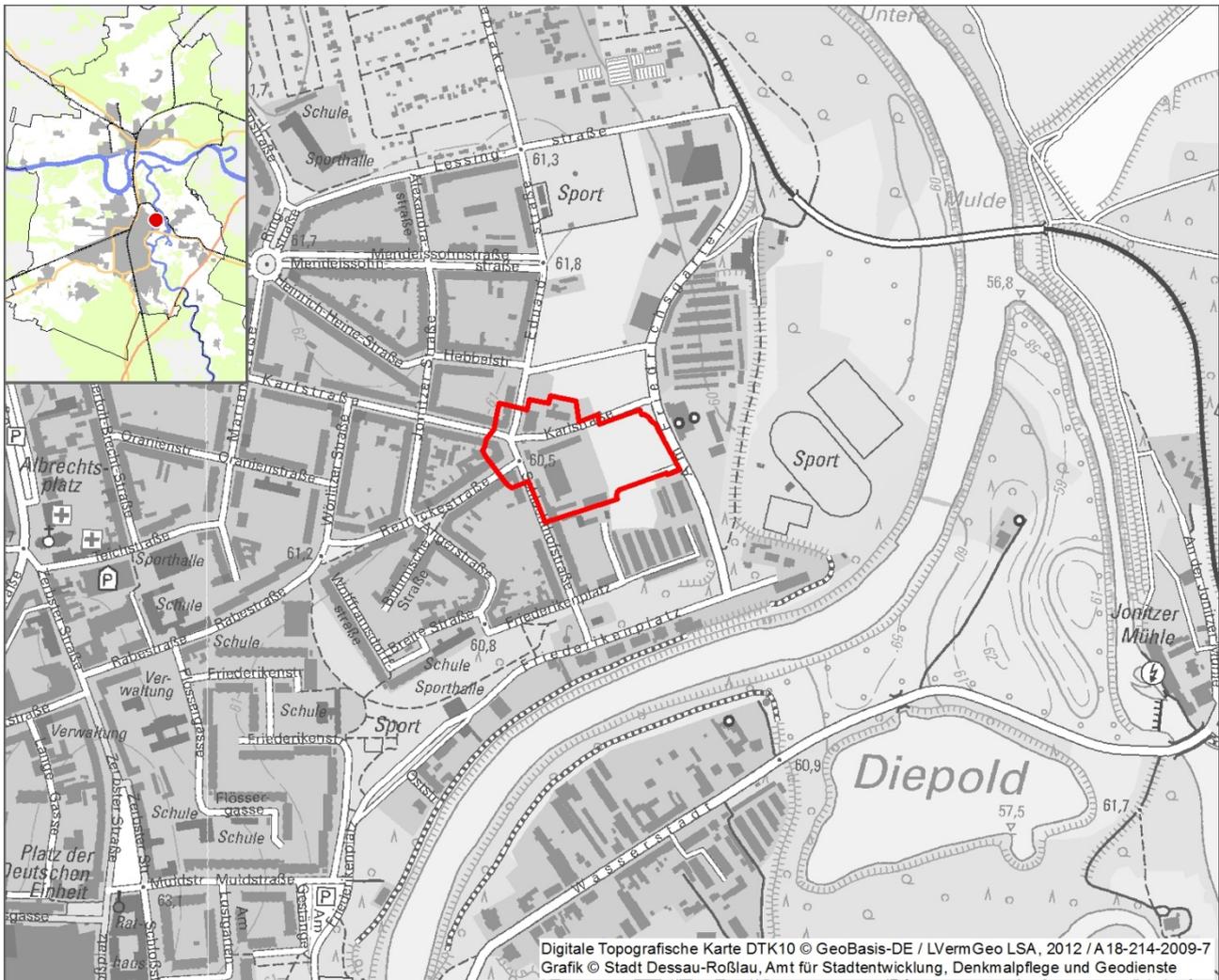


Flächennutzungsplan – 7. Änderung und zugleich Ergänzung

Stadtteil Dessau



Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs am Standort des ehemaligen Schlachthofs in Dessau-Nord als Nahversorgungszentrum

Begründung der 7. Änderung des Flächennutzungsplans für den Stadtteil Dessau in der Fassung vom 12. Dezember 2017
Exemplar zum Feststellungsbeschluss

Anlage 5 zur BV/003/2018/III-61

Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs am Standort des ehemaligen Schlachthofs in Dessau-Nord als Nahversorgungszentrum

Begründung in der Fassung vom 12. Dezember 2017 (Anlage 5 zur BV/003/2018/III-61)

Seite 3

Impressum:



Stadt Dessau-Roßlau
Dezernat III – Stadtentwicklung und Umwelt
Amt für Stadtentwicklung, Denkmalpflege und
Geodienste
Gustav-Bergt-Str. 3
06862 Dessau-Roßlau

Telefon: 03 40/ 2 04 – 20 61
Telefax: 03 40/ 2 04 – 29 61
E-Mail: 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

Telefon: (0340) 61 37 07
Telefax: (0340) 61 74 21
E-Mail: bfs-dessau@dr-schwerdt.de
Internet: www.dr-schwerdt.de

**Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs am Standort des ehemaligen
Schlachthofs in Dessau-Nord als Nahversorgungszentrum**

Begründung in der Fassung vom 12. Dezember 2017 (Anlage 5 zur BV/003/2018/III-61)

Seite 4

Inhaltsverzeichnis

TEIL 1 Allgemeiner Teil	8
1 Ausgangslage und Planungserfordernis	8
2 Geltungsbereich.....	8
3 Übergeordnete und sonstige planungsrelevante Vorgaben	10
3.1 Landesentwicklungsplan	10
3.2 Regionaler Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg	11
3.3 Flächennutzungsplan	12
3.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2025.....	12
3.5 Zentrenkonzept	13
3.6 Einfacher Bebauungsplan Nr. 216 der Stadt Dessau-Roßlau	16
3.7 Sanierungsgebiet Dessau-Nord	16
4 Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes	17
4.1 Lage im Stadtgebiet.....	17
4.2 Vorhandene Bebauung und Nutzungen	17
4.3 Vorhandene Wohnbevölkerung.....	17
4.4 Voraussetzung eines zentralen Versorgungsbereiches / Nahversorgungszentrums	18
4.5 Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung	20
4.6 Soziale Infrastruktur	20
4.7 Verkehrsinfrastruktur	20
4.7.1 Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV	20
4.7.2 Erschließung durch den motorisierten Individualverkehr (MIV).....	20
4.8 Ver- und Entsorgungsanlagen.....	20
4.8.1 Gasversorgung	21
4.8.2 Elektroenergieversorgung.....	21
4.8.3 Telekommunikation	21
4.8.4 Fernwärme	21
4.8.5 Abfallentsorgung	21
4.9 Kampfmittelbelastung	21
4.10 Eigentumsverhältnisse an den Grundstücken im Plangebiet.....	22
4.11 Boden / Altlasten.....	22
4.12 Naturschutz / Schutzgebiete.....	22
4.13 Hochwasserschutz	22
4.14 Immissionsschutz.....	23

Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs am Standort des ehemaligen Schlachthofs in Dessau-Nord als Nahversorgungszentrum

Begründung in der Fassung vom 12. Dezember 2017 (Anlage 5 zur BV/003/2018/III-61)

Seite 5

4.15 Denkmale	25
4.15.1 archäologischen Denkmalpflege.....	25
4.15.2 Bau- und Kunstdenkmalpflege.....	25
5 Inhalte der Flächennutzungsplanänderung und zugleich -ergänzung	26
5.1 Städtebauliches Zielkonzept	26
5.2 Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 Baugesetzbuch)	28
5.2.1 Ziel und Zweck der beabsichtigten Darstellung	28
5.2.2 Rechtliche Untersetzung der Darstellungsmöglichkeiten	28
5.2.3 Geeignetheit der Darstellung	29
5.2.4 Erforderlichkeit der Darstellung.....	29
5.3 Zentraler Versorgungsbereich (§ 5 Absatz 2 Nr. 2d Baugesetzbuch)	29
5.3.1 Ziel und Zweck der beabsichtigten Darstellung	29
5.3.2 Rechtliche Untersetzung der Darstellungsmöglichkeiten	30
5.3.3 Geeignetheit der Darstellung	30
5.3.4 Erforderlichkeit der Darstellung.....	30
5.4 Kennzeichnungen (§ 5 Absatz 3 Nr. 2d Baugesetzbuch)	31
5.4.1 Ziel und Zweck der beabsichtigten Kennzeichnung	31
5.4.2 Rechtliche Untersetzung der Kennzeichnungsmöglichkeiten.....	31
5.4.3 Geeignetheit der Darstellung	31
5.4.4 Erforderlichkeit der Kennzeichnung	31
5.5 Vermerke (§ 5 Absatz 4a BauGB)	32
5.5.1 Ziel und Zweck des Vermerks.....	32
5.5.2 Rechtliche Untersetzung der Kennzeichnungsmöglichkeiten.....	32
5.5.3 Geeignetheit der Darstellung	32
5.5.4 Erforderlichkeit der Kennzeichnung	32
6 Planungsalternativen	32
7 Auswirkungen und Flächenbilanz	33
7.1 Wesentliche Auswirkungen der Planänderung und –ergänzung	33
7.1.1 Natur und Landschaft.....	33
7.1.2 Städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt und des Stadtteils	33
7.1.3 Ortsbild	33
7.1.4 Belange der Bevölkerung (Gender Mainstreaming)	34
7.1.5 Wirtschaft	34
7.1.6 Städtischer Haushalt.....	34
7.2 Flächenbilanz	34

Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs am Standort des ehemaligen Schlachthofs in Dessau-Nord als Nahversorgungszentrum

Begründung in der Fassung vom 12. Dezember 2017 (Anlage 5 zur BV/003/2018/III-61)

Seite 6

8	ERGEBNISSE DER BETEILIGUNGEN, SCHLUSSABWÄGUNG.....	35
8.1	Darstellung der Beteiligung im Planverfahren.....	35
8.1.1	Frühzeitige Beteiligung der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB.....	35
8.1.2	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB	35
8.1.3	Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB	37
8.1.4	Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB	39
8.2	Schlussabwägung	41
8.2.1	Belange der Stadtentwicklung	41
8.2.3	Verkehr.....	42
8.2.5	Belange von Wirtschaft und Handel.....	43
Teil 2 UMWELTBERICHT / UMWELTAUSWIRKUNGEN		44
1.	GRUNDLAGEN	44
1.1	Inhalte und Ziele der Planung	44
1.2	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachplanungen und Gesetzen	44
2.	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	46
2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung des aktuellen Umweltzustandes (einschließlich Vorbelastungen) und des zu erwartenden zukünftigen Umweltzustandes (Prognose).....	46
2.1.1	Naturraum	46
2.1.2	Vorhandene Flächennutzungen und umweltrelevante Vorbelastungen.....	46
2.1.3	Mensch.....	47
2.1.4	Pflanzen und Tiere/Arten und Lebensgemeinschaften/Biodiversität	48
2.1.5	Boden.....	49
2.1.6	Wasser	49
2.1.7	Klima/Luft	50
2.1.8	Landschaft mit Erholungseignung, Schutzgebiete und -objekte.....	51
2.1.9	Kultur- und Sachgüter	52
2.2	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes	53
2.2.1	Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung des Vorhabens	53
2.2.2	Voraussichtliche Entwicklung ohne Durchführung des Vorhabens	53
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zur Kompensation nachteiliger Umweltauswirkungen.....	53
2.3.1	Allgemeine, umweltbezogene Zielvorstellungen.....	53
2.3.2	Unvermeidbare Belastungen	54

Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs am Standort des ehemaligen Schlachthofs in Dessau-Nord als Nahversorgungszentrum

Begründung in der Fassung vom 12. Dezember 2017 (Anlage 5 zur BV/003/2018/III-61)

Seite 7

2.3.3	Vermeidung, Verminderung und Kompensation von Umweltauswirkungen	55
2.4	Eingriffs-/Ausgleichsbilanz	55
2.5	Andere Planungsmöglichkeiten	59
3.	Zusätzliche Angaben und Zusammenfassung	59
3.1	Fachliche Grundlagen/verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung, Schwierigkeiten, Kenntnislücken	59
3.2	Hinweise zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)	59
3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	59

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 216 zur Steuerung des Einzelhandels.....	9
Abbildung 2	Geltungsbereich der parallelen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 147	10
Abbildung 3	Auszug aus dem Zentrenkonzept der Stadt Dessau-Roßlau.....	15
Abbildung 4	Zentraler Versorgungsbereich Dessau Schlachthof und Vorhabenstandort (Quelle: Verträglichkeitsanalyse Stadt + Handel).....	19
Abbildung 5	Lage der 7. Änderung und bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan der Stadt Dessau von 2004	26
Abbildung 6	Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Schlachthof (Quelle: Zentrenkonzept der Stadt Dessau-Roßlau).....	27
Abbildung 7	Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 147 Schlachthof Dessau-Nord vom 20. Februar 2004....	42

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1	Flächenbilanz der geänderten und ergänzten Darstellungen im Plangebiet.....	34
-----------	---	----

Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs am Standort des ehemaligen Schlachthofs in Dessau-Nord als Nahversorgungszentrum

Begründung in der Fassung vom 12. Dezember 2017 (Anlage 5 zur BV/003/2018/III-61)

Seite 8

TEIL 1 Allgemeiner Teil

1 Ausgangslage und Planungserfordernis

Mit der 7. Änderung und zugleich Ergänzung des 2004 genehmigten und in Kraft getretenen Flächennutzungsplans der Stadt Dessau¹ soll ein Beitrag für die Erhaltung und Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs am Standort des ehemaligen Schlachthofs in Dessau-Nord in seiner Eigenschaft als Nahversorgungszentrum geschaffen werden.

In seiner gegenwärtigen städtebaulichen Konstellation soll es, bestehend aus einer räumlichen Konzentration von Einzelhandelsbetrieben [ein Lebensmittel-Discounter, ein Markt für Bioprodukte, ein Getränkefachhandel, ein Blumengeschäft und weitere kleineren Anbietern mit diversen speziellen Waren (Mode-Boutique, Bastelbedarf)], gastronomischen, physio-, lern- und heiltherapeutischen sowie medizinischen Einrichtungen, Anwaltskanzleien und Finanzdienstleistern um einen Lebensmittelvollversorger mit einer Verkaufsfläche von ca. 1800 m² ergänzt werden. Die Verkaufsfläche des bereits ansässigen Lebensmitteldiscounters soll zudem auf 1.000 m² vergrößert werden.

