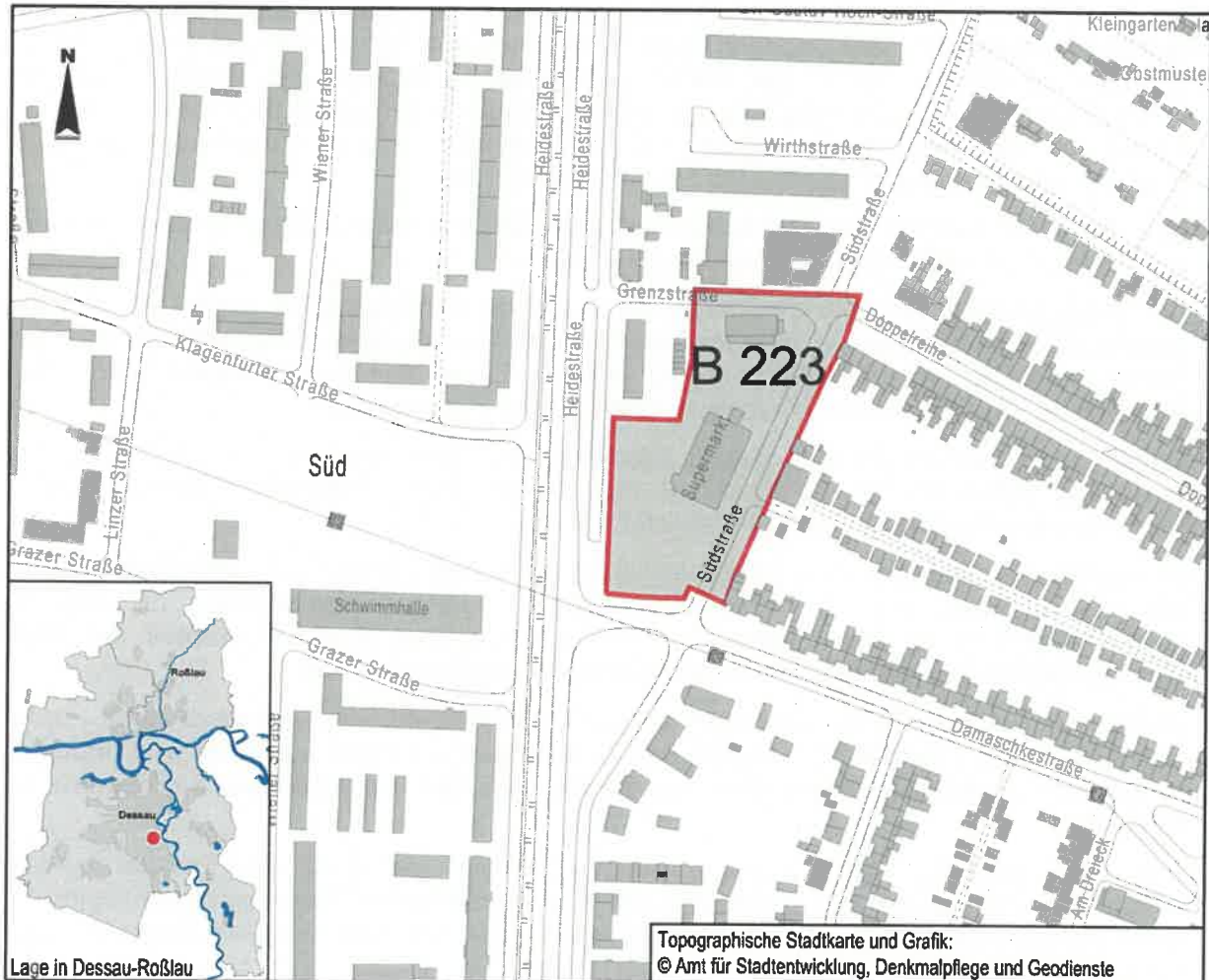


**Zusammenfassende Erklärung
zum Bebauungsplan Nr. 223 „Sondergebiet Handel an der Südstraße“,
Stadt Dessau-Roßlau
Stand: 26.06.2019**



**STADT DESSAU-ROSSLAU
Bebauungsplan Nr. 223
„Sondergebiet Handel an der Südstraße“**

**Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 10a Abs. 1 BauGB**

Januar 2020

StadtLandGrün, Stadt- und Landschaftsplanung GbR

Am Kirchtor 10, 06108 Halle (Saale)

Zusammenfassende Erklärung über das Ergebnis des Gesamtverfahrens gemäß § 10 a Abs. 1 BauGB

1. PLANUNGSZIELE

Die nachfolgende Zusammenfassende Erklärung gibt im Rahmen der Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 223 „Sondergebiet Handel an der Südstraße“ der Stadt Dessau-Roßlau Auskunft über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden sowie über die Gründe, aus denen der Plan nach der Abwägung mit den geprüften und im Verfahren angeregten, anderweitigen Planungsmöglichkeiten beschlossen wurde.

