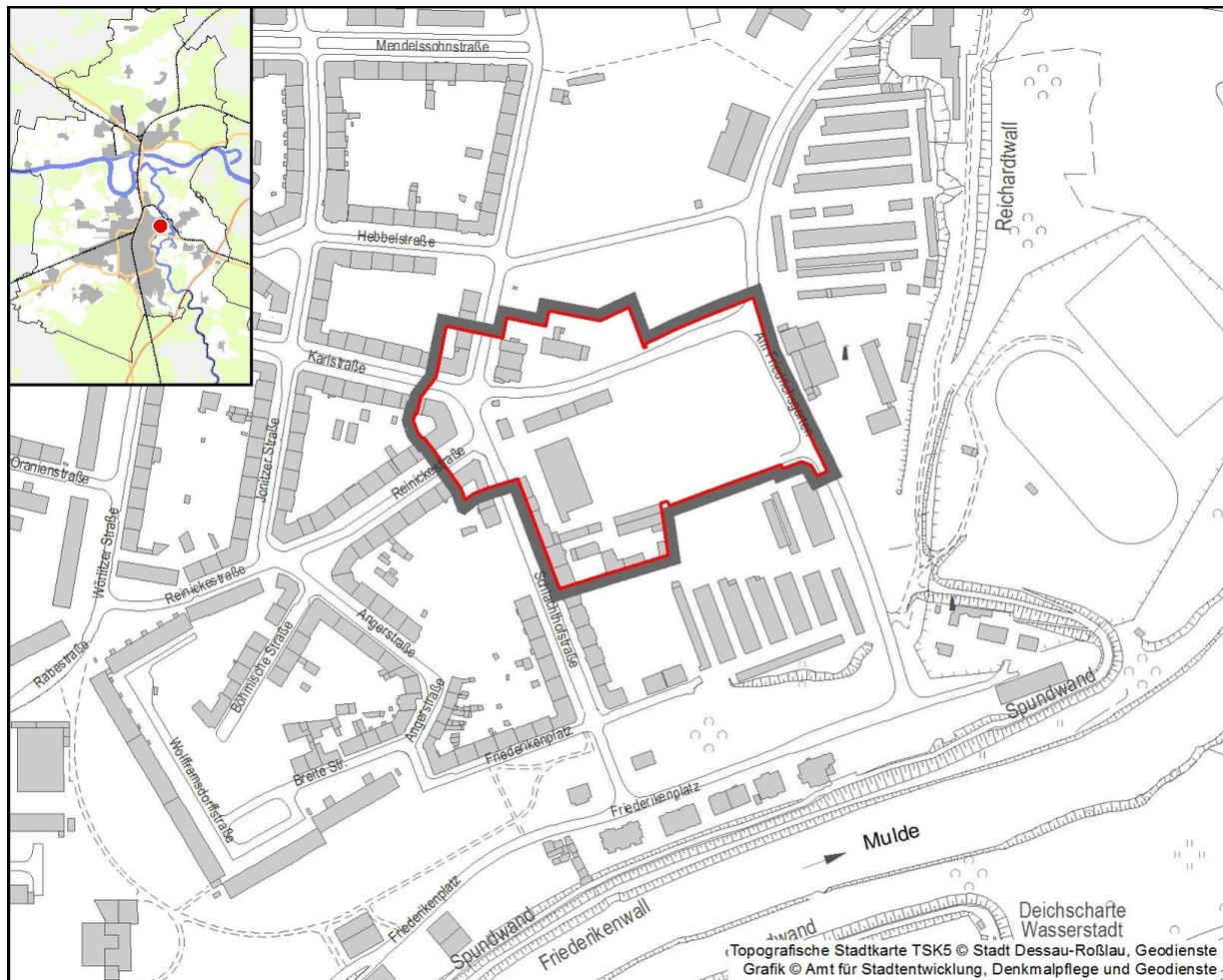


**Begründung**  
zum Bebauungsplan Nr. 147 A "Weiterentwicklung zentraler Versorgungs-  
bereich Schlachthof Dessau-Nord" mit örtlichen Bauvorschriften,  
Stadt Dessau-Roßlau  
Stand: 30.11.2017



**WEITERENTWICKLUNG  
ZENTRALER VERSORGUNGS-  
BEREICH SCHLACHTHOF  
DESSAU-NORD  
MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN  
BEBAUUNGSPLAN NR. 147 A  
SATZUNG  
30.11.2017**

## Impressum

---



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. Gelies  
Telefon: 03 40/ 2 04 – 18 61

in Zusammenarbeit mit

### Büro für Stadtplanung GbR

Dr.-Ing. W. Schwerdt

Büro für Stadtplanung GbR  
Dr.-Ing. W. Schwerdt  
Humperdinckstraße 16,  
06844 Dessau-Roßlau

Ansprechpartner: Herr B. Krmela  
Telefon: (0340) 61 37 07  
Telefax: (0340) 61 74 21  
E-Mail: [bfs-dessau@dr-schwerdt.de](mailto:bfs-dessau@dr-schwerdt.de)  
Internet: [www.dr-schwerdt.de](http://www.dr-schwerdt.de)

---

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>		Seite
<b>I.</b>	<b>BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN</b>	<b>7</b>
<b>1.</b>	<b>ERFORDERNISSE UND ZIELE DER PLANAUFSTELLUNG</b>	<b>7</b>
<b>2.</b>	<b>LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH</b>	<b>9</b>
<b>2.1</b>	<b>Lage im Stadtgebiet</b>	<b>9</b>
<b>2.2.</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>9</b>
<b>3.</b>	<b>ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN, PLANUNGS-RECHTLICHE SITUATION</b>	<b>9</b>
<b>3.1</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>9</b>
3.1.1	Landesentwicklungsplan 2010 und Regionaler Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg	9
3.1.2	Flächennutzungsplan Dessau	12
<b>3.2</b>	<b>Sonstige Planungen</b>	<b>12</b>
3.2.1	Zentrenkonzept	12
3.2.2	Leitbild Dessau-Roßlau	14
3.2.3	Integriertes Stadtentwicklungskonzept	14
3.2.4	Masterplan Innenstadt	15
3.2.5	Bebauungsplan Nr. 216 "Erhaltung und Entwicklung Zentraler Versorgungsbereiche"	15
3.2.6	Sanierungsgebiet Dessau-Nord	16
3.2.7	Landschaftsplan	17
<b>3.3</b>	<b>Planungsrechtliche Situation</b>	<b>17</b>
<b>3.4</b>	<b>Aufstellungsverfahren</b>	<b>21</b>
<b>4.</b>	<b>BESTANDSAUFNAHME</b>	<b>22</b>
<b>4.1</b>	<b>Eigentumsverhältnisse</b>	<b>22</b>
<b>4.2</b>	<b>Aktuelle Nutzung</b>	<b>22</b>
<b>4.3</b>	<b>Umweltbelange</b>	<b>23</b>
4.3.1	UVP – Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls	25
4.3.2	Merkmale des Vorhabens	25
4.3.3	Standorte des Vorhabens	27
4.3.4	Merkmale der möglichen Auswirkungen	30
<b>4.4</b>	<b>Verkehrerschließung</b>	<b>31</b>
4.4.1	Straßen	31
4.4.2	Fußwege/Radwege	31
4.4.3	Ruhender Verkehr	31
4.4.4	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	32
<b>4.5</b>	<b>Stadttechnische Erschließung</b>	<b>32</b>
4.5.1	Be- und Entwässerung	32

4.5.2	Löschwasser	32
4.5.3	Elektroenergieversorgung	32
4.5.4	Erdgasversorgung	32
4.5.5	Telekommunikation	32
4.5.6	Fernwärmeversorgung	33
<b>5.</b>	<b>PLANUNGSKONZEPT</b>	<b>33</b>
5.1	Städtebauliches Zielkonzept	33
5.2	Grünordnerisches Zielkonzept	34
5.3	Verkehrskonzept	34
5.4	Planungsalternativen	35
<b>6.</b>	<b>BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN</b>	<b>35</b>
6.1	Art der baulichen Nutzung	36
6.2	Maß der baulichen Nutzung/Höhe baulicher Anlagen	42
6.3	Bauweise	44
6.4	Überbaubare Grundstücksflächen	45
6.5	Grünordnung	47
6.6	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	48
6.7	Verkehrerschließung	49
6.7.1	Straßenverkehrs- und Wegeflächen	50
6.7.2	Park- und Stellplatzflächen	51
6.7.3	Öffentlicher Personennahverkehr	51
6.8	Immissionsschutz	51
6.9	Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahmen	53
6.9.1	Kampfmittel	53
6.9.2	Altlasten/Altlastenverdachtsflächen	53
6.9.3	Denkmale nach Landesrecht in nachrichtlicher Übernahme	53
6.9.4	Hochwasserschutz	54
<b>7.</b>	<b>STADTTECHNISCHE ERSCHLISSUNG</b>	<b>54</b>
7.1	Wasserversorgung	54
7.1.1	Trinkwasserversorgung/Brauchwasser	54
7.2	Entwässerung	55
7.2.1	Schmutzwasser	55
7.2.2	Niederschlagswasser	55
7.3	Energieversorgung	56
7.3.1	Elektroenergieversorgung	56
7.3.2	Erdgasversorgung	56
7.3.3	Fernwärme	56
7.4	Telekommunikation	57

<b>8.</b>	<b>ABFALLENTSORGUNG</b>	<b>57</b>
<b>9.</b>	<b>BAUGRUND</b>	<b>57</b>
<b>10.</b>	<b>BRANDSCHUTZ</b>	<b>58</b>
<b>11.</b>	<b>BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH LANDESRECHT</b>	<b>58</b>
11.1	Geltungsbereich	59
11.2	Gestaltung von Dachformen	59
11.3	Gestaltung der Dachdeckung	59
11.4	Gestaltung von Fassaden	60
11.5	Fassadenmaterial	60
11.6	Farbgebung von Fassaden	60
11.7	Farbgebung der Öffnungselemente	60
11.8	Gestaltung von Einfriedungen	61
11.9	Werbeanlagen	61
11.10	Stellplätze	62
11.11	Formale Regelungen zur Örtlichen Bauvorschrift	63
<b>12.</b>	<b>FLÄCHENBILANZ</b>	<b>63</b>
<b>13.</b>	<b>PLANVERWIRKLICHUNG</b>	<b>63</b>
13.1	Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechtes	63
13.2	Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes	63
13.3	Kosten	63
13.4	Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	64
13.5	Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes	64
<b>14.</b>	<b>WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b>	<b>64</b>
14.1	Natur und Landschaft	64
14.2	Städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt und des Stadtteils	64
14.3	Ortsbild	65
14.4	Verkehr	65
14.5	Belange der Bevölkerung (Gender Mainstreaming)	65
14.6	Wirtschaft	66
14.7	Städtischer Haushalt	66
<b>II.</b>	<b>UMWELTBERICHT / UMWELTAUSWIRKUNGEN</b>	<b>67</b>
<b>1.</b>	<b>GRUNDLAGEN</b>	<b>67</b>
1.1	Inhalte und Ziele der Planung	67
1.2	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachplanungen und Gesetzen	67

<b>2.</b>	<b>BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN</b>	<b>69</b>
<b>2.1</b>	<b>Bestandsaufnahme und Bewertung des aktuellen Umweltzustandes (einschließlich Vorbelastungen) und des zu erwartenden zukünftigen Umweltzustandes (Prognose)</b>	<b>69</b>
2.1.1	Naturraum	69
2.1.2	Vorhandene Flächennutzungen und umweltrelevante Vorbelastungen	69
2.1.3	Mensch	70
2.1.4	Pflanzen und Tiere/Arten und Lebensgemeinschaften/Biodiversität	71
2.1.5	Boden	72
2.1.6	Wasser	73
2.1.7	Klima/Luft	74
2.1.8	Landschaft mit Erholungseignung, Schutzgebiete und -objekte	75
2.1.9	Kultur- und Sachgüter	76
<b>2.2</b>	<b>Entwicklungsprognose des Umweltzustandes</b>	<b>76</b>
2.2.1	Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung des Vorhabens	76
2.2.2	Voraussichtliche Entwicklung ohne Durchführung des Vorhabens	77
<b>2.3</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zur Kompensation nachteiliger Umweltauswirkungen</b>	<b>77</b>
2.3.1	Allgemeine, umweltbezogene Zielvorstellungen	77
2.3.2	Unvermeidbare Belastungen	77
2.3.3	Vermeidung, Verminderung und Kompensation von Umweltauswirkungen	78
<b>2.4</b>	<b>Eingriffs-/Ausgleichsbilanz</b>	<b>79</b>
<b>2.5</b>	<b>Andere Planungsmöglichkeiten</b>	<b>81</b>
<b>3.</b>	<b>ZUSÄTZLICHE ANGABEN UND ZUSAMMENFASSUNG</b>	<b>81</b>
<b>3.1</b>	<b>Fachliche Grundlagen/verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung, Schwierigkeiten, Kenntnislücken</b>	<b>81</b>
<b>3.2</b>	<b>Hinweise zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)</b>	<b>81</b>
<b>3.3</b>	<b>Allgemeinverständliche Zusammenfassung</b>	<b>82</b>
<b>III.</b>	<b>VERFAHRENSVERMERK</b>	<b>84</b>

## **I. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN**

### **1. ERFORDERNISSE UND ZIELE DER PLANAUFSTELLUNG**

Für die Qualifizierung und Entwicklung des Nahversorgungszentrums im Stadtteil Dessau-Nord ist es erforderlich, im Hinblick auf die in diesem Sinne gewollte Standortentwicklung, verbindliches öffentliches Baurecht zu schaffen. Der Bebauungsplanstandort war bislang überwiegend Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 147 "Schlachthof Dessau-Nord", welcher bereits am 25.03.2006 zur Rechtskraft gebracht wurde. Darüber hinaus wurden unmittelbar benachbart gelegene Flächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen, welche auf die Gebietskulisse Bezug nehmen und im Zentrenkonzept Dessau-Roßlau (am 10.06.2009 vom Stadtrat Dessau-Roßlau beschlossen) als Nahversorgungszentrum "Dessau-Schlachthof" festgelegt wurden.

In der Gesamtheit besteht das Bestreben der Stadt Dessau-Roßlau darin, die bereits bestehenden Handelsnutzungen mit einem großflächigen Lebensmittelvollsortimentverbrauchermarkt, nachfolgend als "Vollsortimenter" bezeichnet, zu ergänzen und dem Erweiterungswunsch des ansässigen Lebensmitteldiscounters Rechnung zu tragen. Insofern wird mit diesem Bebauungsplan der zentrale Versorgungsbereich als Nahversorgungszentrum städtebaulich und nutzungsbezogen in einer für das übrige Stadtgebiet verträglichen Form aufgewertet. Hierzu wird aus der bestehenden Gebietskulisse des Bebauungsplanes Nr. 147 ein Teilbereich herausgelöst und um Flächenanteile im Einmündungsbereich Schlachthofstraße – Reinickestraße – Eduardstraße - Karlstraße ergänzt und damit das Nahversorgungszentrum insgesamt bauplanungsrechtlich abgesichert.

Dies ist auch insofern geboten, als dass der anteilig für das Plangebiet rechtskräftig vorhandene Bebauungsplan keine Einzelhandelsnutzungen in der angestrebten Form als zulässig vorsieht. Spätestens seit dem Beschluss des Zentrenkonzeptes aber, besteht das Ziel der Stadt Dessau-Roßlau abweichend von der v. g. Bebauungsplanung darin, den zentralen Versorgungsbereich auf dem ehemaligen Schlachthofgelände fortzuentwickeln. Insofern spricht sich das Zentrenkonzept dafür aus, eine Agglomeration mit zentrenrelevanten Angeboten des kurz- und mittelfristigen Bedarfs, u. a. durch einen "Vollsortimenter" an diesem Standort zuzulassen.

Die hierfür erforderlichen Erweiterungsflächen zur bestehenden Handelsnutzung erstrecken sich vor allem südlich der Karlstraße und westlich der Straße Am Friedrichsgarten. Letztere soll gemäß Verkehrsentwicklungsplan (VEP)<sup>1</sup> Dessau-Roßlau zukünftig einmal als Umgehungsstraße für die östlichen Teile der Dessauer Kernstadt fungieren (Osttangente).

Der zentrale Versorgungsbereich "Dessau-Schlachthof" liegt am Rande eines städtebaulich aktiven und weitestgehend intakten Gründerzeitquartiers. Auf Grund der dichten Bebauungsstruktur und der damit verbundenen hohen Bevölkerungsdichte dieses Stadtteils, verfügt der Standort trotz seiner Lage an dessen östlichem Rand, über ein erhebliches Potenzial an Wohnbevölkerung in zu Fuß oder mit dem Fahrrad bewältigbaren Erreichbarkeitsdistanzen. Die hohe Wettbewerbsintensität im Einzelhandel wird es auch dem am Standort bereits ansässigen Discountmarkt in absehba-

---

<sup>1</sup> 3. Fortschreibung Verkehrsentwicklungsplan Stadt Dessau-Roßlau

rer Zeit nicht mehr allein ermöglichen, eine im Verbund mit dem übrigen, kleinteiligen Einzelhandel notwendige Magnetwirkung in der Form entfalten zu können, dass eine Kundenfrequenz in wirtschaftlich angemessener Größenordnung generiert werden könnte.

Die Stadt Dessau-Roßlau reagiert mit vorliegendem Bebauungsplan auf die v. g. Situation des Strukturwandels im Lebensmitteleinzelhandel, bei dem sich Lebensmittelmärkte auf veränderte demografische und wirtschaftliche Rahmenbedingungen neu einstellen. Um Fehlentwicklungen zu vermeiden, fühlt sich die Stadt Dessau-Roßlau dem Prinzip verpflichtet, moderne Lebensmittelmärkte grundsätzlich in die zentralen Versorgungsbereiche zu integrieren. Nur dort können sie ihre wichtigen Frequenzbringerfunktionen erfüllen und eine verbrauchernahe Grundversorgung ermöglichen.

In dieser Lesart resultiert auf der Grundlage vorliegenden Bebauungsplanes eine Neuordnung im Hinblick auf die inhaltlich räumliche Ausgestaltung, entsprechend der einzelnen plangebietsbezogenen Festsetzungen, auch mit Blick auf die Regelungsinhalte des gemeindeweiten Bebauungsplanes zur Einzelhandelssteuerung (BP Nr. 216) der Stadt Dessau-Roßlau. Der Vollzug des gegenständlichen Bebauungsplanes mit seinen zeitgemäßen Rahmenzielstellungen, unter der Prämisse der Erhaltung und Fortentwicklung eines zentralen Versorgungsbereiches, hier: Nahversorgungszentrum Dessau-Schlachthof, steht im Interesse des Gemeinwohls; ist er doch Teil der zukünftigen Sicherung der Nahversorgung für die Bevölkerung Dessaus im Oberzentrum Dessau-Roßlau.

Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau hat für den vorliegenden Bebauungsplan am 02.06.2014 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 147 "Schlachthof Dessau-Nord", 2. Änderung und zugleich Erweiterung mit örtlichen Bauvorschriften gefasst. Der Bebauungsplan sollte als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB aufgestellt werden. Ausweislich der fortlaufenden Rechtsprechung zur Anwendbarkeit des § 13 a BauGB für den großflächigen Einzelhandel ist es jedoch geboten, für eine rechtssichere Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der beabsichtigten städtebaulichen Zielstellung das Regelverfahren nach den Vorschriften des Baugesetzbuches anzuwenden. In dieser Weise wird vorliegend verfahren. Im Vorfeld hatte ein Vorhabenträger für die Ansiedlung des Vollsortimenters (Supermarkt) einen Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Revitalisierung des Standortes gestellt.

Als erster Schritt fand für den vorliegenden Bebauungsplankontext eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden statt. Hieran schloss sich die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 3 abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB, einschließlich der Nachbargemeinden an.

Die avisierten Gebietsausweisungen (u. a. Sondergebiet/Mischgebiet gemäß BauN-VO) innerhalb des Bebauungsplanes tragen dem Gedanken der Stärkung der Innenentwicklung an diesem integrierten Standort des Stadtteils Dessau-Nord sowohl räumlich als auch inhaltlich in besonderem Maße Rechnung.

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

### **2.1 Lage im Stadtgebiet**

Das Plangebiet befindet sich in Dessau-Nord, rd. 800 m nordöstlich des Dessauer Stadtzentrums, in städtebaulich integrierter Lage, an einem vorerschlossenen Standort, auf einer teilweise bereits überplanten Fläche gemäß § 30 BauGB.

### **2.2. Räumlicher Geltungsbereich**

Die Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 3,04 ha. Er umfasst alle relevanten Flurstücke, mit Blick auf das städtebauliche Gesamtkonzept der Planung. Damit wird das vorliegende Plangebiet begrenzt:

- *im Norden* durch die hier weiter verlaufende Eduardstraße, mit ihrer westlichen Randbebauung sowie Teilflächen eines festgesetzten Mischgebietes des Bebauungsplanes Nr. 147 und eines eingeschränkten Gewerbegebietes nördlich an die verlängerte Karlstraße angrenzend,
- *im Osten* durch Teilflächen des Straßenzuges Am Friedrichsgarten mit entsprechender Verkehrsflächenfestsetzung im Bebauungsplan Nr. 147,
- *im Süden* durch im Bebauungsplan Nr. 147 festgesetzte Flächen für Versorgungsanlagen, ein eingeschränktes Gewerbegebiet sowie ein Mischgebiet, angrenzend an die Schlachthofstraße und
- *im Westen* durch die Schlachthofstraße mit dem Einmündungsbereich Reini-ckestraße/Karlstraße, einschließlich der hieran angrenzenden Gebäudesubstanz.

Die genaue flurstücksbezogene Abgrenzung ist auf der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu ersehen.

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

### **3.1 Übergeordnete Planungen**

#### **3.1.1 Landesentwicklungsplan 2010 und Regionaler Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg**

Die Stadt Dessau-Roßlau ist gemäß der Verordnung über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP ST 2010) vom 11.03.2011 (GVBl. LSA, Nr. 6/2011, S. 160) Z 36 und dem Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W), in Kraft getreten am 24.12.2006, Oberzentrum. Der Sachliche Teilplan "Daseinsvorsorge – Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" (STP DV), Beschluss vom 27.03.2014, genehmigt durch die oberste Landesplanungsbehörde am 23.06.2014, in Kraft getreten am 26.07.2014, bestätigt den oberzentralen Status. Mit Inkrafttreten des Sachlichen Teilplans "Daseinsvorsorge - Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" am 26.07.2014 sind die Festlegungen der Kapitel 5.1 und 5.2 des REP A-B-W 2005 aufgehoben worden.

Die räumliche Abgrenzung des Oberzentrums ergibt sich aus der Beikarte 2a zum LEP ST 2010 und ist entsprechend der Planungsebene nach dem Wortlaut der Begründung zum LEP ST 2010 eine generierte Festlegung, die durch die Städte im Rahmen der Flächennutzungsplanung nach innen präzisiert werden kann. Der Stadtteil Dessau ist Bestandteil des zentralen Ortes des Oberzentrums.

Entsprechend Ziel Z 14 sind die für die Versorgung der Bevölkerung notwendigen Infrastruktureinrichtungen und Verkehrsangebote, unter Beachtung des demografischen Wandels, insbesondere hinsichtlich der sich abzeichnenden Entwicklungen, mindestens in den zentralen Orten vorzuhalten und soweit erforderlich, auszubauen. Entsprechend dem Ziel Z 41 ist eine im Umfang und Qualität angemessene Versorgung mit Infrastrukturangeboten und Dienstleistungen der Daseinsvorsorge, besonders in den zentralen Orten zu sichern und zu entwickeln. Hierbei sind nach dem Grundsatz G 18 besondere Anforderungen von jungen Familien, unterschiedlich mobiler Bevölkerungsgruppen, insbesondere älteren Menschen und Menschen mit Behinderungen bedarfsgerecht in allen Teilräumen zu sichern.

Die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ist an zentrale Orte der oberen und mittleren Stufe zu binden (Z 46). Darüber hinaus müssen die Verkaufsflächen und Warensortimente von großflächigen Handelsbetrieben der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen zentralen Ortes gemäß Z 47 entsprechen. Das heißt, die in diesen Sondergebieten vorgesehenen Projekte dürfen 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 durch auftretende PKW- und LKW-Verkehre zu keinen unverträglichen Belastungen in angrenzenden Siedlungs- Naherholungs- und Naturschutzgebieten führen (Z 48).

Für den vorliegenden Bebauungsplan wird der Einzugsbereich des Verflechtungsbereiches des zentralen Ortes nicht überschritten. Der Bebauungsplanstandort findet sich in städtebaulich integrierter Lage. Das Vorhaben stellt sich damit kongruent zu den Zielen 46 und 47 und im weiteren, entsprechend der vorstehend aufgeführten Punkte auch dem Ziel 48 des LEP ST 2010 dar. In der Summe ist es Aufgabe des vorliegenden Bebauungsplanes das Raumordnungsziel, die hohe Lebensqualität und Anziehungskraft des Stadtteils Dessau-Nord, welcher im Rahmen der Festlegungen als Sanierungsgebiet durch das Land Sachsen-Anhalt mit beträchtlichen Finanzmitteln ausgestattet wurde, zu erhalten und fortzuentwickeln. Dies erfordert nach dem Wortlaut der Begründungen zu den Zielen Z 46 ff. eine umfassende überörtliche und koordinierte Steuerung der Standorte, insbesondere für großflächige Einzelhandelsprojekte.

Dieser Aufgabe sieht sich die Stadt Dessau-Roßlau vollständig verpflichtet, in dem sie bereits in der Vergangenheit über ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept sowie das Integrierte Stadtentwicklungskonzept als informelle Planungsgrundlagen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und den Bebauungsplan Nr. 216 zur Steuerung des Einzelhandels eine ausgewogene Einzelhandelsstruktur für eine verbrauchernahe Versorgung der städtischen Bevölkerung, wie der umliegenden Regionen, verantwortungsvoll vorgegeben hat. Die Bildung von zentralen Versorgungsbereichen mit ihren je-

weiligen Versorgungseinrichtungen in einer gestuften Zentrenstruktur, ist Ausdruck des planerischen Leitbildes der Stadt, zu welcher auch der mit vorliegendem Bebauungsplan überplante zentrale Versorgungsbereich "Schlachthof Dessau" zählt.

Ebenfalls bedeutsam für die Beachtung der Ziele und Grundsätze der Landesentwicklung ist der Grundsatz G 13, welcher zur Verringerung der Inanspruchnahme an Grund und Boden, vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten als zu nutzen gebietet und damit auf eine flächensparende Siedlungs- und Erschließungskonstellation orientiert. Auch zu diesem Grundsatz steht die vorliegende Bebauungsplanung vollständig in Einklang.

Darüber hinaus ist das Ziel Z 23 zur Abstimmung der Siedlungsentwicklung mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung und –bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel zu beachten. Diese Rahmenzielsetzungen werden im Kontext des Bebauungsplanes ebenfalls vollständig erfüllt.

Damit folgt der vorliegende Bebauungsplan dem im § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB verankerten städtebaurechtlichen Planungsgrundsatz der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche durch eine bestandsorientierte Planung, sodass in dieser Hinsicht nicht von einer Beeinträchtigung des raumordnerischen Integrationsgebotes auszugehen ist. Es besteht somit für die Stadt Dessau-Roßlau die Überzeugung, dass mit der geplanten Erweiterung des Nahversorgungszentrums "Schlachthof Dessau" keine schädlichen oder nachteiligen städtebaulichen Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO einhergehen. Auch sind die von der Stadt Dessau-Roßlau mit vorliegendem Bebauungsplan konzeptionell verfolgten städtebaulichen Ziele für eine funktionsgerechte Aufgabenerfüllung als zentraler Versorgungsbereich notwendig. Ergänzendes raumordnerischer Steuerungsbedarf wird im Ergebnis durch die Stadt Dessau-Roßlau nicht gesehen.

Im vorliegenden Bebauungsplan erfolgt somit sowohl eine bestandsentwickelnde als auch -erweiternde städtebauliche Planung an einem integrierten Standort im Dessauer Stadtgebiet, entsprechend Ziel 25 LEP ST 2010. Es handelt sich damit um die Revitalisierung und auch Weiterentwicklung eines Nahversorgungszentrums mit großflächigen Einzelhandelsbetrieben. Die Anpassung des vorliegenden Bebauungsplanes an die Ziele der Raumordnung im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB wird somit erreicht, da der raumordnerischen Zielstellung, großflächigen Einzelhandel zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche auf diese Lagen zu konzentrieren, durch den vorliegenden Bebauungsplan im bestehenden städtebaulichen Kontext nachhaltig entsprochen werden kann.

Ergänzend zu den vorstehenden Ausführungen zur raumordnerischen Einordnung des vorliegenden Bebauungsplanes bestehen über den Regionalen Entwicklungsplan (REP A-B-W) weitere Erfordernisse der Raumordnung, welche gemäß Grundsatz 4.1 REP A-B-W die Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur und die Entwicklung der wirtschaftlichen, infrastrukturellen, sozialen und kulturellen Verhältnisse der Planungsregion den voraussichtlichen Bedürfnissen der Bevölkerungsentwicklung anpassen sollen.

### 3.1.2 Flächennutzungsplan Dessau

Mit der Fusion der Städte Dessau und Roßlau am 01.07.2007 gilt gemäß § 204 Abs. 2 BauGB der im Jahre 2004 rechtswirksam gewordene Flächennutzungsplan der Stadt Dessau als Flächennutzungsplan für den Stadtteil Dessau fort. Die Inhalte des vorliegenden Bebauungsplanes stellen sich nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt dar. Der Flächennutzungsplan stellt für den vorliegenden Plangeltungsbereich gewerbliche Bauflächen und gemischte Bauflächen sowie Wohnbauflächen dar. Aus den Erwägungen der Fortentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Dessau-Schlachthof erfolgt mit Blick auf die fortentwickelte städtebauliche Zielstellung in Teilen eine Flächenneubewertung, respektive –festsetzung von Sondergebieten und eingeschränkten Gewerbegebieten. Teile der Wohnbauflächen- und gemischten Bauflächendarstellungen bleiben erhalten. Hier zeigen sich die Festsetzungen anteilig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Für die von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichenden Festsetzungsgegenstände des Bebauungsplanes wird der Flächennutzungsplan, im Hinblick auf die Gewerbegebietsfestsetzung sowie die Festsetzungen von Sonstigen Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel, im Parallelverfahren zu vorliegendem Bebauungsplan geändert. Demzufolge wird der vorliegende Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren mit der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes Dessau aufgestellt. Der Beschluss über die Einleitung der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Stadtteil Dessau wurde durch den Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau am 05.11.2014 gefasst.

## 3.2 Sonstige Planungen

### 3.2.1 Zentrenkonzept

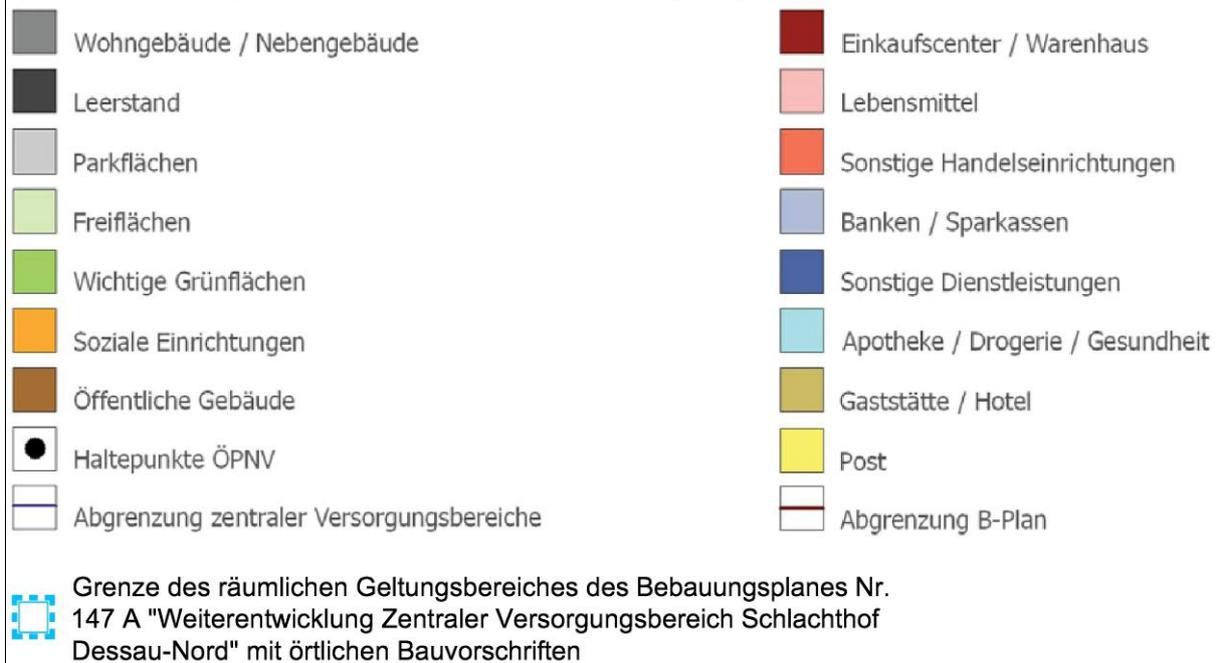
Die Stadt Dessau hat mit Fassung April 2008 bereits ein Einzelhandelsgutachten für das Oberzentrum, unter besonderer Berücksichtigung baurechtlicher Festlegungen sowie der Nahversorgung, als selbstbindend beschlossene Planungsgrundlage gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB aufgelegt. Hinzu trat mit Stand April 2009 das auf dem Einzelhandelsgutachten aufbauende, zeitversetzt erarbeitete und am 10.06.2009 vom Stadtrat beschlossene Zentrenkonzept der Stadt Dessau-Roßlau, welches für den vorliegenden Bebauungsplan den Stellenwert eines gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes besitzt.

