu auch Pkt. 6.6.3).

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

### **12.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes**

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

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

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

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

Die Lebensqualität für den Menschen und die Aufenthaltsqualität eines städtischen Raumes hängen entscheidend von den Schutzgütern Klima, Luft, Stadtbild und Pflanzen ab. Diese sind durch Nutzungen im Plangebiet und den geringen Anteil an Grünflächen mit stadtgestalterischer Qualität stark beeinträchtigt.

### **12.2.9 Zusammengefasste Umweltauswirkungen**

Die intensive Vornutzung des Plangebietes bedingt eine vollständige Überprägung der Schutzgüter. Insbesondere der Boden ist nachhaltig verändert. Diese Veränderung geht einher mit der Ausstattung des Arteninventars. Dieses ist auf siedlungstolerante Tier- und Pflanzenarten reduziert. Wertvoll ist lediglich der Baumbestand. Das Gebiet trägt durch das Fehlen flächiger Gehölzbestände nicht zur Verbesserung der klimatischen Verhältnisse bei. Das Orts- und Landschaftsbild wird durch den NP-Markt sowie die umgebenden Straßenräume geprägt. Hervorzuheben ist lediglich der angrenzende denkmalgeschützte Bereich Dessau-Törten mit seiner typischen Bebauung.

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

Für das Schutzgut Mensch ist festzustellen, dass keine schutzbedürftige Nutzung im Plangebiet vorhanden ist. Mit der Wohnbebauung im Umfeld bzw. unmittelbar angrenzend ist jedoch eine schutzbedürftige Nutzung ggf. betroffen.

Eine besondere Würdigung ist im Hinblick auf den Denkmalschutz und die UNESCO-Welterbestätte vorzunehmen. Im Plangebiet sind archäologische Denkmale und im Umfeld auch Einzeldenkmale sowie ein Denkmalbereich berührt.

## **12.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes**

### **12.3.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

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

**Tab. 07: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung**

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

● erhebliche Auswirkung / - nicht erheblich / + positive Wirkung

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans sind Auswirkungen auf die Umwelt verbunden. Der bereits hohe Versiegelungsgrad im Plangebiet wird weiter zunehmen. Damit verbunden ist ein Verlust potenzieller Lebensräume für Pflanzen und Tiere. Das Landschaftsbild wird sich verändern. Zudem wird in das archäologische Bodendenkmal eingegriffen, so dass bauvorbereitend eine Dokumentation zu erfolgen hat.

Für das Schutzgut Boden kann festgestellt werden, dass auch bei einer Zunahme der zulässigen Versiegelung kein natürlich gewachsener Boden überbaut wird. Die zunehmende Versiegelung führt zu einem erhöhten Abfluss des Regenwassers, im Vergleich zur Ist-Situation bzw. unter Berücksichtigung der Versickerungsfähigkeit des Bodens ist dieser jedoch unerheblich. Die Luft- bzw. Klimaqualität wird, da das Plangebiet in die Stadtlandschaft eingebunden ist, nicht verschlechtert. Die Zunahme des Versiegelungsgrades ist unter Berücksichtigung der angrenzenden Quartiere zu vernachlässigen. Der sich aus der Vergrößerung des Einkaufsmarktes ergebende zusätzliche Verkehr ist auch vor dem Hintergrund der angrenzenden Heidestraße nicht erheblich. Zudem wird mit dem Erhalt des Nahversorgers einer wohnungsnahen Versorgung der Anwohner entsprochen, die den Markt aufgrund der Nähe auch zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichen können. Auch insoweit wird nicht von einer erheblichen Zunahme des Verkehrs ausgegangen.

In Vorbereitung baulicher Maßnahmen kann es notwendig sein, Vegetationsbestände zu beseitigen. Das kann zu artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG führen. Insofern sind im Ergebnis von dafür notwendigen Untersuchungen entsprechende Maßnahmen umzusetzen, so dass eine Betroffenheit geschützter Arten vermieden wird. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass für die Rodung von Bäumen in § 39 BNatSchG vorgegebene Zeiten einzuhalten sind, so dass sich daraus keine Wirkungen ergeben, die auf den Bebauungsplan zurückzuführen sind.

Für benachbarte schutzbedürftige Nutzungen werden künftige Schallemissionen zu begrenzen sein.