Dafür hat der Stadtrat, aufbauend auf den Zielsetzungen des Zentrenkonzeptes und des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes, am 05. November 2014 die Aufstellung der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Sie erfolgt parallel zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 147 Schlachthof Dessau-Nord mit örtlichen Bauvorschriften.²

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan sind innerhalb des Änderungsgebietes gewerbliche Bauflächen und Mischbauflächen dargestellt. Beide Bauflächen sind nicht dazu geeignet, die v. g. in Aufstellung befindliche 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 147 Schlachthof Dessau-Nord als aus dem Flächennutzungsplan nach § 8 Absatz 2 Baugesetzbuch entwickelt anzusehen. Die für den Bebauungsplan beabsichtigte Festsetzung eines Sondergebietes und dessen inhaltliche Ausgestaltung zum Erhalt und zur Weiterentwicklung eines zentralen Versorgungsbereiches erfordern daher auch eine Änderung des Flächennutzungsplanes.

Vor diesem Hintergrund beabsichtigt die Stadt Dessau die Änderung und zugleich Ergänzung des Flächennutzungsplanes durch die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Handel und der Abgrenzung des „Zentraler Versorgungsbereichs“.

Als erster Schritt fand für die beabsichtigte Planänderung eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 i. V. m. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch sowie der Nachbargemeinden statt.

2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 7. Änderung und zugleich Ergänzung des FNP „Stadtteil Dessau“ umschließt ein Gebiet zur Größe von etwa 3 ha, das folgendermaßen begrenzt wird:

- im Norden der verlängerten Karlstraße einschließlich der beiden Liegenschaften Eduardstraße 20 (Gebäude des Fraueninnovationszentrums) und Karlstraße 31 A (Gebäude mit der Verkaufseinrichtung für Fleisch- und Wurstwaren)

¹ Seit der 2007 erfolgten Fusion der beiden Städte Dessau und Roßlau (Elbe) zur Stadt Dessau-Roßlau als „Flächennutzungsplan für den Stadtteil Dessau“ fortgeltend

² Umgestellt durch Ratsbeschluss am 22. März 2017 auf den Bebauungsplan Nr. 147A „Weiterentwicklung zentraler Versorgungsbereich Schlachthof Dessau-Nord“ mit örtlichen Bauvorschriften, Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs am Standort des ehemaligen Schlachthofs in Dessau-Nord als Nahversorgungszentrum

Begründung in der Fassung vom 12. Dezember 2017 (Anlage 5 zur BV/003/2018/III-61)

Seite 9

- im Osten von einem Abschnitt des Straßenzuges „Am Friedrichsgarten“ als Bestandteil der „Ostrandstraße“
- im Süden durch den Garagenkomplex „Am Friedrichsgarten“ und der Wohnbebauung Friederikenplatz/Ecke Schlachthofstraße
- im Westen von der Schlachthofstraße und von der Eduardstraße

Die räumliche Ausdehnung des Geltungsbereichs der Planung entspricht der als Ergänzung des Flächennutzungsplanes Dessau nachrichtlich übernommenen Darstellung des im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 216 der Stadt Dessau-Roßlau mit dem Plantitel „Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche“ tlw. informell enthaltenen zentralen Versorgungsbereichs Schlachthof. Der Geltungsbereich des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 147A (ursprünglich 2. Änderung B147 und zugleich Ergänzung) bezieht sich auf Flächen, die zur städtebaulich geordneten Entwicklung auf dem Gelände des geplanten Vollsortimenters und in dessen Umfeld erforderlich sind. (vgl. hierzu Abbildungen 1 und 2)



Abbildung 1 Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 216 zur Steuerung des Einzelhandels

Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs am Standort des ehemaligen Schlachthofs in Dessau-Nord als Nahversorgungszentrum

Begründung in der Fassung vom 12. Dezember 2017 (Anlage 5 zur BV/003/2018/III-61)

Seite 10

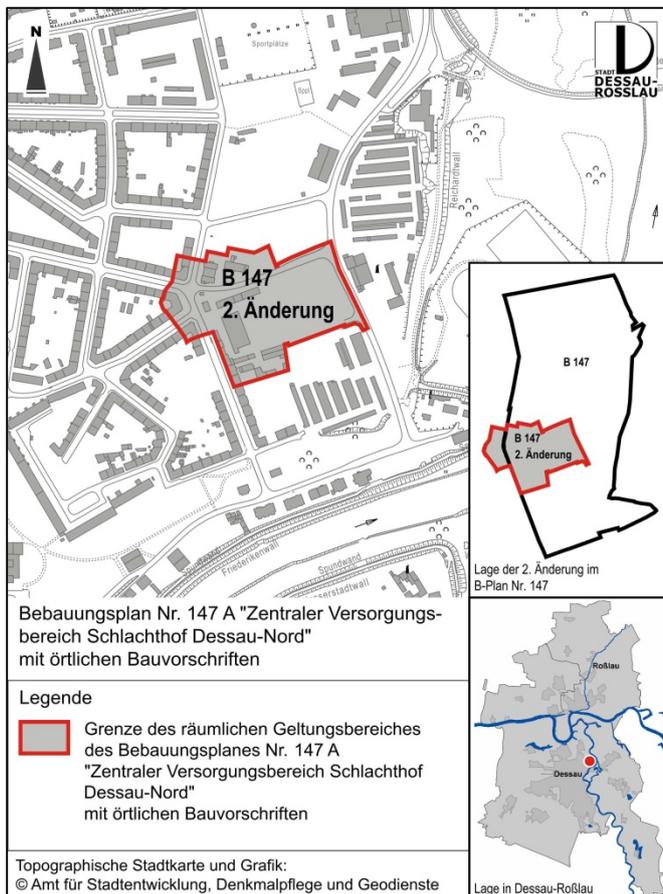


Abbildung 2 Geltungsbereich der parallelen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 147

3 Übergeordnete und sonstige planungsrelevante Vorgaben

3.1 Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010) enthält die landesbedeutsamen Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die der Entwicklung, Ordnung und Sicherung der nachhaltigen Raumentwicklung des Landes Sachsen-Anhalt zugrunde zu legen sind. Diese festgelegten Grundsätze und Ziele der Raumordnung sollen in die Regionalen Entwicklungspläne übernommen werden und, soweit erforderlich, konkretisiert und ergänzt werden. Die Regionalen Entwicklungspläne für die Planungsregionen gelten fort, soweit sie den in der Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen.

Gem. LEP 2010, Z 36, ist Dessau-Roßlau Oberzentrum. Oberzentrum ist jeweils der im Zusammenhang bebaute Ortsteil als zentrales Siedlungsgebiet der Stadt einschließlich seiner Erweiterungen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Das geplante Vorhaben befindet sich in der räumlichen Abgrenzung des Oberzentrums (siehe LEP 2010, Beikarte 2a).

Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs am Standort des ehemaligen Schlachthofs in Dessau-Nord als Nahversorgungszentrum

Begründung in der Fassung vom 12. Dezember 2017 (Anlage 5 zur BV/003/2018/III-61)

Seite 11

Gemäß Ziel 30 des LEP 2010 übernehmen Ober- und Mittelzentrum gleichzeitig die Aufgaben der Zentralen Orte der niedrigeren Stufen für die entsprechenden Verflechtungsbereiche. Danach haben die Zentralen Orte höherer Stufe, also die Ober- und Mittelzentren, jeweils auch die nachgeordneten Versorgungsaufgaben zu erfüllen. Das heißt konkret, dass das Oberzentrum Dessau-Roßlau auch die grundzentrale Versorgungsaufgabe hat, den Grundbedarf für die Versorgung der Bevölkerung im Dessauer Norden abzudecken.

Gem. LEP 2010, Z 46, ist die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung an Zentrale Orte der oberen oder mittleren Stufe zu binden.

Im Zentrenkonzept Dessau-Roßlau (April 2009) wird für das Nahversorgungszentrum Dessau - Schlachthof (Punkt 6.7) die Aussage getroffen, dass eine Agglomeration von zentrenrelevanten Angeboten des kurz- und mittelfristigen Bedarfs durch einen Vollsortimenter an diesem Standort möglich ist.

Die beabsichtigte Planänderung steht danach nicht im Widerspruch zu den Erfordernissen der Raumordnung steht.

3.2 Regionaler Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg hat am 27. Mai 2016 den 1. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg mit den Planinhalten "Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur" für die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 10 Abs. 1 ROG gebilligt.

Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg mit den Planinhalten "Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur" soll den Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg 2005 ersetzen, der gleichzeitig mit Inkrafttreten des Regionalplans aufgehoben wird.

Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg mit den Planinhalten „Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur“ konkretisiert die Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Raumstruktur, der Standortpotenziale, der technischen Infrastruktur und der Freiraumstruktur des Landesentwicklungsplanes LEP 2010.

Die Festlegungen von Grundzentren gem. Sachlichem Teilplan „Daseinsvorsorge - Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ vom 27.03.2014 (In Kraft getreten am 26.07.2014) sind in der kartografischen Darstellung nachrichtlich übernommen worden.

Der Sachliche Teilplan „Daseinsvorsorge - Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ bildet gemeinsam mit dem Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg mit den Planinhalten "Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur" die Entwicklungsvorstellungen der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg ab.

Für das Plangebiet Änderung befinden sich danach folgende Erfordernisse der Raumordnung in Aufstellung:

- Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz "Mulde" gem. Grundsatz 8 Nr. 2 REP A-B-W

Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs am Standort des ehemaligen Schlachthofs in Dessau-Nord als Nahversorgungszentrum

Begründung in der Fassung vom 12. Dezember 2017 (Anlage 5 zur BV/003/2018/III-61)

Seite 12

- Gem. Grundsatz 10 REP A-B-W soll in Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz eine dem Hochwasserrisiko angepasste Nutzung erfolgen. Bei neuer Bebauung sollen geeignete technische Maßnahmen zur Vermeidung des Eintrags wassergefährdender Stoffen im Überschwemmungsfall vorgesehen werden.
- In Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz soll gern. Grundsatz 11 REP A-B-W die Beeinträchtigung des Wasserrückhaltevermögens einschließlich der Versickerungsfähigkeit unterlassen werden.

Weitere Ausführungen zum vorbeugenden Hochwasserschutz sind dem Kapitel 5 zu entnehmen.

3.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Dessau ist am 08. April 2004 von der oberen Verwaltungsbehörde genehmigt worden und mit dem Tag der ortsüblichen Bekanntmachung dieser Genehmigung im Amtsblatt Nr. 7/2004 der Stadt Dessau am 26. Juni 2004 in Kraft getreten. Mit der Fusion der Städte Dessau-Roßlau am 01. Juli 2007 gilt gemäß § 204 Absatz 2 BauGB der genehmigte Flächennutzungsplan der Stadt Dessau mit der Bezeichnung „Flächennutzungsplan des Stadtteils Dessau der Stadt Dessau-Roßlau“ fort.

Der beabsichtigte Inhalt der für die Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches am Standort des ehemaligen Schlachthofs Dessau-Nord erforderlichen 2. Änderung und zugleich Erweiterung des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 147 der Stadt Dessau-Roßlau mit dem Titel „Schlachthof Dessau-Nord“ weicht von den Darstellungen des genehmigten Flächennutzungsplanes ab, in dem für den betreffenden Bereich gewerbliche Bauflächen und Mischbauflächen dargestellt sind. Damit kann die 2. Änderung und zugleich Erweiterung des B-Plans Nr. 147 nicht – wie vom Gesetzgeber im § 8 Abs. 2 BauGB vorgeschrieben – entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan für den Stadtteil Dessau ist entsprechend zu ändern. Diese Änderung erfolgt im sogenannten Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB.

3.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2025

Seit 2013 verfügt die Stadt Dessau-Roßlau über ihr aktualisiertes Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2025 (nachfolgend kurz: INSEK 2025) als strategisches Planwerk.

Ressortübergreifend wird damit die Entwicklung der Gesamtstadt nachhaltig gesteuert. Der Stadtrat Dessau-Roßlau hat in seiner Sitzung am 11. Juli 2013 das INSEK 2025 beschlossen. Es fungiert für die vorliegende 7. Änderung des FNP „Stadtteil Dessau“ als städtebauliches Entwicklungskonzept, dessen Ergebnisse § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung sowohl der vorbereitenden Bauleitpläne (Flächennutzungspläne) als auch der verbindlichen Bauleitpläne (Bebauungspläne) besonders zu berücksichtigen sind.

Die Zentrenstruktur des Einzelhandels ist danach bedarfsgerecht und mit entsprechender Sortimentsstaffelung zwischen Kernbereich und Nahversorgungsstandorten zu entwickeln. Die Ausstattung ist dabei an veränderte Nachfragen (Rückgang der Einwohnerzahl, wachsender Anteil an Senioren) anzupassen. Nicht mehr zukunftsfähige Verkaufsflächen sind abzubauen. Die Herausforderung besteht – ergänzend zur Fokussierung auf den Kernbereich Innenstadt – in einer hierarchischen Definition von zentralen Versorgungsbereichen und Standorten der Nahversorgung und einer differenzierten Steuerung der Einzelhandelsentwicklung.

Außerdem sind in der inneren Stadt Versorgungsbereiche zu stabilisieren, mit Strukturen des inhabergeführten Einzelhandels, der großflächigen Verbrauchermärkte und/oder der

Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs am Standort des ehemaligen Schlachthofs in Dessau-Nord als Nahversorgungszentrum

Begründung in der Fassung vom 12. Dezember 2017 (Anlage 5 zur BV/003/2018/III-61)

Seite 13

Agglomerationen von Nahversorgern des täglichen Bedarfs. Dazu gehört der zentrale Versorgungsbereich am Standort des ehemaligen Schlachthofs Dessau-Nord in seiner Eigenschaft als Nahversorgungszentrum. Alle unter dieses Ziel fallenden Versorgungsbereiche weisen sich durch die Nähe zu verdichteten Wohnlagen, eine gute Anbindung an das Straßennetz sowie an den öffentlichen Personenverkehr (nachfolgend kurz: ÖPNV) aus. Maßnahmen zur Angebotsenerweiterung sind schwerpunktmäßig in diese Bereiche zu lenken.

Die 7. Änderung des FNP „Stadtteil Dessau“ bewegt sich demnach im Kontext zu den räumlich-strategischen Vorgaben des INSEK 2025.

3.5 Zentrenkonzept

Die Stadt Dessau-Roßlau hat mit Stand vom April 2008 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 tritt mit Stand vom April 2009 das auf dem Einzelhandelsgutachten aufbauende Zentrenkonzept der Stadt Dessau-Roßlau. Beide Konzepte stellen eine schlüssige Basis für die Beurteilung der Erfordernisse der Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet dar.