Beide Konzepte stellen eine schlüssige Basis für die Beurteilung der Erfordernisse der Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet, so auch am vorliegenden Standort Dessau-Schlachthof, dar. Der Standort Dessau-Schlachthof ist als Nahversorgungszentrum definiert. Auf dieser Basis bildet das Nahversorgungszentrum Schlachthof eine tragende Säule in der für die Stadt Dessau-Roßlau anzustrebenden Grundstruktur des Einzelhandels, mit Blick auf eine ausgewogene Nahversorgung.

Hinsichtlich der Nahversorgungszentren wird im Rahmen des Zentrenkonzeptes ausgeführt, dass "Nahversorgungszentren bzw. Nahversorgungsbereiche [...] auf die wohnungsnah Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ausgerichtet [sind]." Aus Sicht des Einzelhandels ist für ein Nahversorgungszentrum die Ausstattung mit mindestens einem Lebensmittelmagneten und mehreren ergänzenden, kleinteiligen Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten vorauszusetzen.



Quelle: Zentrenkonzept Dessau-Roßlau mit Überlagerung Plangeltungsbereich B 147 A



Im vorgenannten Zusammenhang ist der zentrale Versorgungsbereich auf dem ehemaligen Schlachthofgelände gemäß Zentrenkonzept zu erhalten und auszubauen. Zitat: "Durch die Bereichsabgrenzung mit einer Gesamtbruttofläche von 2,20 ha [...] wird eine Agglomeration von zentrenrelevanten Angeboten des kurz- und mittelfristi-

gen Bedarfs durch einen Vollsortimenter an diesem Standort ausdrücklich zugelassen. Erweiterungsflächen bestehen vor allem in Richtung der neuen Ostrandstraße, wobei eine Neuordnung und Aufwertung des Ostens ratsam wäre. Angesichts der hohen Einwohnerdichte im Umfeld und nur moderater prognostizierte Rückgänge bleibt der Standort auch langfristig wirtschaftlich tragfähig."

Die Entwicklung am Standort Schlachthof seit der Verabschiedung des Zentrenkonzeptes lässt erkennen, dass sich Einzelhandelsdienstleistungen, Gastronomie, Wohnen, aber auch Verwaltungsnutzungen einander in guter Weise ergänzen. Der Bebauungsplan stimmt somit mit den im Zentrenkonzept formulierten Zielstellungen der Stadt Dessau-Roßlau überein.

### 3.2.2 Leitbild Dessau-Roßlau

Das Leitbild für die Stadt Dessau-Roßlau, beschlossen im Stadtrat im Jahr 2011, definiert unter der Überschrift "Wege für eine nachhaltige Entwicklung der Stadt", Leitsätze und Ziele für die zukünftige Entwicklung. Dabei wird auf eine abgestimmte und umfassende Stadtpolitik, die stadt-, ortsteil- und ressortübergreifend handelt, orientiert. Für 6 Handlungsfelder der Stadtentwicklung wurden fachliche Ziele formuliert, welche die ressortübergreifende Themenbreite der Stadtentwicklung abbilden und damit eine umfassende Grundlage für die Umsetzung von Maßnahmen darstellen.

Mit der Aufstellung vorliegenden Bebauungsplanes verhält sich die Stadt Dessau-Roßlau konform mit den Zielen des Leitbildes:

- in dem sie den erfolgreich eingeschlagenen Weg im Stadtumbau fortführt und Stadtteile und Orte in Anlehnung an das Stadtumbauleitbild "Urbane Kerne und landschaftliche Zonen" weiterentwickelt (Ziel S 01);
- sich zu einer konsequenten Innenentwicklung und somit einer Verringerung der Flächeninanspruchnahme im Außenbereich bekennt (Ziel S 02);
- die Entwicklung zeitgemäßer Wohnangebote für unterschiedliche Nutzergruppen fördert (Ziel S 05) und
- innerstädtische Wegeverbindungen und Stadteingänge profiliert und qualifiziert, um die Orientierung in der Stadt zu verbessern, sie an die Umgebung anzubinden und den Stadtkern und wichtige Einrichtungen zu stärken (Ziel S 07).

### 3.2.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Seit 2013 verfügt Dessau-Roßlau über ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) als strategisches Planwerk. Ressortübergreifend wird auf dieser informellen Planungsgrundlage die Entwicklung der Gesamtstadt nachhaltig gesteuert. Das INSEK wurde mit Multiplikatoren der Stadtgesellschaft sowie Vertretern von Institutionen, Unternehmen und Interessengruppen mit hoher Öffentlichkeitsbeteiligung erarbeitet. Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau hat am 10.07.2013 die Endfassung des INSEK beschlossen. Es fungiert für den vorliegenden Bebauungsplan als sonstige städtebauliche Planung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB.

Die Zentrenstruktur des Einzelhandels ist danach bedarfsgerecht und mit entsprechender Sortimentsstaffelung zwischen Kernbereich und Nachversorgungsstandorten zu entwickeln. Die Ausstattung von Nahversorgungsstandorten hat sich dabei an

veränderten Nachfragesituationen, mit Blick auf eine differenzierte Steuerung der Einzelhandelsentwicklung, auszurichten.

Desweiteren sind in integrierten Lagen Versorgungsbereiche zu stabilisieren, ein Ziel, das ebenso mit vorliegendem Bebauungsplan verfolgt wird. Alle unter dieses Ziel fallenden Versorgungsbereiche besitzen eine räumliche Nähe zu verdichteten Wohnlagen, eine gute Anbindung an das Straßennetz sowie an den öffentlichen Personennahverkehr. Dementsprechend sind, im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, Erweiterungen des Angebotes schwerpunktmäßig in diese Bereiche zu lenken. Der Bebauungsplan steht damit im Einklang mit den Zielvorgaben des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes.

### 3.2.4 Masterplan Innenstadt

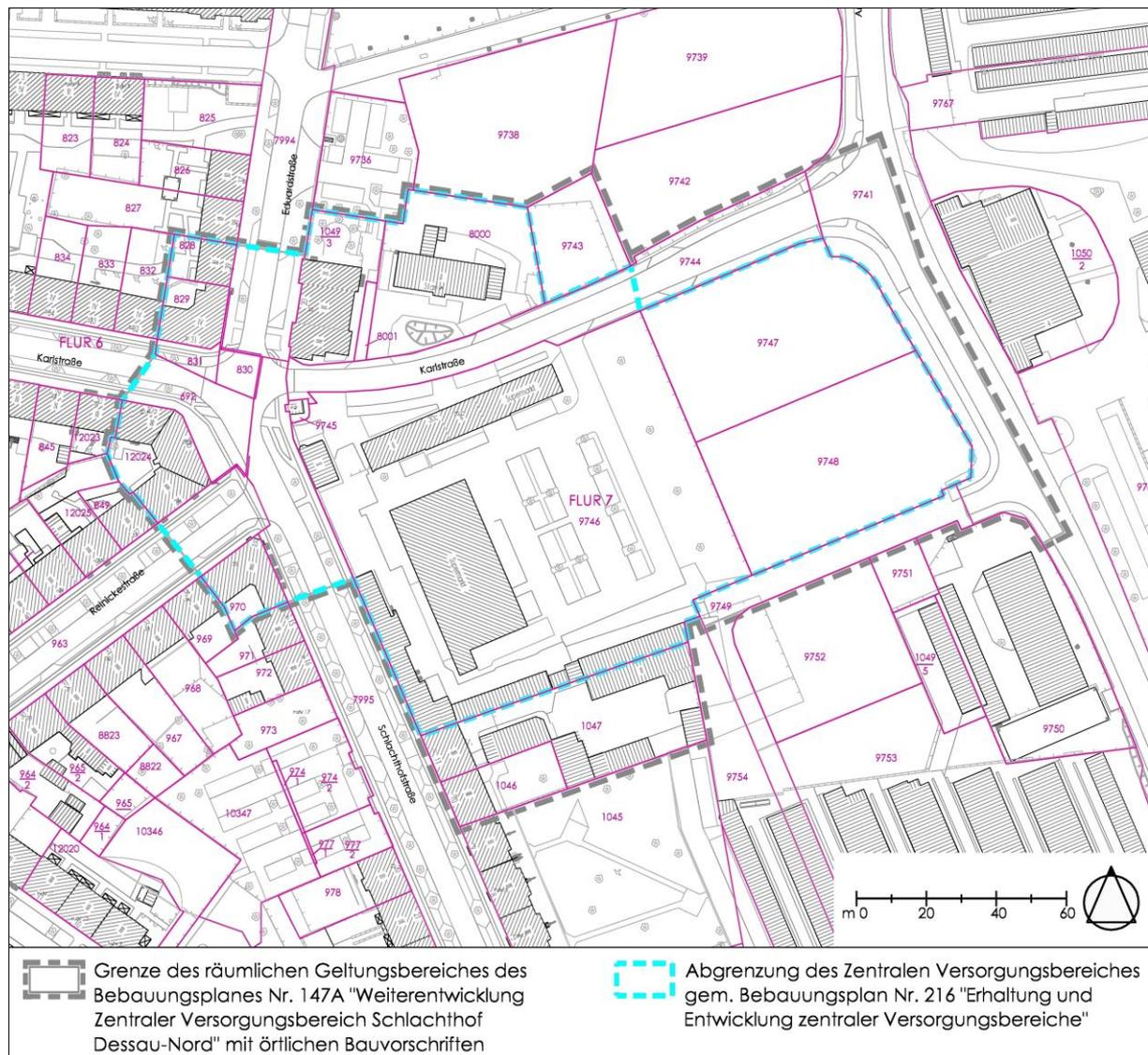
Mit dem Beschluss des Stadtrates vom 10.07.2013 über den Masterplan Innenstadt hat sich die Stadt Dessau-Roßlau die Grundlage für ein neues stadträumlich-funktionales Leitbild für die Innenstadt von Dessau gegeben, dass bereits im Zentrenkonzept von 2009 eingefordert wurde. Das Plangebiet ist danach als zentraler Bereich außerhalb des Kernbereiches Innenstadt eingeordnet und gehört anteilig mit dem Verlauf von Schlachthofstraße und Eduardstraße, respektive der westlich hiervon gelegener Teile des Plangebietes zum urbanen Kern Innenstadt Dessau. Maßnahmen oder Handlungsempfehlungen resultieren aus dieser Einordnung für den vorliegenden Bebauungsplankontext nicht.

### 3.2.5 Bebauungsplan Nr. 216 "Erhaltung und Entwicklung Zentraler Versorgungsbereiche"

Der sog. einfache Bebauungsplan Nr. 216 wird mit vorliegendem Bebauungsplan in seinen Inhalten aufgegriffen. Das Bestreben der Stadt Dessau-Roßlau bestand darin, über den Bebauungsplan Nr. 216 die Rahmenbedingungen im Hinblick auf die jeweilige Standortentwicklung für Zentrale Versorgungsbereiche im Stadtgebiet vorzugeben und die Zulassungsentscheidungen gemäß § 34 BauGB für die Weiterentwicklung im Einzelfall zu ermöglichen. Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 216 wird, der Zentrenhierarchie folgend, der zentrale Versorgungsbereich nicht weiter ausdifferenziert. Zitat: "Der zentrale Versorgungsbereich im Bereich der Karlstraße ist nicht Gegenstand der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes. Diese Lesart resultierte bislang aus dem Umstand, dass die Stadt Dessau-Roßlau beabsichtigt, den unmittelbar angrenzenden Bebauungsplan Nr. 147 in einer 2. Änderung den Zielstellungen zur Einzelhandelsentwicklung aus den rahmengebenden Festsetzungen vorliegenden Bebauungsplanes und des Zentrenkonzeptes heraus anzupassen. Diese Änderung wird im Ergebnis die Konformität zu den Festsetzungsinhalten vorliegenden Bebauungsplanes herstellen."

Insofern wird über den vorliegenden Bebauungsplan die vorstehend im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 216 formulierte Zielstellung vollzogen und in qualitativer Hinsicht weiter ausgestaltet. Die mit dem Bebauungsplan Nr. 216 in Einklang stehende Zielstellung der Gewährleistung einer wohnortnahen Grundversorgung wird vorliegend zur Leitlinie des konzeptionellen Handelns. Damit befindet sich der vorliegende Bebauungsplan vollständig in Einklang mit dem am 11.12.2013 vom Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau beschlossenen Bebauungsplan Nr. 216 "Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche", welcher am 21.12.2013 in Kraft getreten

ist. Auf nachfolgender Abbildung ist die Abgrenzung des zentralen Versorgungsgebietes "Nahversorgungszentrum Schlachthof" in Bezug zum Geltungsbereich vorliegenden Bebauungsplanes zu ersehen.



Ergänzend findet im vorliegenden Bebauungsplan, in Weiterentwicklung der Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 216, in Verbindung mit gutachterlich unteretzten Festsetzungen zur sortimentsbezogenen Steuerung der Handelsnutzungen im zentrenrelevanten Sortiment und unter Berücksichtigung der Zentrenhierarchie, eine klare Positionierung zur Zulässigkeit von Ergänzungsbebauungen für den Standort statt. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden somit die Vorgaben aus dem gemeindefreien (einfachen) Bebauungsplan Nr. 216 weiterentwickelt.

### 3.2.6 Sanierungsgebiet Dessau-Nord

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes ist Teil des festgestellten Sanierungsgebietes Dessau-Nord. Hierzu wurden Voruntersuchungen in den Jahren 1991 bis 1993 durchgeführt und am 08.12.1993 durch den Stadtrat der Stadt Dessau das 65 ha große Sanierungsgebiet förmlich festgelegt. Im städtebaulichen Rahmenplan zum Schlachthofviertel (1997) wird das Plangebiet gehörig zur Nahtstelle zwischen

städtischer Bebauung und Landschaft (Mulde-Aue) gesehen. Es nimmt Vernetzungsfunktionen wahr und muss dementsprechend ausgebildet werden.

Innerhalb der letzten Jahre wurden die Ziele des Rahmenplanes für das Sanierungsgebiet Dessau-Nord an die sich verändernden Bedingungen angepasst. Dies geschah auf der Grundlage des Beschlusses des Stadtrates der Stadt Dessau-Roßlau vom 21.01.2009 über die Aktualisierung des städtebaulichen Rahmenplanes für das Sanierungsgebiet Dessau-Nord. Herunter ist zu verstehen, dass die städtebaulichen Planungen (Bebauungspläne oder städtebaulicher Rahmenplan) als Aufgabe der Stadt zur Vorbereitung und Durchführung der Sanierung gesehen werden. Sie sind, wie der vorliegende Bebauungsplan auch, in diesem Sinne wichtiges Element zur Konkretisierung und Fortschreibung der Ziele und Zwecke der Sanierung gemäß § 140 Nr. 3 BauGB.

Für den vorliegenden Bebauungsplan bedeutet das das anteilige Aufgreifen von fertigzustellenden Erschließungsmaßnahmen. Zitat<sup>2</sup>: "Um die Attraktivität des Standortes für ansiedlungswillige Investoren zu erhöhen, muss der Ausbau des Verkehrsnetzes jedoch, wie geplant, weitergeführt werden." Mit per Festsetzung vorliegendem Bebauungsplan wird das räumliche und Freiflächenkonzept als Bestandteil des städtebaulichen Rahmenplanes für das Sanierungsgebiet Dessau-Nord erneut fortzuschreiben sein.

### 3.2.7 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Dessau-Roßlau fungiert als Fachgutachten, das die Konkretisierung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf der örtlichen Eben der vorbereitenden Bauleitplanung vollzieht. Rechtsverbindlichkeit erhalten die Aussagen des Landschaftsplanes über die Aufnahme der hieraus abgeleiteten grünordnerischen Festsetzungen im Kontext des Bebauungsplanes. Der Landschaftsplan Dessau-Roßlau ordnet das Plangebiet dem Siedlungsbereich, ohne besondere naturräumliche Funktion zu. Letzteres resultiert aus der stark anthropogenen Überprägung des Bebauungsplanstandortes. Der Landschaftsplan liegt gegenwärtig mit der Fortschreibung von 2014 vor.

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

## 3.3 Planungsrechtliche Situation

Die als Regelfall im § 8 Abs. 2, Satz 1 Baugesetzbuch vorgeschriebene Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan kann im Bereich vorliegenden Bebauungsplanes nicht vollständig zur Anwendung kommen. Der Teilflächennutzungsplan der Stadt Dessau ist durch Bekanntmachung am 26.06.2004 im Amtsblatt wirksam geworden. Der Flächennutzungsplan stellt für das vorliegende Plangebiet Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen und gewerbliche Bauflächen dar.

Für das vorliegende Gesamtkonzept des Bebauungsplanes lässt sich die gegenwärtig im Teilflächennutzungsplan enthaltene Darstellung nicht als Entwicklungsbasis heranziehen. Somit wird es erforderlich Flächennutzungsplan und Bebauungsplan

---

<sup>2</sup> Zitat aus dem städtebaulichen Rahmenplan für das Sanierungsgebiet Dessau-Nord, Fortschreibung, Dessau-Roßlau/Halle vom 05.11.2008

neu aufeinander abzustimmen. Dies erfolgt in Parallelität zur Aufstellung vorliegenden Bebauungsplanes gemäß § 8 Abs. 3 BauGB. Dabei steht die städtebauliche Zielstellung vorliegenden Bebauungsplanes in Verbindung mit der Änderung des Flächennutzungsplanes Dessau im Einklang mit dem fortzuschreibenden Sanierungsrahmenplan der Stadt. Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 147 A "Weiterentwicklung zentraler Versorgungsbereich Schlachthof Dessau-Nord" wird somit formal als Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB für die Stadt Dessau-Roßlau aufgestellt, da er für die geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich ist und in seinen Festsetzungen den über die Änderung des Flächennutzungsplanes Dessau geregelten Grundzügen der Bodennutzung nicht entgegenstehen wird.

Auch wenn die Wirksamkeit des Flächennutzungsplanes Dessau in der Fassung der 7. Änderung zum Zeitpunkt der abschließenden Beschlussfassung (Satzungsbeschluss) zum vorliegenden Bebauungsplan noch nicht gegeben sein wird (siehe auch § 8 Abs. 3, Satz 2 BauGB), kann der vorliegende Bebauungsplan im Parallelverfahren zur Erstellung der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes Dessau gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt werden, da er für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich ist.

Mit der Ausarbeitung des vorliegenden Bebauungsplanes soll letztlich Rechtssicherheit für die geplanten Nutzungen am Standort hergestellt werden. Mit einem Verzicht auf die vorliegende Bebauungsplanung besteht die Gefahr, dass sich die über die raumordnerischen Ziele bestimmten Leistungen zur Daseinsvorsorge (hier die Absicherung einer wohnstandortnahen Nahversorgung) nicht aufrecht erhalten lassen und ein städtebaulich-funktionaler Missstand, entgegen den festgelegten Sanierungszielen im Plangebiet, Raum greift.

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde als Beschluss über die Aufstellung der 2. Änderung und zugleich Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 147 "Schlachthof Dessau-Nord", mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung nach § 85 Abs. 3 BauO LSA, im Stadtrat am 02.06.2014 (vorlaufend zum Beschluss zur Einleitung der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Stadtteil Dessau - Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches am Standort des ehemaligen Schlachthofs Dessau-Nord am 05.11.2014) gefasst und mit Datum vom 28.06.2014 bzw. 29.11.2014 im Amtsblatt öffentlich bekannt gemacht (Amtsblatt vom 28.06.2014, Ausgabe 7/2014, 8. Jahrgang, Amtsblatt vom 29.11.2014, Ausgabe 12/2014, 8. Jahrgang). Ziel der Beschlussfassungen war, eine Bauleitplanung aufzustellen, welche die städtebaulich ausgewogenen Voraussetzungen zur Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs (Nahversorgungszentrum) im Gewerbegebiet Schlachthof durch die Errichtung eines Vollsortimenters absichert. Den Beschlussfassungen lag ein vorläufiger Geltungsbereich des Bebauungsplanes zugrunde, welcher im Ergebnis des Vorentwurfes und der hierzu durchgeführten Variantenuntersuchung eine Präzisierung erfahren hat. Auf Basis der Vorzugsvariante und der parallel betriebenen Projektplanung für das Vorhaben wurde der Bebauungsplangeltungsbereich auf die für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erforderliche Abgrenzung hin präzisiert. Dies betrifft eine geringfügige Erweiterung nach Norden und geringfügige Reduzierungen nach Süden und Westen des ursprünglich angedachten Plangebietes.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Regelverfahren nach BauGB, einschließlich Umweltprüfung und Umweltbericht; letzterer als gemeinsamer Umweltbericht mit der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes Dessau.

Da das Zentrenkonzept als zu berücksichtigende Planung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB in seiner Kernaussage vorgibt, dass die im Gewerbegebiet am Schlachthof empfohlene Etablierung eines "Vollversorgers" überwiegend der Nahversorgung dienen muss und zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Dessau-Roßlau nicht beeinträchtigen darf, wurde in Vorbereitung der Entwurfsbearbeitung des Bebauungsplanes ein Gutachten<sup>3</sup> zur Ermittlung der maximal verträglichen Verkaufsfläche in Auftrag gegeben.

Darüber hinaus wird es im Rahmen des Bebauungsplanes erforderlich, die bestehende Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz zu bewerten und den unterschiedlichen Verkehrsarten gerecht werdend, auszugestalten. Hierzu wurde eine verkehrsplanerische und verkehrstechnische Untersuchung<sup>4</sup> angefertigt, welche ebenfalls in die Festsetzungen des Bebauungsplanes überführt wurde.

Ferner war für den Entwurf des vorliegenden Bebauungsplanes zu prüfen, ob Besonderheiten in immissionsschutzbezogener Hinsicht vorliegen, welche nachteilige Auswirkungen auf benachbart gelegene schutzbedürftige Wohnnutzungen erwarten lassen. Um dieser Frage nachzugehen wurde ein Schalltechnisches Gutachten<sup>5</sup> zum Bebauungsplan angefertigt, welches in seinen Inhalten ebenfalls in die Festsetzungen des Bebauungsplanes überführt wurde. Die weiteren materiellen Anforderungen an das Planverfahren, im Hinblick auf die frühzeitige und förmliche Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden im laufenden Planverfahren erfüllt.

Desweiteren wird zum Bebauungsplanverfahren eine örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung der künftigen baulichen Anlagen, Werbeanlagen und Stellplätze erlassen. Diese Vorschrift ist insbesondere vor dem Hintergrund der Lage des Plangebietes im Sanierungsgebiet und der teilweise auch im Plangebiet befindlichen denkmalgeschützten Bausubstanz erforderlich. Zu letzterem gehören die das Ortsbild prägenden, unter Denkmalschutz stehenden Gebäude des ehemaligen Schlachthofes. Insbesondere in dieser Hinsicht erwartet die Stadt Dessau-Roßlau eine ensemblebildende attraktive Architektur, insbesondere hinsichtlich des neu hinzutretenden Baukörpers des Vollsortimenters, welche nicht nur geeignet ist, den Baukörper harmonisch in die Umgebung einzufügen, sondern auch der Hoffnung der Kunden, in Bezug auf eine qualitative Verbesserung im Sortiments- und Servicebereich, entspricht. Neben der eigentlichen Warenpräsentation, einer demografiegerechten Gestaltung der Ladengänge, Regalhöhen und KFZ-Stellplätze kommt der äußeren Gestaltung des Baukörpers in Zusammenhang mit den im angrenzenden Stadtquartier formulierten Sanierungszielen eine ernst zu nehmende Bedeutung zu.

Der Plangeltungsbereich befindet sich anteilig in Überlagerung mit dem räumlichen Geltungsbereich des seit 25.03.2006 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 147

---

<sup>3</sup> Verträglichkeitsanalyse für die Etablierung eines Drogeriefachmarktes und eines Vollsortimenters sowie der Erweiterung eines Lebensmitteldiscounters im GE "Schlachthof" in Dessau-Roßlau, Endbericht, Stadt & Handel, Leipzig, 28.06.2016

<sup>4</sup> Verkehrsplanerische und Verkehrstechnische Untersuchung, Verkehrs-System Consult Halle GmbH, Stand 30.11.2016

<sup>5</sup> Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 147 A "Weiterentwicklung zentraler Versorgungsbereich Schlachthof Dessau-Nord, Bonk-Maire-Hoppmann GbR, Nr. 08245/SO, Stand 14.10.2016

"Schlachthof Dessau-Nord". Hierbei sind hauptsächlich Festsetzungen zu Mischgebieten sowie (schalltechnisch) eingeschränkten Gewerbegebieten betroffen. Auf Grund der eingangs bereits genannten Änderungs- und Erweiterungserfordernisse wird der vorliegende Bebauungsplan als selbstständiger Plan aufgestellt. Für die nicht überplanten Flächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 147 gelten die dort bestehenden Festsetzungen unverändert fort. Für den durch den vorliegenden Bebauungsplan anteilig überplanten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 147 dagegen wird ein neues Plandokument erstellt und damit werden die bisherigen Festsetzungen nach Abschluss des vorliegenden Planverfahrens gegenstandslos. Auf dem Urplan wird ein Verweis auf diesen Sachverhalt aufgebracht. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird der Urplan, zusätzlich zum vorliegenden Bebauungsplanentwurf, informativ mit ausgelegt.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Wie bereits unter Kapitel 3.1. ausgeführt, stehen die Entwicklungsziele unter dem Entwicklungsgrundsatz der Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches (Nahversorgungszentrum) Dessau-Schlachthof als Dienstleistungs- und Handelsstandort in integrierter städtebaulicher Lage). So ist der Bebauungsplan städtebaulich so angelegt, dass für die geplanten Nutzungen Teilflächen festgesetzt werden, die den beabsichtigten Vorhaben auf der einen Seite gerecht werden können, auf der anderen Seite städtebauliche Restriktionen aber nur in dem Maße erfolgen, wie sie für eine prinzipielle städtebauliche Ordnung im Bebauungsplangebiet erforderlich sind.

Die durch den Bebauungsplan ausgelösten Konflikte im Hinblick auf den Immissionsschutz, den Verkehr sowie weitere naturschutzfachliche Erfordernisse werden durch die Einbeziehung aller relevanten Flächenanteile in den Geltungsbereich und die Verfahrensbeteiligung der relevanten Stellen, Ämter und Behörden ausreichend im Sinne des Ordnungs- und Nachhaltigkeitsprinzips gemäß § 1 Abs. 5 BauGB gelöst.

Der Bebauungsplan greift den Eingriffs-/Ausgleichsumfang bezüglich der anteilig hier zu berücksichtigenden Festsetzungen auf. Die überschlägige Betrachtung zur Umweltprüfung ergab, dass die vorliegende Bebauungsplanung nicht im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB zulässig ist, da abwägungsrelevante Umweltauswirkungen durch die Planung ausgelöst werden. Die Rahmenbedingungen der Planung begründen u. a. Vorhaben, welche nach Anlage 1 des UVPG einer Vorprüfung des Einzelfalls (UVP-VP) unterliegen, weil mit der durch die hiesige Planung ermöglichte Zunahme der Verkaufsfläche der entsprechende Schwellenwert aus Anlage 1 Nr. 18.6.2 UVPG überschritten wird. Die UVP-VP im Bebauungsplan kann hier gemäß § 17 Abs. 1, Satz 1 und 2 UVPG abschließend nach den Vorgaben des BauGB durchgeführt werden. Neben dem Kapitel zum Immissionsschutz wird insbesondere im Umweltbericht nach § 2a BauGB auf die umweltrelevanten Auswirkungen des Bebauungsplanes eingegangen. Der Umweltbericht enthält die für die Umweltprüfung bzw. für die Vorprüfung wesentlichen Inhalte und Angaben.

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Teil des Gemeindegebietes kann mit dem Vollzug vorliegenden Bebauungsplanes als gewahrt angesehen werden. Das Planverfahren wird auf der Grundlage der gesetzlichen Regelungen des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) geführt.

### 3.4 Aufstellungsverfahren

Der Bebauungsplan Nr. 147 A "Weiterentwicklung zentraler Versorgungsbereich Schlachthof Dessau-Nord" wird im Regelverfahren aufgestellt. § 13 oder 13a BauGB kommen nicht zur Anwendung. Als Teil des Aufstellungsverfahrens wird ein Umweltbericht erstellt. Die öffentlichen Stellen, deren Aufgabenbereiche von den Umweltauswirkungen berührt werden können, sind bei der Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrades des gemeinsamen Umweltberichtes (für Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplan erstellt) beteiligt worden. Der Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan wurde als Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung und zugleich Erweiterung mit örtlichen Bauvorschriften – Beschlussvorlage BV/110/2014/VI-61 – gefasst.

Die Fortführung des Aufstellungsverfahrens für die 2. Änderung und zugleich Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 147 "Schlachthof Dessau-Nord" mit örtlichen Bauvorschriften unter dem neuen Titel Bebauungsplan Nr. 147 A "Weiterentwicklung zentraler Versorgungsbereich Schlachthof Dessau-Nord" mit örtlichen Bauvorschriften führt nicht zu neuen Planungszielen, sondern soll klarstellen, dass die Bebauungsplanänderung nicht auf dem Ursprungsplan Nr. 147 "Schlachthof Dessau-Nord" aufbaut, sondern dessen Festsetzungen vollständig ersetzt. Keine der Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans Nr. 147 behält nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 147 A weiterhin ihre Wirksamkeit. Hintergrund ist vor allem die Vorgehensweise bei der Bewertung des Immissionsschutzes, bei der sich der Bebauungsplan Nr. 147 A funktional und systematisch von den bisherigen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes trennt.

Die entsprechenden Verfahrensschritte (Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1, 2 i. V. m. § 4 Abs. 1, 2 BauGB) fanden im Mai/Juni 2015 bzw. April/Mai 2017 statt. Grundlage dieser Beteiligungen war zunächst ein Informationsblatt (frühzeitige Beteiligung), welches die grundlegenden Informationen zur Ausgangslage und Planungserfordernis, Geltungsbereich und Lage, Zielen und Zwecken der Planung sowie Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltbelange enthielt. Die Beteiligung erfolgte parallel mit der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes Dessau.

Im Rahmen der frühzeitigen und förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte auch die Abstimmung mit den Nachbargemeinden. Damit wurden die gesetzlichen Anforderungen aus § 2 Abs. 2 BauGB erfüllt. Von den seinerzeit beteiligten Städten und Gemeinden wurden keine der Planung des Vorhabens entgegenstehende Belange geltend gemacht. Aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ergaben sich sachdienliche Hinweise bspw. zur Grundwassersituation und Oberflächenentwässerung, aber auch Verkehrserschließung und zu Immissionsschutzbelangen, zur Berücksichtigung im Rahmen der Erarbeitung des Entwurfs der Begründung bzw. der Planzeichnung für die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB.

Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB trugen unterstützenden Charakter für die Planungsziele des Bebauungsplanes, äußerten sich aber auch kritisch im Hinblick auf die Verkaufsflächenzuwächse im Zusammenhang mit den Folgen des demografischen Wandels. Auch diese Hin-

weise bzw. Überlegungen für den Planungskontext wurden durch entsprechende Ausführungen in der vorliegenden Begründung berücksichtigt.

Aus der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB ergaben sich Hinweise bspw. zur archäologischen Denkmalpflege, Baudenkmalpflege und zum Immissionsschutz, welche als klarstellende Anmerkungen bzw. Hinweise Eingang in die Planfassung für den Satzungsbeschluss fanden. Stellungnahmen aus der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB führten ebenfalls zu Klarstellungen im Hinblick auf die Fortnutzung denkmalgeschützter Bausubstanz im Plangebiet.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 147 A "Weiterentwicklung zentraler Versorgungsbereich Schlachthof Dessau-Nord" mit örtlichen Bauvorschriften soll ein Beitrag für die Erhaltung und Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches am Standort des ehemaligen Schlachthofs in Dessau-Nord in seiner Eigenschaft als Nahversorgungszentrum geschaffen werden.

Darüber hinaus soll die Bebauungsplanung in Anlehnung an die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Stadtteil Dessau "Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches am Standort des ehemaligen Schlachthofs Dessau-Nord" auch im Titel den inhaltlichen Zusammenhang herstellen.

## **4. BESTANDSAUFNAHME**

### **4.1 Eigentumsverhältnisse**

Die zukünftigen Baugrundstücke im Plangebiet befinden sich in unterschiedlichem Eigentum. Lediglich die Flurstücke zur öffentlichen Erschließung des Bebauungsplangebietes befinden sich im Eigentum der Stadt Dessau-Roßlau.