Das Plangebiet befindet sich im Randbereich der südlichen Innenstadt von Dessau zwischen der Heidestraße und der Bauhaussiedlung Törten.

Der Bebauungsplan Nr. 223 „Sondergebiet Handel an der Südstraße“ wurde mit dem Ziel aufgestellt, eine Erweiterung des im Geltungsbereich ansässigen Lebensmitteldiscounters planungsrechtlich vorzubereiten und zu sichern. Diese soll unter Einbeziehung eines angrenzend brachgefallenen ehemaligen Getränkemarktes erfolgen.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes soll eine optimale Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche und zugleich eine verträgliche Nachbarschaft zu den angrenzenden Nutzungen gewährleistet werden.

Im Hinblick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung wird im Bebauungsplan zunächst ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Handel“ festgesetzt, für das in Übereinstimmung mit den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Dessau-Roßlau die Verkaufsflächen und Sortimente begrenzt werden.

Darüber hinaus sind die Auswirkungen möglicher Emissionen – insbesondere Lärm – auf in unmittelbarer Nachbarschaft befindliche schutzwürdige Nutzungen sowie die sich ändernde verkehrliche Erschließungssituation mit Bezug auf das angrenzende Straßennetz zu beachten.

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

2. BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE UND DER BETEILIGUNGSVERFAHREN/ABWÄGUNG

Für die Ermittlung der von der Planung betroffenen umweltrelevanten Belange hat die Stadt Dessau-Roßlau eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht (Teil II der Begründung) dokumentiert sind.¹ Innerhalb der Umweltprüfung wurden übergeordnete Planungen sowie spezielle fachgutachterliche Untersuchungen ausgewertet und die vorliegende Planung durch örtliche Bestandsaufnahmen ergänzt. Diese Grundlagen wurden den Zielen des Bebauungsplanes Nr. 223 „Sondergebiet Handel an der Südstraße“ gegenübergestellt.

Neben einer Auswirkungsanalyse zur geplanten Verkaufsfläche auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt sowie die Nahversorgung der Bevölkerung wurden bereits in

¹ Im Planverfahren wurde von der Überleitungsvorschrift nach § 245c Baugesetzbuch Gebrauch gemacht. Die Inhalte des Umweltberichtes orientieren sich an der Anlage 1 zum Baugesetzbuch in der zum Aufstellungsbeschluss gültigen Fassung des BauGB.

einer frühen Phase der Planung ergänzende Untersuchungen zum Lärmschutz, zum Artenschutz sowie den hydrogeologischen Verhältnisse beauftragt.

Die gutachterlichen Untersuchungen fanden Eingang in die Begründung, die Empfehlungen wurden als Festsetzungen bzw. Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

Hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung bildeten insbesondere Varianten zur künftigen Anlieferung sowie eine Verbesserung der fußläufigen Einbindung des Marktes entlang der Südstraße einen entscheidenden Punkt der Betrachtungen.

Der Abgleich der Umweltbelange erfolgte zunächst im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung mit der Möglichkeit der Einsichtnahme in die Planungskonzeption zum Bebauungsplan durch öffentliche Auslegung eines Informationsblattes zum Bebauungsplan vom 2. Januar 2017 bis einschließlich 3. Februar 2017. Die Ergebnisse der Beteiligung wurden in den Entwurf in der Fassung vom 24. Oktober 2018 eingestellt.

Nach Beschluss des Stadtrates der Stadt Dessau-Roßlau am 6. Februar 2019 hat der Entwurf des Bebauungsplans einschließlich Begründung und Umweltbericht in der Zeit vom 4. März 2019 bis 5. April 2019 öffentlich ausgelegt. Zu den Unterlagen zählten auch die zu diesem Zeitpunkt vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und die verfügbaren Arten umweltbezogener Informationen.

Parallel zur Auslegung erfolgte jeweils die Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Bei den gegebenen Hinweisen war zu unterscheiden, welche für den Vollzug des Bebauungsplanes relevant und dabei zu beachten sind und welche grundsätzlich auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vorgeklärt werden müssen.