Das Zentrenkonzept formuliert Strategien und Zielstellungen, um den aktuellen Herausforderungen infolge des demografischen Wandels und den damit verbundenen strukturellen Veränderungen wirksame Strategien entgegensetzen zu können. Mit diesem Konzept sind die konzeptionellen Grundlagen geschaffen worden, um die Handelskapazitäten und die anderen Versorgungsfunktionen in Bildung, Kultur, Dienstleistung und Verwaltung auf die Anforderungen an ein zukunftsfähiges Oberzentrum sowie auf die absehbare lokale Nachfrageentwicklung und auf den künftigen Nahversorgungsbedarf einzustellen. Das vorliegende Konzept formuliert Zielstellungen für die gesamtstädtische Zentrenstruktur sowie für die einzelnen Haupt- und Nebenzentren, die Nahversorgungsbereiche und die dezentralen Einzelhandelsstandorte. Besonders intensiv beschäftigt sich das Konzept mit dem Kern des Stadtteils Dessau, für den ein erheblicher Handlungsbedarf besteht. Es werden detaillierte Vorschläge unterbreitet, um ein attraktives multifunktionales Stadtzentrum zu entwickeln, das im regionalen Standortwettbewerb dauerhaft wirtschaftlich tragfähig ist und bleibt.

In Bezug auf den zentralen Versorgungsbereich am Standort des ehemaligen Schlachthofs Dessau-Nord in der östlichen Randlage des Stadtbezirks „Innerstädtisch Nord“ hebt dieses Zentrenkonzept das vorhandene erhebliche Potenzial an ansässigen fußläufigen Kunden im Einzugsbereich hervor, dass allein schon geeignet ist, gegenwärtig und zukünftig dessen wirtschaftliche Tragfähigkeit zu gewährleisten.

Als Stärken dieses zentralen Versorgungsbereichs bezeichnet das Zentrenkonzept das - nach wie vor - vorhandene Nahversorgungsangebot, das Angebot an mehr und mehr nachgefragten Bioprodukten sowie die städtebauliche Einbeziehung in den Stadtbezirk „Innerstädtisch Nord“ und damit in den nordöstlichen Bereich der Innenstadt vom Stadtteil Dessau hervor.

Zu den Schwächen dieses Standorts zählt das für einen zentralen Versorgungsbereich noch zu sehr beschränkte Angebot an Lebensmitteln.

Die Chancen dieses Standortes liegen in den vorhandenen Potenzialen einer Flächen- und damit Angebotsenerweiterung.

Das Zentrenkonzept kommt damit zu dem Schluss, dass der Standort als Nahversorgungszentrum ausbaufähig ist und somit eine tragfähige Perspektive hat.

Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs am Standort des ehemaligen Schlachthofs in Dessau-Nord als Nahversorgungszentrum

Begründung in der Fassung vom 12. Dezember 2017 (Anlage 5 zur BV/003/2018/III-61)

Seite 14

Diese Aussagen des 2009 erarbeiteten Zentrenkonzepts zum Nahversorgungszentrum Dessau-Schlachthof werden durch den Inhalt der von der Stadt Dessau-Roßlau beauftragten und in der Anlage enthaltenen Verträglichkeitsanalyse für die Etablierung eines Drogeriefachmarktes und eines Vollsortimenters sowie der Erweiterung eines Lebensmitteldiscounters im GE „Schlachthof“ in Dessau-Roßlau (Stadt+Handel, 28. Juni 2016) bestätigt und argumentativ untersetzt.

In der Gesamtschau stellt sich die Bewertung des Vorhabens danach wie folgt dar:

Bei dem Vorhabenstandort handelt es sich um einen integrierten Standort, der durch Einzelhandel bereits vorgeprägt ist (Lebensmittel Discounter, Getränkemarkt, Naturkostladen, Fleischwarengeschäft) und im Zentrenkonzept der Stadt Dessau-Roßlau als zentraler Versorgungsbereich (Nahversorgungszentrum Dessau – Schlachthof) ausgewiesen ist.

Aufgrund 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 fußläufiger Entfernung.

Durch die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters und eines Drogeriefachmarktes³ als weiteren Magneten sowie durch die Erweiterung des bestehenden Netto Marktes wird der Standort deutlich aufgewertet. Die Angebotstiefe und -breite des ZVB Schlachthof wird deutlich erweitert, als Folge dessen der Standort aus Kundensicht deutlich an Attraktivität gewinnt und durch die Ansiedlungsvorhaben eine vollumfängliches Angebot im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich abdecken würde.

Die Prüfung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen für die geplante Ansiedlung eines Vollsortimenters (Vollversorgers) sowie der Erweiterung des Lebensmittel-Discounters ergab, dass durch beide Vorhaben in der geplanten Dimensionierung keine Gefährdung des Bestands und der Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt oder des zentralen Versorgungsbereiches Schlachthof in den untersuchungsrelevanten Sortimenten zu erwarten ist.

Die Wahrscheinlichkeit der Marktaufgabe eines strukturprägenden Lebensmittelanbieters im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt steigt jedoch signifikant an, sofern die zusätzlichen Umverteilungseffekte, welche aus der Ansiedlung des Drogeriefachmarktes und den zusätzlichen monetären Belastungen infolge der geplanten Ansiedlung im zentralen Versorgungsbereich Leipziger Tor resultieren, im Sinne einer „Vorschädigung“ in die Betrachtung einbezogen werden.

Die Prüfung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen für den geplanten Drogeriemarkt haben gezeigt, dass dieser in seiner geplanten Dimensionierung eine potenzielle Gefährdung des Bestands und der Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt erwarten lässt. Dies resultiert aus der räumlichen Nähe zur Innenstadt sowie der überschneidenden Einzugsbereiche mit den bestehenden strukturprägenden Anbietern. Ferner zeigen die Ergebnisse der überschlägig durchgeführten Tragfähigkeitsanalyse, dass die angestrebte Dimensionierung die konzeptionell zugeordnete Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums übersteigt.

Kleinere Anbieter im Bekleidungs- und Schuhbereich (bis zur Fachmarktgrößenordnung), insbesondere im preisorientierten Segment sind nach dem Zentrenkonzept der Stadt Dessau-Roßlau auch im Nahversorgungszentrum Schlachthof weitgehend konzeptkonform.

³ Die Möglichkeit der Errichtung eines Drogeriefachmarktes mit einer Verkaufsfläche von 600 m² war ebenfalls Gegenstand der Verträglichkeitsanalyse.

Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs am Standort des ehemaligen Schlachthofs in Dessau-Nord als Nahversorgungszentrum

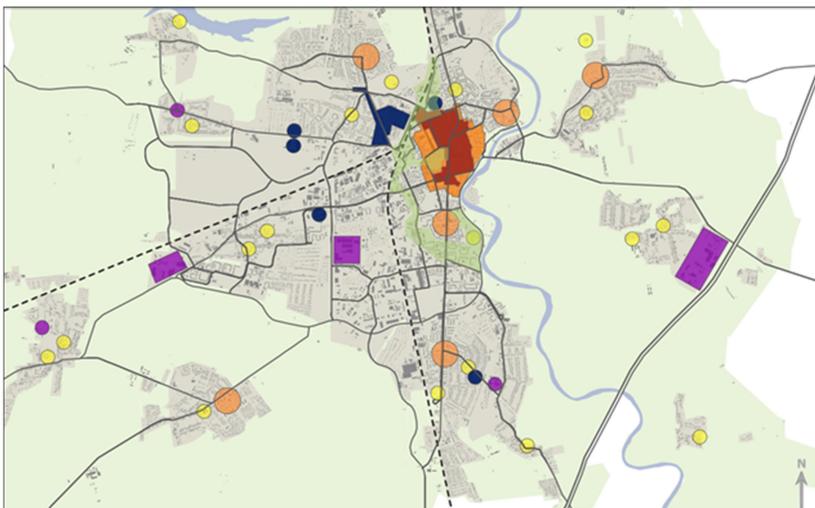
Begründung in der Fassung vom 12. Dezember 2017 (Anlage 5 zur BV/003/2018/III-61)

Seite 15

Vor dem Hintergrund der im Gutachten ausgeführten Folgeeffekte und der sich parallel vollziehenden Entwicklungen im zentralen Versorgungsbereich Leipziger Tor, empfiehlt sich eine Konkretisierung der Entwicklungszielstellungen für die Dessauer Nahversorgungszentren im Rahmen einer möglichen Fortschreibung des Zentrenkonzeptes. Hierbei sollten unter Berücksichtigung der nachfrageseitigen Strukturen in den Einzugsgebieten der Nahversorgungszentren Entwicklungspotenziale hergeleitet werden, welche der jeweiligen Tragfähigkeit der Zentren entsprechen. Dies ermöglicht eine verbesserte einzelhandelsbezogene Steuerung von Vorhaben. Entsprechende Vorbereitungen werden dafür seitens der Stadt Dessau-Roßlau aktuell vorbereitet.

Das Ansiedlungsvorhaben des Lebensmittelvollsortimenters am Standort Schlachthof sowie die Erweiterung des Lebensmitteldiscounters sind zusammengefasst als verträglich i. S. der Vorgaben des § 11 Abs. 3 BauNVO zu bewerten. Demgegenüber kann der Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes in der angestrebten Dimensionierung die entsprechende Verträglichkeit und Kongruenz zu den entwicklungspolitischen Zielen des Einzelhandelskonzeptes nicht attestiert werden.

Die Planänderung fügt sich danach in das Leitbild des beschlossenen Zentrenkonzeptes (siehe nachfolgende Abbildung 3) nahtlos ein.



Leitbild Zentrenstruktur 2020

-  Stadtzentrum Dessau
-  zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Dessau
-  Stadtteilzentrum Roßlau
-  Stadtteilkern Roßlau
-  nicht integrierter großflächiger Einzelhandel
-  integriertes Nahversorgungszentrum
-  Nahversorger in städtebaulicher Randlage
-  städtebaulicher Identifikationspunkt, Kirche
-  Zentren von Bildung, Kultur, Verwaltung
-  außerhalb des Stadtzentrum bzw. in Randlage
-  Innerstädtischer Grünzug

Abbildung 3 Auszug aus dem Zentrenkonzept der Stadt Dessau-Roßlau

Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs am Standort des ehemaligen Schlachthofs in Dessau-Nord als Nahversorgungszentrum

Begründung in der Fassung vom 12. Dezember 2017 (Anlage 5 zur BV/003/2018/III-61)

Seite 16

3.6 Einfacher Bebauungsplan Nr. 216 der Stadt Dessau-Roßlau

Der anhaltende Strukturwandel im Einzelhandel hat dazu geführt, dass sich Einzelhandelsbetriebe mit zentrumsrelevanten Sortimenten häufig außerhalb der städtischen Zentren auf kostengünstigen, mit dem Pkw gut erreichbaren Flächen zulässigerweise angesiedelt haben. Das gilt für Betriebe der Nahversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs, insbesondere für Lebensmitteldiscounter, Drogerie- und Getränkefachmärkte ebenso wie für den Fachhandel mit Waren des periodischen Bedarfs, wie Bekleidungsdiscounter und Elektrofachmärkte und nicht zuletzt für großflächige Möbelhäuser, Baumärkte und Gartencenter, deren zentrumstypisches Randsortiment oft die Verkaufsflächen vergleichbarer innerstädtischer Fachgeschäfte erreicht.

Daraus resultierend wurde i. S. des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB der einfache Bebauungsplan Nr. 216 der Stadt Dessau-Roßlau mit dem Titel „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ aufgestellt.

Die Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs am Standort des ehemaligen Schlachthofs Dessau-Nord ist allerdings nicht Gegenstand dieses einfachen B-Plans, weil hier nur Festsetzungen nach § 34 BauGB zulässige Nutzungen getroffen werden und das betreffende Plangebiet zum größten Teil durch die Rechtswirksamkeit des vorgenannten Bebauungsplans Nr. 147 dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 216 entzogen ist (vgl. hierzu auch Abbildung 1).

3.7 Sanierungsgebiet Dessau-Nord

Das Plangebiet gehört zum Sanierungsgebiet Dessau-Nord. Im Sanierungsgebiet werden die Sanierungsziele umgesetzt, die als Ergebnis vorbereitender Untersuchungen von 1991 bis 1993 mit dem zeitgleich erarbeiteten städtebaulichen Rahmenplan beschlossen und erstmals 2001 fortgeschrieben wurden. In den Sanierungszielen sind Maßnahmen zur Beseitigung von Substanz- und Funktionsschwächen festgelegt.

Eine Vielzahl modernisierter Wohnungen und instand gesetzter Fassaden sind Ausdruck der Umsetzung der Sanierungsziele. In Baulücken wurden neue Gebäude errichtet. Innenbereiche von Wohnquartieren wurden durch Abriss störender und nicht mehr benötigter Nebengebäude, durch Entsigelung verbauter Flächen sowie durch Anlage von privaten Parkplätzen und Spielbereichen neu geordnet. Straßen, Wege und Plätze wurden umgestaltet. Öffentliche Parkplätze wurden erstellt, Bäume gepflanzt und Straßenbeleuchtungsanlagen erneuert.

Zu den Sanierungszielen gehört auch die Neuordnung des ca. 19 ha großen Gebietes des ehemaligen Schlachthofs. Das Gelände des ehemaligen Schlachthofs ist weitgehend beräumt und von Altlasten befreit, teilweise bereits durch Straßen erschlossen und für neue Gewerbeansiedlungen hergerichtet.

Der Ausbau des Nahversorgungszentrums in Dessau-Roßlau auf dem Gebiet des ehemaligen Schlachthofs entsprechend dem Zentrenkonzept durch die Ansiedlung eines Vollsortimenters gehört ebenfalls zu den Sanierungszielen.⁴

Die Planänderung steht daher im Einklang mit den Beschlüssen und Zielen der Stadt zum Sanierungsgebiet Dessau-Nord.

⁴ Rahmenplan Dessau-Nord (2008), S. 16, und Beschluss des Stadtrates vom 21. Januar 2009 (DR/BV/344/2008/VI-60)

Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs am Standort des ehemaligen Schlachthofs in Dessau-Nord als Nahversorgungszentrum

Begründung in der Fassung vom 12. Dezember 2017 (Anlage 5 zur BV/003/2018/III-61)

Seite 17

4 Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes

4.1 Lage im Stadtgebiet

Das Gebiet der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich im Stadtteil Dessau im Stadtbezirk Dessau-Nord in östlicher Randlage.

4.2 Vorhandene Bebauung und Nutzungen

Das Ensemble des ehemaligen Schlachthofes ist verknüpft mit dem stetigen Wandel der Industriestadt Dessau. Wo früher ein klassischer innerstädtischer Standort der industriellen Fleischverarbeitung war, prägen heute moderne Dienstleistungen, Gewerbe und Einzelhandelsgeschäfte das Bild der alten industriellen Bauten.