Nach Abschluss des Planverfahrens wird es im erforderlichen Umfang entsprechende Teilungsvermessungen, im Hinblick auf die sich einstellenden Nutzungsverhältnisse geben. Sodann sind im erforderlichen Umfang auch vertragliche Vereinbarungen zu Grundstücksan- und -verkäufen zu schließen (z. B. Ecke verlängerte Karlstraße/Straße am Friedrichsgarten).

### **4.2 Aktuelle Nutzung**

Der Standort des Bebauungsplanes liegt im Nahversorgungsbereich Schlachthof am östlichen Rand des Stadtbezirks Dessau-Nord. Der Standortbereich befindet sich in städtebaulich integrierter Lage und ist im Zentrenkonzept der Stadt Dessau-Roßlau als zentraler Versorgungsbereich (Nahversorgungszentrum Dessau-Schlachthof) ausgewiesen. Der zentrale Versorgungsbereich liegt am Rande eines städtebaulich attraktiven und weitestgehend intakten Gründerzeitquartiers.

Auf Grund der dichten Bebauungsstruktur und der damit verbundenen hohen Bevölkerungsdichte des Stadtbezirks, verfügt der Standort, trotz der Lage am östlichen Rand, über ein erhebliches Potenzial an Wohnbevölkerung in zu Fuß erreichbarer

Entfernung. Die Einwohnerzahl beträgt dabei im 700 m Nahbereich 7.480 Einwohner<sup>6</sup> mit Haupt- und Nebenwohnsitz.

Der bereits vorhandene Einzelhandelsbesatz im Nahversorgungszentrum ist, mit Ausnahme des strukturprägenden Magnetbetriebes NETTO, überwiegend kleinteilig strukturiert und hat seinen Angebotsschwerpunkt auf den Waren des kurzfristigen Bedarfs. Aus dem Lebensmittelsortimentsbereich befinden sich eine Filiale des Getränkehändlers "Getränkequelle" sowie ein inhabergeführter Naturkostladen am Standort. Hinzu kommen ein Fleischwarengeschäft sowie weitere kleinteilige Handels- und Dienstleistungsnutzungen, auch im Bereich Gastronomie, ebenso eine Vielzahl sonstiger gewerblicher Einrichtungen, Praxen sowie kleinere Handwerksbetriebe. Die Handelseinrichtungen sind ausschließlich im Erd- bzw.- Sockelgeschossbereich angesiedelt.

Wohnnutzungen finden sich entlang der Straßenzüge Schlachthofstraße, Reickestraße, Karlstraße und Eduardstraße in der vorhandenen Gebäudesubstanz. In der denkmalgeschützten Bausubstanz findet keine Wohnnutzung statt.

Teilflächen im Osten des Plangebietes sind als gewerbliche Konversionsflächen mit Bauschutt/Baumaterialienablagerungen und unbefestigten Wegeverläufen anzusprechen. Der devastierte Gesamteindruck dieses Bereiches wirkt negativ auf die hieran anschließenden Grundstücksnutzungen.

Insgesamt zeigt sich somit ein sehr lebendiges und vielfältig genutztes Areal, welches jedoch bei Beibehaltung des Status quo mittelfristig aber keine ausreichende Kundenfrequenz mehr haben dürfte, da der zu beobachtende Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel, bei dem sich Lebensmittelmärkte auf veränderte demografische und wirtschaftliche Rahmenbedingungen neu einstellen müssen, stetig voranschreitet und die Gefahr besteht, dass der Standort über kurz oder lang ins Hintertreffen gerät.

Die Stabilisierung des zentralen Versorgungsbereiches, allein aus den Kräften des Marktes heraus, auf Basis der gegenwärtig rechtsverbindlichen Festsetzungsgegenstände des Bebauungsplanes Nr. 147, wird nach Überzeugung der Stadt Dessau-Roßlau in geordneter städtebaulicher Entwicklung somit nicht gelingen, woraus resultierend vorliegender Bebauungsplan zeitgemäß steuernd die erforderlichen Rahmenseetzungen vorgibt.

### **4.3 Umweltbelange**

Das Plangebiet befindet sich in einer Randzone des verdichteten städtischen Siedlungsbereiches von Dessau-Nord. Die Schutzgüter des Naturhaushaltes sind nur noch sehr eingeschränkt funktions- und leistungsfähig bzw. wegen der fast völligen Überprägung durch Versiegelung und Bebauung dem Naturhaushalt entzogen. Infolge der starken Eingriffe, mit Blick auf die Bestandsnutzung, ist der Standort als in seinen natürlichen Eigenschaften dauerhaft irreversibel verändert zu beschreiben. Boden und Wasserhaushalt sind dauerhaft überprägt, das lokale Mikroklima weist die siedlungs-/ verdichtungstypischen Überwärmungstendenzen auf.

---

<sup>6</sup> Quelle: Stadt Dessau-Roßlau, Kommunale Statistikstelle, Erhebung Stadt & Handel aus dem Einwohnermelderegister; Stichtag 29.02.2016

Nennenswerter Gehölzbestand ist lediglich entlang der Schlachthofstraße, Karlstraße, Reinicke- und Eduardstraße als straßenbegleitender Baumbestand vorhanden. Im Übrigen stellen sich die vorhandenen unversiegelten Bereiche als Niederschlagswasserretentionszonen, Brachflächen mit Bauschuttalagerungen (gewerbliche Konversionsflächen) oder als (städtische) Zieranlagen auf Klein- und Kleinstflächen dar.

Hauptquelle für Schallemissionen sind der Verkehr auf der Schlachthofstraße/Karlstraße, der Liefer- und Kundenverkehr sowie die Betriebsgeräusche der vorhandenen Einrichtungen.

Natur- und Landschaftsschutzgebiete, besonders geschützte Biotop- und Naturdenkmale sind im Plangebiet und in der direkten Umgebung (potenzieller Wirkungsbereich) nicht vorhanden. Europäische Vogelschutzgebiete oder Fauna-Flora-Habitatgebiete sind nicht betroffen.

Gemäß § 9 Abs. 6a BauGB ist darauf hinzuweisen, dass sich der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes in einem Gebiet mit signifikantem Hochwasserrisiko (Risikogebiet gemäß § 73 Abs. 1, Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)<sup>7</sup>) befindet. Demzufolge sind, in Abhängigkeit von der jeweiligen Nutzung, geeignete Maßnahmen zur vorbeugenden Abwehr von Hochwasserschäden zu treffen.

Zusätzliche Umweltfolgen durch den Bebauungsplan sind in erster Linie im Zuge weiterer Flächenversiegelungen - auch durch Anstieg der Versiegelungsrate auf bereits beanspruchten Flächen - mit Auswirkungen auf noch vorhandene Biotopstrukturen sowie durch Änderungen hinsichtlich der Lärmbelastungspotenziale der zukünftigen Verkehrssituation zu erwarten. Diesbezüglich ist vor allem mit Verlagerungseffekten zu rechnen.

Auf die Erfassung und Bewertung des aktuellen Umweltzustandes sowie die Prognose der zu erwartenden Auswirkungen des Bebauungsplanes wird ausführlich im Umweltbericht eingegangen, der ein eigenständiges Kapitel dieser Begründung bildet (vgl. Kapitel II). Dort werden die begleitend zur Erarbeitung der Bauleitplanung im Zuge der sog. Umweltprüfung ergangenen Umweltinformationen und -untersuchungen im Ergebnis dargestellt. Notwendig im Zuge der Bebauungsplanaufstellung ist die Ermittlung der Umweltauswirkungen des Vorhabens insgesamt sowie der Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes, im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (§§ 2, 2a BauGB), was im Umweltbericht entsprechend der Vorschrift nach Anlage 1 zum BauGB, unter Anwendung des Bewertungsmodells des Landes Sachsen-Anhalt, dargestellt wird.

Da im Ergebnis der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung im Plangeltungsbereich der Ausgleich nicht zu 100 % erbracht werden kann, ist es erforderlich, externe Maßnahmen hinzuzuziehen und für den vorliegenden Bebauungsplan zu sichern (hierzu Kapitel II Umweltbericht/Umweltauswirkungen, Punkt 2.4). Erforderlich ist auf Grund der Festsetzungen des Bebauungsplanes eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß UVPG durchzuführen. Die Auswirkungen werden nachfolgend erläutert.

---

<sup>7</sup> Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 122 des Gesetzes vom 29.03.2017 (BGBl. I S. 626)

#### 4.3.1 UVP – Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls

Mit der Änderung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom August 2001 hat sich die Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben deutlich erweitert, was auch Vorhaben der Bauleitplanung betrifft. Neu eingeführt wurde die sogenannte Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3a und § 3c Abs. 1 UVPG. Dabei ist zunächst zu ermitteln, ob für einen bestimmten Plan oder ein Vorhaben aufgrund der Größe oder Leistung eine generelle UVP-Pflicht besteht bzw. ob sich die Notwendigkeit zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung aus dem speziellen Einzelfall ergibt. Auf dem Wege der allgemeinen Vorprüfung ist für den Einzelfall in übersichtlicher Prüfung festzustellen, ob von dem geplanten Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen ausgehen können, die bei der Entscheidung im Rahmen der bauplanungsrechtlichen Abwägung zu berücksichtigen wären.

Bei dem hier angestrebten Entwicklungsziel der Erhaltung und Weiterentwicklung der städtebaulichen Gesamtsituation soll mit Hilfe des Bebauungsplanes u. a. die Möglichkeit geschaffen werden, den vorhandenen Nahversorgungsstandort zu profilieren. Dazu sind neue Gebäude für einen Vollsortimenter sowie die bauliche Erweiterung des ansässigen Discounters in Planung.

Bebauungspläne für großflächige Einzelhandelsstandorte mit einer Geschossfläche ab 1.200 m<sup>2</sup> bis unter 5.000 m<sup>2</sup> sind gemäß UVPG Anlage 1, Nr. 18.6.2 in einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls der Umweltverträglichkeit zu unterziehen. Mit dem hiesigen Vorhaben wird der maßgebliche Schwellenwert erreicht, im Rahmen des Bebauungsplanes werden rd. 4.500 m<sup>2</sup> zulässige Bruttogeschossfläche (3.050 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) für großflächigen Einzelhandel festgesetzt. Die Umweltverträglichkeitsprüfung wird gemäß § 17 Abs. 1, Satz 1 und Satz 2 UVPG abschließend als Umweltprüfung des Bebauungsplanes nach den Vorgaben des BauGB durchgeführt, sie ist Bestandteil des hiesigen Bebauungsplanverfahrens.

#### 4.3.2 Merkmale des Vorhabens

##### 4.3.2.1 Größe des Vorhabens:

Der Bebauungsplan umfasst insgesamt ca. 3,04 ha. Der Bebauungsplan Nr. 147 A "Weiterentwicklung zentraler Versorgungsbereich Schlachthof Dessau-Nord" setzt 1,55 ha Sondergebiete (für Handel und Dienstleistungen), 0,24 ha eingeschränktes Gewerbegebiet und 0,32 ha Mischgebiete sowie 0,16 ha Allgemeine Wohngebiete fest. Die Verkehrsflächen umfassen insgesamt rd. 0,78 ha.

##### 4.3.2.2 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft:

Die Planung sieht neben der planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Bebauung und Nutzung die bauliche Nutzung von aktuell brach liegenden Flächen nördlich und südlich der Karlstraße vor. Während der Bestand hauptsächlich durch Festsetzung von Mischgebieten und Allgemeinen Wohngebieten abgesichert wird, werden für die neuen Nutzungsoptionen das Gewerbegebiet und ein Sondergebiet Handel und ein Sondergebiet Handel/Dienstleistungen (einschließlich vorhandener Einrichtungen) festgesetzt. Der Neubau des Vollsortimenters wird im östlichen Plangebiet innerhalb des SO "Handel" angesiedelt. Durch die festgesetzten Grundflächenzahlen von 0,6 bzw. 0,7 wird in den Wohngebieten und Mischgebieten überwie-

gend der aktuelle Status quo gesichert, die zulässigen Überschreitungen sind i. d. R. durch den Bestand bereits ausgeschöpft. Neue Bebauung ermöglicht die GRZ von 0,6 bis 0,8 im Wesentlichen für den östlichen Bereich des Gewerbegebietes nördlich der Karlstraße und für die Sondergebiete.

Werden durch das Vorhaben des Bebauungsplanes weitere Flächenversiegelungen oder Bebauungen auf bisherigen Freiflächen ermöglicht, so sind damit Beeinträchtigungen der Umweltgüter verbunden, wenn die Naturhaushaltsfunktionen - hier in erster Linie Bodenfunktionen - weiter eingeschränkt werden.

#### 4.3.2.3 Abfallerzeugung:

Mit der Realisierung des Vorhabens werden gewerbliche Abfälle sowie Hausmüll erzeugt. Die Entstehung von Sondermüll ist zum Zeitpunkt der vorliegenden Planung nicht bekannt und in Abhängigkeit von der Art der zukünftigen Nutzungen – die in etwa der jetzigen entsprechen wird - nicht wahrscheinlich.

#### 4.3.2.4 Umweltverschmutzung und Belästigungen:

Mit der Realisierung des Vorhabens entstehen durch zusätzliche Heizungs- und Lüftungsanlagen und den Verkehr Luft- und Schallemissionen. Da der Anteil neuer Bebauung im Verhältnis zu/innerhalb der bestehenden Quartiersstruktur geringfügig sein wird, ist diesbezüglich nicht mit nennenswerten zusätzlichen Belastungen zu rechnen. Hinsichtlich des Verkehrs sind möglicherweise Auswirkungen durch ansteigende Frequentierung des Standortes sowie mehr Liefer- und sonstigen betriebsbedingten Verkehr zu rechnen. Mit der neuen Erschließungsstraße im Süden kommt es möglicherweise auch zu Verlagerungseffekten. Begleitend zum Bebauungsplan wurde ein Schallgutachten erstellt, in dessen Ergebnis festgestellt wurde, dass mit dem zusätzlichen Erschließungsverkehr keine wesentliche Erhöhung der Immissionsbelastung vor Ort einhergehen wird. Das trifft auch für die in der Nachbarschaft am stärksten betroffenen Straßenabschnitte während der lärmsensibelsten Zeiten (Nachstunden 22:00 – 06:00 Uhr) zu.

Das Gutachten hat auch die immissionsschutzrelevanten Nutzungen innerhalb der geplanten Sondergebiete und der gewerblichen Bauflächen untersucht und kommt zu dem Schluss, dass entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes für das festgesetzte eingeschränkte Gewerbegebiet und die Sondergebiete die Orientierungswerte n. Beiblatt 1 der DIN 18005 sowie die Immissionsrichtwerte n. Ziff. 6.1 der TA Lärm an der nächstgelegenen, schützenswerten Wohnnutzung eingehalten werden können.

#### 4.3.2.5 Unfallrisiken, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien:

Risiken dieser Art sind zum Zeitpunkt der vorliegenden Planung nicht absehbar, in Anbetracht der im Wesentlichen auf der aktuellen Nutzung aufbauenden Planung ist eine Erhöhung des Risikos derzeit unwahrscheinlich.

#### 4.3.3 Standorte des Vorhabens

##### 4.3.3.1 Bestehende Nutzung des Gebietes:

Das Plangebiet ist bereits überwiegend baulich genutzt. Dabei besteht eine Vielfalt unterschiedlicher Nutzungsarten, eine kleinteilige Mischung vorwiegend aus Dienstleistung und Gewerbe sowie Gastronomie hat sich beidseits der Karlstraße und entlang der Schlachthofstraße und der Eduardstraße etabliert. Die großen Bestandsgebäude werden von einem Getränkemarkt, einem Naturkosthandel und dem Discountmarkt Netto genutzt. Im westlichen Plangebiet dominiert die Wohnnutzung, im Süden eine Nutzungsmischung mit hohem Wohnanteil.

##### 4.3.3.2 Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes:

Hinsichtlich der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Umweltgüter weist der Landschaftsplan für den Stadtteil Dessau dem Gebiet eine untergeordnete bzw. keine Bedeutung zu, da der Bereich eine hohe Nutzungsdichte aufweist und durch intensive anthropogene Überprägung gekennzeichnet ist. Dementsprechend ist die Leistungs- und Funktionsfähigkeit der Schutzgüter bereits auf ein Minimum reduziert oder gänzlich aufgehoben. Die starke Überprägung wirkt sich auch in der eingeschränkten Regenerationsfähigkeit aus. Der Erholungswert ist auf Grund der derzeitigen Nutzung allgemein gering, er kann im Wesentlichen nur noch für die Freiflächenanteile der Wohngebiete und der Mischgebiete gelten.

##### 4.3.3.3 Belastbarkeit der Schutzgüter unter Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien):

- Netz "Natura 2000" gemäß § 31 BNatSchG, Schutzgebiete gemäß § 32 BNatSchG, Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und europäische Vogelschutzgebiete:

FFH-Gebiete oder Gebiete gemäß EU-Vogelschutzrichtlinie sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Die genannten Schutzkategorien betreffen den in der unmittelbaren Umgebung liegenden Landschaftsraum an der Mulde. Der Auenbereich der Mulde ist als überregional bedeutsam im Rahmen der Biotopverbundplanung (BVS) des Landes Sachsen-Anhalt und für das europäische Netz "Natura 2000" eingestuft. Die "Untere Mulde" (Nr. 4239302) ist sowohl FFH-Gebiet als auch Schutzgebiet gemäß EU-Vogelschutzrichtlinie (VRL).

- Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG, soweit nicht bereits von dem Buchstaben a erfasst:

Naturschutzgebiete sind innerhalb sowie in der Umgebung des Plangebietes nicht vorhanden.

- Nationalparke gemäß § 24 BNatSchG, soweit nicht bereits von dem Buchstaben a erfasst:

Nationalparke sind innerhalb sowie in der Umgebung des Plangebietes nicht vorhanden.

- Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß §§ 25 und 26 BNatSchG:

Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Für die Umgebung sind hier die Schutzkategorien im Muldebereich zu nennen. Die Muldeau ist Landschaftsschutzgebiet und für den hier zu betrachtenden Bereich im Stadtgebiet Dessaus gleichzeitig Teil der Schutzzone III des Biosphärenreservats "Mittlere Elbe": Zone der harmonischen Kulturlandschaft.

- Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG:

Besonders geschützte Biotope gemäß § 22 NatSchG LSA sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die vorhandenen Bäume fallen unter die Schutzbestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Dessau-Roßlau.

- Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltgesetzes oder Heilquellenschutzgebiete (§ 53 WHG) sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltgesetzes:

Schutzgebiete dieser Art sind weder im Plangebiet noch direkt angrenzend vorhanden. 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. Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB ist aber darauf hinzuweisen, dass sich der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes in einem Gebiet mit signifikantem Hochwasserrisiko (Risikogebiet gem. § 73 Abs. 1, Satz 1 Wasserhaushaltgesetz (WAG)) befindet.

#### 4.3.3.4 Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind:

Durch die vorhandenen und geplanten Nutzungen entstehen Lärmemissionen und stoffliche Belastungen der Luft, ebenso durch den damit verbundenen Verkehr. Überschreitungen der festgelegten Umweltqualitätsnormen sind durch Einhalten der vorhandenen Grenz- und Richtwerte der einschlägigen Gesetze und Normen zu gewährleisten.

Begleitend zum Bebauungsplan wurde ein Schallgutachten erstellt, in dessen Ergebnis festgestellt wurde, dass mit dem zusätzlichen Erschließungsverkehr keine wesentliche Erhöhung der Immissionsbelastung vor Ort einhergehen wird. Das trifft auch für die in der Nachbarschaft am stärksten betroffenen Straßenabschnitte während der lärmsensibelsten Nachstunden von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr zu.

Das Gutachten hat auch die immissionsschutzrelevanten Nutzungen innerhalb der geplanten Sondergebiete und der gewerblichen Bauflächen untersucht und kommt zu dem Schluss, dass für das festgesetzte eingeschränkte Gewerbegebiet und die Sondergebiete, unter Beachtung der Festsetzungen des Bebauungsplanes, die Orientierungswerte n. Beiblatt 1 der DIN 18005 sowie die Immissionsrichtwerte n. Ziff. 6.1 der TA Lärm an der nächstgelegenen, schützenswerten Wohnbebauung eingehalten werden können. Das gutachterliche Ergebnis basiert auf einer bestandswürdigen Vorabschätzung, im Sinne eines pauschalen Ansatzes für immissionswirksame Flächenschallleistungspegel, entsprechend der zu erwartenden Nutzungen im Bebauungsplangebiet.

Im konkreten Einzelgenehmigungsverfahren werden ggf. hiervon abweichende Schalleistungspegel auftreten. In diesem Fall sind sodann technische oder organisatorische Maßnahmen erforderlich, um sicher zu stellen, dass die erforderlichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm, wie vor, eingehalten werden können. Zu den o. g. Festsetzungen zum Immissionsschutz zählen i. S. d. vorbeugenden Umweltschutzes auch das Verbot von Nachtanlieferungen in der Zeit von 22.00 – 06.00 Uhr.

#### 4.3.3.5 Gebiet mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes:

Die Stadt Dessau-Roßlau ist gemäß LEP ST 2010 und durch das REP A-B-W als Oberzentrum eingestuft. Untermauert wird dies auch noch einmal durch den 2014 für das REP aufgestellten neuen Sachlichen Teilplan Daseinsfürsorge – STP DV: Die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ist an zentrale Orte der oberen und mittleren Stufe zu binden (Z 46). Darüber hinaus müssen die Verkaufsflächen und Warensortimente von großflächigen Handelsbetrieben der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen zentralen Ortes gemäß Z 47 entsprechen. Das heißt, die in diesen Sondergebieten vorgesehenen Projekte dürfen 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 durch auftretende PKW- und LKW-Verkehre zu keinen unverträglichen Belastungen in angrenzenden Siedlungs- Naherholungs- und Naturschutzgebieten führen (Z 48).

Mit dem Bebauungsplan wird der Einzugsbereich des Verflechtungsbereiches des zentralen Ortes nicht überschritten. Das Plangebiet befindet sich in städtebaulich integrierter Lage. Das Vorhaben stellt sich damit kongruent zu den Zielen 46 und 47 und im Weiteren, entsprechend der vorstehend aufgeführten Punkte auch dem Ziel 48 des LEP ST 2010 dar.

Der vorhandene Nahversorgungsstandort ist im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Dessau-Roßlau als solcher festgelegt, er soll in erster Linie der Versorgung der umliegenden Wohngebiete mit Waren des täglichen bzw. kurz- bis mittelfristigen Bedarfs dienen. Weiterhin werden hier vielfältige Dienstleistungen angeboten, wie es auch den Zielsetzungen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK 2025) entspricht. Die Integration und Verträglichkeit großflächigen Einzelhandels wurde im Vorfeld durch ein Gutachten geprüft, das die Neuansiedlung eines Vollsortimenters, eines Drogeriefachmarktes und die Erweiterungswünsche des ansässigen Discounters untersucht hat. Die dortigen Empfehlungen zur Verkaufsflächengröße sind maßgebend für die hiesige Planung.

4.3.3.6 In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensemble, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind:

Die noch vorhandenen historischen Schlachthofgebäude an Karlstraße und der Schachthofstraße sind als Baudenkmale geschützt.

#### 4.3.4 Merkmale der möglichen Auswirkungen

##### 4.3.4.1 Ausmaße der Auswirkungen (Geografisches Gebiet und Bevölkerung):

Das Plangebiet befindet sich ca. 800 m nördlich des zentralen Innenstadtbereichs des Stadtteils Dessau in östlicher Randlage des Stadtbezirkes Nord. Für die geplante Erweiterung des vorhandenen Nahversorgungsstandortes wurde eine Verträglichkeitsanalyse durchgeführt, nach der im 700 m Umkreis rd. 7.480 Einwohner leben. Das Gutachten hat die Neuansiedlung eines Vollsortimenters, eines Drogeriefachmarktes und die Erweiterungswünsche des ansässigen Discounters untersucht und ist für den Standort sowie im Zusammenspiel mit dem zentralen Versorgungsbereich der Dessauer Innenstadt zu den entwicklungsbezogenen als maßgebend anzusehenden Empfehlungen gelangt. Die dortigen Empfehlungen zur Verkaufsflächengröße wurden maßgebend für die hiesige Planung.

##### 4.3.4.2 Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen:

Das Vorhaben besitzt aufgrund der geografischen Lage, der Art und des Maßes der Bebauung und Nutzung keinen grenzüberschreitenden Charakter.

##### 4.3.4.3 Schwere und Komplexität der Auswirkungen:

In dem insgesamt rd. 3,04 ha großen Plangebiet wird in Teilgebieten durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes eine neue Bebauung - gegenüber dem aktuellen Zustand - und damit eine Zunahme der versiegelten Flächen ermöglicht. Betroffen davon sind aktuell sporadisch genutzte Flächen des ehemaligen Schlachthofes und in dessen unmittelbarer Umgebung. Hier handelt es sich um Abbruchflächen der Grundstücke Karlstraße/Ecke Am Friedrichsgarten sowie einen Lagerplatz und bisher unbebaute Anteile gewerblich genutzter Flächen nördlich der Karlstraße. Der übrige Plangebietsbereich ist bereits dicht bebaut.

Durch die planerisch vorbereitete, in Teilgebieten des Geltungsbereiches mögliche Erhöhung des Anteils versiegelter Flächen, werden dem Umwelthaushalt unwiederbringlich Flächen entzogen. Wertvolle Biotopstrukturen oder nennenswerte Gehölzbestände sind nicht vorhanden. Durch die Unterhaltung der zukünftigen Gebäude, die Nutzungen und den Verkehr entstehen Luft- und Lärmemissionen. Die Errichtung von Gebäuden verändert nachhaltig das Raumgefüge und wirkt auf das Orts- und Landschaftsbild. Die oben beschriebenen Auswirkungen sind bereits heute schon im Bestand vorhanden, durch den Bebauungsplan werden jedoch punktuell Veränderungen hinsichtlich der Nutzungsintensität und damit einhergehend der Auswirkungen auf den Umweltzustand möglich.

Betroffen von diesen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind im Wesentlichen die Schutzgüter Boden und Mensch, da durch die zusätzlichen Versiegelungen die Bodenfunktionen weiter reduziert werden sowie neue Lärmemittenten zu erwarten sind. Auf die übrigen Schutzgüter wirkt die Planung in unerheblicher Weise.

#### 4.3.4.4 Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen:

Mit der Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes treten die Auswirkungen direkt auf, da sie bauart- und nutzungsbedingt sind. Minimierungen können durch emissionsarme Heizanlagen, Regelungen zur Lärminderung und flächensparende Bebauung erreicht werden. Daneben kann die Wirkung auf das Ortsbild durch den Entfall von Trivialnutzungen (Lagerflächen, Brachen) sowie die Stellplatzbegrü-  
nung positiv beeinflusst werden.

### 4.4 Verkehrserschließung

#### 4.4.1 Straßen

Die Erschließung des Bebauungsplangebietes erfolgt gegenwärtig über die im Plan-  
gebiet zusammentreffenden Straßenführungen von Schlachthofstraße, Reinickestraße, Karlstraße und Eduardstraße. Ein geringer Anteil Erschließungsverkehr vollzieht sich über die Straße Am Friedrichsgarten, ausgehend vom Straßenzug Friederiken-  
platz. Von der Schlachthofstraße, Karlstraße und der Straße Am Friedrichsgarten bestehen Zufahrten zu Grundstücken des Plangebietes bzw. Stellplatzanlagen, welche entsprechenden Nutzungen zugeordnet daherkommen.

Die Zufahrtsituationen sollen in ihrer derzeitigen Lage beibehalten bzw. über den Ausbau der Planstraße, von der Straße Am Friedrichsgarten abzweigend, ergänzt werden.

#### 4.4.2 Fußwege/Radwege

Selbstständig geführte Fuß- und Radwege gibt es lediglich im Bereich von Schlachthofstraße, Karlstraße und Reinickestraße. Die übrigen Straßenverläufe werden durch Fußwege in ihren Seitenräumen begleitet. Die Verkehrsartentrennung von Fuß- und Radwegen sowie Fahrverkehren sollen durch den vorliegenden Bebauungsplan beachtet, jedoch nicht weiterentwickelt werden.

#### 4.4.3 Ruhender Verkehr

Öffentliche Anlagen für den ruhenden Verkehr bestehen im Plangebiet in Form von Längsparkplätzen sowie in Teilen der Karlstraße und Reinickestraße orthogonal zum Straßenverlauf angeordneten PKW-Stellplätzen. Die Stellplätze stellen sich überwiegend für das Anwohner- bzw. Anliegerparken ausgewiesen dar. Sie sollen durch die Festsetzungen vorliegenden Bebauungsplanes nicht grundsätzlich in Frage gestellt werden. Darüber hinaus gibt es grundstücksbezogen private Stellplatzanlagen in befestigter Form, welche sich den hier vorhandenen einzelhandels- bzw. dienstleistungs- oder wohnbezogenen, respektive allgemein als gewerblich zu bezeichnenden Nutzungen zugeordnet darstellen.

#### 4.4.4 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Schlachthofstraße, Eduardstraße und Karlstraße werden von Buslinien des ÖPNV durchfahren. Haltestellen des Stadtbusverkehrs befinden sich im Plangebiet nicht. Die nächst gelegenen Haltestellen befinden sich in der Eduard- und Schlachthofstraße, ca. 50 m von der Plangebietsgrenze entfernt. Damit ist der Bebauungsplanstandort gut an das Netz des ÖPNV angebunden. Eine weitere Verbesserung des Angebotes wird im Planaufstellungsverfahren geprüft.

### 4.5 Stadttechnische Erschließung

#### 4.5.1 Be- und Entwässerung

Schmutzwasser- und Trinkwasserleitungen befinden sich in den das Plangebiet querenden bzw. angrenzenden Straßenräumen. Sie versorgen das Plangebiet. Entsprechende Hausanschlussleitungen stellen sich ausreichend dimensioniert dar.

Die Niederschlagswasserabführung erfolgt in Teilen über Mulden- und Rigolensysteme, hauptsächlich aber über Ableitungen in das Kanalisationssystem.

Trinkwasserleitungen verlaufen darüber hinaus ebenfalls in den Straßenzügen des Plangebietes. Die Nutzungen im Plangebiet sind an diese Leitungen angeschlossen. Damit ist die Trinkwasserversorgung gesichert.

#### 4.5.2 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung wird als Grundsatz über die im öffentlichen Straßenraum der das Plangebiet querenden Straßenzüge vorhandenen Versorgungsleitungen gesichert. Hier befinden sich auch Hydranten in entsprechender Anordnung. Neue Nutzungen im Plangebiet bedingen ggf. eine Neuverlegung heranzuführender Trinkwasserleitungen mit der Einordnung entsprechender Hydranten.

#### 4.5.3 Elektroenergieversorgung

Die Elektroenergieversorgungsleitungen befinden sich in den Fußwegbereichen der das Plangebiet querenden Straßenzüge und damit unmittelbar im Plangebiet bzw. an dieses angrenzend bzw. in selbiges hineinverlaufend, zur Versorgung der hier befindlichen baulichen Anlagen.

#### 4.5.4 Erdgasversorgung

Im Bebauungsplangebiet ist die Versorgung der angrenzenden Grundstücke der Schlachthofstraße mit Erdgas möglich. In weiteren Teilen des Plangebietes sind keine Niederdruckgasleitungen vorhanden.

#### 4.5.5 Telekommunikation

Telekommunikationstrassen befinden sich in den Gehwegbereichen der das Plangebiet querenden Straßenräume zur Versorgung der hier befindlichen baulichen Anlagen.

#### 4.5.6 Fernwärmeversorgung

Fernwärmeversorgungsleitungen befinden sich als KMR-Rohr in der Karlstraße. Dieses stellt sich kanalverlegt unterhalb von Fahrbahnen- und Fußwegeflächen und im derzeit unbefestigten Gelände (auf den Flurstücken 9747, 9748) verlaufend dar. Die Leitungsverläufe der Fernwärmeversorgung stellen Anschlussoptionen für neu hinzutretende bauliche Nutzungen dar.

#### 4.5.7 Fazit

In der Gesamtheit betrachtet sind die Baugrundstücke des vorliegenden Bebauungsplanes damit über die Leitungssysteme im öffentlichen Verkehrsraum medientechnisch erschlossen. Um die angestrebte Entwicklung im Rahmen der Festsetzungen vorliegenden Bebauungsplanes realisieren zu können, wird eine Neuverlegung bzw. Umverlegung verschiedener Ver- und Entsorgungsleitungen, ausgehend von den Leitungsverläufen in den öffentlichen Straßenräumen, erforderlich sein. Hierdurch können die benötigten Medien für die Baugebiete im erforderlichen Umfang bereitgestellt werden. Die konkreten Anschlussbedingungen werden im Rahmen entsprechender Antragstellungen festgelegt. Gleiches gilt für den weiteren Ausbau der Erschließung der Baugebiete mit Telekommunikationstechnik.