Die Darstellungen des Landschaftsplans wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt (vgl. hierzu Pkt. 12.1.2, 12.2.6 und 12.6.1 des Umweltberichts sowie Pkt. 6.2 der Begründung zum Bebauungsplan).



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

### **12.3.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

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

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

Bei Nichtdurchführung der Planung könnte zudem die Verkaufsfläche des Supermarktes nicht erweitert werden. Das nördliche Gewerbegrundstück würde ggf. weiterhin ungenutzt verbleiben. Insofern sind bei Nichtdurchführung des Bebauungsplans vorrangig wirtschaftliche Nachteile für den Vorhabenträger und negative Auswirkungen auf die Nahversorgung der Bevölkerung zu erwarten. Auswirkungen auf die Umwelt im Allgemeinen oder auf einzelne Schutzgüter sind über die im Bestand zu verzeichnenden Wirkungen nicht zu erwarten.

## **12.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen**

### **12.4.1 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen**

Die Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 Abs. 1 BNatSchG die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft durch die geplante Bebauung des Standortes zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich zu entwickeln. Der Bebauungsplan stellt zwar selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, bereitet aber Maßnahmen vor, die als Eingriff anzusehen sind.

Die einzelnen Schritte der Vermeidung und Verringerung werden nachfolgend als zusammengefasste Zielvorstellung und anschließend durch die auf die jeweiligen betroffenen Schutzgüter bezogene Maßnahmenbeschreibung konkretisiert.

### **12.4.2 Schutzgut Mensch**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sind keine über das bisher zulässige Maß hinausgehenden Auswirkungen auf die Gesundheit und das Wohlbefinden der Bevölkerung zu erwarten. Die bisherige Nutzung wird beibehalten. Es wird lediglich eine Vergrößerung der Verkaufsfläche zulässig. Diese initiiert zwar keine erhebliche Zunahme des Verkehrsaufkommens. Jedoch wird der Verkehr auf der Sondergebietsfläche neu geordnet. Zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf angrenzende schutzwürdige Wohnnutzungen werden innerhalb des Bebauungsplans Emissionskontingente festgesetzt (vgl. dazu Punkt 6.5.1 der Begründung).

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

### 12.4.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Der Schutz von Pflanzen und Tieren als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt kann durch zahlreiche Festsetzungen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich, der mit der Umsetzung des Bebauungsplans verbundenen Umweltauswirkungen gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BNatSchG erfolgen.

Auf die Umwelteinwirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere reagiert die Planung mit:

- Erhalt der geschützten Baumreihe entlang der Südstraße
- Erhalt des vorhandenen Baumbestandes auf der SO-Fläche
- Festsetzung zu Baumpflanzungen auf Stellplätzen
- Festsetzungen sowie Hinweise zum besonderen Artenschutz

Die konkreten Festsetzungen sind dem Punkt 6.2 der Begründung zu entnehmen.

Bezugnehmend auf die Ausführungen zum Artenschutz unter Punkt 12.2.2 werden im Bebauungsplan Festsetzungen zur Vermeidung des Eintretens von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen getroffen sowie Hinweise zur Beachtung des besonderen Artenschutzrechtes gegeben. Damit werden, da keine Erkenntnisse vorliegen, die zu einem vollzugsunfähigen Bebauungsplan führen könnten, artenschutzrechtliche Belange im Bebauungsplan ausreichend gewürdigt.

### 12.4.4 Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft

#### ***Bodenschutz***

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

#### ***Wasserschutz***

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans sind keine Eingriffe in den Wasserhaushalt verbunden. Das auf den versiegelten Flächen anfallende Oberflächenwasser wird weiterhin in der Rigole zur Versickerung gebracht.

### 12.4.5 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild / Erholungseignung

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind nicht zu erwarten. Das Plangebiet wird auch mit der Umsetzung des Bebauungsplans durch einen Zweckbau sowie Stellplätze geprägt werden.