Die Flächen im Plangebiet sind daher zu einem großen Teil versiegelt und bebaut. Allein die für die Ansiedlung des Lebensmittel-Vollsortimenters avisierte Fläche südlich der Karlstraße und westlich der Straße Am Friedrichsgarten ist noch unbebaut.

Die vorhandenen Nutzungen sind mit Ausnahme des Lebensmittel-Discountmarktes überwiegend kleinteilig strukturiert. Aus dem Lebensmittelbereich befinden sich darunter ein Getränkehändler sowie ein inhabergeführter Biomarkt am Standort. Hinzu kommen ein Bäcker und eine Fleischwarengeschäft sowie einen Blumenladen. Darüber hinaus verfügt der zentrale Versorgungsbereich über eine Vielzahl sonstiger gewerblicher Einrichtungen, Gastronomie, Kosmetik-, Heil- und Therapiepraxen, Büros usw. .

Nördlich des Lebensmittel – Discountmarktes befindet sich das das ehemalige Verwaltungsgebäude des Schlachthofes. Heute trägt es den Namen wip – women innovation point. An der repräsentativsten Stelle des ehemaligen Werksgeländes, direkt an der Eduardstraße, stellt das Gebäude ein prächtiges Zeugnis der gründerzeitlichen Architektur. Während es nach dem wirtschaftlichen Umbruch der Wendezeit viele Jahre dem Verfall preisgegeben, war, kommt es heute modernisiert und funktional als Gewerbe- und Dienstleistungsstandort daher. Mit seiner Nutzungsvielfalt ergänzt es das Nahversorgungszentrum am Schlachthof.

4.3 Vorhandene Wohnbevölkerung

Im Plangebiet befinden sich keine baulichen wohnungsbaubezogenen Anlagen und auch demnach auch keine Wohnbevölkerung. In seiner Umgebung des Grundstücks sind fast ausschließlich Mehrfamilienhäuser vorhanden.

Die Einwohnerzahl beträgt dabei im 700 m Nahbereich des Nahversorgungszentrums 7.480 Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz.⁵

Im Stadtbezirk Dessau-Nord wohnen und leben 11.239 Menschen.⁶ Ca. 50 % der Einwohner sind in einem Alter von 26 Jahren bis zu 59 Jahren. Ein signifikanter Unterschied in der Gesamtanzahl der männlichen und weiblichen Bewohner ist nicht zu verzeichnen. Auffällig ist allein, dass ab einem Alter von 60 Jahren die Anzahl weiblicher Bewohner überwiegt.

⁵ Quelle: Stadt Dessau-Roßlau; Kommunale Statistikstelle, eigene Erhebung aus dem Einwohnermelderegister; Stichtag: 29.02.2016.

⁶ Quelle: Stadt Dessau-Roßlau; Kommunale Statistikstelle, eigene Erhebung aus dem Einwohnermelderegister; Stichtag: 31.08.2016.

Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs am Standort des ehemaligen Schlachthofs in Dessau-Nord als Nahversorgungszentrum

Begründung in der Fassung vom 12. Dezember 2017 (Anlage 5 zur BV/003/2018/III-61)

Seite 18

Im Vergleich zur demografischen Entwicklung der Gesamtstadt bewegt sich der Einwohnerverlust mit ca. 5 % seit dem 31.12.2007 unter dem gesamtstädtischen Wert von ca. 8 %. Insgesamt ist die Bevölkerungsentwicklung im Vergleich zu anderen Stadtteilen aber als relativ stabil zu bezeichnen.

Der Schwerpunkt des Einwohnerrückgangs im Stadtbezirk Nord liegt im Wohngebiet Flössergasse, gut 500 Meter vom Nahversorgungszentrum am Schlachthof entfernt. Mit den aktuellen Aufwertungsmaßnahmen in diesem Gebiet steuert die Stadt zusammen mit den drei großen Wohnungsunternehmen dem Einwohnerrückgang aktiv entgegen.

4.4 Voraussetzung eines zentralen Versorgungsbereiches / Nahversorgungszentrums

Der Begriff des zentralen Versorgungsbereiches wird im Baugesetzbuch und in der Baunutzungsverordnung an verschiedenen Stellen genannt.⁷

Der zentrale Versorgungsbereich ist ein Schutzgut der Rechtsvorschriften des Bauplanungsrechtes, die die Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandel zum Gegenstand haben.⁸ In diesen Kontext ist das Bestreben der Stadt Dessau-Roßlau, die bereits bestehenden Handelsnutzungen mit einem großflächigen Lebensmittelvollsortimentmarkt zu ergänzen und dem Erweiterungswunsch des ansässigen Lebensmitteldiscounters Rechnung zu tragen, planungsrechtlich einzuordnen. Gleichzeitig soll mit diesem Bebauungsplan der zentrale Versorgungsbereich als Nahversorgungszentrum städtebaulich und nutzungsbezogen in für das übrige Stadtgebiet verträglicher Form strukturiert werden.

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 zu bewältigenden Erreichbarkeitsdistanzen.

Der bereits etablierte Einzelhandelsbesatz im Nahversorgungszentrum ist mit Ausnahme des Discountmarktes (NETTO) überwiegend kleinteilig strukturiert und besitzt einen Angebotsschwerpunkt hinsichtlich Waren des kurzfristigen Bedarfs. Aus dem Lebensmittelbereich befinden sich eine Filiale des Getränkehändlers "Getränke-Quelle" sowie ein inhabergeführter Biomarkt am Standort. Hinzu kommen ein Bäcker und eine Fleischwarengeschäft sowie einen Blumenladen. Darüber hinaus verfügt der zentrale Versorgungsbereich über eine Vielzahl sonstiger zentrenergänzender Einrichtungen, z.B. Gastronomie, Kosmetik-, Heil- und Therapiepraxen, Büros usw. (siehe auch nachfolgende Abbildung).

Idealtypisch befinden sich Nahversorgungszentren in städtebaulich integrierter Lage und übernehmen zugleich teilräumliche Integrationsfunktionen für ein Wohnquartier.⁹ Einige Nahversorgungszentren sind im Stadtgebiet aber auch in den Randbereichen von Wohnquartieren bzw. vorstädtischen Siedlungsstrukturen auf ehemaligen Brachflächen angesiedelt, darunter auch das Nahversorgungszentren am Schlachthof. Das ändert aber nichts an ihrer Funktion als zentraler Versorgungsbereich. Denn auch diese Bereiche übernehmen für die Versorgung der Bevölkerung in ihrem Einzugsbereich eine zentrale Funktion.

⁷ Siehe u.a. § 1 Abs.6 Nr. BauGB; § 2 Abs.2 BauGB, § 9 Abs. 2 a BauGB; § 34 Abs.3 BauGB und § 11 Abs.3 BauNVO

⁸ Definitionen zur Einzelhandelsanalyse, Gf e.V, 2014, S. 210

⁹ BVerwG, Urt. V. 17.12.2009 – 4 C 2.08, ZfBR 2010, 267)

Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs am Standort des ehemaligen Schlachthofs in Dessau-Nord als Nahversorgungszentrum

Begründung in der Fassung vom 12. Dezember 2017 (Anlage 5 zur BV/003/2018/III-61)

Seite 19

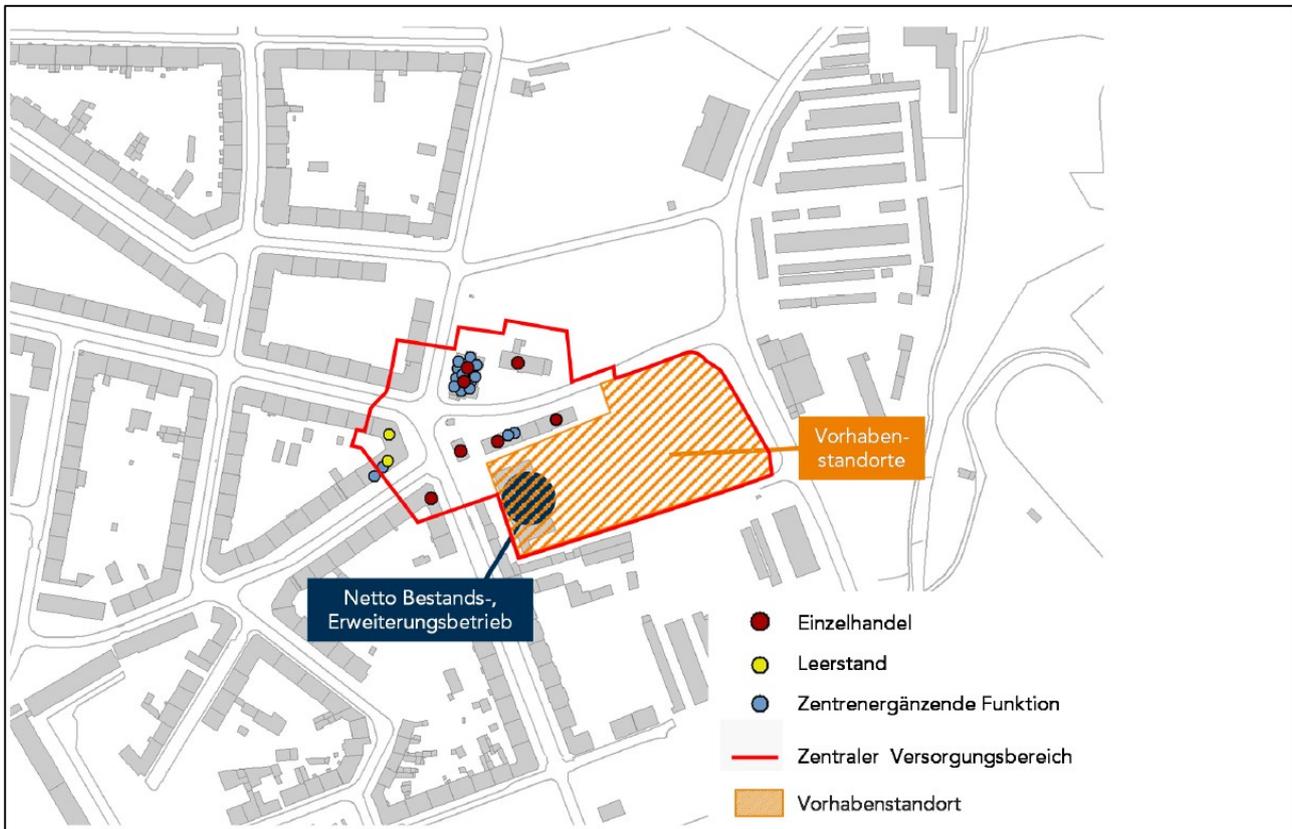


Abbildung 4 Zentraler Versorgungsbereich Dessau Schlachthof und Vorhabenstandort
(Quelle: Verträglichkeitsanalyse Stadt + Handel)

Die Gesamtheit der dort vorhandenen baulichen Anlagen sind auf Grund ihrer Zuordnung innerhalb des räumlichen Bereichs und auf Grund ihrer verkehrsmäßigen Erschließung und verkehrlichen Anbindung in der Lage, den Zweck eines zentralen Versorgungsbereichs - sei es auch nur die Sicherstellung der Grund- oder Nahversorgung – zu erfüllen.

So verhält es sich auch mit dem vorliegenden Nahversorgungszentrum, welches gelegen an den Hauptsammelstraßen Karlstraße und Schlachthofstraße an einer repräsentativen Stelle des ehemaligen Schlachthofensembles gestalterisch und funktional ein fester integrierter Bestandteil des Stadtbezirkes Dessau-Nord geworden ist.

Hinzu kommt, dass das Plangebiet durch eine Bushaltestelle in der Karlstraße an den örtlichen ÖPNV angebunden und auch für Fußgänger und Radfahrer gut erschlossen ist.

Das Zentrenkonzept hebt das vorhandene erhebliche Potenzial an ansässigen fußläufigen Kunden im Einzugsbereich besonders hervor, das allein schon geeignet ist, gegenwärtig und zukünftig dessen wirtschaftliche Tragfähigkeit des Nahversorgungszentrums zu gewährleisten.

Als Stärken des Nahversorgungszentrum bezeichnet das Zentrenkonzept das - nach wie vor - vorhandene Nahversorgungsangebot, das Angebot an mehr und mehr nachgefragten Bioprodukten sowie die städtebauliche Einbeziehung in den Stadtbezirk „Innerstädtisch Nord“ und damit in den nordöstlichen Bereich der Innenstadt vom Stadtteil Dessau.

Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs am Standort des ehemaligen Schlachthofs in Dessau-Nord als Nahversorgungszentrum

Begründung in der Fassung vom 12. Dezember 2017 (Anlage 5 zur BV/003/2018/III-61)

Seite 20

Zu den Schwächen dieses Standorts zählt das für einen zentralen Versorgungsbereich noch zu sehr beschränkte Angebot an Lebensmitteln.

Die Chancen dieses Standortes liegen in den vorhandenen Potenzialen einer Flächen- und damit Angebotsenerweiterung.

Das Zentrenkonzept kommt damit zu dem Schluss, dass der Standort als Nahversorgungszentrum ausbaufähig ist und somit eine tragfähige Perspektive hat.

Der Stadtrat hat sich nach alledem dazu entschlossen, das Nahversorgungszentrum am Schlachthof als eines von sieben funktionsgleichen Zentren im Stadtgebiet im Zentrenkonzept einzustufen und mit der Hilfe der Bauleitplanung dessen Schutz, Erhalt und Weiterentwicklung zu gewährleisten (siehe Abbildung 3 im Kapitel 3.5).

4.5 Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung

Als Freiflächen können im Plangebiet lediglich jene Flächen gewertet werden, die für die Ansiedlung des Lebensmittelvollsortimenters südlich der Karlstraße und westlich der Straße Am Friedrichsgarten vorgehalten werden.

4.6 Soziale Infrastruktur

Im Plangebiet befinden sich keine sozialen Infrastruktureinrichtungen. Unmittelbar angrenzend befindet sich in der Schlachthofstraße 11 die Arbeits- und Sozialförderungsgesellschaft Dessau e.V. (ASG). Der Verein fördert die unterschiedlichsten Aufgaben der Jugend-, Sozial-, und Gesundheitshilfe.

4.7 Verkehrsinfrastruktur

4.7.1 Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)

Für das Plangebiet besteht ein insgesamt regelmäßiges Angebot des ÖPNV durch fahrplanmäßige Linienfahrten der Buslinie 13, die das Plangebiet an das Zentrum von Dessau sowie den Bahnhof Dessau anbindet. Ergänzt wird das Angebot durch die Möglichkeit, das Anrufbussystem (Line N4) zu benutzen. Die nächste Haltestelle befindet sich in der Eduardstraße.