## 5. PLANUNGSKONZEPT

### 5.1 Städtebauliches Zielkonzept

Das Hauptziel der städtebaulichen Planung ist die Schaffung zeitgemäßer baurechtlicher Voraussetzungen für den Erhalt und die Weiterentwicklung des Zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum "Schlachthof Dessau-Nord", unter Beachtung der Inhalte und Vorgaben eines gesamtstädtischen Zentrenkonzeptes, wie des Bebauungsplanes Nr. 216 "Erhaltung und Entwicklung Zentraler Versorgungsbereiche". Ferner geht es um die Weiterentwicklung des historischen, unter Denkmalschutz stehenden Bauensembles des alten Schlachthofes und dessen stimmige Verknüpfung mit dem Stadtteil Dessau-Nord. Durch die Ansiedlungsmöglichkeiten wird das Nahversorgungsangebot in Dessau-Nord weiter verbessert, wodurch auch die Attraktivität als Wohnstandort weiter deutlich steigt. Insbesondere vor dem Hintergrund der alternden Bevölkerung gewinnt die Nahversorgung auch zukünftig weiter an Bedeutung.

Da das Nahversorgungszentrum überwiegend auf den kurz- und mittelfristigen Bedarf der Mantelbevölkerung des Stadtteils Dessau-Nord ausgerichtet sein muss und weitere zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt nicht beeinträchtigt werden dürfen, wurde in Vorbereitung der Bebauungsplanung eine Verträglichkeitsanalyse<sup>8</sup> für die maximal zuträglichen Verkaufsflächengrößen beauftragt. Das Gutachten empfiehlt maximal 1.400 - 1.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für den Neubau eines Vollsortimenters, den bestehenden Lebensmitteldiscounter auf maximal 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche anwachsen zu lassen und das Sortiment Drogeriewaren nicht größer als mit 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche am Standort zu etablieren. Dabei wurden auch die Planungen zur

---

<sup>8</sup> Verträglichkeitsanalyse für die Etablierung eines Drogeriefachmarktes und eines Vollsortimenters sowie der Erweiterung eines Lebensmitteldiscounters im GE "Schlachthof" in Dessau-Roßlau, Endbericht, Stadt & Handel, Leipzig, 28.06.2016

zukünftigen "Ostrandstraße" berücksichtigt, welche das Plangebiet im Osten begrenzt. Entsprechend des Gutachtens kommt es durch das beabsichtigte Vorhaben (Supermarkt) am Standort zu einer Aufwertung desselben, jedoch ist die Weiterentwicklung des Nahversorgungsstandortes "Goethestraße", insbesondere was die zu Fuß Erreichbarkeit von Nahversorgungsmärkten anbelangt, aufmerksam im Blick zu behalten.

Im Ergebnis ist ein Nutzungsmix am Standort beabsichtigt, der wirtschaftlich tragfähig, wie städteräumlich bereichernd eine Zukunftsperspektive bedeutet. Bei Beachtung der v. g. Größenordnungen resultieren keine Umsatzverteilungen in den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel, welche eine Gefährdung der weiteren städtischen Nahversorgungsstandorte bedeuten würden. Dagegen ist bei einer Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes mit einer Größenordnung oberhalb 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche mit erheblichen städtebaulichen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches "Innenstadt" zu rechnen, insbesondere wenn in diesem Zusammenhang additiv die zu erwartenden Verkaufsflächenwachse am zentralen Versorgungsbereich "Leipziger Tor" berücksichtigt werden. Somit wird die Verkaufsflächenobergrenze von 400 m<sup>2</sup> für Drogeriesortimente nur in den Vollsortimenter integrierbar als zulässig bestimmt.

Eine weitere, durch die Attraktivitätserhöhung des Nahversorgungszentrums zu erwartende Entwicklung, ist die Diversifikation kleinteiliger Handelseinrichtungen und Dienstleistungsbereiche sowie hinsichtlich des Wohnens, welches insgesamt die wirtschaftliche Tragfähigkeit, im Sinne entsprechender Kundenströme, positiv und damit konkurrenzfähig erwarten lässt.

## **5.2 Grünordnerisches Zielkonzept**

Im Zuge der Erweiterung des Standortes wird im östlichen Plangeltungsbereich nördlich und südlich der Karlstraße teilweise auf derzeit unbebaute Flächen zugegriffen, die bedingt durch vorherige Nutzungen jedoch keine wertvollen Biotopstrukturen oder Gehölzbestände aufweisen. Erhaltenswerte Bäume sind hauptsächlich entlang der Schlachthofstraße und Eduardstraße zu finden, sie werden durch entsprechende Festsetzungen in ihrem Bestand gesichert. Weiterhin werden Maßgaben zur Stellplatzbegrünung und wasserdurchlässigen Oberflächengestaltung Gegenstand des Bebauungsplanes. Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume wird in Abhängigkeit/im Verhältnis zur Anzahl der Stellplätze festgesetzt und zur Auswahl geeigneter Gehölze enthält der Plan eine Artenliste. Mit den durch Festsetzungen abgesicherten grünordnerischen Inhalten der Planung wird aus städtebaulichen Gründen eine angemessene Durchgrünung des Plangebietes abgesichert.

## **5.3 Verkehrskonzept**

Der Zentrale Versorgungsbereich soll hauptsächlich über die Schlachthofstraße und Karlstraße sowie perspektivisch die Straße Am Friedrichsgarten für den individuellen motorisierten und nicht motorisierten Verkehr, wie auch für den öffentlichen Personennahverkehr (Bus) funktionstüchtig und in ausreichendem Maße erreichbar sein.

In Abhängigkeit von der zukünftigen Nutzungsaufteilung/-ergänzung werden mit vorliegendem Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine neue zentrale Ein- und Ausfahrtsituation auf die Karlstraße sowie die anteilige Herstellung

der Planstraße für den motorisierten und nicht motorisierten Verkehr gelegt. Die bestehende Stellplatzanlage im Bereich der Sonstigen Sondergebiete wird zu einer gemeinsamen, zwischen den sich fernerhin gegenüberstehenden Märkten befindlichen Stellplatzanlage weiterentwickelt. Zu- und Abfahrten werden neu in Richtung Planstraße ausgerichtet. Im Zusammenhang mit dem Neubau der Planstraße besteht ebenfalls die Möglichkeit leitungsgebundene technische Infrastruktur bei Bedarf neu zu verlegen.

Zur konkreten Ausgestaltung der Verkehrsführungen bzw. -anbindungen sowie der Oberflächenwasserabführung wird eine ingenieurtechnische Erschließungsplanung zu erstellen und in ihren Inhalten gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes umzusetzen sein.

#### **5.4 Planungsalternativen**

Auf Grund der derzeitigen Nutzerstruktur im Plangeltungsbereich und der im Grunde konsensualen Sicht der entwicklungstragenden Eigentümer und Nutzer, einschließlich der Stadt Dessau-Roßlau, im Hinblick auf die bereits im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses zur Einleitung des Planverfahrens postulierten Entwicklungsziele, stellen sich Planungsalternativen in der grundsätzlichen Neuordnung des Gebietes nicht. Auch ist die Frage der Nutzungsartenverteilung, entsprechend dem Maß der baulichen Nutzung, bereits prinzipiell durch die im Zusammenhang mit der Verwirklichung der Sanierungsziele angestrebten städtebaulichen Ordnung und damit dem Wunsch, dem Nahversorgungszentrum eine besondere Charakteristik zu geben, beantwortet. Darüber hinaus folgt die vorliegende Bebauungsplanung der gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB durch den Stadtrat beschlossenen Planungsgrundlage des Zentrenkonzeptes (s. a. Kap. 3.2.1).

Die Chance zur weiteren Aufwertung des Nahversorgungszentrums, ohne das Risiko rückläufiger Objektnutzungen mit nachfolgendem Leerstand, ist standortgebunden durch die Stadt Dessau-Roßlau notwendig aufzugreifen. Die Adresse des Nahversorgungszentrums "Alter Schlachthof" soll auch fernerhin imageprägende Bedeutung haben und inhärenter Bestandteil der Wohn- und Aufenthaltsqualität im Stadtteil Dessau Nord sein.

Die gegenwärtig unbefriedigende städtebauliche Situation im vorliegenden Plangeltungsbereich ist somit nur durch ein klarstellendes Eingreifen der Stadt Dessau-Roßlau, zur Steuerung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, in der vorliegend aufgezeigten Form möglich zu verändern. Damit stellt sich eine Planungsalternative für den vorliegenden Bebauungsplan, mit Blick auf die gewollte städtebauliche Zielstellung, nicht.

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

Durch die eingangs zu dieser Begründung genannten informellen Planwerke zur Stadtentwicklung und Einzelhandelssteuerung wird die Stadt Dessau-Roßlau darin bestärkt, eine boden- und bauplanungsrechtliche, wie auch eigentumsbezogene Neuordnung des Standortes vorzunehmen, um eine zukunftsfähige Ausrichtung zu erreichen. Entsprechend der formulierten städtebaulichen Zielstellung soll der Einzelhandel für den vorliegenden Plangeltungsbereich weiterhin eine gewisse Domi-

nanz besitzen, woraus die Festsetzung entsprechender Sonstiger Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO resultiert. Andere Handelsnutzungen im Bereich zentraler Versorgungsbereiche der Stadt Dessau-Roßlau sollen nicht beeinträchtigt werden, sondern hinsichtlich der für die Bevölkerung vorzuhaltenden Nahversorgungsfunktionen, ohne signifikante Beeinträchtigungen bestehen bleiben können. Dies sieht die Stadt Dessau-Roßlau insbesondere als gegeben an, da sie mit vorliegendem Bebauungsplan nicht wesentlich über die in der Verträglichkeitsanalyse<sup>9</sup> vorgegebenen Rahmenkonstellation zur Gesamtnutzung des zentralen Versorgungsbereichs "Schlachthof Dessau-Nord" hinausgeht.

## 6.1 Art der baulichen Nutzung

### - Sonstige Sondergebiete (SO)

Gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO sind als Sonstige Sondergebiete solche Gebiete im Bebauungsplan festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Vorliegend werden Sonstige Sondergebiete mit den Zweckbestimmungen "Handel" und "Handel/Dienstleistung", insbesondere hinsichtlich der Steuerungsnotwendigkeiten der hier zulässigen Warensortimente festgesetzt. Die Einzelhandelsnutzungen kommen großflächig daher, weswegen sie nur in Kern- und Sonstigen Sondergebieten gemäß BauNVO zulässig sind. Die Festsetzung von Kerngebieten scheidet auf Grund der anzutreffenden städtebaulichen Situation als Entwicklungsperspektive vorliegend aus.

Ein Anliegen vorliegenden Bebauungsplanes ist es, wie bereits mehrfach benannt, einen Beitrag zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet Dessau-Roßlau zu leisten. Der Bebauungsplan setzt somit die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben, zum Zweck des Schutzes zentraler Versorgungsbereiche, mit den entsprechenden Regelungstatbeständen fest. Basierend auf den Inhalten des gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossenen Zentrenkonzeptes und der hierauf aufbauenden, sortimentsbezogenen Verträglichkeitsanalyse wird die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen (Betriebstypen und Sortimente) durch entsprechende Festsetzungen zugelassen, eingeschränkt bzw. ausgeschlossen. Hierbei geht es im Kern um die Erhaltung und Entwicklung und damit auch den Schutz der zentralen Versorgungsbereiche im weiteren Stadtgebiet, im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung von Dessau-Roßlau. Letzteres korrespondiert wiederum mit dem Zentrenkonzept, welches zum Schutz der Handelsnutzungen in Dessau-Roßlau eine Verkaufsflächenmindestgrößenfestsetzung von 100 m<sup>2</sup> verlangt, um den kleinteiligen Einzelhandelsbesatz im benachbarten Laden (sog. Dessau-Roßlauer Laden) durch die Zulässigkeit entsprechender Handelseinrichtungen im vorliegenden Plangeltungsbereich nicht zu gefährden. Damit verfolgen die Festsetzungen vorliegenden Bebauungsplanes das Ziel der Sicherung einer attraktiven Angebotsstruktur und -qualität, auch in den weiteren, in Relation stehenden zentralen Versorgungsbereichen im Stadtgebiet.

Das Zentrenkonzept, viel mehr aber noch die Verträglichkeitsanalyse, stellt klar, dass für die Ansiedlung weiterer Anbieter mit zentrenrelevanten Warengruppen aus absetzwirtschaftlicher Sicht kein Entwicklungspotenzial außerhalb der Zentralen Ver-

---

<sup>9</sup> Verträglichkeitsanalyse für die Etablierung eines Drogeriefachmarktes und eines Vollsortimenters sowie der Erweiterung eines Lebensmitteldiscounters im GE "Schlachthof" in Dessau-Roßlau, Endbericht, Stadt & Handel, Leipzig, 28.06.2016

sorgungsbereiche besteht. Dies würde zwangsläufig zu Umsatzverteilungseffekten innerhalb der bestehenden Einzelhandelsstruktur in Dessau-Roßlau mit negativen Folgen führen. Dem ordnet sich der vorliegende Bebauungsplan mit seinen sortimentspezifischen Festsetzungen - qualifiziert entsprechend der Inhalte der Verträglichkeitsanalyse - unter.

Im Ergebnis geht die Stadt Dessau-Roßlau nicht über die durch Zentrenkonzept und Verträglichkeitsanalyse vorgegebene Rahmenkonstellation zur Gesamtnutzung des Zentralen Versorgungsbereiches "Schlachthof-Dessau" hinaus. Diese Aussage lässt sich anhand der Verträglichkeitsanalyse nachvollziehen, welche Anlage dieser Begründung ist.

Gestützt auf die Entwicklungsvorstellungen der Grundstückseigentümer, in Übereinstimmung mit der Verträglichkeitsanalyse sowie der weiteren gutachterlichen Untersuchungen, werden für eine geordnete städtebauliche Entwicklung Handels- und Dienstleistungsnutzungen, zum Teil in Form großflächigen Einzelhandels, auf Basis Sonstiger Sondergebiete gemäß § 11 Abs. 3 BauGB zugelassen. Der Sortimentschwerpunkt zugunsten der Sortimente des kurz- und mittelfristigen Bedarfs und deren Anteile hinsichtlich der Warensortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Getränke an den zur Verfügung stehenden Verkaufsflächen zielt darauf ab, dass zusätzlich zur Nahversorgungsfunktion für den Stadtteil Dessau-Nord, hier im Bereich branchenüblicher Randsortimente auch im sog. Non-Food-Bereich, die Versorgungsfunktion mit anteiligen, zentrenrelevanten Sortimenten des mittelfristigen Bedarfs gewünscht ist.

Die Sonstigen Sondergebiete "Handel" bzw. "Handel/Dienstleistung" mit ihren jeweilig zulässigen Nutzungen greifen die bestehende Nutzungssituation im vorliegenden Plangebiet auf und ergänzen diese. Die Zulässigkeit der Nutzungen ergibt sich aus den jeweiligen Zweckbestimmungen und ist entsprechend ihrer Art der baulichen Nutzung in der textlichen Festsetzung Ziffer 1 benannt.

Dabei versteht es sich von selbst, dass mit Blick auf eine angemessene Vielfalt der Handelsnutzungen am Standort der kleinflächige Verkauf von Blumen, Zeitungen, Zeitschriften und Backwaren, einschließlich Imbissangebot möglich bleiben soll. Gleiches gilt für Nachnutzungsoptionen des Handels mit zentrenrelevanten Sortimenten innerhalb denkmalgeschützter Gebäudesubstanz, um dem öffentlichen Interesse an der Ensemblesnutzung und damit dem Erhalt der Baudenkmale im Plangebiet bestandswahrend Rechnung tragen zu können.

Resultierend wird grundsätzlich auch der Handel mit nichtzentrenrelevanten Sortimenten im Rahmen der Festsetzungen als zulässig bestimmt. Bei diesen Sortimenten ist nicht davon auszugehen, dass Handelsnutzungen in anderen Teilen des Stadtgebietes signifikant negativ beeinträchtigt werden. Somit sind am Standort sämtliche Einzelhandelsnutzungen, welche auf den Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten orientieren, uneingeschränkt zulässig.

Die Sortimentsliste 2009 des Zentrenkonzeptes Dessau-Roßlau wird zur Orientierung nachfolgend abgedruckt.

zentrenrelevante Sortimente	nichtzentrenrelevante Sortimente
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Reformwaren</li> <li>- Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher</li> <li>- Spielwaren und Bastelbedarf, Schnittblumen</li> <li>- Drogeriewaren, Kosmetika, Pharmazie, Sanitätswaren</li> <li>- Schnittblumen</li> <li>- Oberbekleidung, Wäsche, Wolle, Kurzwaren/Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien</li> <li>- Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Kürschnerwaren, Modewaren</li> <li>- Orthopädie und Sportartikel (außer Sportgroßgeräte, z. B. Fahrräder)</li> <li>- Hausrat, Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Bettwaren</li> <li>- Glas, Porzellan, Keramik, Kunstgewerbe, Antiquitäten, Geschenkartikel</li> <li>- Uhren, Schmuck, Silberwaren</li> <li>- Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren, optische und feinmechanische Erzeugnisse</li> <li>- Musikalienhandel</li> <li>- Unterhaltungselektronik, Ton- und Bildträger, Telekommunikationsgeräte</li> <li>- Elektrokleingeräte (weiße und braune Ware)<sup>10</sup></li> <li>- Personalcomputer, Notebooks, Büro- und Kommunikationstechnik</li> <li>- Waffen und Jagdbedarf</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tiere, Zooartikel, Tierpflegeartikel, Tiernahrung</li> <li>- Pflanzen und Zubehör, Pflanzgefäße, Gartenmöbel, Gartenbedarf, Gartenhäuser</li> <li>- Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge</li> <li>- Küchen, Badeinrichtungen, Sanitär, Fliesen, Rollläden u. ä.</li> <li>- Möbel, Beleuchtungskörper, Elektroinstallationsbedarf, Teppiche, Bodenbeläge</li> <li>- Farben, Lacke, Tapeten, Malerbedarf, Holz, Bauelemente, Campingartikel</li> <li>- Elektrogroßgeräte (Herde, Öfen), Rasenmäher, elektrische Gartengeräte</li> <li>- Antennen/Satellitenanlagen</li> <li>- Kfz-Zubehör, Motorradzubehör</li> <li>- Sportgroßgeräte, inklusive Fahrräder und Zubehör</li> <li>- Brennstoffe/Mineralölerzeugnisse</li> </ul>

Im Hinblick auf die Zulässigkeit von Betrieben des Beherbergungsgewerbes im Sonstigen Sondergebiet SO Handel/Dienstleistungen wird auf die Ausführungen zu Gewerbegebieten verwiesen.

Darüber hinaus wird in einem Teil des Sonstigen Sondergebietes "Handel/ Dienstleistung" die Zulässigkeit des Wohnens ab dem 1. Obergeschoss als allgemein zulässig festgesetzt. Diese Festsetzung trifft die Stadt Dessau-Roßlau aus der Bestandssituation in diesem denkmalgeschützten Gebäude. Im Sinne des Bestimmtheitsgebotes wird die Festsetzung im Sonstigen Sondergebiet allein für dieses eine Gebäude getroffen, damit die Nutzung auch ausschließlich für dieses fernerhin vorbehalten bleibt. Der Schutzanspruch für die v. g. Wohnnutzung versteht sich auf Grund der Bestandssituation mit den umgebenden Handels- und Dienstleistungsnutzungen etc., in mischgebietstypischer Form.

Parallel ist zur Aufstellung des Bebauungsplanes ein schalltechnisches Gutachten<sup>11</sup> erarbeitet worden, um die Verträglichkeit des Standortes im Hinblick auf Immissions-

<sup>10</sup> weiße Ware: z. B. Haus- und Küchengeräte, braune Ware: z. B. Radio-, TV-, Videogeräte

<sup>11</sup> Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 147 A "Weiterentwicklung zentraler Versorgungsbereich Schlachthof Dessau-Nord, Bonk-Maire-Hoppmann GbR, Nr. 08245/SO, Stand 14.10.2016

schutzerfordernisse in Bezug zu bestehenden schützenswerten Nachbarschaftssituationen auszugestalten. Die schalltechnische Untersuchung führt zu dem Ergebnis, dass das bestehende Wohnen im Plangebiet in den entsprechenden Rahmenbedingungen weiterhin zugelassen werden kann (s. a. Kapitel 6.8).

- Gewerbegebiete, eingeschränkt (GEe)

Im Hinblick auf den vorgesehenen Nutzungszweck wird ein Baugebiet im Plangeltungsbereich als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Es handelt sich um anteilig bebaute, nördlich der Karlstraße gelegene, bereits heute gewerblich genutzte Flächen. Diese Flächen befinden sich in einem Kontext, welcher angrenzend von mischgebietstypischen sowie sonstigen gewerblichen Nutzungen geprägt ist. Somit hat das Gewerbegebiet, insbesondere auf die angrenzenden mischgebietstypischen Wohnnutzungen Rücksicht zu nehmen, was bedeutet, dass auch hier lediglich gewerbliche Nutzungen mit mischgebietstypischen Emissionen als zulässig festgesetzt werden. Die Beschränkung auf mischgebietstypische Emissionen bringt mit sich, dass sie gegenüber sonstigen Gewerbegebieten eine festgelegte Obergrenze, entsprechend Beiblatt 1 zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" in Bezug auf den Immissionsbeitrag einhalten müssen.

Die Gliederung, die für das festgesetzte Gewerbegebiet hinsichtlich der Schallemissionen aus gewerblicher Nutzung erforderlich werden, orientieren auf eine verträgliche Nachbarschaft mit schützenswerten Wohnnutzungen, westlich entlang der Eduardstraße gelegen. Das Wohnen stellt sich im festgesetzten Gewerbegebiet auf Grund des bestehenden nutzungsstrukturellen Umfeldes (Hauptzufahrt Stellplatzanlage SO "Handel" / SO "Handel/Dienstleistung", weitere gewerblich ausgerichtete Nachbarschaften außerhalb des Plangeltungsbereiches) als ausgeschlossen dar. Es besteht für die Stadt Dessau-Roßlau keine Notwendigkeit aus der bestehenden, respektive zukünftigen Nachbarschaftssituation die Wohnnutzung in diesem Teilbereich des Bebauungsplanes fernerhin begünstigen zu müssen.

Ebenfalls unzulässig ist, auf Grund der exponierten Lage des Gewerbegebietes, in unmittelbarer Nachbarschaft zu den südlich hiervon gelegenen Handelsnutzungen, auch mit Blick auf die anteilig im Mischgebiet und im Sonstigen Sondergebiet SO "Handel/Dienstleistung" befindliche denkmalgeschützte Bausubstanz im stadträumlichen Kontext des Nahversorgungszentrums Schlachthof, die Nutzung der Baugrundstücke als Lager- oder Schrottplatz. Hiermit soll ein Beitrag geleistet werden zu einer ansehnlichen, gewerblichen Nutzungssituation im Randbereich des zentralen Versorgungsbereiches. Der Ausschluss erfolgt damit ausschließlich aus städtebaulichen Gründen.

Unter gleicher Sichtweise erfolgt der Ausschluss von Tankstellen und Gewerbebetrieben, bei denen die Ausübung sexueller Handlungen einen Bestandteil des Betriebswesens darstellt. Auf Grund des sozialen Umfeldes, mit überwiegendem Wohnen und einem sodann erwartbaren erhöhten Verkehrsaufkommen in diesem Bereich des Stadtteils Dessau-Nord, sind diese Nutzungen städtebaulich nicht gewünscht.

Aus den o. g. städtebaulichen Gründen werden auch die weiteren, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen. Diese Beschränkung dient dazu, das produzierende und verarbeitende Gewerbe am Standort zu stärken. Dadurch wird sichergestellt, dass das Gewerbegebiet langfristig haupt-

sächlich produzierenden Betrieben bzw. solchen des Dienstleistungsgewerbes vorbehalten bleibt und der Erhaltung bzw. Schaffung von Arbeitsplätzen dient. Zudem ist auch die Ansiedlung weiterer allgemein zulässiger Nutzungen möglich, für die der Standort aufgrund der Lage zum zentralen Versorgungsbereich interessant sein könnte.

Unter dem Begriff der ausnahmsweise zulässigen "Vergnügungsstätten" wird grundsätzlich eine Vielzahl an Einrichtungen zusammengefasst. In der Kommentierung zur BauNVO (Fickert/Fieseler, BauNVO 10. Auflage) werden unter dem städtebaulichen Begriffstypus "Vergnügungsstätte" drei Unterarten wie folgt genannt:

- Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind,
- Diskotheken,
- Spiel- und Automatenhallen.

Nachtlokale jeglicher Art etc. sind im gesamten Gewerbegebiet folglich nicht zulässig. In Verbindung mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten wird auch festgesetzt, dass Bordelle und bordellartige Betriebe unzulässig sind. Diese fallen nicht unter den Begriff der Vergnügungsstätten, da sie eher wohnartigen Charakter aufweisen und daher im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässig wären. Sie würden sich jedoch in die o. g. städtebauliche Zielsetzung und die Struktur der weiteren Betriebe am Standort nicht einfügen und das Gebiet belasten.

An diesem bevorzugten Standort sollen qualitätvolle gewerbliche Betriebe angesiedelt und von vorn herein das Entstehen eines sog. "trading-down-Prozesses", der häufig mit der Ansiedlung von Bordellen, Einzelhandelsbetrieben mit erotischem Warensortiment etc. verbunden ist, ausgeschlossen werden. Diese Ansiedlungen sind insofern im Plangebiet generell nicht gewünscht.

Auch die Ansiedlung bspw. eines weiteren, mit zentrenrelevanten Sortimenten handelnden Betriebes, verstieße zumindest auf Teilflächen des Gewerbegebietes gegen die Ziele des Zentrenkonzeptes sowie der dem Bebauungsplan zu Grunde gelegten Verträglichkeitsanalyse, wonach kleinflächiger, aber dennoch strukturprägender Einzelhandel mit mehr als 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche mit zentrenrelevanten Sortimenten nur noch im Zentralen Versorgungsbereich angesiedelt werden soll. Auf Grund des gewollten Handelsbesatzes in den benachbarten Sondergebieten und der hier aufgezeigten Entwicklungsoptionen wird der Handel durch Einzelhandelsbetriebe im Gewerbegebiet ausgeschlossen. Die Einschränkung erfolgt in dem Maße, wie sie standortbezogen durch die Stadt Dessau-Roßlau für erforderlich gehalten wird (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB).

Abweichend werden in diesem Kontext der Feinsteuerung gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO über den Katalog der zulässigen Einzelhandelsnutzungen Verkaufseinrichtungen innerhalb der im Plangebiet gewünschten Gewerbe und Handwerksbetriebe geregelt. Diese Verkaufseinrichtungen sollen sich mit ihren Handelssortimenten im Rahmen der in der Sortimentsliste aufgeführten zentrenrelevanten Sortimente – bei unmittelbarem Produktionsbezug – nicht schlechter stellen. Allerdings ist hier sehr eindeutig darauf hinzuweisen, dass es sich bei den Verkaufsflächengrößen und gegenüber der

sonstigen Betriebsflächengröße um deutlich untergeordnete Flächengrößen handeln muss.

Die Festsetzung einer Verkaufsflächenobergrenze erfolgt dennoch, da für die einschlägigen Betriebstypen bei den zu beurteilenden Gewerbestandorten keine Zentrenschädlichkeit bei Herstellung und Werksvertrieb präjudiziert werden soll. Mit diesem Festsetzungskontext sind keine Beeinträchtigungen der örtlichen Versorgungsstruktur durch betriebliche Verkaufseinrichtungen zu erwarten. Im Ergebnis spricht sich die Stadt Dessau-Roßlau für eine ausgewogene gewerbliche Entwicklungsplanung am Standort, unter gebührender Beachtung der Angebotsstruktur und -qualität ihres zentralen Versorgungsbereiches aus.

- Mischgebiete (MI)

Im Sinne der angestrebten Nutzungsartenverteilung im Plangeltungsbereich werden Baugebiete als Mischgebiete festgesetzt. Dabei handelt es sich um die östlich der Schlachthofstraße bzw. Eduardstraße gelegene "städtebauliche Aktivzone" im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanung, welche im Grunde bereits heute dieser Form der Nutzung unterliegt. Die Nutzungsvielfalt sowie die in Teilen bereits vorhandene Kombination mit Wohnen, sollen als quartierstypisch erhalten bleiben und die weiter westlich gelegenen Allgemeinen Wohngebiete des Stadtteils Dessau-Nord "abschirmen". Bei den Mischgebieten handelt es sich bereits um vollständig bebaute, in Teilen dem Denkmalschutz unterliegende Flächen. Auch wurde der Zulässigkeitskatalog von Nutzungen in den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan sehr bewusst offen gehalten, damit ein hohes Maß an Flexibilität in Bezug auf beabsichtigte, heute möglicherweise noch nicht abschließend bekannte Formen, ermöglicht wird.

Letzteres resultiert auch daraus, dass sich die festgesetzten Mischgebiete im Übergangsbereich zwischen den Sonstigen Sondergebieten, angrenzenden gewerblichen Nutzungen, unmittelbar anliegend an den verkehrlichen Erschließungsräumen befinden und so einen eigenständigen Beitrag zur Multifunktionalität des Nahversorgungszentrums "Schlachthof Dessau" beisteuern. Dies schließt aus Sicht der Stadt auch eine, ebenfalls durch die Grundstückseigentümer gewollte Fortentwicklung der Wohnnutzung – insbesondere auch innerhalb der denkmalgeschützten Bausubstanz – mit ein.

Einer städtebaulich verträglich gewünschten Nutzungskulisse folgend, werden auch in den Mischgebieten die zulässigen Nutzungen in Bezug auf Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO eingeschränkt. Diese drei genannten Arten baulicher Nutzungen werden als unzulässig ausgeschlossen, da die Stadt Dessau-Roßlau an anderer Stelle diese Nutzungen präferiert und in Bezug auf die vorhandenen Nachbarschaften (insbesondere mit Blick auf die auch außerhalb des Geltungsbereiches befindlichen Wohnnachbarschaften), sie im vorliegenden Plangeltungsbereich als unzutraglich ansieht.

Dagegen erfolgt auch für die Mischgebiete die rechtssystematische Klarstellung, dass der Verkauf von zentrenrelevanten Sortimenten, mit Blick auf die Fortentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Schlachthof Dessau-Nord, sich entsprechenden Verkaufsflächenobergrenzen zu unterwerfen hat. Hierbei nimmt die Stadt

explizit Bezug auf das Zentrenkonzept Dessau-Roßlau mit seinen Festlegungen zur Vermeidung zentrenchädlicher Auswirkungen.

In ähnlicher Weise ist auch der Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in den Mischgebieten zu werten. Gerade die hier benannten Vergnügungsstätten werden für den v. g. Zwischenbereich zwischen den Sonstigen Sondergebieten und den Allgemeinen Wohngebieten für das Nutzungsgefüge als unzutraglich angesehen und würden mehr Spannungen zwischen den angrenzenden Nutzungen präjudizieren als den Gedanken der Nutzungsvielfalt unterstützen. Dennoch strebt die Stadt Dessau-Roßlau in den festgesetzten Mischgebieten eine hohe Nutzungsflexibilität an.

#### - Allgemeine Wohngebiete (WA)

Westlich des Verlaufs von Schlachthofstraße und Eduardstraße werden zur Klarstellung und Beachtung, in Bezug auf die Nutzungsintensität, insbesondere in den Sonstigen Sondergebieten, Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Sowohl die hier überwiegend ausgeübte Nutzung als auch der Schutzanspruch stehen auch fernerhin für die städtebauliche Zielstellung der Beibehaltung des hier beginnenden Wohnstandortes Dessau-Nord. Es ist das Ziel der Stadt Dessau-Roßlau, die Wohn- und Infrastruktursituation in diesem Bereich zu stabilisieren und keinesfalls mit ergänzenden, das Wohnen ggf. belastenden Nutzungen, zwar eine heterogene Vielfalt von Funktionen im städtischen Kontext erreichen zu wollen, aber das Wohnen hierdurch fernerhin zu verdrängen. Somit werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in Bezug auf Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen. Dagegen, und dies ist ein Grundanliegen der städtebaulichen Neuausrichtung im Bereich der vorhandenen Wohnnutzungen, wird auf eine verstärkte Nutzungsmischung zur qualitativen Aufwertung der innerstädtischen Wohnquartiere gesetzt, welches sich in der Festsetzung der allgemeinen Zulässigkeit der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1-3 BauNVO niederschlägt.

Die Belebung der in Dessau-Nord anzutreffenden Wohnquartiere, wozu auch der vorliegend kleinteilig im Geltungsbereich befindliche Anteil zu zählen ist, ist erklärtes Ziel auch der Stadtsanierung und wurde in dieser Lesart ebenfalls über den Bebauungsplan Nr. 164 "Flössergasse" durch die Stadt Dessau-Roßlau angesteuert. In dieser Lesart erfolgen damit in planungsrechtlicher Kontinuität auch im vorliegenden Bebauungsplan die rechtsverbindlichen Regelungen. So können in unmittelbarer Nachbarschaft auf kurzem Wege zu erreichende Nutzungen etabliert werden, die im kommerziellen und sozialen Bereich das Wohnen sinnvoll ergänzen und in ihrer Vielfalt geeignet sind, auch den einen oder anderen - für das Wohnen nicht unbedingt begünstigten - Erdgeschossbereich mit Leben zu erfüllen.

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung/Höhe baulicher Anlagen**

#### - Sonstige Sondergebiete (SO)

Die festgesetzten Verkaufsflächengrößen greifen die Obergrenzen der Verträglichkeitsanalyse für derartige Handelsnutzungen am Standort auf, woraus Erweiterungs- und Neubauoptionen, letztere insbesondere für das Etablieren eines Vollsortimenters, fernerhin möglich sind.