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

### 12.4.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Das im Plangebiet vorhandene archäologische Bodendenkmal ist fachgerecht zu dokumentieren. Unter Pkt. 6.6.3 werden diesbezüglich Hinweise gegeben, die bei der

Umsetzung zu beachten sind. Auf den Denkmalbereich der Bauhaussiedlung Törten sowie der UNESCO-Weltkulturerbestätte „Das Bauhaus und seine Stätten in Weimar, Dessau und Bernau“, die das Plangebiet im Randbereich berühren, wird verwiesen. Dem Umgebungsschutz entspricht die Planung mit der Freihaltung von Flächen von einer Bebauung sowie baugestalterischen Festsetzungen zu Werbeanlagen.

#### **12.4.7 Eingriffs-Ausgleichs-Betrachtungen**

Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans ist gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 1 BauGB die Eingriffsregelung nach dem BNatSchG in der Abwägung zu berücksichtigen. Es ist auch unter Berücksichtigung von § 1 Abs. 3 Satz 6 BauGB zu prüfen, ob durch den Bebauungsplan ein Eingriffstatbestand ausgelöst wird.

Für das Plangebiet ist hinsichtlich dieser Beurteilung zwischen dem derzeit genutzten Lebensmittelmarkt und der nördlich gelegenen Gewerbefläche zu differenzieren. In die Bewertung einzustellen ist auch die umgebende Bebauung.

Das Plangebiet wird von Flächen umgeben, die sehr intensiv baulich genutzt werden und teilweise einen sehr hohen Versiegelungsgrad aufweisen. So ist beispielsweise für das Grundstück Grenzstraße 5, das nördlich an das Plangebiet angrenzt, eine nahezu vollständige Versiegelung zu verzeichnen. Hier ist eine 2- bis 4-geschossige Bebauung vorhanden, die durch Wohnen und Gewerbe genutzt wird.

Es kann insofern eingeschätzt werden, dass sich das Plangebiet nach Art und Maß der Bebauung in die Umgebung einordnet.

Für den Lebensmittelmarkt kann aus dem Bebauungsplan kein Eingriff i.S. von § 14 BNatSchG abgeleitet werden. Ein Eingriff in Natur und Landschaft liegt vor, wenn die Gestalt oder Nutzung von Grundflächen erheblich beeinträchtigt wird. Mit der Umsetzung des Bebauungsplans wird sich der Versiegelungsgrad für diese Fläche geringfügig erhöhen. Auch im Bestand ist die Fläche bereits hochgradig versiegelt, die zusätzlich zulässige Versiegelung ist nicht als erheblich zu beurteilen. Auch vor dem Hintergrund der umgebenden Bebauung lässt sich daraus keine Erheblichkeit ermitteln.

Bei einer Neubebauung der leerstehenden Gewerbefläche ist, wird nur das BNatSchG herangezogen, von einem Eingriff auszugehen. Eine bauplanungsrechtliche Beurteilung des Grundstückes ist jedoch nach § 34 BauGB vorzunehmen. Es erfolgt auch im Vergleich zu den nördlich angrenzenden Flächen keine Nachverdichtung auf diesem Grundstück. Eine Bebauung des Grundstückes wäre demnach auch ohne die Aufstellung des Bebauungsplans zulässig. Von daher ist § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB anzuwenden. Ein Eingriff in Natur und Landschaft, der sich aus einer Nachnutzung des Grundstückes ergibt, ist somit vor der planerischen Entscheidung zulässig.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Umsetzung des Bebauungsplans nicht mit Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden und die Eingriffsregelung nach § 14 i.V.m. § 18 BNatSchG nicht anzuwenden ist.

Mit dem Bebauungsplan werden auch Bäume überplant. Die Lindenreihe an der Südstraße (Bäume Nr. 1 – 16) wird für die nachfolgenden Betrachtungen nicht berücksichtigt, da diese von dem geplanten Vorhaben nicht betroffen ist.

In der Baugenehmigung wurden Anpflanzungen von 41 Bäumen auf dem Grundstück genehmigt. Diese konnten nicht alle realisiert werden bzw. wurden teilweise in ihrer Lage verschoben. Tatsächlich vorhanden sind 32 Bäume. Zudem sind 3 gepflanzte Bäume zwar in der Kartengrundlage verzeichnet, aber nicht mehr vorhanden. Da diese beauftragt wurden, unterliegen sie der Baumschutzsatzung (vgl. § 3 Abs. 3 Baumschutzsatzung) und sind in die Bilanzierung einzustellen. Für die Bilanzierung wird demnach davon ausgegangen, dass 35

Bäume auf dem Grundstück vorhanden sind. Es wird weiterhin angenommen, dass das Ausgleichserfordernis aus der Baugenehmigung mit diesen 35 Bäumen erfüllt ist.