4.7.2 Erschließung durch den motorisierten Individualverkehr (MIV)

Die Erschließung des Nahversorgungszentrums erfolgt über die Karlstraße, die Straße Am Friedrichsgarten, die Eduard- und die Schlachthofstraße.

Die Straße am Friedrichsgarten soll gemäß aktuellem Verkehrsentwicklungsplan (VEP) Dessau-Roßlau als Umgehungsstraße für die östlichen Teile der Dessauer Kernstadt fungieren (Osttangente).

4.8 Ver- und Entsorgungsanlagen

Innerhalb der verlängerten Karlstraße und der Straße Am Friedrichsgarten befinden sich Leitungen für Trink-, Schmutz- und Regenwasser der Stadtwerke Dessau (Dessauer Versorgungs- und Verkehrsgesellschaft mbH -DVV-). Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die genannten

Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs am Standort des ehemaligen Schlachthofs in Dessau-Nord als Nahversorgungszentrum

Begründung in der Fassung vom 12. Dezember 2017 (Anlage 5 zur BV/003/2018/III-61)

Seite 21

Straßen zum Friederikenplatz. Die Einleitung von Niederschlagswasser in die Kanalisation ist begrenzt möglich.

4.8.1 Gasversorgung

Entlang der Eduardstraße und der Schlachthofstraße befinden sich Leitungen zur Versorgung der umgebenden Bebauung mit Gas. Die Leitungen befinden sich in der Trägerschaft der Stadtwerke Dessau (Dessauer Versorgungs- und Verkehrsgesellschaft mbH -DVV-).

4.8.2 Elektroenergieversorgung

Im Gehweg- und Randzonenbereich der Straße "Am Friedrichsgarten" und der Karlstraße befinden sich Mittel- und Niederspannungskabelsysteme der Dessauer Stromversorgung GmbH. Diese sind bei den Erschließungstätigkeiten zu berücksichtigen und dürfen nicht überbaut werden. Bei Arbeiten im näheren Bereich dieser Leitungsbestände ist mit äußerster Vorsicht zu schachten.

4.8.3 Telekommunikation

In der Umgebung des Plangebiets sind Anlagen von Telekommunikationsunternehmen für die bestehenden Nutzungen vorhanden. Die telekommunikationstechnische Erschließung des zu errichtenden Lebensmittelvollsortimenters im östlichen Teil des Plangebiets ist grundsätzlich möglich.

Im Planbereich sind Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH, Bereich Technik Breitband & Festnetz vorhanden. Die vorhandenen Telekommunikationslinien liegen in einer Tiefe von 0,4 bis 1 Meter. Mit einer geringeren Tiefenlage muss gerechnet werden, wenn die Überdeckung nachträglich verändert wurde oder andere Anlagen gekreuzt werden. Genaue Trassen und Tiefenlagen sind ggf. durch Querschläge vor Ort zu ermitteln. Telekommunikationslinien können mit Warnschutz versehen sein, jedoch ist das nicht zwingend.

Die Sicherheit der in Betrieb befindlichen Telekomanlagen ist zu gewährleisten.

4.8.4 Fernwärme

Innerhalb der verlängerten Karlstraße und westlich der Straße Am Friedrichsgarten befinden sich Leitungen für die Versorgung Fernwärme der Fernwärmeversorgungs-GmbH Dessau.

Im Plangebiet selbst ist im Zuge der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung darauf zu achten, dass notwendige Umverlegungen der dinglich gesicherten Fernwärme-Verteilerleitung T0500 auf den Flurstücken 9747 und 9748, entlang der Straße Am Friedrichsgarten erforderlich werden.

4.8.5 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung in Dessau-Rosslau erfolgt als hoheitliche Aufgabe der Stadt als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger über den Eigenbetrieb Stadtpflege. Im Plangebiet sind keine Abfallcontainer der Stadtpflege vorhanden.

4.9 Kampfmittelbelastung

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb einer Kampfmittelverdachtsfläche (Bombenabwurfgebiet). Bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten und sonstigen erdengreifenden Maßnahmen muss hier mit dem Auffinden von Bombenblindgängern gerechnet werden. Insofern ist die Plangebietsfläche vor dem Beginn der Baumaßnahme auf hier möglicherweise vorhandene

Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs am Standort des ehemaligen Schlachthofs in Dessau-Nord als Nahversorgungszentrum

Begründung in der Fassung vom 12. Dezember 2017 (Anlage 5 zur BV/003/2018/III-61)

Seite 22

Kampfmittel zu sondieren. Sofern die Überprüfung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Sachsen-Anhalt erfolgen soll, ist hierfür 4 bis 6 Wochen vor Baubeginn ein entsprechender Antrag an das Amt für öffentliche Sicherheit und Ordnung der Stadt Dessau-Roßlau zu richten.

4.10 Eigentumsverhältnisse an den Grundstücken im Plangebiet

Die bisher im Eigentum der Stadt Dessau-Roßlau befindlichen Flächen für den Bau des Lebensmittelvollsortimenters sind an den Investor veräußert worden.

Weitere Bauflächen sind überwiegend in privater Hand.

Die öffentlichen Verkehrsflächen bleiben weiterhin im Eigentum der Stadt Dessau-Roßlau. Die sonstigen Flächen befinden sich in privatem Eigentum.

4.11 Boden / Altlasten

Das Gebiet der 7. Änderung des FNP „Stadtteil Dessau“ ist im Kataster über schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten und altlastverdächtige Flächen (ALVF) – kurz: Altlastenkataster - der Stadt Dessau-Roßlau gemäß § 9 Bodenschutz-Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt (BodSchAG LSA) zum Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) erfasst worden.

Der Geltungsbereich bildet eine Teilfläche des ehemaligen Schlachthofgeländes, das aufgrund seiner jahrzehntelangen – von 1892 bis 1992 andauernden - gewerblichen Nutzung in das Altlastenkataster aufgenommen wurde.

Im Jahr 1994 wurden im Zuge flächendeckender Rückbaumaßnahmen sowohl die abzubrechende Bausubstanz als auch der Erdboden darunter untersucht. Im Ergebnis konnten weder eine schädliche Bodenveränderung noch eine Altlast festgestellt werden. Der gesamte Standort wurde daher aus dem Altlastenverdacht entlassen und im Altlastenkataster archiviert.

Eine entsprechende Kennzeichnung im Rahmen der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes Stadtteil Dessau ist deshalb nicht erforderlich.

4.12 Naturschutz / Schutzgebiete

Innerhalb des Geltungsbereichs der 7. Änderung des FNP Stadtteil Dessau sind keine Gebiete des Schutzgebietssystems Natura 2000 (Gebiete nach Fauna-Flora-Habitat und Vogelschutz-Richtlinie), sonstige Naturschutzgebiete nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 22 Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) betroffen.

Entlang der Ostseite der Schlachthofstraße und der Eduardstraße befindet sich eine straßenraumbegleitende Baumreihe, die gemäß § 21 NatSchG LSA geschützt ist. Nach § 21 Abs. 1 NatSchG LSA sind alle Handlungen untersagt, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung dieser Baumreihe führen können.

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

4.13 Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der rechtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiete im hochwassergeschützten Bereich des Stadtteils Dessau. Die Stadt Dessau-Roßlau liegt im

Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs am Standort des ehemaligen Schlachthofs in Dessau-Nord als Nahversorgungszentrum

Begründung in der Fassung vom 12. Dezember 2017 (Anlage 5 zur BV/003/2018/III-61)

Seite 23

Hochwassergefahrenbereich von Elbe und Mulde. Zum Schutz des Siedlungsgebiets sind die Wasserläufe von Elbe und Mulde durchgängig mit einem Hochwasserschutzsystem ausgestattet worden.

Dem Schutz des Plangebiets vor der Hochwassergefahr der Mulde dient die nahegelegene Hochwasserschutzanlage „Reichardtwall“. Maßnahmen zur weiteren Erhöhung der Schutzwirkung dieser Anlage sind für den Zeitraum von 2018 bis 2020 vorgesehen.

Gleichwohl befindet sich das Plangebiet im Hochwassergefahrenbereich von Elbe und Mulde. Es liegt mithin in einem Bereich, in dem nach den Risiko- und Gefahrenkarten des Landesbetriebes für Hochwasserschutz von einem signifikanten Hochwasserrisiko auszugehen ist.

Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) definiert in § 73 Abs. 1 den Begriff des Risikogebietes. Danach handelt es sich um Gebiete mit einem signifikanten Hochwasserrisiko. Hochwasserrisiko ist die Kombination der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses mit den möglichen nachteiligen Hochwasserfolgen für die menschliche Gesundheit, die Umwelt, das Kulturerbe, wirtschaftliche Tätigkeiten und erhebliche Sachwerte.

Der Begriff des Risikogebietes umfasst demnach u. a. sowohl festgesetzte und vorläufig gesicherte als auch potenzielle Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. V. m. §§ 99 und 100 Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA). Weiterhin können zu dem Begriff des Risikogebietes auch ehemalige Überschwemmungsgebiete zählen, die inzwischen durch Hochwasserschutzanlagen geschützt sind. Da Hochwasserschutzanlagen keine absolute Sicherheit garantieren können, kann es beispielsweise zu Deichbrüchen oder Überströmungen in vermeintlich sicheren Gebieten kommen, sobald das Hochwasserereignis größer ausfällt als das Bemessungshochwasser, welches der entsprechenden Schutzanlage zu Grunde gelegt worden ist.

Den Karten des Landesbetriebes für Hochwasserschutz (LHW) ist zu entnehmen, dass sich der Geltungsbereich der 7. Änderung und zugleich Ergänzung des Flächennutzungsplanes für den Stadtteil Dessau zwar außerhalb der rechtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiete im hochwassergeschützten Bereich des Stadtteils Dessau befindet, aber im Hochwassergefahrenbereich der Mulde und damit in einem Bereich liegt, in dem von einem signifikanten Hochwasserrisiko auszugehen ist.

Dabei handelt es sich um ein Gebiet mit Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (Extremereignis) (200-jährliches Ereignis – HQ200/ HQextrem) ohne Berücksichtigung von Hochwasserschutzanlagen.¹⁰

Risikogebiete i. S. d. § 73 Abs. 1 Satz 1 WHG sind in den Bauleitplänen zu vermerken.

Für die in den Risikogebieten geplanten Bauvorhaben sind geeignete Vorkehrungen zum hochwasserangepassten Bauen zu treffen. Entsprechende Aussagen werden dazu im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 147 – 2. Änderung und zugleich Ergänzung - getroffen.

4.14 Immissionsschutz

Ein wichtiger Planungsgrundsatz des Immissionsschutzrechts für die Bauleitplanung ist § 50 BImSchG¹¹, wonach die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so

¹⁰ Quelle: <http://www.geocms.com/webmap-lsa/de/hochwassergefahrenkarte-hq200.html>

Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs am Standort des ehemaligen Schlachthofs in Dessau-Nord als Nahversorgungszentrum

Begründung in der Fassung vom 12. Dezember 2017 (Anlage 5 zur BV/003/2018/III-61)

Seite 24

zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, soweit wie möglich vermieden werden.

Der parallel in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 147 – 2. Änderung und zugleich Ergänzung - wurde in Bezug auf den Immissionsschutz einer schalltechnischen Beurteilung unterzogen.¹² 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 eingehalten bzw. unterschritten werden können. Das gutachterliche Ergebnis basiert auf einer bestandswürdigenden 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 aus dieser Planänderung entwickelten 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.

¹¹ Bundesimmissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 26.07.2016 (BGBl. I S. 1839)

¹² Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 147 A "Zentraler Versorgungsbereich Schlachthof Dessau-Nord, Bonk-Maire-Hoppmann GbR, Nr. 08245/SO, Stand 14.10.2016

Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs am Standort des ehemaligen Schlachthofs in Dessau-Nord als Nahversorgungszentrum

Begründung in der Fassung vom 12. Dezember 2017 (Anlage 5 zur BV/003/2018/III-61)

Seite 25

Das Schalltechnische Gutachten wird Bestandteil der Begründung zum parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 147 A.

4.15 Denkmale

4.15.1 archäologischen Denkmalpflege

Im gesamten Stadtgebiet von Dessau-Roßlau befinden sich zahlreiche archäologische Kulturdenkmale. Deren Bestand ist gesetzlich geschützt. Hierbei handelt es sich sowohl um ur- und frühgeschichtliche Siedlungen sowie um Gräberfelder als auch um aufgelassene mittelalterliche wie neuzeitliche Siedlungsstellen. Durch die Landesaufnahme können jederzeit weitere Denkmale dieser Art erfasst und registriert werden.

Im betroffenen Gebiet sind mittelalterliche Keramikscherben aufgefunden worden, die auf eine besondere Relevanz des Areals hinweisen. Seitens des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt wurde mit Schreiben vom 01.06.2015 darauf hingewiesen, dass die archäologische Landesaufnahme zur Entdeckung von weiteren archäologischen Denkmälern im Plangebiet führen kann.

Im Rahmen der 7. Änderung des FNP „Stadtteil Dessau“ in der Eigenschaft als vorbereitende Bauleitplanung wird deshalb besonders auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht gemäß § 9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG-LSA) im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hingewiesen. Die wissenschaftliche Dokumentation der im Zuge der Bau- und Erschließungsmaßnahmen entdeckten archäologischen Denkmale obliegt dann dem jeweiligen Vorhabenträger und wird durch den § 14 Abs. 9 DenkmSchG-LSA geregelt.

4.15.2 Bau- und Kunstdenkmalpflege

Im Geltungsbereich der 7. Änderung des FNP „Stadtteil Dessau“ befinden sich die noch erhaltenen Gebäude und Anlagen vom ehemaligen Dessauer Schlachthof, die als Baudenkmal von kulturell-künstlerischer und städtebaulicher Bedeutung im Denkmalverzeichnis des Landes Sachsen-Anhalt für die Stadt Dessau-Roßlau erfasst worden sind.