Die festgesetzten Grundflächenzahlen sind im Hinblick auf den Bestand und die beabsichtigte Neubebauung ausreichend bemessen. Darüber hinaus sind auf Grund der bestehenden Altbebauung die Bodenverhältnisse bereits hochgradig gestört bzw. versiegelt. An dieser Situation kann der Bebauungsplan nichts ändern, sondern lediglich für ergänzend zu bebauende Teilbereiche entsprechende Lösungen vorgeben. Damit soll das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung eine höchstmögliche Flexibilität innerhalb der Sonstigen Sondergebiete ermöglichen.

Zudem werden eine verträgliche Nachbarschaft mit der umgebenden städtebaulichen Situation, aber auch die maßstäblichen Erfordernisse entsprechend den Anforderungen eines derart vorgeprägten Standortes gesehen. Damit setzt die Stadt Dessau-Roßlau für den neu zu bebauenden Bereich aus städtebaulichen Gründen eine als Höchstmaß vorgegebene Höhe baulicher Anlagen fest. Für den bereits im Bestand bebauten Teil der Sonstigen Sondergebiete erfolgt die Übernahme der Höhenangaben aus dem Kontext des mit vorliegendem Bebauungsplan überplanten Bebauungsplan Nr. 147.

Die als Höchstmaß vorgegebenen Höhen baulicher Anlagen, in Verbindung mit den Angaben zur zulässigen Geschossigkeit, orientieren sich am städtebaulichen Maßstab, im Übergang zur angrenzenden denkmalgeschützten Bausubstanz bzw. der gründerzeitlichen Bebauung des Stadtteils Dessau-Nord, mit den hier anzutreffenden Baustrukturen (Traufhöhen angrenzender Gebäude) und bietet den erforderlichen Spielraum für mögliche Baukörpergestaltungen.

- Gewerbegebiete, eingeschränkt (GEe)

Die festgesetzte Grundflächenzahl 0,6 ist im Hinblick auf die angrenzende städtebauliche Struktur und die zukünftige Nutzungsintensität bei Neubebauungen ausreichend bemessen. Die geringfügige Überschreitungsmöglichkeit, welche § 21a Abs. 3 BauNVO einräumt, soll vorliegend nicht unterbunden werden und bei begründetem Bedarf auf Grund einer besonders ausprägen beabsichtigten (städte-)baulichen Situation auch in Anspruch genommen werden können. Darüber hinaus sind auf Grund von bisher nicht vorliegenden umfassenden Baugrundbewertungen die Bodenverhältnisse nicht abschließend bewertbar, so dass ggf. auch davon ausgegangen werden muss, dass ein höheres Maß an Versiegelung (ohne anteilig ausreichende Flächen für Versickerungsmöglichkeiten von Oberflächenwasser), auch unter den Gesichtspunkten des Bodenschutzes, notwendig werden kann. Damit soll das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung eine höchstmögliche Flexibilität innerhalb des Gewerbegebietes bedeuten.

Die Stadt Dessau-Roßlau setzt darüber hinaus auch die Höhe baulicher Anlagen mit einem Höchstmaß fest. Damit orientiert sich die Bauhöhe am städtebaulichen Maßstab der angrenzenden Baustrukturen des zentralen Versorgungsbereiches Dessau-Schlachthof und vermeidet erdrückende Wirkungen im Hinblick auf die westlich gelegene, denkmalgeschützte Bebauung sowie angrenzende Freiflächennutzungen und bietet so den entsprechenden Spielraum für mögliche Baukörpergestaltungen.

- Mischgebiete (MI)

In den durchgängig bebauten Bereichen orientiert sich das Maß der baulichen Nutzung überwiegend an den bestehenden Baukörpern. Dieses Maß ist somit im Kon-

text mit den bestehenden bzw. erwartbaren Nachbarschaften zu sehen, soll aber dennoch die flexible Nutzung innerhalb dieser Baugebiete sicherstellen. Es werden hierbei überwiegend die Festsetzungsinhalte, sofern noch zeitgemäß und hinsichtlich der vorhandenen oder nachgefragten Entwicklung als zuträglich beurteilt, aus dem in diesem Teil des Plangeltungsbereiches überplanten Bebauungsplan Nr. 147 übernommen.

Diese Übernahme zeigt sich auch als geboten, da sie seinerzeit mit den sanierungsrechtlichen Rahmenzielstellungen abgestimmt festgesetzt wurde und es aus gegenwärtiger Sicht keine Notwendigkeit gibt, diese grundlegend neu zu definieren. Insofern verstehen sich die Regelungen zur Geschossigkeit und zu Traufhöhen, wie auch zur überbaubaren Grundstücksfläche, im Einklang mit den Sanierungszielen im Sanierungsgebiet Dessau-Nord und damit in inhaltlicher Kontinuität zu den Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 147.

Hierzu zählt auch die im Bereich der Eckbebauung Eduardstraße/Karlstraße festgesetzte Grundflächenzahl 0,7 aus der im Bestand überbauten Situation (§ 17 Abs. 2 BauNVO), welche durch den hohen Grad der Überbauung nur noch einen eingeschränkten Entwicklungsspielraum ermöglicht.

#### - Allgemeine Wohngebiete (WA)

Das Maß der baulichen Nutzung in den Allgemeinen Wohngebieten resultiert im Wesentlichen aus der vorhandenen Bestandsbebauung und aus der im Rahmen der Stadtsanierung angestrebten Neuzonierung/-gliederung der Allgemeinen Wohngebiete. Somit handelt es sich bei den Allgemeinen Wohngebieten um die Auftaktbebauung zu den angrenzenden Quartiersbereichen, wo entsprechend des städtebaulichen Maßstabes eine drei-viergeschossige Bebauung über die festgesetzte Grundflächenzahl hinaus vorgegeben wird.

Diese, zwar auf den Bestand Bezug nehmend, aber ausschließlich für Neubebauung geltenden Festsetzungen zur Grundflächenzahl und Geschossigkeit zielen darauf ab, die Wahrung des städtebaulichen Maßstabes der Baukörper entlang von Eduardstraße, Karlstraße, Reinickestraße und Schlachthofstraße, insbesondere im Hinblick auf die Höhenentwicklung bei neu hinzutretenden Baukörpern im Verhältnis zu den vorhandenen Baustrukturen zu sehen.

Somit setzt die Stadt Dessau-Roßlau die Zahl der Vollgeschosse mit einer als Mindest- und Höchstmaß vorgegebenen Geschossigkeit fest, da es auch auf Grund des baukulturellen Wertes der bestehenden Bebauung die Dreigeschossigkeit in jedem Fall einzuhalten gilt.

### **6.3 Bauweise**

#### - Sonstige Sondergebiete (SO)

Die in den Sonstigen Sondergebieten festgesetzte, abweichende Bauweise ermöglicht das dichte Anbauen an Gebäude bzw. Grundstücksgrenzen und von baulichen Anlagen an bereits bestehende, angrenzende Nutzungen. Damit werden sowohl die historisch gewachsene Situation als auch die Anforderungen an zukünftige Neubebauungen beachtet und der städtebauliche Maßstab bleibt gewahrt.

Darüber hinaus wird die Zulässigkeitsvoraussetzung für Baukörper über 50 m Länge im Sonstigen Sondergebiet SO "Handel", wie vorliegend durch die avisierte Neubebauung erwartet, als zulässig festgesetzt.

- Gewerbegebiete, eingeschränkt (GEE)

Für das eingeschränkte Gewerbegebiet wird keine Bauweise festgesetzt. Die Stadt Dessau-Roßlau sieht vorliegend auf Grund der Bestandssituation, mit Blick auf mögliche bauliche Ergänzungen, welche auch in sehr individueller Baukörperausprägung daherkommen können, hierzu keinen Handlungsbedarf.

- Mischgebiete (MI)

In den festgesetzten Mischgebieten wird die offene bzw. abweichende oder geschlossene Bauweise festgesetzt. Die offene Bauweise resultiert aus der städtebaulich gewünscht, beizubehaltenden Solitärstellung des denkmalgeschützten Gebäudes im Eckbereich Eduardstraße/Karlstraße. Diese ensembleprägende Situation des frei stehenden Baukörpers soll nicht durch etwaige Anbauten in ihrer Prägnanz geschmälert werden.

Im südlichen Plangeltungsbereich wird mit gleicher Intention wie zum Sonstigen Sondergebiet SO "Handel/Dienstleitung" ausgeführt, die abweichende Bauweise mit Blick auf das mögliche Bauen auf die nördliche Grundstücksgrenze als zulässig festgesetzt. Die geschlossene Bauweise für die Bestandsbebauung entlang der Schlachthofstraße zielt ab auf die gewünschte städtebauliche Geschlossenheit des Straßenzuges in diesem Bereich und ermöglicht damit sowohl das Anbauen an die nördliche wie auch südliche Grundstücksgrenze ohne seitlichen Grenzabstand im Plangebiet.

- Allgemeine Wohngebiete (WA)

Für die festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete wird die geschlossene Bauweise festgesetzt. Die Bauweise resultiert in dieser Form aus der hier anzutreffenden, überwiegend geschlossenen Quartiersrandbebauung, welche der gründerzeitlichen Struktur im Stadtteil Dessau-Nord ihr Gepräge verleiht. Damit orientiert die Festsetzung der geschlossenen Bauweise auf den Erhalt, respektive die Fortentwicklung der bestehenden stadtbezirkstypischen Baustrukturen.

#### **6.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Im Bebauungsplangebiet werden in Abhängigkeit von der städtebaulichen Prägnanz, unter Bezugnahme auf die gewünschte städtebauliche Neuordnung Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Damit sind es städtebauliche Zielstellungen, die insbesondere entlang der quartiersprägenden Erschließungsstraßen die Baulinienfestsetzungen rechtfertigen. Die Baulinien reflektieren dabei auf die gewünschte Beibehaltung der überkommenden Straßenfluchten, aber auch mit Blick auf die verlängerte Karlstraße, östlich des Kreuzungsbereiches Karlstraße – Eduardstraße - Schlachthofstraße auf die einprägsame städtebauliche Raumstruktur, welche sowohl durch denkmalgeschützte als auch nicht dem Denkmalschutz unterliegende Baustrukturen gebildet wird und fernerhin durch die Ergänzung neuer Baukörper weitergeführt wer-

den soll. Dies geschieht allerdings nur in dem Umfang, wie es städtebaulich als zwingend notwendig erachtet wird.

Für die stadträumliche Wirksamkeit des Einzelhandelsensembles ebenso bedeutend ist die Gegenüberstellung der Einkaufsmärkte mit den zwischengelagerten Stellplatzanlagen. Auch hier sieht es die Stadt Dessau-Roßlau als gerechtfertigt an, mit Hilfe von Baulinien die Entstehung einer Gesamtensemblewirkung des zentralen Versorgungsbereiches "Schlachthof Dessau" in der Form zu unterstützen, dass eine Handelsadresse mit Wiedererkennungswert ausgebildet werden kann. Durch die Festsetzung der Baulinien besteht im Bebauungsplangebiet nicht die Gefahr, vor dem Hintergrund der beabsichtigten Nutzungen des Areals, die Undurchführbarkeit bzw. Unzweckmäßigkeit von Grundrisslösungen herbeizuführen.

Die darüber hinaus festgesetzte Größe der Baufelder stellt aus Sicht der Stadt Dessau-Roßlau ebenso keinen beeinträchtigenden Tatbestand, bspw. hinsichtlich mangelnder Besonnung etc., dar. Im Gegenteil, bei erforderlichen bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenregelungen orientiert die Stadt Dessau-Roßlau hier für neue Baukörper auf eine verträgliche Einfügung und einvernehmliche Regelungen, unter Bezugnahme auf den festgesetzten Verlauf der Baulinien bzw. Baugrenzen.

Der Verlauf der Baugrenzen wurde entweder in Bezug zur Bestandsbebauung, ansonsten aber großzügig gewählt, um in Verbindung mit dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung ein ausreichendes Maß an Flexibilität im Hinblick auf die Ausnutzbarkeit der überbaubaren Grundstücksflächen zu bieten. Letzteres ist insbesondere in Bereichen möglicher Neubebauung der Fall, hingegen bei den standortprägenden Bestandsbebauungen die Baugrenzenverläufe und damit die resultierenden Baufelder, hier auf den tatsächlichen Bestand hin orientiert, ausgerichtet worden.

Über eine textliche Festsetzung werden für die einzelnen Baugebiete die Überschreitungsoptionen der festgesetzten Baugrenzen und Baulinien geregelt, welche sich aus der heute bestandsbebauten Situation als zweckmäßig und für den weiteren Planvollzug förderlich zeigen. Darüber hinaus wurde mit der Festsetzung der Baugrenzen, neben der Bezugnahme auf vorhandene Baustrukturen, dem notwendigen Spielraum für die Erweiterung der bestehenden baulichen Anlagen, aber auch dem neuen Hinzutreten von Baukörpern bewusst mit einer großzügigen Festsetzung des Verlaufs entsprochen. Auch hier gilt der Zusammenhang hinsichtlich der angestrebten Flexibilität im Zusammenspiel mit dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung, in Abhängigkeit von der jeweils überbaubaren Grundstücksfläche.

Hinweis:

Die für den Plangeltungsbereich als Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis bestehenden Lasten sind im Rahmen der baulichen Entwicklung des Plangebietes ggf. im Einzelfall zu berücksichtigen.

#### **Hinweise für den Vollzug der vorstehend benannten baulichen Entwicklungen:**

Im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes sind Belange des allgemeinen Artenschutzes zu beachten. Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen und gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche oder andere Gehölze in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zu-

wachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Die Ausführungsplanung und die Durchführung der Bauarbeiten sind so zu organisieren, dass Belange des Artenschutzes Beachtung finden.

Gemäß § 9 Abs. 6a BauGB ist darauf hinzuweisen, dass sich der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes in einem Gebiet mit signifikantem Hochwasserrisiko (Risikogebiet gemäß § 73 Abs. 1, Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)) befindet (s. a. Kapitel 6.9.4).

Für die im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 147 A "Weiterentwicklung zentraler Versorgungsbereich Schlachthof Dessau-Nord" festgesetzten Baugebiete und Flächen gelten nachfolgende Ausführungen:

- Nach § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (DSchG ST) vom 21.10.1991 (GVBl. LSA S. 368), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769, 801) sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales sofort anzuzeigen und zu sichern. Bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige ist am Fundort alles unverändert zu lassen. Die wissenschaftliche Dokumentation der im Zuge der Bau- und Erschließungsmaßnahmen entdeckten archäologischen Denkmale obliegt dem jeweiligen Vorhabenträger und wird durch den § 14 Abs. 9 DSchG ST geregelt.
- Die Anschlussbedingungen von Vorhaben an die öffentliche Abwasserkanalisation sind mit der DESWA durch die jeweiligen Bauherren zu regeln.
- Im Plangebiet befinden sich Grenzeinrichtungen sowie Vermessungsmarken des amtlichen Lage- und Höhenfestpunktfeldes, welche ggf. durch zukünftige Bautätigkeit zerstört werden können. In diesem Zusammenhang ist auf die Regelung nach § 5 und § 22 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.2004 (GVBl. LSA S. 716) zu verweisen, wonach derjenige ordnungswidrig handelt, der unbefugt Grenz- und Vermessungsmaße einbringt, verändert oder beseitigt.
- Sollten bei Tiefbauarbeiten Grundwasserabsenkungen erforderlich werden, so ist dafür gemäß § 8 Abs. 1 WHG<sup>12</sup> eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 10 WHG erforderlich. Die Erlaubnis ist rechtzeitig, mindestens 4 Wochen vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Hierfür sind dem Antrag eine kurze Baubeschreibung mit Angabe der Entnahme- und Einleitmenge, der Entnahme- und Einleitstelle, des Zeitraumes der Wasserhaltung und mit Angaben über die örtliche Lage und Lageplan beizufügen.

## 6.5 Grünordnung

Zur städtebaulichen Gliederung werden, neben (erwartbaren) Anpflanzungen auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen, im Bereich von Stellplätzen (für die Begrünung von Stellplätzen werden Mindeststandards sowohl zur Begrünung als auch zur wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung festgesetzt) keine öffentlichen oder privaten Grünflächen festgesetzt. Damit ist die Neuanlage von Vegetationsflächen Bestandteil von Festsetzungen auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

---

<sup>12</sup> Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 122 des Gesetzes vom 29.03.2017 (BGBl. I S. 626)

Dennoch sollen die vorhandenen Großbäume im Bereich festgesetzter Verkehrsflächen soweit wie möglich erhalten werden. Ergänzungspflanzungen von Straßenbäumen und Grüngestaltung von Vorbereichen, Baumscheiben etc., sollen insbesondere im Übergangsbereich zur Karlstraße vorgenommen werden können. Festsetzungen hierzu erfolgen jedoch auf Grund der integrierten städtebaulichen Lage mit vielfältigen Nutzungs- und Wegebezügen nur in zurückhaltender Form. Weitere Bepflanzungsmaßnahmen sind in Abhängigkeit des Flächenbedarfs im Rahmen der ingenieurtechnischen Erschließungsplanung – insbesondere im Zusammenhang mit den Erschließungsnotwendigkeiten für das Sonstige Sondergebiet SO "Handel" – zu prüfen.

## **6.6 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

Die erfolgten Festsetzungen zu Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen zielen darauf ab, den im Rahmen des Bebauungsplanes neu konzipierten Stellplätzen, in Zuordnung zu den Sonstigen Sondergebieten, auch die entsprechende Anordnung vorzugeben.

Nach § 48 BauO LSA<sup>13</sup> sind für Vorhaben im Plangeltungsbereich grundsätzlich Stellplätze nachzuweisen. Für die Sonstigen Sondergebiete erfolgt der Nachweis durch Flächenzuordnung, entsprechend der städtebaulichen Zielstellung, im Hinblick auf die Anordnung der großflächigen Einzelhandelsbetriebe.

Die auf diesen Flächen realisierbare Stellplatzanzahl steht absehbar nicht in Übereinstimmung mit der städtischen Stellplatzsatzung, bei der entsprechend der anzulegenden Kennwerte für großflächige Handelsbetriebe 1 Stellplatz je 10-15 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, hergestellt werden müsste. Der vorliegende Bebauungsplan plant demgemäß in eine Abweichungssituation gemäß 1 Abs. 3 der städtischen Stellplatzsatzung hinein, da auf Grund der besonderen Lage im Stadtgebiet hierfür die Rechtfertigung gegeben ist. Die Festlegungen i. S. d. abweichenden Planung sind Bestandteil der Örtlichen Bauvorschrift gemäß § 85 BauO LSA.

Ferner wird zum Schutz von Grund und Boden festgesetzt, dass (offene) Stellplätze nur mit versickerungsfähiger Oberfläche bei einem Abflussbeiwert von 60% zulässig sind.

Darüber hinaus soll im Rahmen der weiteren textlichen Festsetzungen zu Nebenanlagen für das Plangebiet bewirkt werden, dass im Zuge von Abbrüchen und Neubebauungen diese ggf. baukörperimmanent bzw. in Bauflucht oder rückwärtig zum Hauptbaukörper ausgeführt werden, um die Qualität der Geschlossenheit der Straßenräume nicht durch derartige selbstständige oder in den Straßenraum hervortretende Nebennutzungen zu beeinträchtigen.

Eine Besonderheit stellt eine textliche Festsetzung für eine abgegrenzte Fläche für Nebenanlagen im Einmündungsbereich der Sonstigen Sondergebiete zur Karlstraße dar, auf welcher ein Werbepylon errichtet werden darf. Für die Festlegung des genauen Standortes im Rahmen des Vollzuges der Planung, ist die Einsehbarkeit der jeweiligen Verkehrsräume maßgebend.

---

<sup>13</sup> Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung (neugefasst) vom 10.09.2013 (GVBl. LSA S. 440, 441), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2016 (GVBl. LSA S. 254)

## 6.7 Verkehrserschließung

Der Bebauungsplanstandort wird bislang für den motorisierten und nichtmotorisierten Verkehr hauptsächlich über die Karlstraße, welche in Teilen im Geltungsbereich vorliegenden Bebauungsplanes verläuft, erschlossen. Zudem ist die Erreichbarkeit über die Schlachthofstraße, Reinickestraße und Eduardstraße aus den angrenzenden Stadtquartieren möglich. Eine weitere Zufahrtssituation besteht über die Straßenzüge Friederikenplatz/Am Friedrichsgarten. Die Erschließungssituation soll im Wesentlichen beibehalten werden und im Hinblick auf die inneren Erschließungsanforderungen in den Baugebieten für den motorisierten und nichtmotorisierten Verkehr fortentwickelt bzw. ergänzt werden.

Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung<sup>14</sup> zum Bebauungsplan Nr. 147 A wurde herausgearbeitet, dass durch die Erweiterung des vorhandenen NETTO-Discounters und den Neubau eines EDEKA-Vollsortimenters sich das Quell- und Zielverkehrsaufkommen des Areals etwa verdoppeln wird. Obwohl eine zweite Anbindung an die Straße Am Friedrichsgarten (Ostrandstraße) in Form der Planstraße vorgesehen ist, werden die meisten Kunden und Besucher der Einkaufsmärkte weiterhin in und aus westlichen Richtungen über die Anbindung zur (verlängerten) Karlstraße verkehren.

Daran wird sich auch prognostisch voraussichtlich nicht viel ändern, wenn mit Verkehrsfreigabe der Ostrandstraße eine erhebliche Umverteilung der durchgehenden Verkehrsströme im Stadtgebiet Dessaus erfolgt. Das Einzugsgebiet der Märkte wird sich wahrscheinlich nicht entscheidend ändern, so dass weiterhin die (verlängerte) Karlstraße als vorrangige Anbindungsstraße fungiert.

Beide Anbindungen des Bebauungsplangebietes Nr. 147 sind in den betrachteten Belastungsszenarien (mit und ohne Ostrandstraße) in guter bis ausreichender Form leistungsfähig. Für die Planstraße wird empfohlen, die Anbindung nur nach dem Prinzip "Rechts-rein-rechts-raus" zu betreiben.

Am Knotenpunkt Karlstraße/ Schlachthofstraße/ Eduardstraße, der derzeit mit einer abknickenden Vorfahrtstraße im Zuge der Schlachthofstraße - Karlstraße geregelt wird, ist im Bestand und mit der induzierten Belastung des Bebauungsplangebietes eine gute Verkehrsqualität nachweisbar. Mit der Verkehrsfreigabe der Ostrandstraße wäre dies nicht mehr der Fall, da sich die Hauptströme zwischen der Tangente und dem Stadtzentrum dann auf die (verlängerte) Karlstraße verlagern. Hier wäre eine durchgehende Vorfahrtstraße im Zuge der Karlstraße - (verlängerte) Karlstraße auszuweisen, die dann auch unter den zusätzlichen Verkehrsbelastungen des Bebauungsplangebietes Nr. 147 in sehr guter Verkehrsqualität leistungsfähig wäre.

Im Rahmen der inneren verkehrlichen Organisation wird es in den Baugebieten in Bezug zum perspektivischen Umfang der Handelsnutzungen und den damit verbundenen Baukörperanordnungen darauf ankommen, die Grundstückerschließung den entsprechenden Erfordernissen anzupassen. Die Erschließungssituation für den umliegenden baulichen Bestand bleibt aus gegenwärtiger Sicht unverändert erhalten.

---

<sup>14</sup> Verkehrsplanerische und Verkehrstechnische Untersuchung, Verkehrs-System Consult Halle GmbH, Stand 30.11.2016

### 6.7.1 Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Die Haupteinschließung des Zentralen Versorgungsbereiches "Schlachthof Dessau-Nord" erfolgt, wie bislang auch, über die bestehenden Verkehrsverbindungen der im Plangebiet gegenständlichen Straßenzüge. Neu hinzu tritt die Planstraße, welche im Zusammenhang mit der Erschließung der Sonstigen Sondergebiete entlang der südlichen Plangebietsgrenze verlaufen wird/herzustellen ist. Diese kann über die bereits ausgebildete Einmündungssituation an den Straßenzug Am Friedrichsgarten angebunden werden und entsprechende Zu- und Abfahrtsrelationen ermöglichen. Das Ein- und Ausfahren wird hier voraussichtlich nur als Rechtsabbiegeverkehr möglich sein.

Für die Anlage der Planstraße ist eine ingenieurtechnische Planung erforderlich, welche den Straßenraum innerhalb der durch den Bebauungsplan vorgegebenen räumlichen Parameter ausgestaltet. Die Verkehrsflächendimensionierung der Planstraße ist relativ breit gewählt, was sich darin begründet, dass sowohl Bepflanzungs- als auch Entwässerungsmaßnahmen sowie ggf. weitere Anlagen für die technische Infrastruktur leitungsgebunden integrierbar sein sollen. Ebenso soll für die ingenieurtechnische Erschließungsplanung ein gewisses Maß an Flexibilität hinsichtlich der Trassierung und Straßenraumgestaltung vorgegeben werden. Damit wird die Neuanlage von öffentlichen Straßen zur Erschließung des Plangebietes nur sehr begrenzt erforderlich. Der zu erwartende Zu- und Abfahrtsverkehr zu den Sonstigen Sondergebieten wurde verkehrsgutachterlich untersucht und dahingehend bewertet, dass außer der Anlage der Planstraße zusätzliche bauliche Eingriffe (auch im Sinne der 16. BImSchV) nicht erforderlich sein werden.

Für den Bereich der Anbindung der Sonstigen Sondergebiete an die Karlstraße wird ein Bereich für die Ein- und Ausfahrt lagebezogen definiert. Die Festlegung der Lage dient der Sicherheit und Leichtigkeit des fließenden Verkehrs im Verlauf der Karlstraße sowie der Straße Am Friedrichsgarten und orientiert darüber hinaus konsequent auf die Erschließung der Stellplatzanlagen der Sonstigen Sondergebiete aus einem gemeinsamen Einmündungsbereich heraus, welcher sich bereits heute mit geringerer Verkehrsbedeutung an dieser Stelle zeigt. Das Ein- und Ausfahren auf die Karlstraße ist hier in allen Richtungen möglich. Jedoch soll über verkehrsorganisatorische Maßnahmen geregelt werden, dass Lieferverkehre ausschließlich über die Planstraße, wie vor, geführt werden sollen.

Die Dimensionierung der Verkehrsflächen, wie auch der Ein- und Ausfahrtsbereiche, wurden sowohl für dreiachsige Müllfahrzeuge als auch Sattelzüge, mit Blick auf entsprechende Anlieferverkehre, ausgelegt. Die räumlichen Verhältnisse für die Eckausrundungen zur Einmündung in die Karlstraße geben dies ebenfalls wieder (siehe Nutzungsbeispiel).

Anlieferverkehre, wie vor, für die Sonstigen Sondergebiete sollten über die Planstraße auf kurzem Weg ihre jeweiligen Adressaten erreichen können. Insofern ist über die vorliegende Bebauungsplanung im Sinne der verkehrsrechtlichen Konfliktvermeidung nicht vorgesehen, dass Sattelzüge über die Schlachthofstraße/Karlstraße in die Sonstigen Sondergebiete einfahren, sondern über den Straßenzug Am Friedrichsgarten kommend, die Planstraße benutzen und im Bedarfsfall über die Ein- und Ausfahrt zur Karlstraße und sodann wiederum über die Straße Am Friedrichsgarten das Plangebiet verlassen.

Das herausgehobene Interesse der Stadt Dessau-Roßlau an einer städtebaulich prägnanten Wirkung des Nahversorgungsstandortes setzt voraus, dass die beiden Sonstigen Sondergebiete im Hinblick auf ihre Verkehrserschließung und Ausbildung der infrastrukturtechnischen Systeme, insbesondere im unterirdischen Bauraum, bspw. zur Niederschlagswasserabführung, als Einheit entwickelt werden. Um dieses Ziel zu erreichen, ist eine Kooperation zwischen den jeweiligen Grundstückseigentümern der Sonstigen Sondergebiete zwingend. Aus dieser Konstellation heraus sichert die Stadt im Rahmen einer textlichen Festsetzung für den Flächenanteil der Stellplatzanlagen zwischen den beiden großflächigen Einzelhandelsstandorten die gegenseitige Begünstigung im Hinblick auf die Herstellung der erforderlichen verkehrlichen und Infrastruktursysteme.

Die katasteramtlich in Teilen noch nicht herausgemessenen Verkehrsflächen werden durch die Stadt Dessau-Roßlau im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes im erforderlichen Umfang einer Vermessung zugeführt. Bei der Gestaltung der Straßen und Wege ist die Anlage von Erschließungsstraßen gemäß RAS 2006 zu Grunde zu legen. Bei der Gestaltung der Straßen und Gehwege sind, auch auf den Privatgrundstücken, die Voraussetzungen einer hindernisfreien baulichen Umwelt zu schaffen, um für Menschen mit Behinderungen eine Verbesserung der Lebensqualität zu erzielen und die Teilhabe am gesellschaftlichen Leben zu ermöglichen.

#### 6.7.2 Park- und Stellplatzflächen

Öffentliche Parkflächen werden im Rahmen des vorliegenden Plangeltungsbereiches nicht gesondert festgesetzt. (Die Stellplatzanlagen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen bestehen bereits und werden über die Festsetzungsgegenstände nicht geändert.) Somit werden Stellplatzflächen im Rahmen des vorliegenden Plangeltungsbereiches lediglich zugeordnet zu den Sonstigen Sondergebieten im Rahmen der Regelungen einer örtlichen Bauvorschrift festgesetzt (s. Kapitel 11.10). In dieser werden sowohl PKW-Stellplatzregularien als auch Fahrradabstellanlagen thematisiert.

Die erforderlichen Stellplätze je Grundstück sind außerhalb der Sonstigen Sondergebiete abschließend im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen, da zum jetzigen Zeitpunkt nicht abgesehen werden kann, wieviel Gewerbeeinheiten je Grundstück entwickelt/errichtet werden sollen. Es gilt, mit Ausnahme der Sonstigen Sondergebiete, die Stellplatzsatzung der Stadt Dessau-Roßlau.

#### 6.7.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet wird gegenwärtig unmittelbar durch Buslinien im Bereich von Schlachthofstraße, Eduardstraße und Karlstraße angedient. Dieser Zustand soll erhalten bleiben, so dass von der nächsten Haltestelle über 50 m Fußweg das Nahversorgungszentrum "Schlachthof Dessau-Nord" erreicht werden kann.

### 6.8 Immissionsschutz

Ein wichtiger Planungsgrundsatz des Immissionsschutzrechts für die Bauleitplanung ist § 50 BImSchG<sup>15</sup>, wonach die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die aus-

---

<sup>15</sup> Bundesimmissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)

schließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, soweit wie möglich vermieden werden.

Der Bebauungsplan wurde in Bezug auf den Immissionsschutz einer schalltechnischen Beurteilung<sup>16</sup> unterzogen. Zur Gewährleistung nachbarschaftsverträglicher Verhältnisse werden sowohl Aussagen zum Straßenverkehrs- aber auch zum anlagenbezogenem Lärm getroffen.

Zu den im Bebauungsplan festgesetzten Sonstigen Sondergebieten sowie dem eingeschränkten Gewerbegebiet führt das Schalltechnische Gutachten aus, dass die in der Nachbarschaft zu beachtenden Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 bzw. Immissionsrichtwerte nach Ziff. 6.1 der TA Lärm<sup>17</sup> eingehalten bzw. unterschritten werden können. Das gutachterliche Ergebnis basiert auf einer bestandswürdigen Vorabschätzung, im Sinne eines pauschalen Ansatzes für immissionswirksame Flächenschalleistungspegel, entsprechend der erwartbaren Nutzungen im Bebauungsplangebiet.

Im konkreten Einzelgenehmigungsverfahren werden ggf. hiervon abweichende Schalleistungspegel auftreten. In diesem Fall sind sodann technische oder organisatorische Maßnahmen erforderlich, um sicher zu stellen, dass die erforderlichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden können. In dieser Lesart wurde für die von der Stadt Dessau-Roßlau unterstellte Nutzungszeit von 06:00 – 22:00 Uhr, einschließlich aller Anliefervorgänge, die schalltechnische Berechnung angelegt. D. h., eine Nachtanlieferung ist für das Plangebiet ausgeschlossen.

Im Hinblick auf den Verkehr von öffentlichen Straßen ist nach den Rechenergebnissen des Gutachtens festzustellen, dass durch den in Verbindung mit dem geplanten Verbrauchermarkt entstehenden Erschließungsverkehr eine Erhöhung des Mittelungspegels um 3 dB (A) oder mehr auf den am stärksten betroffenen Abschnitten der benachbarten Straßen am Tage (06:00 – 22:00 Uhr), unter Berücksichtigung der zu erwartenden Zusatzverkehre, nicht anzunehmen ist. Die Verkehrsmengen wurden entsprechend der zum Bebauungsplan erarbeiteten verkehrstechnischen Untersuchung, unter Berücksichtigung der zu erwartenden Zusatzverkehre, ermittelt. In der schalltechnisch ungünstigsten Situation ist gegenüber der Prognose – 0-Situation – eine Pegelerhöhung bis zu 1,7 dB (A) zu erwarten. Damit kann durch den Gutachter eine "wesentliche Änderung" im Sinne einer Pegelerhöhung um 3 dB (A) sicher ausgeschlossen werden. Organisatorische Maßnahmen zur Verminderung des Verkehrslärms sind damit nicht abzuleiten.