Weiterhin befinden sich auf dem nördlich gelegenen Gewerbegrundstück derzeit 8 Bäume.

Der Bebauungsplan setzt explizit 17 Bäume zum Erhalt fest. Allerdings wird der Bebauungsplan als sogenannter Angebots-Bebauungsplan aufgestellt, so dass die notwendigen Baumfällungen nicht abschließend ermittelt werden können. Jedoch unterliegen die Bäume aufgrund ihrer Größe oder der Baugenehmigung dem Schutz nach Baumschutzsatzung der Stadt Dessau-Roßlau. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde daher der Ausgleichsbedarf für die nicht festgesetzten Bäume ermittelt. Die Erfüllung der Ersatzpflanzungen ist über einen städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger gesichert. Damit ist davon auszugehen, dass keine erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft mit Umsetzung des Bebauungsplans verbleiben werden.

## **12.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

### **Standort**

Grundsätzliche Standortalternativen für das Plangebiet ergeben sich nicht. Die Stadt Dessau-Roßlau hat mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 216 „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ eine Festlegung von zentralen Versorgungsbereichen getroffen. Es wird daher davon ausgegangen, dass eine Standortbetrachtung in diesem Rahmen erfolgt ist.

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

Anderweitige Standortbetrachtungen sind von daher nicht angezeigt.

### **Planinhalte**

Auch hinsichtlich der Planinhalte bestehen keine grundsätzlichen Alternativen. Es handelt sich bei dem Plangebiet um einen Einzelhandelsstandort, der als solcher weiter genutzt werden soll. Es wird eine Erhöhung der Verkaufsfläche ermöglicht, deren Verträglichkeit in einem Gutachten untersucht worden ist (Pkt. 3.2.6). Unter Berücksichtigung einer langfristigen Sicherung des Standortes sind keine anderweitigen Nutzungen untersucht worden.

## **12.6 Zusätzliche Angaben**

### **12.6.1 Technische Verfahren der Umweltprüfung**

#### **Methoden**

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurden die Schutzgüter erfasst und bewertet. Die Maßnahmendefinition greift fachlich auf den Landschaftsplan [18] zurück.

### Quellen:

- Stadt Dessau: Landschaftsplan der Stadt Dessau, Fortschreibung Oktober 2002
- GEOTECH Ingenieurbüro für Geotechnik F. Schöpe: Neubau eines Einkaufsmarktes in Dessau, Südstraße, Gutachten vom 22.02.2002, Baugrunderkundung, Gründungsberatung und Altlastenuntersuchung
- Goritzka akustik Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik, Immissionsschutz, Bau-, Raum- und Elektroakustik: Schalltechnische Untersuchungen, Bericht 4286/16, Stand: 06.07.2016
- Dr. Hofmann: EDEKA-Markt Heidestraße 195 und nördlich angrenzendes ehemaliges Gewerbegebäude (Stand: 09.08.2017) – Untersuchung auf Gebäudebrüter und Fledermäuse
- GEOTECH Ingenieurbüro für Geotechnik F. Schöpe: Gutachterliche Stellungnahme zur Versickerung von Niederschlagswasser für den NP-Markt in Dessau-Roßlau, Heidestraße 195, vom 17.02.2018

### Hinweise auf Schwierigkeiten

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

#### 12.6.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

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

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

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren wird die Einhaltung der Festsetzungen zur Umwelt kontrolliert bzw. beauftragt. Damit wird sichergestellt, dass erhebliche Umweltauswirkungen auf den Menschen durch Schallemissionen, auf den Boden durch Überbauung und die Tier- und Pflanzenwelt sowie das Landschaftsbild, die über die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans hinausgehenden Auswirkungen ausgeschlossen werden.

## 12.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Innerhalb des Plangebietes soll die Verkaufsfläche eines bereits am Standort ansässigen Lebensmittelmarktes erweitert werden. Zur planungsrechtlichen Sicherung wird dieser Bebauungsplan aufgestellt.