Der Gebäudekomplex wurde 1892 nach einem Entwurf des Berliner Regierungs- und Stadtbaurats Georg Osthoff nach seinerzeit modernsten Gesichtspunkten als „Städtischer Schlachthof“ errichtet und seiner Bestimmung übergeben. Dieses Ensemble besteht aus mehreren Teilen und ist überwiegend in spätgründerzeitlich geprägter Backsteinarchitektur gehalten. Das zur Straße ausgerichtete ehemalige Verwaltungsgebäude - ursprünglich mit „Restauration“ und Beamtenwohnung versehen und heute als Fraueninnovationszentrum genutzt - ist von besonderem Wert. Daneben befindet sich das ehemalige Pfortnergebäude. Im östlichen Hofbereich steht ein zweigeschossiger Backsteinbau der ursprünglich als Pferdeanspann- und Freibankgebäude errichtet wurde. In den Jahren 1924/25 wurde südlich des Pfortnergebäudes ein zweiter Verwaltungsbau errichtet. Dieser Bau ist mit expressionistischen Gestaltungselementen versehen und hat deshalb eine besondere städtebauliche Ausstrahlung auf die Reinickestraße und die Schlachthofstraße. Die straßenseitige Schlachthofmauer hat ebenfalls eine besondere städtebauliche Wirkung, sie diente gleichzeitig als Einfriedung und Rückfront für Schlachthofangestellte (u. a. für den Tierarzt, die Schlachter sowie als Meisterstube).

Bereits im Zusammenhang mit der 7. Änderung des FNP „Stadtteil Dessau“ als vorbereitender Bauleitplanung wird auf die entsprechende Würdigung in Bezug auf den behutsamen Umgang mit

Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs am Standort des ehemaligen Schlachthofs in Dessau-Nord als Nahversorgungszentrum

Begründung in der Fassung vom 12. Dezember 2017 (Anlage 5 zur BV/003/2018/III-61)

Seite 26

diesem Baudenkmal und seiner Umgebung hingewiesen, um Beeinträchtigungen auf dessen Wirkung von vorn herein auszuschließen.

5 Inhalte der Flächennutzungsplanänderung und zugleich -ergänzung

5.1 Städtebauliches Zielkonzept

Die 7. Änderung und zugleich Ergänzung erfasst Teilflächen des 2004 rechtswirksam gewordenen Flächennutzungsplanes der Stadt Dessau.

Gleichzeitig wird mit der Planänderung eine Gebietskulisse erfasst, die im Zentrenkonzept Dessau-Roßlau (am 10. Juni 2009 vom Stadtrat Dessau-Roßlau beschlossen) als Nahversorgungszentrum Dessau-Schlachthof entspricht. Anlass dieses Planverfahrens ist das Bestreben der Stadt Dessau-Roßlau, die bereits bestehenden Handelsnutzungen mit einem großflächigen Lebensmittelvollsortimentmarkt zu ergänzen und dem Erweiterungswunsch des ansässigen Lebensmitteldiscounters Rechnung zu tragen. Gleichzeitig wird mit dieser Planänderung der zentrale Versorgungsbereich als Nahversorgungszentrum städtebaulich und nutzungsbezogen in einer für das übrige Stadtgebiet verträglichen Form strukturiert.

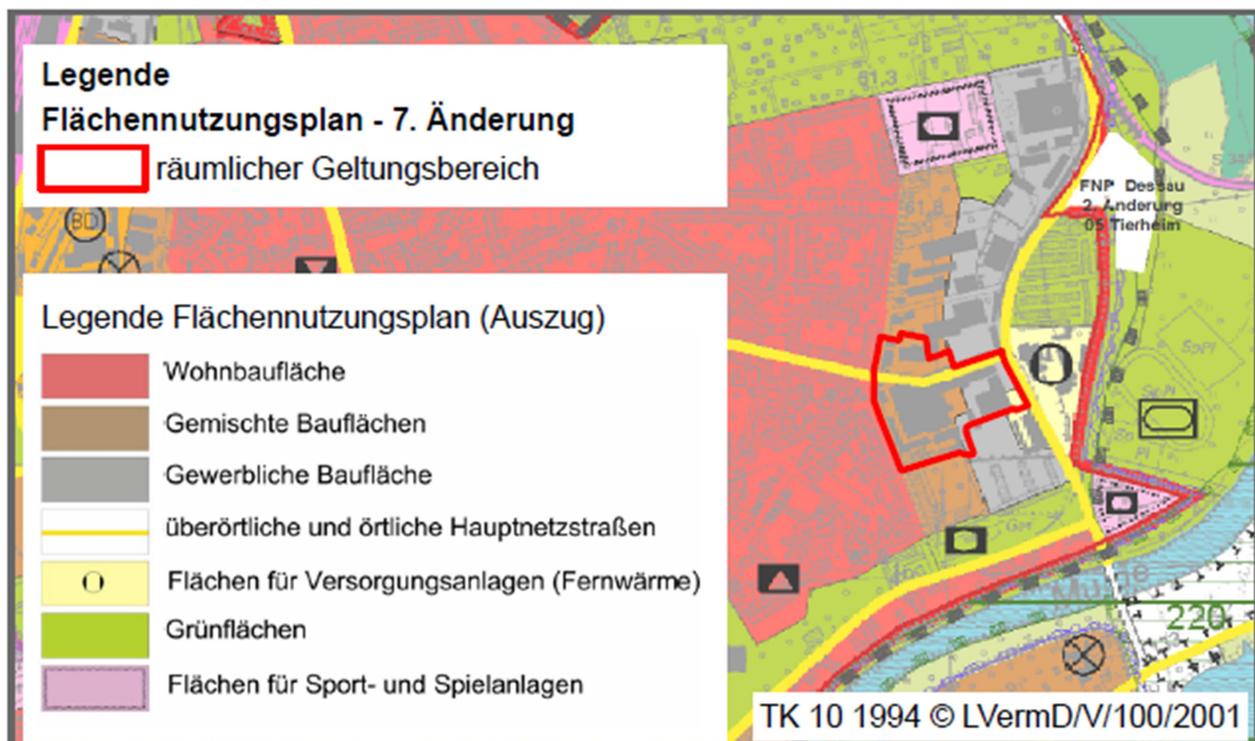


Abbildung 5 Lage der 7. Änderung und bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan der Stadt Dessau von 2004

Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs am Standort des ehemaligen Schlachthofs in Dessau-Nord als Nahversorgungszentrum

Begründung in der Fassung vom 12. Dezember 2017 (Anlage 5 zur BV/003/2018/III-61)

Seite 27



Abbildung 6 Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Schlachthof (Quelle: Zentrenkonzept der Stadt Dessau-Roßlau)

Das Hauptziel der städtebaulichen Planung orientiert auf die Erhaltung und Fortentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches. Da das Zentrenkonzept Dessau-Roßlau in seiner Kernaussage vorgibt, dass die im Gewerbegebiet am Schlachthof empfohlene Etablierung eines Vollsortimentverbrauchermarktes überwiegend der Nahversorgung des Stadtbezirks Dessau-Nord dienen muss und weitere zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt Dessau-Roßlau nicht beeinträchtigen darf, wurde zur Vorbereitung der Planänderung ein Gutachten zur städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit mit Blick auf die maximal zuträgliche Verkaufsflächengrößen beauftragt. Dabei wurden auch die Planungen zur künftigen Ostrandstraße berücksichtigt, welche unmittelbar östlich das Plangebiet begrenzt. Entsprechend des Gutachtens kommt es durch die beabsichtigten Vorhaben am Standort zu einer Aufwertung desselben. Im Ergebnis ist ein Nutzungsmix am Standort beabsichtigt, der wirtschaftlich tragfähig, wie stadträumlich bereichernd eine Zukunftsperspektive bedeutet.

Vor diesem Hintergrund gab es städtebauliche Variantenuntersuchungen, welche parallel zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gutachterlich vertieft worden sind. Hieraus ist fernerhin eine Vorzugsvariante entwickelt worden, die Gegenstand der parallel in Aufstellung befindlichen 2. Änderung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 147 ist. Entsprechend der städtebaulichen Zielstellungen werden für den angestrebten Erhalt und die Weiterentwicklung des Nahversorgungszentrums am Schlachthof im Flächennutzungsplan folgende Änderungen vorgenommen:

- Änderung der Mischbaufläche und Gewerblichen Baufläche südlich der Karlstraße und westlich der Straße Am Friedrichsgarten in einen Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Handel“
- Aufnahme der Darstellung des zentralen Versorgungsbereiches nach § 5 Abs. 2 Nr. 2 d Baugesetzbuch im Sinne einer Planergänzung

Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs am Standort des ehemaligen Schlachthofs in Dessau-Nord als Nahversorgungszentrum

Begründung in der Fassung vom 12. Dezember 2017 (Anlage 5 zur BV/003/2018/III-61)

Seite 28

Darüber hinaus sollen aufgrund der Lage des Plangebietes in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet nach § 5 Abs.3 Baugesetzbuch Flächen gekennzeichnet werden, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind. In diesem Zusammenhang steht auch die Pflicht zum Vermerk des überschwemmungsgefährdeten Gebietes nach § 5 Abs.4a Satz 2 Baugesetzbuch.

5.2 Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 Baugesetzbuch)

5.2.1 Ziel und Zweck der beabsichtigten Darstellung

Der Geltungsbereich der 7. Änderung des FNP „Stadtteil Dessau“ enthält gemäß dem 2004 genehmigten und fortgeltenden FNP „Stadtteil Dessau“ folgende Darstellungen:

- Gemischte Baufläche (M) zur Größe von 1,4 ha
- Gewerbliche Baufläche (G) zur Größe von ca. 0,5 ha im östlichen Teil

Entsprechend dem städtebaulichen Zielkonzept für die Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs am Standort des ehemaligen Schlachthofs ist die Darstellung einer Sonderbaufläche nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1. Abs. 1 Nr. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Handel“ vorgesehen. Die dafür vorgesehenen Flächen befinden sich südlich der Karlstraße und westlich der Straße Am Friedrichsgarten.

Nördlich der Karlstraße soll die Mischbaufläche teilweise in eine gewerbliche Baufläche geändert werden. 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.

Die beabsichtigten Darstellungen entsprechen der im Zentrenkonzept verankerten Zentrenhierarchie und der darin gewollten Ansiedlung eines Lebensvollsortimenters im Nahversorgungszentrum Schlachthof. Zugleich soll damit dem Erweiterungswunsch des ansässigen Lebensmitteldiscounters Rechnung getragen werden.

5.2.2 Rechtliche Untersetzung der Darstellungsmöglichkeiten

Die Möglichkeit der Darstellung der für die Bebauung vorgesehenen Flächen enthält § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, und zwar nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung (Bauflächen) und nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung (Baugebiete) sowie nach dem allgemeinen Maß der baulichen Nutzung. Diese Aufzählung der Darstellungsmöglichkeiten lässt offen, ob und inwieweit die Darstellung der Art der baulichen Nutzung jeweils mit oder ohne Darstellung des allgemeinen Maßes der baulichen Nutzung verbunden wird. Diese Frage beurteilt sich nach dem planerischen Konzept der Gemeinde und den sonstigen Grundsätzen der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 3 Satz 1, 6 und 7 BauGB). In der 7. Änderung des FNP Stadtteil Dessau ist ganz bewusst eine Darstellung aufgrund der angestrebten Grobmaschigkeit in der vorbereitenden Bauleitplanung nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 (Bauflächen) in Verbindung nur mit § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO (allgemeine Art der baulichen Nutzung) gewählt worden.

Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs am Standort des ehemaligen Schlachthofs in Dessau-Nord als Nahversorgungszentrum

Begründung in der Fassung vom 12. Dezember 2017 (Anlage 5 zur BV/003/2018/III-61)

Seite 29

5.2.3 Geeignetheit der Darstellung

Mit den beabsichtigten Darstellungen, insbesondere einer zweckgebundenen Sonderbaufläche können Ziel und Zweck der 7. Änderung des FNP Stadtteil Dessau für den betreffenden Planbereich erreicht werden.

5.2.4 Erforderlichkeit der Darstellung

Die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Handel“ ist sowohl in zeitlicher als auch in inhaltlicher Hinsicht erforderlich.

Anlass für die Aufstellung der 7. Änderung des FNP „Stadtteil Dessau“ sind aktuelle Bestrebungen zur Weiterentwicklung des im Zentrenkonzept dargestellten und bereits vorhandenen zentralen Versorgungsbereiches am Standort des ehemaligen Schlachthofs Dessau-Nord. Die Umsetzung dieser Weiterentwicklung steht im Kontext zu der ebenfalls im Zentrenkonzept, wie auch im rechtsgültigen einfachen Bebauungsplan Nr. 216 verankerten Zentrenhierarchie.

Die beabsichtigte Darstellung ist neben der unter 5.3. beschriebenen Darstellung das angemessene Mittel, mit dem die Stadt einerseits dem Nahversorgungszentrum Dessau-Schlachthof eine tragfähige Zukunft eröffnen und zugleich der Zentrenhierarchie Rechnung tragen kann.

Mit einem Verzicht auf die beabsichtigte Darstellungsänderung bzw. auf die 7. Änderung des FNP „Stadtteil Dessau“ kann ein wesentlicher Impuls für die Entwicklung des Standorts weder erwartet noch begründet werden. Das würde dem Entwicklungsziel der Stadt Dessau-Roßlau, die wohnortnahe Grundversorgung durch die Sicherung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche zu gewährleisten, zuwiderlaufen.

Mit der partiellen Änderung der nördlich der Karlstraße gelegenen Mischbaufläche in eine gewerbliche Baufläche werden anteilig bebaute, nördlich der Karlstraße gelegene, bereits heute gewerblich genutzte Flächen bestandsorientiert gesichert. Diese Flächen befinden sich in einem Kontext, welcher angrenzend von mischgebietstypischen sowie sonstigen gewerblichen Nutzungen geprägt ist. Die Gliederung von Mischbauflächen und (eingeschränkt nutzbaren) gewerblichen Bauflächen orientiert zudem auf eine verträgliche Nachbarschaft schützenswerter Nutzungen und potentiell störender Nutzungen im Gebiet der Sonderbauflächen.

Auf der Grundlage gutachterlicher Untersuchungen zum parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 147 A stellt sich das Wohnen in dem hier von einer Mischbaufläche in einer gewerbliche Baufläche geänderten Bereich (gegenüber der künftigen Hauptzufahrt Stellplatzanlage SO „Handel“ / SO „Handel/Dienstleistung“) als unzulässig dar. Es besteht für die Stadt Dessau-Roßlau keine Notwendigkeit aus der bestehenden und zukünftigen Nachbarschaftssituation die Wohnnutzung in diesem Teilbereich des geänderten Flächennutzungsplanes fernerhin begünstigen zu müssen.