Damit stellt sich im Ergebnis der städtebaulichen Neuordnung des Zentralen Versorgungsbereiches "Schlachthof" eine erwartbare Emissionssituation ein, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Umfeld nicht beeinträchtigt und bei Vollzug der Festsetzungen des Bebauungsplanes dazu führt, dass die Stadtentwicklungsziele der Stadt Dessau-Roßlau im vorliegenden Plangebiet verwirklicht werden können. Anzumerken ist, dass über die Untersuchungen zu Lärm hinausgehende Emissionen zu Staub oder Erschütterungen auf Grund der überwiegend anliegerbezogenen Verkehre mit verminderter Geschwindigkeit nicht zu besorgen sein werden.

---

<sup>16</sup> Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 147 A "Weiterentwicklung zentraler Versorgungsbereich Schlachthof Dessau-Nord, Bonk-Maire-Hoppmann GbR, Nr. 08245/SO, Stand 14.10.2016

<sup>17</sup> TA Lärm – Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26.08.1998 (GMBl. Nr. 26/1998 S. 503) (6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz)

Das Schalltechnische Gutachten ist als Anhang Bestandteil dieser Begründung.

## **6.9 Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahmen**

### **6.9.1 Kampfmittel**

Das Bebauungsplangebiet ist als Kampfmittelverdachtsfläche (Bombenabwurfgebiet) eingestuft. Für alle erdeingreifenden Arbeiten ist daher eine Kampfmittelfreigabe durch den Kampfmittelbergungsdienst erforderlich.

### **6.9.2 Altlasten/Altlastenverdachtsflächen**

Altlastenverdachtsflächen bzw. Altlastenflächen befinden sich im vorliegenden Geltungsbereich nicht. Ergeben sich dennoch bei Erdarbeiten Hinweise auf mit gefährlichen Stoffen belastete Stellen im Boden, organoleptisch erkennbar gegenüber dem Normalzustand durch atypische Verfärbungen des Bodens, Gerüche, vergrabene Abfälle, etc., die den Verdacht auf eine schädliche Bodenveränderung im Sinne des § 2 BBodSchG<sup>18</sup> begründen, ist dies bei der Stadt Dessau-Roßlau, untere Bodenschutzbehörde, anzuzeigen. Diese entscheidet über die weitere Verfahrensweise und den Entsorgungsweg.

### **6.9.3 Denkmale nach Landesrecht in nachrichtlicher Übernahme**

Der Geltungsbereich vorliegenden Bebauungsplanes besitzt archäologische Relevanz; durch Scherbenfunde in der Vergangenheit bestätigt. Daher ist auch fernerhin die Entdeckung von archäologischen Kulturdenkmalen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes möglich. Resultierend bedürfen sämtliche Bau- und Erschließungsmaßnahmen (erdeingreifende Maßnahmen) einer denkmalrechtlichen Genehmigung durch die untere Denkmalschutzbehörde. Der Hinweis auf der Planzeichnung versteht sich im v. g. Sinne.

Die bauausführenden Betriebe werden auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldefrist gemäß § 9 Abs. 3 DSchG ST<sup>19</sup> im Falle unerwartet freigelegter Funde oder Befunde hingewiesen. Die wissenschaftliche Dokumentation der im Zuge von Bau- und Erschließungsmaßnahmen entdeckten archäologischen Kulturdenkmalen obliegt dem Vorhabenträger gemäß § 14 Abs. 9 DSchG ST.

Darüber hinaus sind grundsätzlich für alle Erdarbeiten die Bestimmungen des § 9 Abs. 4 DSchG ST einzuhalten. Wer bei Arbeiten oder anderen Maßnahmen in der Erde oder im Wasser Sachen oder Spuren von Sachen findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (archäologische oder bauarchäologische Befunde), hat diese zu erhalten und der zuständigen Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

In den vorangegangenen Kapiteln wurde bereits mehrfach auf die denkmalgeschützte Randbebauung entlang der Schlachthofstraße/Eduardstraße sowie im Bereich der Karlstraße verwiesen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Zerstörung von Denk-

---

<sup>18</sup> Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998, BGBl. 1998 Nr. 16 S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 101 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

<sup>19</sup> Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21.10.2005 (GVBl. LSA S. 368), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769)

malen entsprechend § 14 Abs. 10 DSchG ST aus denkmalpflegerischer Sicht nicht genehmigungsfähig wäre und dass alle Veränderungen an diesen Baudenkmalen der Genehmigung gemäß § 14 Abs. 1 DSchG ST bedürfen.

#### 6.9.4 Hochwasserschutz

Gemäß § 9 Abs. 6a BauGB ist darauf hinzuweisen, dass sich der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes in einem Gebiet mit signifikantem Hochwasserrisiko (Risikogebiet gemäß § 73 Abs. 1, Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG<sup>20</sup>)) befindet. Demzufolge sind, in Abhängigkeit von der jeweiligen Nutzung, geeignete Maßnahmen zur vorbeugenden Abwehr von Hochwasserschäden zu treffen. Diesbezügliche betriebliche Regelungen könnten darin bestehen, dass bei Ausrufen der Hochwasserwarnstufe IV sämtliche Waren und möblierte Einbauten aus dem Erdgeschoss bzw. aus Kellerbereichen von Gebäuden auszulagern sind, damit diese im Überschwemmungsfall keinen Schaden nehmen können. Weitergehende Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplan werden auf Grund der Mannigfaltigkeit möglicher Nutzungen im Plangebiet, zur Vermeidung von Schäden im Überschwemmungsfall, nicht als verhältnismäßig regelbar angesehen. Somit setzt die Stadt Dessau-Roßlau vorliegend auf die v. g. betrieblichen, respektive nutzungsbezogenen, angemessenen für den Einzelfall festzulegenden Regelungen.

## 7. STADTTECHNISCHE ERSCHLIESSUNG

Hinweis:

Vor der Realisierung der Planstraße ist zu entscheiden, ob die hier für die Gesamterschließung des Schlachthofgeländes notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen eingebracht werden.

### 7.1 Wasserversorgung

#### 7.1.1 Trinkwasserversorgung/Brauchwasser

Die Wasserversorgung erfolgt über das öffentliche Leitungsnetz, welches sich in den im Plangebiet befindlichen Straßenräumen befindet. Von hier aus ist es in die Bereiche der neu zu bebauenden/umzustrukturierenden Teilflächen zu führen und entsprechend dem Bedarf zu erweitern. Versorgungsträger ist die DESWA mbH auf Grundlage der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV). Hausanschlüsse vom vorhandenen Anschlusspunkt bis zur Übergabestelle an der Grundstücksgrenze sind auf Kosten der jeweiligen Vorhabenträger herzustellen.

Brauchwasserentnahmestellen im Plangeltungsbereich sind gegenwärtig nicht bekannt.

Die Erfordernisse der Trinkwasserverordnung 2001 hinsichtlich hygienischer Vorschriften bei der Verlegung von Trinkwasserleitungen und der Probennahme durch das Gesundheitsamt sind zu beachten. Bei einer ggf. neu zu verlegenden Trinkwas-

---

<sup>20</sup> Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 122 des Gesetzes vom 29.03.2017 (BGBl. I S. 626)

serleitung in der Planstraße ist die Anordnung von Hydranten mit der Berufsfeuerwehr Dessau-Roßlau abzustimmen.

## **7.2 Entwässerung**

### **7.2.1 Schmutzwasser**

Die Entwässerung des Bebauungsplanes erfolgt im Mischsystem. Bezüglich einer abwasserseitigen Erschließung wird eine Anbindung an den Sammler in der Karlstraße für Neubauvorhaben im Plangeltungsbereich erforderlich werden. Einzelheiten zur Entwässerung der jeweiligen Grundstücke sind im Zuge des Genehmigungsverfahrens zwischen Eigentümer und der DESWA mbH zu klären.

Bei geplanten Maßnahmen an öffentlichen Ver- und Entsorgungsnetzen, entsprechend der jeweiligen grundstücksbezogenen bzw. betrieblichen Erfordernisse, sollen rechtzeitige Abstimmungen zur Lage und Dimensionierung der Leitungszonen und Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßen-, Wege- und Leitungsbau durch die Erschließungsträger erfolgen.

### **7.2.2 Niederschlagswasser**

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll, sofern nicht anteilig auf privaten Grundstücken versickerbar, über entsprechende Einleitbauwerke in das Kanalisationssystem der Mischwasserkanalisation (ggf. gedrosselt) erfolgen. Bei Versickerungsanlagen ist zu prüfen, ob der notwendige Mindestabstand zwischen Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren höchsten Grundwasserstand (MHGW – Angaben sind beim zuständigen Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft in Erfahrung zu bringen) von 1,00 m gewährleistet ist. Hierzu ist planbegleitend – projektbezogen – ein hydrologisches Gutachten zu erstellen, welches vor Planvollzug der unteren Wasserbehörde zur Prüfung vorgelegt wird. D. h., mit den Unterlagen für Bauantragsverfahren ist der Nachweis der ordnungsgemäßen Entsorgung des Niederschlagswassers (Erstellung eines Entwässerungskonzeptes) zu erbringen.

Im Ergebnis einer überschlägigen Ermittlung der anfallenden Niederschlagswassermengen durch das planbegleitend tätige Ingenieurbüro ist festzustellen, dass die Niederschlagswasserbeseitigung auf jeden Fall gesichert werden kann. Entsprechende Vorflutkanäle im unmittelbaren Umfeld stehen zur Verfügung. Technische Details, wie die Definition der Anschlusspunkte, die Aufteilung der Regenwassermengen auf die einzelnen Anschlusspunkte, die Dimensionierung ggf. erforderlicher Stauraumkanäle zur Drosselung der Einleitmengen werden im Rahmen der technischen Entwurfsplanung mit der DESWA als Kanalnetzbetreiber abgestimmt. Diese hängen ab von der konkreten Freiflächengestaltung, den Gefälleverhältnissen und der Materialauswahl zu befestigender Flächenanteile. Gleichzeitig werden in der Entwurfsplanung Möglichkeiten der teilweisen Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort geprüft und mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist, wenn überhaupt, nur mit Versickerung in sehr geringem Umfang zu rechnen.

Einer Versickerung kann seitens der unteren Wasserbehörde nur zugestimmt werden, wenn sichergestellt ist, dass die schadlose Einleitung des Niederschlagswas-

sers unter Einhaltung der Bemessungsgrundlagen des DWA-Arbeitsblattes 138 gewährleistet wird. Nicht zur Versickerung geeignete Bodenarten sollten im Bereich von Versickerungsbereichen durch sickerfähiges Material ausgetauscht werden.

Das herausgehobene Interesse der Stadt Dessau-Roßlau an einer städtebaulich prägnanten Wirkung des Nahversorgungsstandortes setzt voraus, dass die beiden Sonstigen Sondergebiete im Hinblick auf ihre Verkehrserschließung und Ausbildung der infrastrukturtechnischen Systeme, insbesondere im unterirdischen Bauraum, bspw. zur Niederschlagswasserführung, als Einheit entwickelt werden. Um dieses Ziel zu erreichen, ist eine Kooperation zwischen den jeweiligen Grundstückseigentümern der Sonstigen Sondergebiete zwingend. Aus dieser Konstellation heraus sichert die Stadt im Rahmen einer textlichen Festsetzung für den Flächenanteil der Stellplatzanlagen zwischen den beiden großflächigen Einzelhandelsstandorten die gegenseitige Begünstigung im Hinblick auf die Herstellung der erforderlichen verkehrlichen und Infrastruktursysteme.

Zur ordnungsgemäßen Niederschlagswasserbeseitigung ist entsprechend § 97b WG LSA<sup>21</sup> der Grundstückseigentümer oder Straßenbaulastträger verantwortlich. Ein Anschluss an öffentliche Abwasseranlagen und deren Benutzung, auch Änderungen an Grundstücksentwässerungsanlagen bedürfen einer Entwässerungsgenehmigung durch die DESWA mbH.

Für Versickerungsanlagen sind entsprechende wasserrechtliche Erlaubnisse nach WHG<sup>22</sup> bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

### **7.3 Energieversorgung**

#### **7.3.1 Elektroenergieversorgung**

Die Elektroenergieversorgung wird über das öffentliche Leitungsnetz aus dem Bereich der Versorgungsleitungen in den das Baugebiet querenden bzw. angrenzenden Straßenräumen abgesichert.

#### **7.3.2 Erdgasversorgung**

Die Gasversorgung des Gebietes kann von der Gasleitung in der Schlachthofstraße/ Karlstraße zu den Abnehmern im Plangeltungsbereich herangeführt werden. Hierzu sind im Bedarfsfall die Abstimmungen zwischen Gasversorgungsunternehmen und Vorhabenträger direkt zu führen.

#### **7.3.3 Fernwärme**

Eine Anbindung des Bebauungsplangebietes an das Fernwärmenetz der Stadt Dessau-Roßlau kann jederzeit erfolgen. Fernwärmetrassen liegen in ausreichender Dimensionierung im Plangeltungsbereich. Für die Lage der umzuverlegenden Fernwärmetrasse parallel zu Straße Am Friedrichsgarten wird im Sonstigen Sondergebiet SO "Handel" ein entsprechendes Leitungsrecht gesichert. Detailabstimmungen für

---

<sup>21</sup> Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt vom 16.03.2011 (GVBl. LSA 2011, S. 492), zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 17.02.2017 (GVBl. LSA S. 33)

<sup>22</sup> Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 122 des Gesetzes vom 29.03.2017 (BGBl. I S. 626)

die Lage und Mindestabstände der umzuverlegenden Fernwärmetrasse, parallel zur Straße Am Friedrichsgarten, sind notwendig.

#### **7.4 Telekommunikation**

Eine Anbindung an das Telekommunikationsnetz der Telekom Deutschland GmbH ist bereits für die bestehenden baulichen Anlagen vorhanden. Eine Erweiterung der Anbindungssituation ist möglich. Es wird um eine rechtzeitige Abstimmung zur Lage und Dimensionierung der Leitungszonen und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßen-, Wege- und Leitungsbau durch den jeweiligen Erschließungsträger gebeten. Für die Baumaßnahmen der Telekom Deutschland GmbH wird eine Vorlaufzeit von möglichst 6 Monaten benötigt. Wünscht der Bauträger eine unterirdische Versorgung des Gebietes durch die Telekom Deutschland GmbH, müssen die Vorteile einer koordinierten Erschließung gegeben sein und der Bauträger stellt im Rahmen dieser koordinierten Erschließung die Tiefbauleistungen (Kabelgraben, Kabellegearbeiten).

### **8. ABFALLENTSORGUNG**

Anfallender Restmüll ist als Abfall zur Beseitigung gemäß der Satzung über die Abfallentsorgung für die Stadt Dessau-Roßlau (Abfallentsorgungssatzung) der Stadt Dessau-Roßlau zu überlassen.

Durch §§ 9, 10, 11, 12, 13 der Abfallentsorgungssatzung werden Regelungen über zugelassene Abfallbehälter, die Pflichten zu deren Vorhaltung/Bereitstellung sowie die Anforderungen an Behälterstandplätze und Transportwege getroffen. Mit dem für die Abfallentsorgung zuständigen Eigenbetrieb Stadtpflege sind die Stellplätze der Abfallbehälter abzustimmen und ist der Vertrag über die durch die Stadt Dessau-Roßlau zu entsorgenden Abfälle abzuschließen. Verwertbare gewerbespezifische Abfälle sowie die gemäß den Bestimmungen der Abfallentsorgungssatzung von der Entsorgung durch die Stadt Dessau-Roßlau ausgeschlossenen Abfälle sind entsprechend den Regelungen des Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und zur Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG<sup>23</sup>), des Abfallgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt und zu den Gesetzen erlassenen Rechtsverordnungen zu entsorgen. Kontaminierter Bauschutt und Boden ist als gefährlicher Abfall zu bezeichnen bzw. auszuweisen. Nördlich des Plangebietes befindet sich im Verlauf der Eduardstraße ein Wertstoffsammelcontainerstellplatz.

### **9. BAUGRUND**

Bisher wurden für den Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes auf Grund der in großen Teilen bereits hergestellten baulichen Situation keine umfassenden Baugrunduntersuchungen vorgenommen. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass auf Grund von Inhomogenitäten im Untergrund durch die Beräumung des Geländes in der Vergangenheit, respektive seiner Vornutzung, Maßnahmen getroffen werden

---

<sup>23</sup> Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)

müssen, um die Standsicherheit für entsprechend neu hinzutretende bauliche Nutzungen zu gewährleisten. Daher wird in jedem Fall empfohlen, vor neuen, zukünftigen Bauvorhaben Baugrunduntersuchungen durchführen zu lassen und die im Ergebnis der Baugrundsituation angetroffenen Verhältnisse, mit Blick auf die Standsicherheit von Gebäuden und baulichen Anlagen zu beachten.

## **10. BRANDSCHUTZ**

Der Löschwasserbedarf ist für den Löschbereich in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens zu ermitteln. Lt. DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt 405, ergibt sich für die Nutzungserweiterung bzw. erwartete Neubebauung innerhalb der Sonstigen Sondergebiete eine Löschwassermenge von 1.600 l/min als Grundschatz für die Zeit von 2 Stunden, bei kleiner Gefahr der Brandausbreitung ein Löschwasserbedarf von 96 m<sup>3</sup>/h, bei mittlerer bis großer Gefahr der Brandausbreitung ein Löschwasserbedarf von 192 m<sup>3</sup>/h.

Die dauerhafte Gewährleistung des Grundschatzes an Löschwasser ist durch die Stadt Dessau-Roßlau bereit zu stellen. Das Löschwasser muss mindestens 2 Stunden zur Verfügung stehen. Die Sicherung einer ausreichenden Löschwasserversorgung ist im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes nachzuweisen. Die genaue Löschwassermenge, welche sich in Abhängigkeit von der Nutzung als notwendig vorzuhalten zeigt, ist mit der Berufsfeuerwehr der Stadt Dessau-Roßlau abzustimmen.

Art und Lage der Hydranten sind ebenfalls mit der Berufsfeuerwehr Dessau-Roßlau abzustimmen, zu kennzeichnen und nach Inbetriebnahme durch die Berufsfeuerwehr mitzuteilen (§ 1 Abs. 6 BauGB, §§ 3 Abs. 1, 14 Abs. 1 BauO LSA<sup>24</sup>).

## **11. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH LANDESRECHT**

Gemäß § 85 Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt können zur besseren Gestaltung des Ortsbildes örtliche Bauvorschriften in Satzungen aufgenommen werden. Diese Festsetzungen werden Bestandteil des Bebauungsplanes.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen können jedoch nur getroffen werden, wenn diese für die Weiterentwicklung einer schon vorhandenen, besonders gestalteten Ortslage erforderlich sind und die Gemeinde diese Vorgaben bei der Gestaltung im öffentlichen Verkehrsraum berücksichtigt. Im räumlichen Zusammenhang mit dem bestehenden historischen Ensemble des "Alten Schlachthofes" im Sanierungsgebiet Dessau-Nord werden diese Festsetzungen als notwendig erachtet. Vorliegend erfolgen Festsetzungen zu Dachformen, Dachdeckungen, Fassaden, Fassadenmaterial, Einfriedungen sowie zu Werbeanlagen und Stellplätzen, welche für derartige städtebaulich vorgeprägte Situationen durchaus üblich und zielführend sind, um insbesondere die denkmalgeschützte Ensemblewirkung des alten Schlachthofes zu würdigen und helfen Verunstaltungen zu vermeiden.

---

<sup>24</sup> Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung (neugefasst) vom 10.09.2013 (GVBl. LSA S. 440), zuletzt mehrfach geändert durch das Gesetz vom 28.09.2016 (GVBl. LSA S. 254)

### **11.1 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift bezieht sich auf die beiden festgesetzten Sonstigen Sondergebiete SO "Handel" und SO "Handel/Dienstleistung". Dies wird durch die Stadt Dessau-Roßlau im Ergebnis der Analyse des Bestandes sowie den städtebaulichen Zielstellungen als angemessen und ausreichend erachtet. Es sollen charakteristische ortsbezogene Gestaltungsmerkmale herausgestellt, aber dennoch im Zuge von Neu- und Umbauten, Instandsetzungen und Erweiterungen Flexibilität ermöglicht und Uniformität vermieden werden.

Die Festsetzung der Gestaltqualitäten beruht auf einem gesamtstrukturellen Konzept, welches das Ziel hat, eine insgesamt typologisch wirkende Adresse im vorliegenden Plangeltungsbereich neu auszuformen. Das Ziel der baugestalterischen Festsetzungen ist dabei die Gestaltung der Baukörper im Hinblick auf Dachformen und -materialien, Fassadenflächen sowie die Materialien und Farbgebung der Fassaden. Somit soll darauf hingewirkt werden, mit einer modernen Formensprache und Materialität der Erwartungshaltung der Kundschaft in den beiden Sonstigen Sondergebieten zu entsprechen.

Ein insgesamt einladendes Ambiente wird durch das Farbkonzept, basierend auf der Zuordnung von Farbspektren, erkennbar werden. Das angebotene Farbspektrum eröffnet ein ausreichendes Maß zur individuellen Gestaltung der Baukörper, sodass zur Bewahrung des abgestimmten Zusammenwirkens Mischöne unzulässig sind. Die Farbtöne wurden an Hand marktüblicher Farbsysteme ausgewählt, wenngleich mit der Helligkeit der Farbtöne auf die Bedeutung zukünftiger Baukörper und ihrer Bauteile, gemäß der städtebaulichen Grundkonzeption, Bezug genommen wird.

### **11.2 Gestaltung von Dachformen**

Die Baukörper sollen, wie vorgenannt, eine alte Adresse im Stadtgebiet Dessau-Nord neu ausformen helfen. Die städtebauliche Erkennbarkeit setzt voraus, klar gegliederte Baukörper zu platzieren, deren äußere Erscheinung, entgegen dem heterogenen Kontext der angelagerten Stadtquartiere, eine homogene und harmonische Gesamtwirkung erzeugen kann. Im Sinne der sachlichen Reduzierung und avisierten ablesbaren Zusammengehörigkeit werden daher Baukörper mit Flachdach als am besten geeignete bauliche Strukturen angesehen, um der städtebaulichen Wirkung zu entsprechen. Gleichzeitig wird aber mit der ergänzenden Zulässigkeit von flach geneigten Pult- und Satteldächern der Gefahr unbeabsichtigter Härten in Bezug auf zu erweiternde Bestandsgebäude entgegengewirkt, was aber nach Überzeugung der Stadt Dessau-Roßlau nicht dazu führen wird, die erkennbare Eigenständigkeit der Sondergebiete ernsthaft zu stören.

### **11.3 Gestaltung der Dachdeckung**

Bei der Festsetzung zu Materialien und Farbtönen zur Ausbildung der Dachdeckung hält sich die Stadt Dessau-Roßlau bewusst zurück und möchte hier ein hohes Maß individueller Gestaltungsvielfalt eröffnen. Insofern wird lediglich geregelt, dass es sich bei der Materialienwahl nicht um grell bzw. leuchtend wirkende Farben sowie glänzende oder reflektierende Materialien handeln sollte.

Extensiv begrünte Dachflächen mit ihren guten klimatischen Eigenschaften sollten von zukünftigen Bauherren zumindest bei der Planung entsprechender Baukörper mit in Erwägung gezogen und ggf. auch umgesetzt werden können.

#### **11.4 Gestaltung von Fassaden**

Neben den Umgebungsschutzanforderungen des Denkmalschutzes und einem entsprechenden Hinweis hierzu, enthält sich die Stadt Dessau-Roßlau und möchte hier ein hohes Maß individueller Gestaltungsvielfalt eröffnen.

#### **11.5 Fassadenmaterial**

Die Festsetzungen erfolgen unter Bezug auf die Geschichte des Ortes mit den überwiegend anzutreffenden Klinkerbauten als prägendes Fassadenerscheinungsbild und der hierzu bauzeitlich abzusetzenden, aber dem in der Gesamtensemblewirkung auch verbindend wirkend gewollten Erscheinungsbild. In dieser Hinsicht erfolgen die Festsetzungen zur Materialität der Gebäudefassaden, einschließlich deren Akzentuierung, mit der Zielstellung, mit Hilfe dieser Materialien, im Hinblick auf die Fassadenausbildungen, eine den übergeordneten städtebaulichen Zielen entsprechende strukturelle Zusammengehörigkeit zu erreichen.

Die festgesetzten Materialien, in Kombination mit den Festsetzungen zur Farbgebung der Fassade, stellen dabei ein einprägsames Erscheinungsbild sicher. Es kann davon ausgegangen werden, dass die bautypologische Ablesbarkeit der Bebauung auf diese Weise sichergestellt werden kann und eine Ensemblewirkung entsteht. Ein Verzicht auf die Festsetzungen in der v. g. Form, würde als strukturelle Schwächung die Systematik des städtebaulichen Konzeptes erheblich beeinträchtigen können, insbesondere im Hinblick auf die benachbarte denkmalgeschützte Bausubstanz.

#### **11.6 Farbgebung von Fassaden**

Das definierte zulässige Farbspektrum entspricht allgemein akzeptierten Fassadenfarbtönen. Die Einhaltung im Rahmen der Umsetzung durch die Bauherren (möglichst ohne Abweichung) ist prinzipielle Voraussetzung zur Absicherung der zu Grunde liegenden Ordnungsstruktur im Sinne der baugestalterischen Festsetzungen. Die Festlegung des Farbspektrums auf den Grundtönen braun und grau begründet sich in der avisierten räumlichen Selbstständigkeit und einer beabsichtigten zeitgeschichtlichen Alleinstellung im Verhältnis zur Farbgebung der umgebenden denkmalgeschützten Klinkerbebauung. Die Farbgestaltung erfolgt u. a. aber auch aus dem Aspekt der erwartbaren Gebäudedimensionierungen heraus, da das sich entwickelnde bauliche Volumen, in Verbindung mit weiteren Buntonfarben eine unverhältnismäßige Überbetonung hervorrufen und die Solitärbaukörper im Plangebiet bezugslos und fremd wirken lassen würden. Somit zielt die Festsetzung auf den Ansatz einer erwünschten, ablesbaren Zusammengehörigkeit, bei gleichzeitiger Erkennbarkeit der bauzeitlichen Divergenz.

#### **11.7 Farbgebung der Öffnungselemente**

Öffnungselemente sind ohne Größenbeschränkung zulässig, wodurch ein hohes Maß an individueller Gestaltung gegeben ist. Das avisierte Erscheinungsbild entspricht einer klaren Sachlichkeit.

In Bezug auf die Wahl der Farbgebung der Öffnungselemente wird empfohlen, entweder die jeweils materialprägende Farbe des Baustoffs ohne wesentliche Veränderung der Oberflächenerscheinung beizubehalten (grau) oder konsequent farblich zu akzentuieren (rot). Eine Kombination der vorstehend genannten Gestaltungshaltungen ist ebenfalls nicht ausgeschlossen, bedarf aber besonderer Gestaltungsqualität. Allgemein sollte den Rahmenelementen keine dominante Rolle innerhalb der Gesamtgestaltung des Gebäudes zugeordnet werden. Gleiches gilt für die baulichen Sonnenschutzelemente.

Die Festsetzungen sollen Verunstaltungen bereits im Ansatz entgegenwirken. Individueller Ausdruck und benachbarte Vielfalt sollen stets ermöglicht werden, jedoch ohne in Beliebigkeit und strukturlose Vielfalt zu verfallen. Es ist stets der ganzheitliche Entwurf Ansatz einer gesamtgestalterisch verträglichen Einfügung. Die Öffnungselemente sind nicht isoliert als gestaltungsdominantes Element zu definieren.

### **11.8 Gestaltung von Einfriedungen**

Um in konsequenter Weise den Fokus der Wahrnehmung auf die Hauptgebäude in den jeweiligen Sondergebieten zu lenken, unterliegen die Einfriedungen gestalterischen Reglementierungen. Dies sichert, sofern die Grundstücke überhaupt eine Einfriedung erhalten sollten, mit Blick auf ein gesamtharmonisches Erscheinungsbild. Einfriedungen sind so zurückhaltend wie möglich, im Sinne eines offenen, transparenten und freien Erscheinungsbildes zu gestalten. Die als zulässig definierten Einfriedungsarten sowie die Begrenzung der maximalen Einfriedungshöhe zielen auf eine vom öffentlichen Bereich aus möglichst wenig störende Wahrnehmbarkeit ab.

### **11.9 Werbeanlagen**

Es wird festgesetzt, dass Werbeanlagen, Firmenaufschriften und ähnliches in der Regel nur an der Stätte der Leistung zulässig sind. Werbeanlagen, die an Gebäuden angebracht sind, dürfen ferner nicht mehr als 30% der jeweiligen Fassadenfläche einnehmen. Beleuchtete Werbeanlagen müssen blendfrei sein. Werbeanlagen müssen hinsichtlich Farbe und Form so gestaltet sein, dass eine Verwechslung mit amtlichen Verkehrszeichen ausgeschlossen ist. Folgende Werbeanlagen sind nicht zulässig:

- Werbung mit Blink- und Wechselbeleuchtung,
- Werbung an sich verändernden oder bewegenden Konstruktionen,
- Werbeanlagen mit greller Farbgebung oder reflektierenden Materialien,
- Bandenwerbung.

Im zentralen Versorgungsbereich "Schlachthof", bei dem der Verkehrsraum durch eine Vielzahl von Schildern, bereits bestehenden Werbeanlagen, Plakaten etc. "ausgestattet" ist, dienen die Festsetzungen zur Gestaltung von Werbeanlagen dazu, die Größenordnung und den Störgrad von Werbeanlagen, hinsichtlich des städtebaulichen Gesamteindrucks, auf ein verträgliches Maß zu reduzieren. Um eine ausufernde Anordnung von Werbeanlagen auf Fassaden sowie als eigenständige Anlagen im Bereich überbaubarer Grundstücksflächen zu vermeiden, werden maximal zulässige Flächengrößen definiert. Im Umgebungsschutzbereich denkmalgeschützter Bausubstanz können flächeneinschränkende Bestimmungen durch die untere Denkmal-

schutzbehörde erlassen werden. Dies ist beim Vollzug des Bebauungsplanes mit Blick auf die Anordnung und Größe etwaiger Werbeanlagen zu beachten.

### **11.10 Stellplätze**

Mit der Lage des zentralen Versorgungsbereiches in integrierter östlicher Randlage, mittig zum Stadtteil Dessau-Nord, ist eine hervorragende Erreichbarkeit sowohl über den ÖPNV als auch zu Fuß und mit dem Fahrrad gegeben. Da der zentrale Versorgungsbereich so ausgerichtet ist, dass er überwiegend Nahversorgungsaufgaben zu erfüllen hat, handelt es sich nicht um einen vorrangig autokundenorientierten Versorgungsstandort. Auf Grund einer weiteren Nahversorgungslage im Bereich der Goethestraße ergibt sich für den Einzugsbereich des Zentralen Versorgungsbereiches eine Erreichbarkeitssituation, welche über kurze Wege verfügt und somit zumindest für die Waren des täglichen Bedarfs auch ohne PKW-Nutzung gut gegeben ist.

Diese genannten Rahmenbedingungen erlauben es, diesen zentralen Versorgungsbereich im Hinblick auf den Teilbereich mit entsprechender Zulässigkeit großflächiger Handelsbetriebe, als in hohem Maße attraktiv für nicht motorisierte Kunden bzw. in der Erreichbarkeit über den öffentlichen Verkehrsträger Bus als angeschlossen zu betrachten und damit die als erforderlich anzusehende Stellplatzanzahl auf den im Bebauungsplan festgesetzten Flächenumfang zu reduzieren.

Ca. 2/5 der Stellplatzanlagen besteht bereits und stellt sich in zugeordneter Form somit als bestandsgenutzt dar. Hierzu zählt auch die Zufahrtssituation vom Straßenzug Karlstraße aus. Die weiteren Stellplätze werden östlich an die bestehende Stellplatzanlage angrenzend entstehen und sich dem Sonstigen Sondergebiet "Handel" zugeordnet zeigen. Durch diese, nach abschließendem Vollzug des Bebauungsplanes als Einheit wahrzunehmende Stellplatzanlage, entsteht für den zentralen Versorgungsbereich eine sehr kundenfreundliche, übersichtliche und komfortable Nutzungskulisse für den ruhenden Verkehr zwischen den beiden Marktstandorten. Einen gewissen Eindruck vom Umfang der zukünftigen Stellplatzanlagen gibt, wenn auch nicht rechtsverbindlich, das dieser Begründung anliegende Nutzungsbeispiel. Auf diesem werden 165 Stellplätze gegenwärtig für die Sonstigen Sondergebiete SO dargestellt. Für diese Stellplatzanzahl erfolgt die entsprechende Festsetzung. Somit überwindet aus v. g. Kontext heraus der Bebauungsplan die städtische Stellplatzsatzung in zulässiger Weise, da in dieser unter § 1 Abs. 3 Folgendes ausgeführt wird: "Vorrang vor den in dieser Satzung erhobenen Forderungen nach den notwendigen Stellplätzen haben die Festsetzungen von Bebauungsplänen." Somit wird die Anzahl von mindestens 165 Stellplätzen auf der den Sonstigen Sondergebieten zugeordneten Fläche für Stellplätze den voraussichtlich absehbaren Notwendigkeiten, im Hinblick auf die Anteile von Autokunden, der beiden großflächigen Handelsbetriebe gerecht.