Derzeit befinden sich am Standort ein nicht mehr in Nutzung befindlicher Getränkemarkt im Norden und ein Supermarkt mit zugeordneten Stellplätzen und Lieferzone. In das Plangebiet einbezogen ist der angrenzende Straßenraum der Grenzstraße im Norden und der Südstraße im Osten. Außerhalb des Geltungsbereichs verlaufen im Westen die Heidestraße und im Süden die Damaschkestraße.

Aufgrund der bisherigen Nutzungen sind bereits alle Schutzgüter überformt. Ein Verlust von Boden bzw. Bodenfunktionen ist nicht zu verzeichnen, da im gesamten Plangebiet kein natürlich gewachsener Boden mehr ansteht. Auch die Vegetationsstruktur ist nutzungsbedingt. Das anfallende Niederschlagswasser wird weiterhin versickert, so dass die Funktion für den natürlichen Wasserkreislauf nicht beeinträchtigt wird.

Hervorzuheben ist die Lindenreihe an der Südstraße, die nach § 21 Naturschutzgesetz Land Sachsen-Anhalt dem Alleenschutz unterliegt. Außerdem ist im Plangebiet ein archäologisches Bodendenkmal verzeichnet, das bei der Realisierung zu beachten ist. Die angrenzende Bauhaussiedlung Törten unterliegt gleichfalls dem Denkmalschutz. Diese und darin die fünf Laubenganghäuser wurden 2017 als Komponenten der UNESCO-Weltkulturerbestätte „Das Bauhaus und seine Stätten in Weimar, Dessau und Bernau“ aufgenommen. Aufgrund der unmittelbaren Benachbarung wirken Belange des Denkmalschutzes auch in das Plangebiet. Über Festsetzungen werden Beeinträchtigungen dieses Denkmalbereiches vermieden.

Im Umweltbericht werden Beeinträchtigungen, die mit der Umsetzung des Bebauungsplans verbunden sind, dargestellt und bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung dieser Beeinträchtigungen werden im Umweltbericht dokumentiert und im Bebauungsplan festgesetzt. Unter anderem sind das:

- Festsetzung zur Gestaltung der Bauflächen
- Festsetzung von Emissionskontingenten
- Festsetzungen zum besonderen Artenschutz

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

## Literatur- und Quellenangabe

- [1] Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt: Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (GVBl. LSA Nr. 6/2011 vom 11.03.2011), am 12. März 2011 in Kraft getreten
- [2] Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg: Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (Amtsblatt der Stadt Dessau Nr. 2, Februar 2006)
- [3] Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg: Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg mit den Planinhalten „Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur“ (REP A- B-W 2018, Beschluss vom 14. September 2018)
- [4] Stadt Dessau: Flächennutzungsplan der Stadt Dessau, rechtswirksame Planfassung, 2004 (Genehmigung vom 08. April 2004, AZ 204-21101/DE, Beitrittsbeschluss des Stadtrats zu den Maßgaben und Auflagen vom 02. Juni 2004)
- [5] Stadt Dessau-Roßlau: Leitbild der Stadt Dessau-Roßlau
- [6] Stadt Dessau-Roßlau: Zentrenkonzept der Stadt Dessau-Roßlau (Wallraf & Partner, April 2009)
- [7] Stadt Dessau-Roßlau: Integriertes Stadtentwicklungskonzept Dessau-Roßlau 2025 (Büro für urbane Projekte Leipzig, 2013)
- [8] Stadt Dessau-Roßlau: Bebauungsplan Nr. 216 „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“, 16. August 2013
- [9] Stadt+Handel, Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH: Gutachterliche Einschätzung verträglicher Verkaufsflächen und Sortimente im Rahmen einer angedachten Etablierung eines großflächigen Lebensmittelmarktes bzw. Vollversorgers am Standort Heidestraße/Südstraße in Dessau-Roßlau, 20. Januar 2016
- [10] Denkmalverzeichnis der Stadt Dessau-Roßlau
- [11] Satzung über notwendige Stellplätze (Stellplatzsatzung) der Stadt Dessau-Roßlau vom 06. Oktober 2015, beschlossen durch den Stadtrat am 9. Dezember 2015, mit Beschluss des Stadtrates vom 22. Mai 2019 in der Zeit vom 1. August 2019 bis zum 31. Juli 2022
- [12] Stadt Dessau, Amt für Umwelt- und Naturschutz: Wasserrechtliche Erlaubnis für die Heidestraße 195 in Dessau Süd, Flurstücke 6532/1, 6532, 6533/1, 10197, für die Versickerung von Niederschlagswasser mittels Mulden-Rigolenversickerung vom 15. Juli 2004 (einschließlich Antragsunterlagen)
- [13] Kuschnerus, Bishop, Wirth, Der standortgerechte Einzelhandel, 2. Auflage 2018, vhw Verlag
- [14] Vorhabenplanung Hochbau EDEKA-MIHA, Immobilien-Service GmbH, Stand April 2016
- [15] GEOTECH Ingenieurbüro für Geotechnik F. Schöpe: Neubau eines Einkaufsmarktes in Dessau, Südstraße, Gutachten vom 22. Februar 2002, Baugrunderkundung, Gründungsberatung und Altlastenuntersuchung
- [16] Goritzka akustik Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik, Immissionschutz, Bau-, Raum- und Elektroakustik: Schalltechnische Untersuchungen, Bericht 4291E1/17 – Geschäftshaus Heidestraße 06849 Dessau, Stand: 05. Oktober 2017
- [17] Stadt Dessau-Roßlau: Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Bauhaussiedlung Dessau-Törten, einschließlich der Laubenganghäuser in der Peterholzstraße und Mittelbreite sowie der Leopold-Fischer-Häuser im Großring in der am 27. September