5.3 Zentraler Versorgungsbereich (§ 5 Absatz 2 Nr. 2d Baugesetzbuch)

5.3.1 Ziel und Zweck der beabsichtigten Darstellung

Mit der Planänderung und zugleich Ergänzung wird eine Gebietskulisse erfasst, die im Zentrenkonzept Dessau-Roßlau (am 10. Juni 2009 vom Stadtrat Dessau-Roßlau beschlossen) als Nahversorgungszentrum Dessau-Schlachthof entspricht. Anlass dieses Planverfahrens ist das Bestreben der Stadt Dessau-Roßlau, die bereits bestehenden Handelsnutzungen mit einem

Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs am Standort des ehemaligen Schlachthofs in Dessau-Nord als Nahversorgungszentrum

Begründung in der Fassung vom 12. Dezember 2017 (Anlage 5 zur BV/003/2018/III-61)

Seite 30

großflächigen Lebensmittelvollsortimentmarkt zu ergänzen und dem Erweiterungswunsch des ansässigen Lebensmitteldiscounters Rechnung zu tragen. Damit soll der Erhalt des zentralen Versorgungsbereiches unterstützt und dessen Weiterentwicklung gewährleistet werden. Der Flächennutzungsplan soll deshalb um die Darstellung eines zentralen Versorgungsbereiches ergänzt werden.

5.3.2 Rechtliche Untersetzung der Darstellungsmöglichkeiten

Die Möglichkeit der Darstellung zentraler Versorgungsbereiche enthält § 5 Abs. 2 Nr. 2d Baugesetzbuch. Die gesetzliche Ermächtigung stellt ausdrücklich klar, dass im Flächennutzungsplan auch die Ausstattung des Gemeindegebiets mit zentralen Versorgungsbereichen dargestellt werden kann. Damit soll insbesondere erreicht werden, dass Gemeinden ihren informellen Einzelhandels- und Zentrenkonzepten ein stärkeres rechtliches Gewicht geben und dabei zugleich die Koordinierungs- und Steuerungsfunktion des Flächennutzungsplans nutzen. Die Darstellung ist nicht auf bereits bestehende zentrale Versorgungsbereiche beschränkt, sondern kann entsprechend der Aufgabe des Flächennutzungsplans als vorbereitender Bauleitplan auch die noch zu entwickelnden Zentren erfassen.¹³

Die Darstellung von zentralen Versorgungsbereichen im Flächennutzungsplan hat weitergehende Bedeutung als Einzelhandelskonzepte, die als städtebauliche Entwicklungskonzepte bei der Bauleitplanung nach § 1 Absatz 6 Nummer 11 Baugesetzbuch zu berücksichtigen sind. Die Regelung unterstützt Bebauungspläne der Gemeinden, mit denen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für zentrale Versorgungsbereiche geschaffen werden, und Bebauungspläne, mit denen im Sinne der sog. planerischen Feinsteuerung zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche beigetragen wird.¹⁴

5.3.3 Geeignetheit der Darstellung

Mit der beabsichtigten den Plan ergänzenden Darstellung eines zentralen Versorgungsbereiches Sonderbaufläche können Ziel und Zweck der Planänderung und –ergänzung für den betreffenden Planbereich erreicht werden.

5.3.4 Erforderlichkeit der Darstellung

Die ergänzende Darstellung eines zentralen Versorgungsbereiches ist sowohl in zeitlicher als auch in inhaltlicher Hinsicht erforderlich.

Anlass für die Aufstellung der 7. Änderung des FNP „Stadtteil Dessau“ sind aktuelle Bestrebungen zur Weiterentwicklung des im Zentrenkonzept dargestellten und bereits vorhandenen zentralen Versorgungsbereiches am Standort des ehemaligen Schlachthofs Dessau-Nord. Die Umsetzung dieser Weiterentwicklung steht im Kontext zu der ebenfalls im Zentrenkonzept, wie auch im rechtsgültigen einfachen Bebauungsplan Nr. 216 verankerten Zentrenhierarchie.

Die beabsichtigte Darstellung ist neben der unter 5.2 bereits begründeten Aufnahme einer Sonderbaufläche ein weiteres angemessene Mittel, mit dem die Stadt einerseits dem

¹³ Muster-Einführungserlass zum Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts (BauGBÄndG 2013 – Mustererlass)

¹⁴ ebenda

Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs am Standort des ehemaligen Schlachthofs in Dessau-Nord als Nahversorgungszentrum

Begründung in der Fassung vom 12. Dezember 2017 (Anlage 5 zur BV/003/2018/III-61)

Seite 31

Nahversorgungszentrum Dessau-Schlachthof eine tragfähige Zukunft eröffnen und zugleich der Zentrenhierarchie Rechnung tragen kann.

Mit einem Verzicht auf die beabsichtigte Darstellung kann zudem die parallele Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 147 Schlachthof Dessau-Nord nicht angemessen unterstützt werden. Das würde den Bemühungen der Stadt Dessau-Roßlau um eine auch durch die Bauleitplanung gestützte wohnortnahe Grundversorgung durch die Sicherung und Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche zuwiderlaufen.

5.4 Kennzeichnungen (§ 5 Absatz 3 Nr. 2d Baugesetzbuch)

5.4.1 Ziel und Zweck der beabsichtigten Kennzeichnung

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der rechtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiete im hochwassergeschützten Bereich des Stadtteils Dessau. Zum Schutz des Siedlungsgebiets sind die Wasserläufe von Elbe und Mulde durchgängig mit einem Hochwasserschutzsystem ausgestattet worden. Gleichwohl befindet sich das Plangebiet im Hochwassergefahrenbereich von Elbe und Mulde. Es liegt mithin in einem Bereich, in dem nach den Risiko- und Gefahrenkarten¹⁵ des Landesbetriebes für Hochwasserschutz von einem signifikanten Hochwasserrisiko auszugehen ist.

Die beabsichtigte Kennzeichnung soll deshalb dazu beitragen, dass sowohl Behörden und andere öffentliche Stellen im Genehmigungsverfahren, als auch die Bauherren vor den Gefahren im Falle eines Bruches der nahegelegene Hochwasserschutzanlage „Reichardtwall“ zu warnen und auf eine hochwasservorsorgende sowie schadensvermeidende Bauweise und Nutzung von baulichen Anlagen zu drängen.

Die beabsichtigte Kennzeichnung geschieht somit im öffentlichen Interesse, nämlich eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet sicherzustellen und durch entsprechende Hinweise und Warnungen im öffentlichen Interesse Gefährdungen auszuschließen, die sich aus der Nutzung, insbesondere baulichen Nutzung, von Flächen ergeben können.

5.4.2 Rechtliche Untersetzung der Kennzeichnungsmöglichkeiten

Aus § 5 Abs. 3 Nr. 1 Baugesetzbuch ergibt sich die Pflicht, Flächen zu kennzeichnen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind. Hierunter fallen auch Flächen, die durch Überschwemmungen oder Wasserabfluss gefährdet sind. Auch sonstige überschwemmungsgefährdete Bereiche fallen hierunter.

5.4.3 Geeignetheit der Darstellung

Mit der beabsichtigten Kennzeichnung können in Verbindung mit dem Vermerk nach § 5 Abs. 4a Satz 2 Baugesetzbuch Ziel und Zweck erreicht werden.

5.4.4 Erforderlichkeit der Kennzeichnung

Die Kennzeichnung ist sowohl in zeitlicher als auch in inhaltlicher Hinsicht erforderlich. Das Plangebiet befindet sich in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet“. Maßnahmen zur weiteren Erhöhung der Schutzwirkung der nahegelegene Hochwasserschutzanlage „Reichardtwall“ sind erst für den Zeitraum von 2018 bis 2020 vorgesehen.

¹⁵ <http://www.lhw.sachsen-anhalt.de/hochwasserschutz-wasserbau/> oder www.hwrml.sachsen-anhalt.de

Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs am Standort des ehemaligen Schlachthofs in Dessau-Nord als Nahversorgungszentrum

Begründung in der Fassung vom 12. Dezember 2017 (Anlage 5 zur BV/003/2018/III-61)

Seite 32

5.5 Vermerke (§ 5 Absatz 4a BauGB)

5.5.1 Ziel und Zweck des Vermerks

Sinngemäß gelten die Ausführungen zu Pkt. 5.4.1. Dem Vermerk des überschwemmungsgefährdeten Gebietes kommt eine der Kennzeichnung vergleichbare „Warnfunktion“ im Hinblick auf mögliche nachteilige Hochwasserfolgen in tatsächlicher Hinsicht zu. Der beabsichtigte Vermerk geschieht somit ebenfalls im öffentlichen Interesse, auf die besondere Lage hinzuweisen und Gefährdungen auszuschließen, die sich aus der Nutzung, insbesondere baulichen Nutzung, von Flächen im Plangebiet ergeben können.

5.5.2 Rechtliche Untersetzung der Kennzeichnungsmöglichkeiten

Aus § 5 Abs. 4a Satz Baugesetzbuch ergibt sich die Pflicht, überschwemmungsgefährdete Gebiete i.S.d § 31 c WHG im Flächennutzungsplan zu vermerken.

5.5.3 Geeignetheit der Darstellung

Mit dem beabsichtigten Vermerk eines überschwemmungsgefährdeten Gebietes können in Verbindung mit der Kennzeichnung nach § 5 Abs.3 Nr. 4a Satz 2 Baugesetzbuch Ziel und Zweck erreicht werden.

5.5.4 Erforderlichkeit der Kennzeichnung

Der Vermerk ist sowohl in zeitlicher als auch in inhaltlicher Hinsicht erforderlich. Das Plangebiet befindet sich in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet“. Es gelten die Ausführungen zu Pkt. 5.4.4.

6 Planungsalternativen

Rahmensetzend für die Prüfung von Planungsalternativen ist insbesondere das Zentrenkonzept der Stadt Dessau-Roßlau. Dieses weist das Plangebiet am Standort des ehemaligen Schlachthofs Dessau-Nord neben dem zentralen Versorgungsbereich in der Innenstadt vom Stadtteil Dessau als einen weiteren zentralen Versorgungsbereich – und zwar als Nahversorgungszentrum – aus. Planungsalternativen oder die Konzentration auf einen anderen vorzugswürdigeren Standort sind deshalb nicht ersichtlich.

Das Plangebiet zeichnet sich insbesondere durch eine für den Stadtbezirk Dessau – Nord relevante nahversorgungsbezogene Vornutzung aus. Die Planänderung, entwickelt aus den Vorgaben des Zentrenkonzeptes, soll deshalb dazu beitragen, den Erhalt und die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches zu gewährleisten. Ein Planverzicht wäre damit nicht vereinbar.

Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs am Standort des ehemaligen Schlachthofs in Dessau-Nord als Nahversorgungszentrum

Begründung in der Fassung vom 12. Dezember 2017 (Anlage 5 zur BV/003/2018/III-61)

Seite 33

7 Auswirkungen und Flächenbilanz

7.1 Wesentliche Auswirkungen der Planänderung und –ergänzung

7.1.1 Natur und Landschaft

Der Flächennutzungsplan hat im Bereich der Baugebiete insgesamt eine geringe naturschutzfachliche Bedeutung. Der Anteil der Vegetationsflächen ist gering. Schutzobjekte oder Schutzgebiete nach Naturschutzrecht sind nicht vorhanden. Resultierend bringt der Vollzug des vorliegenden Flächennutzungsplanes 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 parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 147 – 2. Änderung und zugleich Ergänzung - nehmen den Status quo auf und stellen durch die Maßgaben zum Gehölzbestand sicher, dass die im Gebiet vorhandenen wertvollen Gehölzstrukturen erhalten oder ersetzt und weiterentwickelt werden.

7.1.2 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 der vorliegenden Bauleitplanung. Die im Flächennutzungsplan dargestellten 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.

7.1.3 Ortsbild

Durch den Flächennutzungsplan und den parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 147 – 2. Änderung und zugleich Ergänzung - mit dessen planungsrechtlichen und baugestalterischen Festsetzungen können im Rahmen des Vollzuges wichtige Präventionsmaßnahmen im Hinblick auf mögliche Trading-Down-Tendenzen in diesem wichtigen Versorgungsbereich für Dessau-Nord 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.

Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs am Standort des ehemaligen Schlachthofs in Dessau-Nord als Nahversorgungszentrum

Begründung in der Fassung vom 12. Dezember 2017 (Anlage 5 zur BV/003/2018/III-61)

Seite 34

7.1.4 Belange der Bevölkerung (Gender Mainstreaming)

Mit dem Vollzug der Planung 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, gerade auch 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.

7.1.5 Wirtschaft

Mit dem Flächennutzungsplan erhält das Plangebiet die Option für die Entwicklung eines zeitgemäßen Versorgungsstandortes, welcher sich zu einem tatsächlichen Nahversorgungszentrum weiter entwickeln kann. Die beabsichtigten Darstellungen des Flächennutzungsplanes 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 Darstellungen im Flächennutzungsplan besteht ein stimmiges Angebot zur Ansiedlung von der Versorgung des Gebietes dienenden Verkaufseinrichtungen bis hin zu Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen. Wird diese Chance konsequent genutzt, ist ein weiterer Baustein für ein lebendiges Stadtgebiet mit zukunftsfähiger Nutzungsstruktur, auch unter schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Einzelhandel, absehbar.

7.1.6 Städtischer Haushalt

Belastungen des städtischen Haushalts durch die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes resultieren zunächst absehbar nicht. Erforderliche Vollzugsmaßnahmen, z.B. Erschließungsmaßnahmen sind, soweit nicht bereits anderweitig festgesetzt, grundsätzlich vorhabenträgerbezogen im Rahmen entsprechender vertragliche Gestaltungen zu abzusichern.

7.2 Flächenbilanz

Art der geänderten und ergänzten Darstellung	Wirksamer Flächennutzungsplan von 2003	Geänderter und ergänzter Flächennutzungsplan
Mischbaufläche	14.260 m ²	970 m ²
Gewerbliche Baufläche	5.390 m ²	4.280 m ²
Sonderbaufläche		14.400 m ²
Zentraler Versorgungsbereich		22.605 m ²

Tabelle 1 Flächenbilanz der geänderten und ergänzten Darstellungen im Plangebiet

Der prozentuale Anteil der im Plangebiet liegenden und im wirksamen Flächennutzungsplan von 2003 dargestellten gewerblichen und gemischten Bauflächen liegt weit unter 1 %, gemessen an

Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs am Standort des ehemaligen Schlachthofs in Dessau-Nord als Nahversorgungszentrum

Begründung in der Fassung vom 12. Dezember 2017 (Anlage 5 zur BV/003/2018/III-61)

Seite 35

der Gesamtbilanz. Das sich beide v. g. Darstellungen mit der Planänderung und – ergänzung verringern, fallen die damit verbundenen flächenmäßigen Veränderungen nicht ins Gewicht.