Basierend auf dem Radverkehrskonzept ist die Erarbeitung einer Fahrradabstellrichtlinie in Vorbereitung, die neben einer bedarfsgerechten Anzahl der vorzuhaltenden Fahrradabstellplätze auch eine Orientierung für die Qualitätsstandards vorgeben wird. In Orientierung auf diese, in Bearbeitung befindlichen Fahrradabstellrichtlinie und mit Verweis auf das Radverkehrskonzept, wird daher desweiteren die Anlage von Fahrradabstellplätzen im Plangebiet mit seiner besonderen Lage und auch vor dem Hintergrund der Abweichung von den Vorgaben der Stellplatzsatzung für den KFZ-Verkehr festgesetzt.

Für eine platzsparende Unterbringung der Fahrräder empfiehlt sich ein Anlehnbügel mit Vorderradfokussierung mit Hoch/Tief-Radeinstellung und 50 cm Fahrradabstand. Die über die festgesetzte Anzahl der Fahrradabstellplätze hinaus ggf. benötigte Anzahl der Fahrradabstellplätze ist im Rahmen der Erarbeitung der Baugenehmigungsunterlagen zu ermitteln und nachzuweisen.

### **11.11 Formale Regelungen zur Örtlichen Bauvorschrift**

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig Baumaßnahmen oder Vorhaben entgegen den Bestimmungen dieser Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung durchführt oder wer einer auf Grund dieser Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung ergangenen, vollziehbaren schriftlichen Anordnung der Gemeinde zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten stellen einen Verstoß gegen die ÖBV und somit gegen die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt dar.

## **12. FLÄCHENBILANZ**

Gesamtfläche des Bebauungsplanes Nr. 147 A	3,04 ha	100,00%
Sonstige Sondergebiete: - SO "Handel" - SO "Handel/Dienstleistung"	0,74 ha 0,81 ha	24,34% 26,64%
Gewerbegebiete, eingeschränkt:	0,11 ha	3,62%
Mischgebiete:	0,45 ha	14,80%
Allgemeine Wohngebiete:	0,16 ha	5,26%
Verkehrsflächen: - öffentliche Verkehrsflächen	0,77 ha	25,33%

## **13. PLANVERWIRKLICHUNG**

### **13.1 Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechtes**

Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechtes ist für öffentliche Verkehrsflächen vorgesehen. Im Übrigen wird das allgemeine Vorkaufsrecht durch das Baugesetzbuch geregelt (§ 24 BauGB).

### **13.2 Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes**

Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes durch Satzung (§ 25 BauGB) ist nicht beabsichtigt.

### **13.3 Kosten**

Die Kosten für die Herstellung der erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen und die Erschließung finanziert der Vorhabenträger vor. Eine Erstattung der Kosten erfolgt aus den Mitteln der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme Nord. Die Vorgehensweise dient einerseits der Herstellung ohnehin bereits im vorhergehenden Be-

bauungsplan Nr. 147 festgesetzter aber noch nicht hergestellter öffentlicher Verkehrsflächen. Andererseits dient sie der Beschleunigung der Umsetzung des Bebauungsplanes. Dies ist Gegenstand eines gesondert abzuschließenden städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger.

### **13.4 Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens<sup>25</sup>**

Als besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens kommen die Verfahren der

- Umlegung
- der Grenzregelung oder
- der Enteignung

in Betracht.

### **13.5 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes**

Besondere soziale Härten, die durch diesen Plan ausgelöst werden, sind zurzeit für die Stadt Dessau-Roßlau nicht erkennbar. Sobald bei der Durchführung des Bebauungsplanes soziale Härten eintreten, wird die Stadt Dessau-Roßlau im Rahmen ihrer Verpflichtungen bei der Lösung der sozialen Probleme behilflich sein.

## **14. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **14.1 Natur und Landschaft**

Der Bebauungsplan hat im Bereich der Baugebiete insgesamt eine geringe naturschutzfachliche Bedeutung. Der Anteil an Biotopstruktur/Vegetationsflächen ist gering. Schutzobjekte oder Schutzgebiete nach Naturschutzrecht sind nicht vorhanden. Zusätzliche Versiegelung bzw. Bodenentzug für Bebauung kommt bedingt durch die intensive Bestandsnutzung im Wesentlichen nur in einem aktuell abgeräumten, ehemals bebauten Bereich zum Tragen, dessen erneute/weitere bauliche Nutzung aber auch bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan zulässig ist. Resultierend bringt der Vollzug des vorliegenden Bebauungsplanes keine unverhältnismäßige Verschlechterung des aktuellen Zustands der Umweltgüter. Mit Funktionsverlusten im Sinne der Umwelterheblichkeit ist nicht zu rechnen. Artenschutzbelange werden erkennbar nicht berührt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes nehmen den Status quo auf und stellen im Ergebnis der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durch die naturschutzfachlichen Maßgaben sicher, dass die im Gebiet vorhandenen wertvollen Gehölzstrukturen erhalten oder ersetzt und weiterentwickelt werden. Darüber hinaus erfolgen Regelungen zu erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen

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

Die Stärkung der Struktur der Stadtteilzentren Dessau-Roßlau ist die Aufgabenstellung des Strukturwandels und prioritäres Entwicklungsziel im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 147 A "Weiterentwicklung zentraler Versorgungsbereich

---

<sup>25</sup> Diese Maßnahmen kommen in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist.

Schlachthof Dessau-Nord". Die im Bebauungsplan festgesetzten Inhalte sollen eine Zukunftsfähigkeit hinsichtlich der Entwicklung dieses Teilbereiches des Stadtteiles Dessau-Nord mit eigenständigem Image sowie einer Vielzahl von Funktionsergänzungen ermöglichen. Damit soll die nachhaltige Stabilisierung dieser städtischen Nahversorgungslage gelingen und durch Nutzungsoptionen innerhalb der neu zu bebauenden Flächenanteile zur weiteren Stärkung des Standortes beigetragen werden. Die städtebaulich-funktional nachhaltige Aufwertung des gesamten Plangeltungsbereiches ist somit Voraussetzung für einen starken urbanen Kern Dessau-Nord und damit ein sich lebendig entwickeln könnendes Stadtteilzentrum.

### **14.3 Ortsbild**

Durch den Bebauungsplan mit seinen planungsrechtlichen und baugestalterischen Festsetzungen kann im Rahmen des Vollzuges die Abkehr von möglichen Trading-Down-Tendenzen in diesem wichtigen Versorgungsbereich für Dessau-Nord, aber auch nach Fertigstellung der Ostrandstraße möglichen Auftaktbereichs für dieses Stadtviertel gelingen. Die Abwehr eines sich schleichend entwickelnden städtebaulichen Missstandes führt zu einem standortgemäßen Erscheinungsbild, im Sinne einer maßstabsprägenden Bebauung in diesem Bereich der Stadt.

Durch die geordneten stadträumlichen Ergänzungen können sowohl neu bebaubare wie auch verbliebene Räume mit ihren bestehenden und neuen Nutzungen eine Aufwertung für den Gesamtstandort bewirken.

### **14.4 Verkehr**

Eine Veränderung der verkehrlichen Situation ergibt sich durch die Festsetzungen des vorgelegten Bebauungsplanes dahingehend, dass die Planstraße als erschließungsnotwendige Verkehrsverbindung weiter gebaut und damit auch die Erschließung potenziell südlich von ihr gelegener, gewerblich nutzbarer Grundstücke ermöglicht. Darüber hinaus wird die Erreichbarkeit der rückwärtigen Grundstücke des im südlichen Plangeltungsbereich gelegenen Mischgebietes verbessert. Im Bereich der (verlängerten) Karlstraße besteht die Chance, durch Ergänzungsbebauung eine weitere stadträumliche Fassung zu erreichen und mit dem bestehenden Straßenraumprofil sicherere Verkehrsabläufe für den motorisierten und nicht motorisierten Verkehr, im Zusammenhang mit der Erschließung des Handelsstandortes, bereit zu stellen. Verkehrsorganisatorische Maßnahmen im Bereich des Knotens Karlstraße/Schlachthofstraße werden den zukünftigen Stellenwert dieses Stadtteilzentrums unterstützen.

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

Wie in den vorstehenden Kapiteln bereits erwähnt, wurde über ein Informationsblatt und in öffentlicher Sitzung des Stadtrates informell im Verlauf zu diesem Bebauungsplan, ein entsprechendes Maß an Öffentlichkeitsarbeit durch die Stadt Dessau-Roßlau umgesetzt. In diesem Zusammenhang sind Anregungen zu Einzelthemen, gerade auch in Bezug auf die Wohnnachbarschaft und die Ausnutzbarkeit der angrenzenden Grundstücke, in das Planwerk eingeflossen, welche nunmehr beim Vollzug des Bebauungsplanes Nr. 147 A "Weiterentwicklung zentraler Versorgungsbereich Schlachthof Dessau-Nord" ihre Wirkung unmittelbar entfalten können. Hierbei

sind insbesondere Aspekte der Nutzungsmischung, der Verkehrserschließung und Freiraumgestaltung zu nennen.

Mit dem Vollzug des vorliegenden Bebauungsplanes besteht die Chance, in Nachbarschaft zum Wohnen im Stadtteil Dessau-Nord städtebauliche Missstände bzw. Orte der Unansehnlichkeit und des Unbehagens verschwinden zu lassen. Das allgemeine Niveau und damit das Umfeld in diesem wichtigen und lebendigen Bereich des Dessauer Stadtgebietes kann weiter aufgewertet werden. Dabei besteht das uneingeschränkte Ziel der Stadt Dessau-Roßlau darin, mobilitätseingeschränkte Mitbürger in ein barrierefreies Wohn- und Lebensumfeld zu integrieren.

Alle diese Gesichtspunkte sind letzten Endes auch Standortfaktoren für eine zukünftig nachhaltige Einzelhandels-, Dienstleistungs-, Gewerbe- und Wohnentwicklung in diesem Bereich von Dessau-Nord und ein wichtiger Beitrag zur Stabilisierung des urbanen Grundgerüsts, im Hinblick auf das Erscheinungsbild und damit für die Identifikation und das Image dieses Teilbereiches des Stadtgebietes von Dessau.

#### **14.6 Wirtschaft**

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan erhält der Nahversorgungsstandort die rechtsverbindliche Option für die Entwicklung eines zeitgemäßen Versorgungsstandortes, welcher sich zu einem tatsächlichen Stadtteilzentrum weiter entwickeln kann. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes bewirken, dass am Standort zukünftig Einzelhandelsagglomerationen im Verbund mit Dienstleistungs- und Wohnnutzungen eine angemessene Größe erhalten können und damit ein konkurrenzfähiges Qualitätsniveau besitzen werden.

Auf Grund der getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan besteht eine breite zukünftige Nutzungsofferte zur Ansiedlung von der Versorgung des Gebietes dienenden Verkaufseinrichtungen bis hin zu Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen. Wird die Chance der bereitgestellten Nutzungsofferten konsequent genutzt, ist ein weiterer Baustein für ein lebendiges Stadtgebiet mit zukunftsfähiger Nutzungsstruktur, auch unter schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Einzelhandel, absehbar.

#### **14.7 Städtischer Haushalt**

Die Kosten für die Herstellung der erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen und die Erschließung finanziert der Vorhabenträger vor. Eine Erstattung der Kosten erfolgt aus den Mitteln der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme Nord. Die Vorgehensweise dient einerseits der Herstellung ohnehin bereits im vorhergehenden Bebauungsplan Nr. 147 festgesetzter aber noch nicht hergestellter öffentlicher Verkehrsflächen. Andererseits dient sie der Beschleunigung der Umsetzung des Bebauungsplanes. Dies ist Gegenstand eines gesondert abzuschließenden städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger.

## **II. UMWELTBERICHT / UMWELTAUSWIRKUNGEN**

### **1. GRUNDLAGEN**

#### **1.1 Inhalte und Ziele der Planung**

Städtebauliches Ziel des hiesigen Bauleitplanverfahrens ist im Wesentlichen die zeitgemäße Erneuerung und Erweiterung eines Nahversorgungsstandortes im Stadtteil Dessau-Nord sowie Nutzungsregelungen in dessen direktem Umfeld. Die dort quartierstypische vielfältige Nutzungsmischung von Dienstleistungen, Gastronomie, Handel, Gewerbe und Wohnen soll erhalten, planungsrechtlich gesichert und um einen Vollsortimenter ergänzt werden, außerdem will sich der ansässige Discounter räumlich erweitern. Infolgedessen werden mehr Stellplätze benötigt und eine zusätzliche Erschließungsstraße insbesondere für den LKW-Lieferverkehr soll entstehen. Der Bebauungsplan wird notwendig, da mit dem Vorhaben großflächiger Einzelhandel entstehen wird und die verkehrliche Erschließung in Teilen neu geregelt werden soll.

#### **1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachplanungen und Gesetzen**

Fachgesetze und Fachplanungen:

- BauGB: Baugesetzbuch in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- BauNVO: Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- BBodSchG: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenverunreinigungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs. 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465)
- BImSchG: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)
- BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz), vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
- ROG: Raumordnungsgesetz vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
- UIG: Umweltinformationsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.10.2014 (BGBl. I S. 1643)
- USchadG: Gesetz über die Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden (Umweltschadensgesetz) vom 10.05.2007 (BGBl. I S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 04.08.2016 (BGBl. I S. 1972)
- UVPG: Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370)

- NatSchG LSA: Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung vom 10.12.2010 (GVBl. LSA 2010, 569), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 18.12.2015 (GVBl. LSA S. 659, 662)
- UVPG LSA: Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Land Sachsen-Anhalt vom 27.08.2002 (GVBl. LSA 2002, 372), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.01.2011 (GVBl. LSA S. 5)

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Dessau, ca. 800 m nördlich des Stadtzentrums. Es handelt sich um einen integrierten Standort im städtebaulichen Kontext des ehemaligen Schlachthofareals, das vielfältig genutzt wird. Im Umfeld des Plangebietes leben rd. 7.480 Menschen.

Flächen aus dem Ökologischen Verbundsystem (ÖVS) oder aus dem städtischen Biotopverbund werden vom Plangeltungsbereich nicht berührt. Naturschutzgebiete, Naturdenkmale oder geschützte Landschaftsbestandteile gemäß §§ 23-29 BNatSchG sind im Plangeltungsbereich nicht vorhanden, rd. 70 m östlich beginnt hinter den Hochwasserschutzanlagen die Mulde und damit das Biosphärenreservat "Mittlere Elbe" – hier gleichzeitig Landschaftsschutzgebiet. FFH- und EU Vogelschutzgebiete befinden sich nächstliegend in ca. 300 m Entfernung – hier gleichzeitig NSG "Untere Mulde".

Der Landschaftsplan der Stadt Dessau von 2014 bezeichnet das gesamte Areal des ehemaligen Schlachthofes bis zum Wall an der Mulde als Peripherie des innerstädtischen zentralen Bereiches, dessen Naturhaushaltspotenziale stark überformt und beeinträchtigt sind. Für den Innenbereich werden keine vertiefenden Bewertungen getroffen.

Die Umweltschutzziele sind zusammenfassend folgende:

- Nutzung vorhandener günstiger Infrastrukturanbindungen
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Priorität der Nachnutzung/Umnutzung vorhandener Standorte (vor Neuanlage/ -erschließung)
- Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Belange empfindlicher Nutzungen, insbesondere Wohnen
- Berücksichtigung/Erhaltung und/oder Ersatz berührter Naturhaushaltsfunktionen und Biotopstruktur, insbesondere gem. Baumschutzsatzung geschützte Gehölze
- ortsbildangepasste Gestaltung und Eingrünung unter Verwendung heimischer standortgerechter Gehölze
- Berücksichtigung der Schutz- und Entwicklungsziele benachbarter Schutzgebiete/-objekte des Naturschutzrechtes und des Denkmalschutzes

## **2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN**

### **2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des aktuellen Umweltzustandes (einschließlich Vorbelastungen) und des zu erwartenden zukünftigen Umweltzustandes (Prognose)**

#### 2.1.1 Naturraum

Das Planungsgebiet befindet sich an der Peripherie des zentralen Siedlungsbereiches (Ortsinnenbereich) des Stadtteils Dessau-Nord, der von Süd nach Nord von der Mulde tangiert wird. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 147 A "Weiterentwicklung zentraler Versorgungsbereich Schlachthof Dessau-Nord" befindet sich ca. 800 m nördlich vom Stadtzentrum, westlich der Mulde, von ihr jedoch getrennt durch Garagenhöfe, Versorgungsanlagen für Fernwärme und Gewerbeflächen entlang der Straße "Am Friedrichsgarten".

Die Landschaftsentwicklung formte hier den Übergangsbereich von der holozänen Aue zur westlich anschließenden Niederterrasse. Als potenzielle natürliche Vegetation wären an der Mulde Hartholzauenwälder zu erwarten. Im hier zu betrachtenden Planungsgebiet ist die naturräumliche Gestalt jedoch durch den Siedlungskörper überprägt. Der Landschaftsplan nimmt daher die Zuordnung IZ für Stadtzentrum für das hiesige Plangebiet vor. Die Landschaft an der Mulde gehört zum Abschnitt AF 3 Walderseer Muldeau.

#### Umweltauswirkungen:

Da das Vorhaben überwiegend im Bestand und im städtischen Kontext entwickelt wird, ergibt sich keine Zunahme des Landschaftsverbrauchs. Offene Landschaft im Naturraum des Muldetals wird nicht beansprucht.

#### 2.1.2 Vorhandene Flächennutzungen und umweltrelevante Vorbelastungen

Das Planungsgebiet stellt sich als überwiegend stark versiegelter Siedlungsbereich dar, der durch seine Lage im "Ortsinnenbereich" (vgl. Landschaftsplan) und die damit verbundene bereits lang andauernde intensive Nutzung als anthropogen geprägt und stark überformt anzusehen ist. Damit einher geht die Einschränkung der Funktionsfähigkeit der Schutzgüter des Naturhaushaltes bis hin zum Funktionsverlust für einzelne Schutzgüter.

Der Plangeltungsbereich umschreibt im Wesentlichen einen auf dem Areal des alten Schlachthofes entstandenen Nahversorgungsstandort mit Handel und Dienstleistungen innerhalb eines gewachsenen, durch vielfältige Mischnutzungen gekennzeichneten Quartiers. Die Baudichte ist bereits hoch, neben der erhaltenen, vorwiegend aus der Gründerzeit bis den 20er Jahren stammenden Bebauung sind auch einzelne neuere Baustrukturen zu finden. Südlich der Karlstraße/östlich der Schlachthofstraße hat sich ein Discounter (Netto) mit einem Neubau angesiedelt. Der Gebäudebestand auf der östlich daran anschließenden Fläche (bis "Am Friedrichsgarten") wurde berräumt. Die Fläche wird mehr oder weniger intensiv als Lagerplatz zwischengenutzt.

### 2.1.3 Mensch

Die lufthygienische Situation hat sich seit 1989 verbessert, insbesondere die SO<sub>2</sub>-Belastung hat sich deutlich verringert. Weiterhin wirksam sind Belastungen durch den Straßenverkehr, Großemittenten (Wärmeleistungswerk) und Hausbrand. Letzteres wird sukzessive im Zuge der Modernisierung und energetischen Sanierung weniger, so dass hauptsächlich noch die allgemeine "Hintergrundbelastung" zu konstatieren ist.

Die klimatische Situation für den Plangeltungsbereich wird wegen seiner peripheren Lage (trotz "Ortsinnenbereich") im Landschaftsplan als bioklimatisch günstig mit geringfügig erhöhten Temperaturen und mäßig guter nächtlicher Abkühlung eingestuft. Positiv wirkt die nahe gelegene Mulde, auf Grund der ebenen Topografie können klimatische ausgleichende Wechselwirkungen, vor allem kleinräumige Luftaustauschvorgänge zwischen der kühlen Flussaue und den bebauten Gebieten stattfinden.

#### Schall/Immissionsschutz

Für die schalltechnische Beurteilung der sich in den festgesetzten Gebietskategoriefestsetzungen des Bebauungsplanes wiederpiegelnden Entwicklungsvorstellungen zur Erweiterung des hiesigen Nahversorgungsstandortes wurde 2016 ein Gutachten erstellt. Das Gutachten hat basierend auf der Bestandssituation die zu erwartenden schalltechnischen Auswirkungen nach Durchführung des Bebauungsplanes untersucht. Dabei wurden die Verkehre auf den umliegenden Straßen berücksichtigt und hinsichtlich der Lärmempfindlichkeit, insbesondere die Wohnnutzungen in der Nachbarschaft betrachtet. Das Gutachten gibt Empfehlungen zu Maßgaben bzgl. des Lärmschutzes hinsichtlich Nutzungseinschränkungen und zeitlichen Regelungen, respektive immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln für die Sondergebiete und das eingeschränkte Gewerbegebiet (s. u.), die zur Vermeidung von Umweltauswirkungen zu berücksichtigen sind (s. u.).

#### Umweltauswirkungen:

Negative Auswirkungen in Form von erheblichen Zusatzbelastungen durch Luftschadstoffe und Stäube sind nach jetzigem Kenntnisstand unwahrscheinlich. Ebenso ist auch bei punktuell erhöhter baulicher Nutzung nicht mit zusätzlichen Luftbelastungen durch den Gebäudebetrieb, Heizanlagen etc. zu rechnen, da die neu zu errichtenden Gebäude diesbezüglich auch nach dem aktuellen Stand der Technik ausgestattet sein werden.

#### Schall/Immissionsschutz

Im Ergebnis des Schallgutachtens wurde festgestellt, dass mit dem zusätzlichen Erschließungsverkehr (mehr Besucher und mehr LKW-Anlieferungen) keine wesentliche Erhöhung der Immissionsbelastung vor Ort einhergehen wird. Das trifft auch für die in der Nachbarschaft am stärksten betroffenen Straßenabschnitte während der lärmsensibelsten Nachstunden von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr zu. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben somit gewahrt.

Das Gutachten hat auch die immissionsschutzrelevanten Nutzungen innerhalb der geplanten Sondergebiete und der gewerblichen Bauflächen untersucht und kommt zu dem Schluss, dass für das festgesetzte eingeschränkte Gewerbegebiet und die

Sondergebiete die Orientierungswerte n. Beiblatt 1 der DIN 18005 sowie die Immissionsrichtwerte n. Ziff. 6.1 der TA Lärm eingehalten werden können. Der Bebauungsplan schränkt die gewerblichen Nutzungen hinsichtlich ihrer Lärmwirkung auf Nutzungen ein, die mischgebietstypische Emissionen verursachen. Für den Nahversorger wird davon ausgegangen bzw. festgelegt, dass dort kein nächtlicher Betrieb stattfindet. Lediglich für die Stellplätze im vorderen Bereich an der Karlstraße wird wahrscheinlich noch ein geringer Betrieb nach Dienstschluss von abfahrendem Personal oder durch Service- und Reinigungskräfte zustande kommen, der aber immissionsschutzseitig nicht relevant sein wird.

Das gutachterliche Ergebnis basiert auf einer bestandswürdigenden Vorabschätzung, im Sinne eines pauschalen Ansatzes für immissionswirksame Flächenschallleistungspegel, entsprechend der zu erwartenden Nutzungen im Bebauungsplangebiet.

Im konkreten Einzelgenehmigungsverfahren werden ggf. hiervon abweichende Schalleistungspegel auftreten. In diesem Fall sind sodann technische oder organisatorische Maßnahmen erforderlich, um sicher zu stellen, dass die erforderlichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden können. Neben den o. g. Festsetzungen zu flächenbezogenen Schalleistungspegeln, werden i. S. d. vorbeugenden Umweltschutzes die Nutzungszeiten von 06:00 – 22:00 Uhr, einschließlich aller Anliefervorgänge, im Rahmen der schalltechnischen Berechnung festgelegt. D. h., eine Nachtanlieferung ist für das Plangebiet ausgeschlossen.

#### 2.1.4 Pflanzen und Tiere/Arten und Lebensgemeinschaften/Biodiversität

Der Plangeltungsbereich befindet sich im innerstädtischen Raum. Er ist komplett anthropogen geformt und erheblich beeinflusst.

Die Biotoptypen wurden gemäß Kartierschlüssel LSA im Jahr 2016 erfasst. Der Grünanteil ist gering, Anschluss an den Biotopverbund ist nicht gegeben, die wertvollsten und markantesten Grünstrukturen bilden die Alleebeplantzungen entlang der Eduardstraße und der Schlachthofstraße. Die unbebauten Bereiche im Planungsgebiet sind in der Umgebung der Wohnbauten vorwiegend als begrünte Innenhöfe oder Gärten sowie begrünte Stellplätze gestaltet. Ebenfalls teilweise eingegrünt sind die Grundstücksfreiflächen der beiden denkmalgeschützten Bestandsbauten nördlich der Karlstraße. Die Freifläche im östlichen Plangebiet ist durch in jüngerer Zeit erfolgten Abbruch der dortigen Bebauung des ehemaligen Schlachthofs entstanden.

Anhand der bestehenden, intensiven Nutzung und der nachhaltigen Überprägung sind vorwiegend mit dem Vorkommen von an den Menschen und seine Tätigkeiten gewöhnte Arten zu rechnen. Einflussfaktoren auf die faunistischen Lebensraumfunktionen sind besonders die ständigen Störeinflüsse, Lärm, Verkehrsaufkommen und das eingeschränkte Raum- und Nahrungsangebot.

In Summe führen der Nutzungsdruck, die Störungseinflüsse und der geringe Natürlichkeitsgrad zu einer starken Einschränkung der Habitatfunktionen, Brutplätze für störungstolerante Arten sind insbesondere in den gärtnerisch gestalteten rückwärtigen Bereichen der Wohngebäude jedoch wahrscheinlich bzw. nicht auszuschließen.

### Umweltauswirkungen:

Die hier geplante – erneute - Bebauung führt zum Verlust von - wegen der hiesigen starken Überprägung vorwiegend potenziellem - Lebensraum für Flora und Fauna. Trotzdem kann es für einzelne Individuen zu Beeinträchtigungen kommen, allerdings sind in der Nähe geeignete Ausweichquartiere zu finden und nach der zeitlich begrenzten Verdrängung/Störung durch Bautätigkeit ist prinzipiell die Rückkehroption gegeben oder kann durch gezielte Maßnahmen wie Nisthilfen, Einflugöffnungen etc. unterstützt werden. In erster Linie sind geeignete Habitatstrukturen aber in den Bereichen des Plangebietes zu finden, wo keine zusätzliche Bebauung oder sonstige Inanspruchnahme von Grundflächen stattfinden wird.

Die wenigen tatsächlichen Gehölzverluste können voraussichtlich durch Anpflanzungs- und Gestaltungsmaßnahmen an Ort und Stelle bzw. im Plangebiet ausgeglichen werden.

### 2.1.5 Boden

Die natürlichen Ursprungsböden im Plangebiet entstammen Auen- und Kolluvialsedimenten in lehmig-toniger Zusammensetzung, über denen sich Siedlungsböden gebildet haben. Der Landschaftsplan ordnet die Böden den Stadtböden mit stark beeinträchtigten Bodeneigenschaften zu, durch Stoffeinträge und Verdichtung sind irreversible Veränderungen zu konstatieren, die Bodenfunktionen, insbesondere auch die Aufnahme von anfallendem Oberflächenwasser, können aktuell vor allem noch im Rahmen der Stellplatzanlage erfüllt werden.

Altlastenverdacht ist nicht gegeben, nach gegenwärtigem Wissensstand sind keine schädlichen Bodenverunreinigungen zu verzeichnen.

### Umweltauswirkungen:

Bodenverändernde Maßnahmen als unmittelbare Auswirkung des Vorhabens sind als negative Umweltfolgen zu konstatieren, wenn der Versiegelungsgrad damit insgesamt ansteigt und der Verlust offener Bodenfläche, einschließlich der natürlichen Bodenfunktionen damit einhergeht. Ein erheblicher Zuwachs der Versiegelungsanteile gegenüber dem aktuellen Zustand ist in erster Linie für die zusätzliche Bebauung der Sondergebiete und bei Neuanlagen von Erschließungen und Stellplätzen auf den abgeräumten östlichen Flächen zu erwarten. Allerdings handelt es sich hier vorwiegend um im Zusammenhang mit dem ehemaligen Schlachthof bereits einmal bebauten Flächen, die auch durch den rechtskräftigen Bebauungsplan i. S. d. gewerblichen Konversion wieder als Baugebiete festgesetzt wurden.

Die geplante zusätzliche Nutzung birgt nur geringes Gefährdungspotenzial hinsichtlich unbeabsichtigter Schadstoff- oder Flüssigkeitsaustritte – ähnlich wie die Bestandsnutzungen. Entsprechend wird diesbezüglich nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen gerechnet. Als beeinträchtigend ist die dauerhafte Inanspruchnahme von Boden zum Zweck der – hier überwiegend erneuten - Bebauung oder Versiegelung zu betrachten. Weiterhin käme dies zum Tragen, wenn die geplante Ausnutzung der Grundflächen durch die Festsetzung einer entsprechenden GRZ gegenüber dem aktuellen Zustand erhöht werden kann.

### 2.1.6 Wasser

Natürlich oder künstlich geschaffene Oberflächengewässer sind im Plangeltungsbereich nicht vorhanden. Die Nähe der Mulde wirkt aber beeinflussend auf das Bodenwasserregime. Aufgrund der bereits lang andauernden Überprägung ist der natürliche Wasserhaushalt entsprechend beeinflusst. Hinsichtlich der natürlichen Funktionen, wie Wasserleitvermögen, Aufnahme von anfallendem Niederschlagswasser und Grundwasserneubildung, ist der Standort stark eingeschränkt.

Für die noch versickerungsfähigen Böden muss von Empfindlichkeit gegenüber flächenhaft eindringenden grundwassergefährdenden Stoffen ausgegangen werden. Hinsichtlich der Gefährdung gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen benennt der Landschaftsplan für die hiesigen Bodensubstrate eine relative Geschüttheit des Grundwassers. Die Grundwasserstände werden im Landschaftsplan mit >2 – 5 m unter Gelände angegeben.

Regenwasser wird soweit als möglich vor Ort versickert. Wo dies nicht möglich ist, erfolgt die Oberflächenentwässerung in die Mischwasserkanalisation. Hierzu ist planbegleitend – projektbezogen – ein hydrologisches Gutachten zu erstellen, welches vor Planvollzug der unteren Wasserbehörde zur Prüfung vorgelegt wird. D. h., mit den Unterlagen für Bauantragsverfahren ist der Nachweis der ordnungsgemäßen Entsorgung des Niederschlagswassers (Erstellung eines Entwässerungskonzeptes) zu erbringen.

#### Umweltauswirkungen:

Gefährdungspotenziale hinsichtlich des Bodenwasserhaushaltes sind möglich, wenn Flüssigkeiten austreten und in den Boden eindringen. Die geplante Nutzung birgt aber nur geringes Gefährdungspotential hinsichtlich unbeabsichtigter Schadstoff- oder Flüssigkeitsaustritte. Über den aktuellen Zustand maßgeblich hinausgehende Beeinträchtigungen, respektive schädliche Auswirkungen auf das Grundwasser, werden nicht erwartet. Der lokale Wasserhaushalt sowie das Wasserregime der größeren Zusammenhänge von Elbe und Mulde werden durch die Planung nicht beeinflusst.

Der Wasserabschlag von den bestehenden Baugebieten und den Verkehrsflächen ist weiterhin soweit als möglich auf den privaten Grundstücksflächen zu versickern. Bereits heute ist dies aber nicht mehr überall im Plangeltungsbereich möglich, und es wird mit Hilfe geeigneter Einlässe in die Kanalisation der DVV mbH eingeleitet. Das wird auch in Zukunft möglich sein.

Baubedingte Beeinträchtigungen oder Verunreinigungen müssen insbesondere im Hinblick auf das Gefährdungspotenzial gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen in die Bodensubstrate vor Ort vermieden werden. Der Verlust offener Bodenfläche führt zur Verringerung der Rückhaltung und Versickerungsmöglichkeit des anfallenden Niederschlagswassers. Potenziell gefährdete Oberflächengewässer sind im Planungsgebiet oder der unmittelbaren Nähe nicht vorhanden. Über das Planungsgebiet hinausgehende Wirkungen bzw. Auswirkungen auf die Mulde sind nicht zu erwarten.

#### Hinweis:

Gemäß § 9 Abs. 6a BauGB ist darauf hinzuweisen, dass sich der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes in einem Gebiet mit signifikantem Hochwasserrisiko (Risikogebiet gemäß § 73 Abs. 1, Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG<sup>26</sup>)) befindet. Demzufolge sind, in Abhängigkeit von der jeweiligen Nutzung, geeignete Maßnahmen zur vorbeugenden Abwehr von Hochwasserschäden zu treffen.