- 1994 / 19. Dezember 2015 in Kraft getretenen Fassung als örtliche Bauvorschrift gemäß § 85 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung vom 10. September 2013
- [18] Stadt Dessau: Landschaftsplan der Stadt Dessau, Fortschreibung 2002, Stand: Entwurf 09.08.2002
- [19] Stadt Dessau-Roßlau: Satzung zum Schutz und zur Pflege des Baum- und Heckenbestandes der Stadt Dessau-Roßlau (Baumschutzsatzung), Stand: 22. Juli 2010
- [20] Dr. Hofmann: EDEKA-Markt Heidestraße 195 und nördlich angrenzendes ehemaliges Gewerbegebäude (Stand: 09.08.2017) – Untersuchung auf Gebäudebrüter und Fledermäuse
- [21] GEOTECH Ingenieurbüro für Geotechnik F. Schöpe: Gutachterliche Stellungnahme zur Versickerung von Niederschlagswasser für den NP-Markt in Dessau-Roßlau, Heidestraße 195, vom 17.02.2018
- [22] Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V., Definitionen zur Einzelhandelsanalyse, Arbeitspapier Februar 2014
- [23] Erschließungskonzept zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 223, 24. Oktober 2018
- [24] Schmid, H., W. Doppler, D. Heynen & M. Rössler (2012): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 2., überarbeitete Auflage

#### Anlagen

- Stadt+Handel, Beckmann und Föhrer Stadtplaner PartGmbH: Gutachterliche Einschätzung verträglicher Verkaufsflächen und Sortimente im Rahmen einer angedachten Etablierung eines großflächigen Lebensmittelmarktes bzw. Vollversorgers am Standort Heidestraße/Südstraße in Dessau-Roßlau, 20. Januar 2016
- Goritzka akustik Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik, Immissionsschutz, Bau-, Raum- und Elektroakustik:  
Schalltechnische Untersuchungen, Bericht 4291E1/17 – Geschäftshaus Heidestraße 06849 Dessau, Stand: 05. Oktober 2017
- Erschließungskonzept zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 223, 26. Juni 2019
- StadtLandGrün: Bestandsplan zum Bebauungsplan Nr. 223 vom 24.10.2018
- Dr. Hofmann: EDEKA-Markt Heidestraße 195 und nördlich angrenzendes ehemaliges Gewerbegebäude (Stand: 09.08.2017) – Untersuchung auf Gebäudebrüter und Fledermäuse
- GEOTECH Ingenieurbüro für Geotechnik F. Schöpe: Gutachterliche Stellungnahme zur Versickerung von Niederschlagswasser für den NP-Markt in Dessau-Roßlau, Heidestraße 195, vom 17.02.2018
- GEOTECH Ingenieurbüro für Geotechnik F. Schöpe: Neubau eines Einkaufsmarktes in Dessau, Südstraße, Gutachten vom 22.02.2002, Baugrunderkundung, Gründungsberatung und Altlastenuntersuchung