Die in den Behördenbeteiligungen vorgebrachten Anregungen zu umweltrelevanten Belangen betrafen zunächst die Vereinbarkeit der geplanten Nutzungen mit dem Schutzanspruch der Umgebung. Im Rahmen der Schalluntersuchungen wurde nachgewiesen, dass auch bei einer Erweiterung des Marktes die Immissionsrichtwerte im Bereich der am nächsten gelegenen Wohnnutzungen eingehalten werden können. Um dies zu sichern, werden bereits im Bebauungsplan entsprechende Emissionskontingente sowie in Abhängigkeit von den Öffnungszeiten weitere Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Eine besondere Würdigung war im Hinblick auf den Denkmalschutz vorzunehmen. Dazu wird zunächst auf die fachgerechte Dokumentation des im Plangebiet vorhandenen archäologischen Bodendenkmals bei Vollzug der Planung verwiesen. Dem Umgebungsschutz des Denkmalbereiches der Bauhaussiedlung Törten als Bestandteil des UNESCO-Weltkulturerbes entspricht die verbindliche Bauleitplanung zudem mit einer Begrenzung der Gebäudehöhe, der Freihaltung von Flächen von einer künftigen Bebauung sowie baugestalterischen Festsetzungen zu Werbeanlagen.

Darüber hinaus spielten die Lage des Plangebietes in einem "Risikogebiet Hochwasserschutz" sowie die hydrogeologischen Verhältnisse für künftige Versickerungsanlagen eine Rolle. Im Bebauungsplan wurde darauf hingewiesen, dass bei Umsetzung der Planung sowohl konstruktive als auch betriebliche Regelungen in angemessenem Umfang zu berücksichtigen sind.

Hinsichtlich der naturschutzfachlichen Kompensationsmaßnahmen war festzustellen, dass die Umsetzung des Bebauungsplans nicht mit Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden ist. Jedoch können im Zuge der Planung nicht alle Bäume im Gebiet erhalten werden. Über die im Plangebiet festgesetzten Standorte hinaus werden Ersatzpflanzungen im Stadtgebiet bestimmt.

Zum Artenschutz werden im Bebauungsplan Festsetzungen zur Vermeidung des Eintretens von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen getroffen sowie Hinweise zur Beachtung des besonderen Artenschutzes gegeben.

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

Der Flächennutzungsplan Dessau wurde parallel zum vorliegenden Bebauungsplanverfahren geändert/angepasst.

Die angeführten und alle weiteren Inhalte von Stellungnahmen wurden gemäß § 1 Abs. 7 BauGB durch den Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau abgewogen. Im Ergebnis der Abwägung wurde am 16. Oktober 2019 der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 223 "Sondergebiet Handel an der Südstraße" gefasst.

Nach Abschluss des Planverfahrens ist seitens der Stadt Dessau-Roßlau festzustellen, dass die Erweiterung bzw. Umstrukturierung des Marktes im Rahmen der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen dauerhaft städtebaulich verträglich erfolgen kann. Soweit durch die Planung Eingriffe vorbereitet werden, kann ein Ausgleich entsprechend der festgesetzten bzw. vertraglich vereinbarten Maßnahmen gewährleistet werden.

Die Versorgungsqualität für das südliche Stadtgebiet kann sich durch die Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters deutlich verbessern. Die Planung entspricht in vollem Umfang den landes- und kommunalplanerischen Vorgaben zur Sicherung der Nahversorgung.

Im Rahmen eines Monitoringprozesses erfolgt die Wirkungskontrolle der Planungsgegenstände dieses nunmehr abgeschlossenen Bebauungsplanes Nr. 223 „Sondergebiet Handel an der Südstraße“ der Stadt Dessau-Roßlau. Die Stadt Dessau-Roßlau wird im Rahmen des Monitorings den Bebauungsplan an geänderte städtebauliche und landschaftsplanerische Ziele anpassen, sobald und soweit es die Sachlage erfordert, um den Bebauungsplan im Hinblick auf eine sozialverträgliche Bodennutzung zeitaktuell zu halten.

Die Bekanntmachung der Bebauungsplansatzung erfolgte im Amtsblatt der Stadt Dessau-Roßlau am 26.06.2020 (Ausgabe 07/2020)

Dessau-Roßlau, den 26.06.2020


.....

Christiane Jahn
Amtsleiterin
Amt für Stadtentwicklung, Denkmalpflege und Geodienste