#### 2.1.7 Klima/Luft

Klimatisch bestimmend für Dessau-Roßlau ist die Elbaue, die in der Übergangszone zwischen atlantischem und kontinentalem Klima liegt. Die mittlere Jahrestemperatur liegt statistisch bei 8,9°C, die mittleren Jahresniederschläge betragen 552 mm. Hauptwindrichtung ist West und Südwest, oft auf Nordwest drehend, bei sommerlichem Hochdruckwetter kann seltener auch Südostwind auftreten.

Die klimatische Situation für den Plangeltungsbereich wird wegen seiner peripheren Lage (trotz "Ortsinnenbereich") im Landschaftsplan als bioklimatisch günstig mit geringfügig erhöhten Temperaturen und mäßig guter nächtlicher Abkühlung eingestuft. Positiv wirkt die nahe gelegene Muldeaue, auf Grund der ebenen Topografie können klimatische ausgleichende Wechselwirkungen, vor allem kleinräumige Luftaustauschvorgänge zwischen der kühlen Flussaue und den bebauten Gebieten stattfinden.

#### Umweltauswirkungen:

Das lokale Mikroklima wird am Standort der Neubebauung und über stark befestigten Flächen nur unwesentlich punktuell verändert, wenn zusätzliche Wärmespeicher entstehen. Maßnahmen zum Ausgleich können am Gebäude, durch Dämmung, Eingrünung etc. erfolgen. Die Durchlüftungssituation ist hinreichend gegeben, weiterhin wirken die Freiflächen der Umgebung und die nahegelegene Muldeaue insgesamt als ausgleichender Faktor. Mikroklimatische Veränderungen im Plangebiet sind für die auf Dessau-Roßlau wirkenden großräumigeren Klimaprozesse nicht von Bedeutung.

Von einer nachhaltigen Veränderung der Schadstoffbelastung im Sinne von zusätzlichen erheblichen umweltrelevanten Schadstoffen muss in Anbetracht der Art und des verhältnismäßig geringen Umfangs der geplanten zusätzlichen Nutzung nicht ausgegangen werden. Kleinklimatische Effekte, die von der durch zusätzliche Versiegelung hervorgerufenen Überwärmung ausgehen können, können als unerheblich betrachtet werden, wenn die geplante wasserdurchlässige Gestaltung befestigter Flächen sowie die Stellplatzbegrünung entsprechend zum Ausgleich beitragen wird.

Die baubedingt mögliche Lärmentwicklung und sich in diesem Zusammenhang ergebende staub- und stoffliche Belastungen sind als temporär zu betrachten und in der Regel nicht nachhaltig umweltwirksam. Ob weitere betriebsbedingt anlagenbezogene Auswirkungen zu erwarten sind, ist gegenwärtig nicht zu vermuten.

---

<sup>26</sup> Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 122 des Gesetzes vom 29.03.2017 (BGBl. I S. 626)

### 2.1.8 Landschaft mit Erholungseignung, Schutzgebiete und -objekte

Der Plangeltungsbereich stellt sich als vollständig anthropogen überprägter innerstädtischer Bereich dar. Der Landschaftsplan konstatiert nur geringe landschaftsästhetische Wertigkeit und stellte keine bedeutsamen Biotopstrukturen fest. Für den Biotopverbund spielt der Bereich bisher keine Rolle, die Grün- und Freiraumsituation wird als verbesserungswürdig eingestuft.

Die bestehenden Freiflächen im Inneren der Wohngebiete und die Freiflächenanteile der Mischgebiete sind teilweise als Gärten oder Zieranlagen mit Beeten und Rabatten und auch größeren Bäumen gestaltet. Die beräumten Flächen nördlich und südlich der Karlstraße weisen mit Ausnahme von sporadischer, randlicher Gehölzsukzession keine Biotopstruktur auf. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan dort vorgesehenen Anpflanzungen im Kontext einer Nord-Süd-Grünverbindung wurden bisher nicht vollständig ausgeführt, die Flächen sind zwar freigehalten aber nur mit Rasen begrünt. Die Alleebepflanzung entlang der Schlachthofstraße und der Eduardstraße stellt im Plangebiet die wertvollste und markanteste Grünstruktur dar.

Naturschutzgebiete, Naturdenkmale oder geschützte Landschaftsbestandteile gemäß §§ 23-29 BNatSchG sind im Plangeltungsbereich nicht vorhanden. Jenseits (nordöstlich) der Garagenanlagen entlang der Straße "Am Friedrichsgarten", hinter dem Wall, beginnt die (hier noch städtische) Flussauenlandschaft der Mulde. Die Auen sind als überregional bedeutsam im Rahmen der Biotopverbundplanung (BVS) des Landes Sachsen-Anhalt und für das europäische Netz "Natura 2000" eingestuft. Das FFH-Gebiet "Untere Muldeaue" befindet sich ebenso wie das SPA/VRL-Gebiet "Mittlere Elbe einschließlich Steckby-Lödderitzer Forst" in kürzester Distanz in ca. 300 m Entfernung. Die Muldeaue ist weiterhin Landschaftsschutzgebiet und für den hier zu betrachtenden Bereich im Stadtgebiet Dessau gleichzeitig Teil der Schutzzone III des Biosphärenreservats Mittlere Elbe: Zone der harmonischen Kulturlandschaft. LSG und BR erstrecken sich jenseits der Hochwasserschutzanlagen in kürzester Entfernung rd. 70 m östlich des Plangeltungsbereichs. Der Überschwemmungsbereich der Mulde wird vom Vorhaben nicht tangiert.

#### Umweltauswirkungen:

Das Landschaftsbild bzw. hier das Siedlungsbild, kann durch Tätigkeiten im Plangeltungsbereich nur an Stellen beeinträchtigt werden, wo tatsächlich neu gebaut und Freifläche oder Gehölze in Anspruch genommen werden, wie es für die Rasenfläche aus der Nord-Süd-Grünverbindung (s. o.) der Fall sein wird. Der Grünbestand innerhalb der Wohngebiete und der Baumbestand entlang der Straßen wird nicht beeinträchtigt, lediglich innerhalb der Bauflächen nördlich der Karlstraße und in den Sondergebieten kann es zu Einzelverlusten von jüngeren Gehölzen(oder Aufwuchs) kommen, was aber an Ort und Stelle innerhalb der Stellplatzeingrünung oder durch die sonstige Freiflächengestaltung aufgefangen werden kann.

Hinsichtlich der Nachbarschaft zum FFH- und VRL-Gebiet sind derzeit erkennbar keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Viele der im Stadtgebiet nur sporadisch auftretenden Arten haben dort wegen der besseren Lebensraumqualitäten ihre Hauptverbreitung, woran die sehr begrenzten Auswirkungen des hiesigen Bebauungsplanes auch nichts ändern werden. Zwischen dem Planungsgebiet und den geschützten Bereichen der Mulde befindet sich Bebauung sowie die

Straße "Am Friedrichsgarten". Vom Vorhaben sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten, die über das Gebiet hinaus bis in die geschützten Bereiche wirken.

### 2.1.9 Kultur- und Sachgüter

Von besonderer Bedeutung sind die denkmalgeschützte Randbebauung entlang der Schlachthofstraße, das Torhaus, das ehemalige Freibank-Gebäude und das Verwaltungsgebäude des Schlachthofs (alle an der Karlstraße). Das Gelände besitzt wegen der stadthistorischen Entwicklung auch archäologische Relevanz, was sich durch Scherbenfunde in der Vergangenheit bestätigt hat. Im Zuge von Bauarbeiten können weitere archäologische Funde nicht ausgeschlossen werden.

#### Umweltauswirkungen:

Auswirkungen auf die denkmalgeschützten Bauten an Schlachthofstraße und Karlstraße können durch entsprechend sensible Gestaltung der Gebäudekubatur vermieden werden. Insbesondere die Höhenbeschränkung, aber auch die Maßgaben der öBV tragen dem Rechnung. Durch neue Baukörper an der Ecke Karlstraße/Am Friedrichsgarten kann hier positiv i. S. d. Raumbildung mit einer eindeutigen "Kante" gewirkt werden. Mit einer Neubebauung/Umgestaltung des Standortes des bestehenden Discounters und der umliegenden Bestandsnutzungen sind Verbesserungen im Erscheinungsbild zu erwarten.

Sämtliche Bau- und Erschließungsmaßnahmen (erdeingreifende Maßnahmen) im Plangebiet bedürfen der Zustimmung durch die untere Denkmalschutzbehörde. Wenn bei baulichen Maßnahmen archäologische Entdeckungen gemacht werden, sind die Funde unverzüglich der Behörde mitzuteilen, die dann die weiteren Veranlassungen gemäß Denkmalschutzgesetz (DSchG ST) trifft.

## **2.2 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes**

### 2.2.1 Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung des Vorhabens

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen von Bauflächen und Verkehrsflächen mit einem Höchstmaß der bebaubaren Grundflächen auf aktuell überwiegend bereits bebautem, aber teilweise auch offenem Gelände. Die damit einhergehende erneute Inanspruchnahme und Bodenversiegelung (Verlust der Leistungsfähigkeit und der natürlichen Bodenfunktionen) aktueller Freiflächen (Abriss, Beräumung im östlichen Plangebiet) hat wegen der bereits faktischen erheblichen Überprägung - nur geringfügig Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes. Außerdem war dies bereits mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehen und zulässig. Hier sind in erster Linie leicht ersetzbare Biotoptypen wie z. B. Rasen oder Ruderalflur und sporadischer Gehölzaufwuchs oder einzelne junge Bäume betroffen. Die damit verbundenen Habitatfunktionen sind sehr beschränkt. Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch werden in erster Linie durch Verkehrsgeräusche auftreten, die hinsichtlich ihres Störgrades ähnlich wirken werden, wie es bereits heute der Fall ist.

Bei Durchführung des Vorhabens werden wahrscheinlich die im vorgehenden Kapitel 2.1 prognostizierten Folgen auftreten.

## 2.2.2 Voraussichtliche Entwicklung ohne Durchführung des Vorhabens

Wenn die Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 147 A nicht realisiert werden bzw. die Bauleitplanung nicht zur Rechtskraft gelangt, wird es wahrscheinlich beim jetzigen Zustand bleiben oder aber bauliche Veränderungen werden über Einzelgenehmigungsverfahren auf der Grundlage der Ursprungsplanung zulässig. Nicht realisierbar wäre aber die Gesamtheit der Erweiterung des Nahversorgungsstandortes durch großflächigen Einzelhandel und/oder im Hinblick auf neue Verkehrsführungen.

## 2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zur Kompensation nachteiliger Umweltauswirkungen

### 2.3.1 Allgemeine, umweltbezogene Zielvorstellungen

Aus der Beschreibung des Umweltzustandes und der Umweltgüter ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen Anforderungen aufgrund der zu konstatierenden, teilweise nachteiligen Folgen zukünftiger Baumaßnahmen:

- Grün- und Freiflächengestaltung unter Berücksichtigung erhaltenswerter Bäume, Anpflanzung/Ergänzung von Baumreihen/Allee
- Aufrechterhaltung der Versickerungsfähigkeit, Aufnahme des anfallenden Oberflächenwassers an Ort und Stelle
- Verwendung wasserdurchlässiger Materialien bei der Befestigung von Oberflächen
- Minderung der kleinklimatischen Effekte durch Begrünung, Bauweise und Materialwahl
- anlagen- und betriebsbezogene Maßnahmen zur Lärminderung, Liefer- und Betriebszeitenregelungen, Ausschluss von Nachtbetrieb, Einschränkung von Dauer-Wohnen in besonders belasteten Gebietsbereichen

Minimierungen bzgl. der zu erwartenden Emissionen können durch an der Bestandsituation orientierte, schalltechnische Immissionsgrenzwerte, emissionsarme Heizanlagen, Lüftungs-, Klima- und sonstige technische Anlagen erreicht werden. Weiterhin können gezielte Nutzungseinschränkungen - vor allem der Ausschluss von Wohnnutzungen in (vor-)belasteten Bereichen und Betriebsregelungen, wie z. B. Verzicht auf Nachtbetrieb - schädlichen Auswirkungen von Schallimmissionen entgegenwirken.

### 2.3.2 Unvermeidbare Belastungen

Mit der Durchführung des Vorhabens in der gewollten Form sind unvermeidbar Umweltauswirkungen verbunden, die zwar teilweise auch der Eingriffsdefinition des Naturschutzrechtes entsprechen, jedoch bereits durch den vorhandenen Bebauungsplan zulässig wären. Die hier vorwiegend erneute Versiegelung der Böden (vorwiegend durch die Sondergebiete) und der damit einhergehende Verlust von natürlichen Funktionen sind bei Durchführung des Vorhabens insgesamt nicht vollständig vermeidbar, jedoch in Anbetracht der Ausgangslage unerheblich. Die - soweit noch leistungsfähig - Versickerungsmöglichkeiten vor Ort werden damit nicht wesentlich verändert, allerdings wird bereits jetzt anfallendes Niederschlagswasser teilweise zusammen mit der Straßenentwässerung in die vorhandenen Kanalsysteme abgeleitet.

Die Auswirkungen auf die Raumwahrnehmung durch neue Baukörper sind unvermeidbar, aber lagebedingt und wegen der Höhenbeschränkung in Anpassung an die Umgebungsbebauung unerheblich. Zur Einpassung der neuen Baukörper in die städtebauliche Gesamtsituation wird für den Bebauungsplan eine örtliche Bauvorschrift (öBV) aufgestellt.

Das Vorhaben wird zusätzlichen Verkehr mit sich bringen. Um Störungen insbesondere durch betriebsbedingte Verkehre mit LKW zu vermeiden, müssen im Bedarfsfall Regelungen getroffen werden. Hinsichtlich der Auswirkungen von Schallimmissionen sind die Inhalte des Schallgutachtens zwingend zu berücksichtigen, das Maßgaben für Festsetzungen bezüglich der zulässigen Belastung durch den zu erwartenden Lärm, im Zusammenhang mit dem erweiterten Nahversorgungsstandort und den Optionen zur gewerblichen Nutzung an der Karlstraße sowie dessen zeitlichem Auftreten vorgibt (vgl. hierzu Kap. 2.3.3).

### 2.3.3 Vermeidung, Verminderung und Kompensation von Umweltauswirkungen

Gemäß dem Vermeidungsgebot ist zu prüfen, inwieweit zu erwartende Umweltauswirkungen vermieden bzw. minimiert werden können, die unvermeidbaren Auswirkungen sind durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren. Die notwendigen Kompensationsmaßnahmen ergeben sich infolge der Anwendung des sog. LSA-Modells zur Ermittlung der für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung notwendigen Parameter im Vorher-Nachher-Vergleich (vgl. Kap. 2.4).

Die im zukünftigen Bebauungsplan Nr. 147 A festgesetzten GRZ dienen in erster Linie der Sicherung des Status Quo, wobei die tatsächliche aktuelle Nutzung überwiegend bereits die baurechtlichen Überschreitungsmöglichkeiten nutzt. Infolgedessen wird es im Bestand durch die hiesige Neuplanung kaum zu weiterer Inanspruchnahme von Grundflächen kommen. Die bestehenden Parkplätze werden weiter genutzt, für den zusätzlichen Stellplatzbedarf wird bzgl. der Oberflächenbefestigung ein Abflussbeiwert von 60% vorgeschrieben. Damit können Auswirkungen der zusätzlichen Versiegelung auf die Boden- und Wasserhaushaltsfunktionen vermindert werden.

Für die Neugestaltung des Nahversorgungsstandortes als Ganzes werden grünordnerische Maßnahmen insbesondere zur Stellplatzeingrünung festgesetzt. Dafür sind Bäume zu pflanzen und sämtliche unversiegelten Flächen sind mindestens mit Rasen einzugrünen. Beete und Rabatten können mit Schmuckpflanzungen versehen werden.

Mit dem zusätzlichen Erschließungsverkehr wird laut Gutachten keine wesentliche Erhöhung der Immissionsbelastung vor Ort einhergehen. Das trifft auch für die in der Nachbarschaft am stärksten betroffenen Straßenabschnitte während der lärmsensibelsten Nachstunden von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr zu, so dass keine zusätzlichen Maßnahmen zur Lärminderung ergriffen werden müssen.

In den Sondergebieten wird gemäß Empfehlung des Gutachtens kein nächtlicher Betrieb stattfinden (lediglich für Teilbereiche der Stellplätze werden nach Dienstschluss noch geringfügige Verkehre der Mitarbeiter, von Service- und Reinigungspersonal o. ä. zu verbuchen sein). Die Liefervorgänge zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr werden ausgeschlossen, um diesbezügliche Störungen zu vermeiden. Für die

nächstgelegenen Wohnnutzungen kommt es immissionsschutzseitig dann nicht zu wesentlichen Auswirkungen.

## 2.4 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß §§ 1 und 1a BauGB i. V. m. §§ 18 ff BNatSchG und den Vorgaben des NatSchG LSA auszugleichen; Eingriffe im Sinne des NatSchG LSA sind: "Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Als Eingriffen kommen insbesondere in Betracht: (...) die Errichtung, Erweiterung oder wesentliche Änderung baulicher Anlagen aller Art, auch von Verkehrswegen und -flächen, (...)".

	Wertpunkte je m <sup>2</sup>	Fläche Urplan	Biotopwert	Fläche B-Plan Nr. 147A	Planwert
<b>B-Plan 147A (Erweiterungsbereich)</b>					
BSY WA 1				1.340 m <sup>2</sup>	
BSY WA 2				225 m <sup>2</sup>	
VSB Verkehrsflächen (Versiegelung)				3.160 m <sup>2</sup>	
<b>SUMME</b>				<b>4.725 m<sup>2</sup></b>	
<b>B-Plan 147A (nichteingriffsrelevante Bereiche)</b>					
BID MI überbaubar (GRZ 0,6 + Überschreitung = GRZ 0,8)	0	2.520 m <sup>2</sup>		1.776	
PYY MI nicht überbaubar	6	630 m <sup>2</sup>		444	
BID MI 1 überbaubar (GRZ 0,7 + Überschreitung = GRZ 0,8)	0			744 m <sup>2</sup>	
PYY MI 1 nicht überbaubar	6			186 m <sup>2</sup>	
VSB Verkehrsflächen (Versiegelung)	0	4.680 m <sup>2</sup>		4.680 m <sup>2</sup>	
<b>SUMME</b>		<b>7.830 m<sup>2</sup></b>		<b>7.830 m<sup>2</sup></b>	

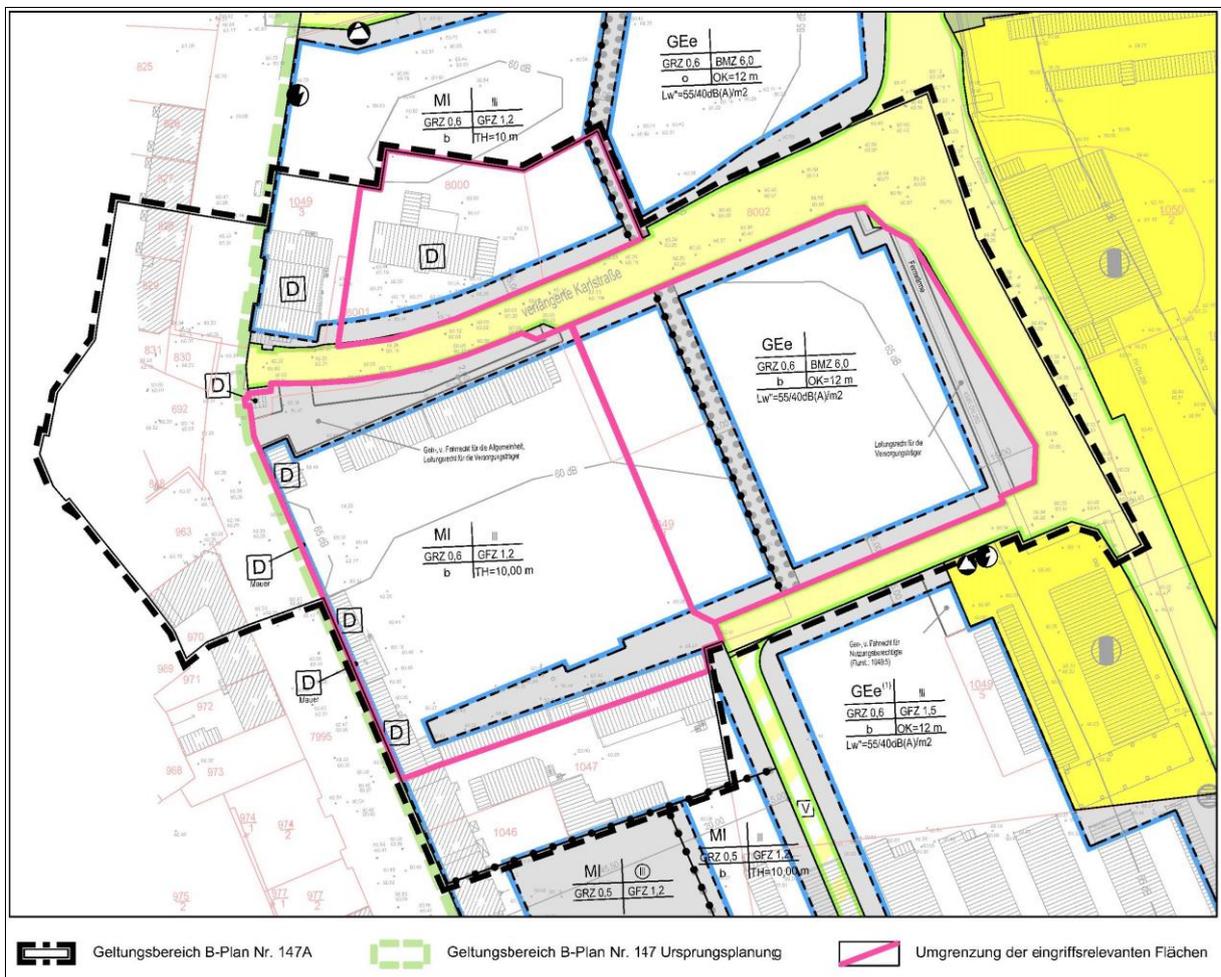
	Wertpunkte je m <sup>2</sup>	Fläche Urplan	Biotopwert	Fläche B-Plan Nr. 147A	Planwert
<b>B-Plan 147A (eingriffsrelevante Bereiche)</b>					
BID MI überbaubar (GRZ 0,6 + Überschreitung = GRZ 0,8)	0	9.884 m <sup>2</sup>	0		
H. Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	9	92 m <sup>2</sup>	828		
PYY MI nicht überbaubar	6	2.379 m <sup>2</sup>	14.274		
BID GEe überbaubar (GRZ 0,6 + Überschreitung = GRZ 0,8)	0	4.432 m <sup>2</sup>			
H. Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	9	415 m <sup>2</sup>	3.735		
PYY GEe nicht überbaubar	6	693 m <sup>2</sup>	4.158		
BID SO "Handel" überbaubar (GRZ 0,8)	0			5.896 m <sup>2</sup>	0
PYA SO "Handel" nicht überbaubar	6			1.474 m <sup>2</sup>	8.844
BID SO "Handel/Dienstleistung" überbaubar (GRZ 0,8)	0			6.460 m <sup>2</sup>	0

	Wertpunkte je m <sup>2</sup>	Fläche Urplan	Biotopwert	Fläche B-Plan Nr. 147A	Planwert
PYA SO "Handel/Dienstleistung" nicht überbaubar	6			1.615 m <sup>2</sup>	9.690
BID GEe überbaubar (GRZ 0,6 + Überschreitung = GRZ 0,8)	0			1.960 m <sup>2</sup>	0
PYY GEe nicht überbaubar	6			490 m <sup>2</sup>	2.940
<b>SUMME</b>		<b>17.895 m<sup>2</sup></b>	<b>22.995</b>	<b>17.895 m<sup>2</sup></b>	<b>21.474</b>

### Kompensation

Biotopwert	22.995 WP	
Planwert	21.474 WP	
Differenz gesamt	-1.521 WP	93% Kompensation

### Übersichtskarte



Durch den Bebauungsplan werden Eingriffe in den Boden und Wertverluste hinsichtlich der Biotopstruktur nur in geringfügigem Umfang entstehen, die zudem überwiegend bereits durch die rechtskräftige Ursprungsplanung zulässig sind. Durch die nunmehr vorgesehenen Sonderbauflächen bzw. Sondergebiete kommt es zum Verlust der mittleren Grünfläche (zwischen SO "Handel/Dienstleistung" und SO "Handel") mit Pflanzgebot, welche im Ursprungsplan Gewerbegebiete und Mischgebiete voneinander trennte. Da im Plangeltungsbereich kaum Flächen für wertsteigernde Begrü-

nungsmaßnahmen zum Ausgleich der Biotopwertverluste vorhanden sind, verbleibt unter Anwendung des LSA-Modells zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zu einem **Defizit von 1.521 Wertpunkten**.

Das verbleibende Defizit muss anderenorts kompensiert werden. Die Zuordnung geeigneter Flächen und Maßnahmen kann im Planungsverfahren einer weiteren Änderung des verbleibenden Bebauungsplanes Nr. 147 durchgeführt und hier über die Festsetzungen des Bebauungsplanes geregelt werden. Dies ist möglich, weil mit den E-/A-Maßnahmen im Ursprungsplan ein Kompensationsüberschuss erreicht wurde, der für weitere Erfordernisse diesbezüglich zur Verfügung gestellt werden kann. Hierzu wird der Abschluss von städtebaulichen Verträgen in Abhängigkeit vom grundstücksbezogenen, jeweiligen Eingriffsumfang erforderlich.

## **2.5 Andere Planungsmöglichkeiten**

Alternativstandorte sind hier nicht gegeben, da es sich um ein auf den hiesigen Standort bezogenes Vorhaben zur Bestandssicherung, Weiterentwicklung und Neuorganisation handelt. Die Zielstellung des Bebauungsplanes entspricht dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept sowie dem INSEK der Stadt Dessau-Roßlau, für die konkreten Erweiterungs- und Ansiedlungswünsche wurde eine Verträglichkeitsanalyse durchgeführt, die Empfehlungen der Gutachter zur zukünftigen Verkaufsflächengröße werden berücksichtigt.

## **3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN UND ZUSAMMENFASSUNG**

### **3.1 Fachliche Grundlagen/verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung, Schwierigkeiten, Kenntnislücken**

Das Gelände wurde 2015 und 2016 mehrmals begangen. Die Bestandsaufnahme wurde in der Karte zu den Biotop- und Nutzungstypen dargestellt, darin sind auch die vorhandenen Bäume enthalten. Ein Baugrundgutachten lag zur Erarbeitung des hiesigen Planstandes nicht vor, zur Beurteilung der immissionsschutzrechtlichen Lage wurde ein Schallgutachten erstellt. Bisher sind keine Hinweise zu faunistischen Vorkommen ergangen, so dass in Anbetracht der intensiven Vornutzungen des Plangebietes und mangels geeigneter Habitatstrukturen auf vertiefende Untersuchungen verzichtet wurde.

### **3.2 Hinweise zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)**

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

In Ergänzung dazu sollen die städtischen Ämter und sonstigen Behörden das Amt für Stadtentwicklung, Denkmalpflege und Geodienste über Beschwerden zu Umweltbelangen aus dem Plangebiet und der Umgebung informieren. Das Amt für Stadtentwicklung, Denkmalpflege und Geodienste überprüft berechtigte Beschwerden auf

Bebauungsplanrelevanz. Damit werden mögliche erhebliche Umweltauswirkungen auf den Menschen überwacht.

### **3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Durch den Bebauungsplan Nr. 147 A "Weiterentwicklung zentraler Versorgungsbereich Schlachthof Dessau-Nord" wird ein Nahversorgungsstandort mit guter Infrastruktur, auf einem innerstädtischen (integrierten) Gelände weiter entwickelt, was im Wesentlichen als Anpassung an aktuelle Erfordernisse zu Standorterhaltung zu sehen ist. Der ansässige Discounter benötigt mehr Verkaufsfläche für das aktuell nachgefragte Sortimentsangebot, die Ansiedlung eines Vollsortimenters soll das Angebot ergänzen. Neben der baulichen Erweiterung (Neubau) wird auch die Parkplatzkapazität erhöht.

Weiterhin ergeben sich durch den Bebauungsplan für die anliegenden Bereiche teilweise Erweiterungsoptionen der vorhandenen Nutzungen in Gewerbe- und Mischgebieten.

Von den baulichen Erweiterungen sind teilweise auch Freiflächen betroffen, dort kommt es zu weiterer bzw. erneuter Bodenversiegelung. Im Plangebiet ist die Baudichte/ Versiegelungsrate bereits hoch, so dass vor dem Hintergrund der bereits vorhandenen, fast vollständigen Überprägung der Schutzgüter keine erheblichen zusätzlichen Umweltfolgen erwartet werden. Schützenswerte Biotope oder Tierlebensräume sind nicht betroffen, da für sie schon heute keine geeigneten Bedingungen im Plangebiet herrschen.

Gefährdungspotenziale für Boden und Bodenwasserhaushalt/Grundwasser sind bei betrieblichen Vorgängen zu beachten, aber unter Beachtung der einschlägigen Vorschriften des Fachrechtes bei der angestrebten Nutzung wahrscheinlich nicht von Bedeutung.

Auswirkungen auf Schutzgebiete sind auf Grund der gegebenen räumlichen Distanz, der Geringfügigkeit der Eingriffe und Beeinträchtigungen, aber auch allein schon wegen der "vom Umgebungsgrün" isolierten Lage innerhalb des Siedlungskörpers nicht zu erwarten. Das Landschaftsbild ist wie die Biotopausstattung stark anthropogen überprägt. Erholungsfunktionen kann das Plangebiet aktuell nicht erfüllen, negative Landschaftsbildwirkungen werden lagebedingt nicht ausgelöst.

Umweltauswirkungen infolge von Kunden- und Lieferverkehren sowie Betriebsgeräuschen sind derzeit bereits gegeben, belaufen sich jedoch gemäß Schallgutachten im mischgebietstypischen Maße, ohne wesentliche Störungen für die nächstgelegenen Wohnhäuser. Mit der Standorterweiterung kommt es zu zusätzlichem PKW- und LKW-Verkehr, der jedoch nicht zu einer signifikanten Erhöhung der Lärmbelastung führen wird. Die bisherige Zufahrt bleibt bestehen, die Lieferzonen werden an den "Innenseiten" angeordnet und im Süden des Plangebietes wird eine neue Zufahrt/ Abfahrt für LKW geschaffen. Nächtlicher Betrieb oder Liefervorgänge werden ausgeschlossen um diesbezügliche Störungen zu vermeiden. Für die nächstgelegenen Wohnnutzungen kommt es immissionschutzseitig dann nicht zu wesentlichen Auswirkungen.

Insgesamt wird ein bereits erheblich und dauerhaft durch die intensive städtische Nutzung geprägter Standort in Teilen neuen bzw. geänderten Nutzungen zugeführt und somit dem Bodenschutz und dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gefolgt. Zusätzlicher Landschaftsverbrauch wird nicht hervorgerufen.

Die zusätzliche Bebauung und Versiegelung führt wie o. g. zu Eingriffen in den Naturhaushalt, die gemäß der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ausgeglichen werden müssen. Dies war jedoch bereits Gegenstand des rechtskräftigen Ursprungsplanes, nur darüber hinausgehende Auswirkungen sind für die vorliegende Planung relevant. In erster Linie ist dies hier der Verlust der mittleren Grünschneise aus dem "alten" Bebauungsplan. Die für den "neuen" Bebauungsplan Nr. 147 A durchgeführte E-/A-Bilanzierung kommt zu einem Defizit von 1.521 Wertpunkten, das durch externe Maßnahmen kompensiert werden soll. Entsprechend geeignete Flächen und Maßnahmen werden im 2. Planänderungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 147 ermittelt und dem Vorhaben zugeordnet. Dies ist möglich, weil im Bebauungsplan Nr. 147 "Schlachthof Dessau-Nord" ein kompensatorischer Überschuss besteht, der zur Verfügung gestellt werden kann.

### III. VERFAHRENSVERMERK

Die Planung wurde ausgearbeitet in Zusammenarbeit mit dem Amt für Stadtentwicklung, Denkmalpflege und Geodienste der Stadt Dessau-Roßlau.

Dessau-Roßlau, den 30.11.2017

.....  
Planverfasser

#### Anhang:

- Farbkonzept zur örtlichen Bauvorschrift
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 147 A "Weiterentwicklung zentraler Versorgungsbereich Schlachthof Dessau-Nord", Bonk-Maire-Hopmann GbR, Nr. 08245/SO, Stand 20.10.2016
- Verträglichkeitsanalyse für die Etablierung eines Drogeriefachmarktes und eines Vollsortimenters sowie der Erweiterung eines Lebensmitteldiscounters im GE "Schlachthof" in Dessau-Roßlau, Endbericht, Stadt + Handel, Leipzig, 28.06.2016
- Kurzexpertise zur Vermeidung von Leerständen und Trading Down Effekten in denkmalgeschützter Bausubstanz auf dem Gelände des Dessauer Schlachthofs vom 24.08.2017
- Verkehrsplanerische und Verkehrstechnische Untersuchung, Verkehrs-System Consult Halle GmbH, Stand 30.11.2016 – (Auszug)

#### Anlagen:

- Biotop- und Nutzungstypen
- Nutzungsbeispiel