Eine Bewertung der Veränderung der Sonderbaufläche im Vergleich zur Gesamtbilanz des wirksamen Flächennutzungsplans von 2003 ist wenig darstell- bzw. nachvollziehbar. Denn im wirksamen Flächennutzungsplan sind alle Sonderbauflächen, ob nun für die Windenergie, Klinikzwecke, Verwaltung, Hochschule oder den Handel undifferenziert zusammengefasst worden. Nimmt man diesen Umstand in Kauf, beträgt der Zuwachs lediglich 0,01%.

8 ERGEBNISSE DER BETEILIGUNGEN, SCHLUSSABWÄGUNG

8.1 Darstellung der Beteiligung im Planverfahren

8.1.1 Frühzeitige Beteiligung der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Nachbargemeinden nach § 2 Absatz 2 BauGB, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 04. Mai 2015. Den Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde damit die Möglichkeit gegeben, zur anstehenden Planänderung und –ergänzung frühzeitig Stellung zu nehmen. Grundlage der Beteiligung bildete ein mehrseitiges Informationsblatt.

Im Rahmen der frühzeitigen 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 beteiligten Städten und Gemeinden wurden keine der Planung des Vorhabens entgegenstehenden Belange geltend gemacht.

Aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ergab sich insgesamt eine Reihe von folgenden sachdienlichen Hinweisen zur Berücksichtigung in der Abwägung und zur entsprechenden Aufnahme in die Begründung:

- die vertiefende Prüfung des Immissionsschutzes im Rahmen einer gutachterlichen Untersuchung,
- die Vereinbarkeit der Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung,
- die besondere archäologische Relevanz des Plangebietes,
- die Nähe zum Hochwasserschutzdeich Reichhardtswall,
- die Lage im einen wasserrechtlichen Risikogebiet und
- die Ausstattung des Plangebietes mit Anlagen und Leitungen der technischen Infrastruktur,

8.1.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Durch Abdruck im Amtsblatt für die Stadt Dessau-Roßlau (25. April 2015, Ausgabe 5/2015) wurde die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit bekanntgemacht. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und Erörterung der Planungsziele nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte über die Offenlage des auch für die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange verwendete vierseitigen Informationsblattes. Das Informationsblatt enthielt Aussagen zu den wesentlichen Zielen des Planungskonzepts und konnte in der Zeit vom 04. Mai 2015 bis zum 05. Juni 2015 im Technischen Rathaus der Stadt Dessau-Roßlau, Stadtteil Roßlau, im Amt für Stadtentwicklung, Denkmalpflege und Geodienste zu den Dienstzeiten eingesehen

Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs am Standort des ehemaligen Schlachthofs in Dessau-Nord als Nahversorgungszentrum

Begründung in der Fassung vom 12. Dezember 2017 (Anlage 5 zur BV/003/2018/III-61)

Seite 36

werden. Ergänzend wurden die Planunterlagen auf der Internetseite der Stadt Dessau-Roßlau zu Jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB ergaben sich insgesamt folgende Hinweise, die in der Abwägung wie folgt berücksichtigt werden:

- *Zweifel an der Wirtschaftlichkeit der beabsichtigten Maßnahmen im Hinblick auf die demografische Entwicklung*

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 Bevölkerungsanzahl von 11.239 Menschen im Stadtbezirk Nord, verfügt der Standort über ein erhebliches Potenzial an Wohnbevölkerung in zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu bewältigenden Erreichbarkeitsdistanzen. Ca. 50 % der Einwohner sind in einem Alter von 26 Jahren bis zu 59 Jahren. Ein signifikanter Unterschied in der Gesamtanzahl der männlichen und weiblichen Bewohner ist nicht zu verzeichnen. Auffällig ist allein, dass ab einem Alter von 60 Jahren die Anzahl weiblicher Bewohner überwiegt.

Die Pflicht zur Gewährleistung einer entsprechend qualitätvollen wohnortbezogenen Nahversorgung ist daher in diesem Stadtgebiet mit einem eher unterdurchschnittlichen Bevölkerungsrückgang auch in den kommenden Jahren absolut begründbar.

Die Stadt Dessau-Roßlau reagiert mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes auch 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 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 der vorliegenden Planänderung die Absicht der angestrebten Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches am Schlachthof im Stadtbezirk Dessau-Nord.

- *Sorge um die Aufgabe und Verlagerung eines Nahversorgungstandortes (EDEKA-Markt) in der Goethestraße an den Schlachthof („Nahversorgungslücke“)*

Da das Nahversorgungszentrum am Schlachthof überwiegend auf den kurz- und mittelfristigen Bedarf der Mantelbevölkerung des Stadtbezirks Dessau-Nord ausgerichtet sein muss und weitere zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt nicht beeinträchtigt werden dürfen, wurde in Vorbereitung der Änderung des Flächennutzungsplanes eine Verträglichkeitsanalyse für die maximal zuträglichen Verkaufsflächengrößen beauftragt. Sie ist im Anhang dieser Planbegründung beigefügt worden.

Die Analyse kommt zu dem Ergebnis, dass die Weiterentwicklung des Nahversorgungsstandortes "Goethestraße", insbesondere was die fußläufige Erreichbarkeit von Nahversorgungsmärkten anbelangt, aufmerksam im Blick zu behalten. Nach ausführlichen Abstimmungen mit dem Marktbetreiber darf die Stadt darauf hoffen, dass anstelle des in der Goethestraße nicht mehr wirtschaftlich zu betreibenden Marktes ein Neubau eines modernen Lebensmitteldiscounters in Kürze errichtet werden soll. Damit können die besorgten Nachteile für Bevölkerung weitgehend abgedeckt werden.

Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs am Standort des ehemaligen Schlachthofs in Dessau-Nord als Nahversorgungszentrum

Begründung in der Fassung vom 12. Dezember 2017 (Anlage 5 zur BV/003/2018/III-61)

Seite 37

- *Konkurrenzbeziehungen zu anderen zentralen Versorgungsbereichen und Nahversorgungsstandorten*

In der im Anhang enthaltenen Verträglichkeitsanalyse des Büros Stadt + Handel wird bestätigt, dass durch die beabsichtigten Vorhaben des Lebensmittelvollsortimentsmarktes und der Erweiterung des Lebensmitteldiscountmarktes keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum zu erwarten sind. Bereits im Einzelhandelsgutachten aus dem Jahr 2008 wurden für den Nahversorgungsstandort Schlachthof Ergänzungsmöglichkeiten in der Ansiedlung eines leistungsfähigen Vollsortimenters aufgezeigt (Einzelhandelsgutachten, 2008, S 125). Auch im Zentrenkonzept von 2009 wurde der Stadt empfohlen, den zentralen Versorgungsbereich Schlachthof zu erhalten und weiter auszubauen. Angesichts der hohen Einwohneranzahl im Umfeld und nur moderater prognostizierter Rückgänge bleibt der Standort auch langfristig wirtschaftlich tragfähig, so die Aussagen im Zentrenkonzept.

8.1.3 Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Durch Abdruck im Amtsblatt für die Stadt Dessau-Roßlau (25. Februar 2017, Ausgabe 3/2017) wurde die Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit bekanntgemacht. Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte über die Offenlage der vom Stadtrat am 1. Februar 2017 beschlossenen (BV/470/2016/III-61) Entwürfe der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes und der dazugehörigen Begründung nebst Anlagen und Anhängen; zusammen mit den umweltbezogenen Informationen und Stellungnahmen.

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 06. März 2017 bis zum 07. April 2017 im Technischen Rathaus der Stadt Dessau-Roßlau, Stadtteil Roßlau, im Amt für Stadtentwicklung, Denkmalpflege und Geodienste zu den Dienstzeiten eingesehen werden. Ergänzend wurden die Planunterlagen auf der Internetseite der Stadt Dessau-Roßlau zu Jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Aus der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB ergaben sich insgesamt die nachfolgenden Stellungnahmen, die der Stadtrat wie folgt abgewogen hat:

- *- Erhöhung der maximalen Verkaufsfläche auf 250 qm je Einzelhandelsstandort auf das entlang der Karlstraße unter Denkmalschutz stehende Gebäude¹⁶ -*

Der Stadtrat hat die Stellungnahme zur Kenntnis genommen und sie angesichts des Inhaltes in den Prüfumfang der zum parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 147A eingegangenen Stellungnahmen eingestellt. Dort gehört sie schon aufgrund der vom Gesetzgeber gewollten Trennung der Darstellungs- und Festsetzungsmöglichkeiten in einem Flächennutzungsplan und einem Bebauungsplan hin. Während im Flächennutzungsplan grundsätzlich nur die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen ist, obliegt dem Bebauungsplan die Aufgabe, beispielsweise die in einem Sondergebiet für den Handel zulässigen Betriebstypen nach der Größe ihrer Verkaufsfläche festsetzen zu können. Dieser Maßstab ist auch für die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes anzusetzen.

Die vom Adressaten der Stellungnahme geäußerten Anregungen lassen sich problemlos auch mit der gewollten Änderung der Art der baulichen Nutzung von einem Mischgebiet in eine

¹⁶ Aktuell sind in dem Gebäude ein Biomarkt und ein Getränkefachmarkt untergebracht.

Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs am Standort des ehemaligen Schlachthofs in Dessau-Nord als Nahversorgungszentrum

Begründung in der Fassung vom 12. Dezember 2017 (Anlage 5 zur BV/003/2018/III-61)

Seite 38

Sonderbaufläche berücksichtigen. Das liegt auch daran, dass die Stadt im Zuge der parallelen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 147A überprüft hat, ob die vorgetragenen Anregungen berücksichtigt werden können. Dafür wurde eigens eine Untersuchung in Auftrag gegeben, die unter besonderer Berücksichtigung der unter Denkmalschutz stehenden Gebäude mit integrierten Einzelhandelsnutzungen die Auswirkungen der städtebaulich gewollten Entwicklung eines Nahversorgungszentrums in den Blick genommen hat. Danach ist es städtebaulich vertretbar, die genehmigten Verkaufsflächen der ausgeübten Einzelhandelsnutzungen im Bebauungsplanverfahren entsprechend zu berücksichtigen. Da diese Entwicklung in keinem Widerspruch zu der beabsichtigten Darstellung der Art der Bodennutzung im Flächennutzungsplan steht, kann die Stadt Dessau-Rosslau das Planverfahren unverändert fortführen. Der Entwurf der Planzeichnung konnte somit erhalten bleiben.

- *Die Zulassung weiterer Verkaufsflächen für die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren am Standort des ehemaligen Schlachthofes führt zu einer Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche und ist damit rechtlich unzulässig*

Die den Unterlagen zum Auslegungsbeschluss beigefügte Verträglichkeitsanalyse für die Etablierung eines Drogeriefachmarktes und eines Vollsortimenters sowie der Erweiterung eines Lebensmitteldiscounters im GE „Schlachthof“ in Dessau-Rosslau“ (Stadt + Handel 2016) kommt zum Ergebnis, dass auf Grund der Höhe der zu erwartenden Umsatzumverteilungen bei einer Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes mit einer Marktaufgabe eines der im Innenstadtzentrum verorteten Drogeriefachmärkte zu rechnen ist. Auf Grund der Magnetbetriebsfunktion der Drogeriefachmärkte für die Innenstadt sind hieraus resultierend negative städtebaulich-funktionale Auswirkungen nicht auszuschließen.

In der Niederschrift der Stadtratssitzung wurde deshalb vor der Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung zur Klarstellung festgehalten, dass ein Drogeriefachmarkt zwar Gegenstand der für den Entwurf erforderlichen vorbereitenden Untersuchungen war, ein solches Vorhaben aber in Anbetracht der Ergebnisse des Gutachterbüros weder im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung noch als Teil der parallelen verbindlichen Bauleitplanung (B-Plan Nr. 147A) weiterverfolgt werden wird. Der Anlage 4 zum Beschluss über die Planoffenlage war auf den Seiten 13 und 14 schon zu entnehmen, dass der Drogeriefachmarkt kein Bestandteil der Bauleitplanung sein soll.

Was die Konkurrenzbeziehungen zu anderen zentralen Versorgungsbereichen und Nahversorgungsstandorten anbelangt, so wird der im Anhang zur Begründung zum Planentwurf enthaltenen Verträglichkeitsanalyse des Büros Stadt + Handel bestätigt, dass durch die beabsichtigten Vorhaben des Lebensmittelvollsortimentsmarktes und der Erweiterung des Lebensmitteldiscountmarktes keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum zu erwarten sind. Bereits im Einzelhandelsgutachten aus dem Jahr 2008 wurden für den Nahversorgungsstandort Schlachthof Ergänzungsmöglichkeiten in der Ansiedlung eines leistungsfähigen Vollsortimenters aufgezeigt (Einzelhandelsgutachten, 2008, S 125). Auch im Zentrenkonzept von 2009 wurde der Stadt empfohlen, den zentralen Versorgungsbereich Schlachthof zu erhalten und weiter auszubauen. Angesichts der hohen Einwohneranzahl im Umfeld und nur moderater prognostizierter Rückgänge bleibt der Standort auch langfristig wirtschaftlich tragfähig, so die Aussagen im Zentrenkonzept.

- *Die den Auslegungsunterlagen beigefügte „Verträglichkeitsanalyse für die Etablierung eines Drogeriemarktes und eines Vollsortimenters sowie der Erweiterung eines Lebensmitteldiscounters im GE „Schlachthof“ in Dessau-Rosslau vom 28.06.2016“ weist*

Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs am Standort des ehemaligen Schlachthofs in Dessau-Nord als Nahversorgungszentrum

Begründung in der Fassung vom 12. Dezember 2017 (Anlage 5 zur BV/003/2018/III-61)

Seite 39

erhebliche methodische Mängel auf und ist daher nicht geeignet, einen Nachweis für die Verträglichkeit des vorgesehenen Vorhabens zu erbringen. Besonders eklatant ist, dass die bereits im letzten Jahr genehmigte Umgestaltung des Einkaufszentrums „Wagner Passage“, die in der Verträglichkeitsanalyse an mehreren Stellen als „Vorhaben am Leipziger Tor“ beschrieben wird, in der Untersuchung zwar erwähnt, in seinen Auswirkungen jedoch nicht berücksichtigt wird (Verweis auf Seite 30 der Verträglichkeitsanalyse in Fußnote 16) –

Das mit der Untersuchung der städtebaulichen Auswirkungen beauftragte Unternehmen ist nach allgemeiner Kenntnislage ein anerkanntes und seriös arbeitendes Gutachterbüro, welches auf dem vorliegenden Gebiet bzw. dem Gegenstand der hier in Rede stehenden Bauleitplanung auch schon in anderen Kommunen gutachterlich tätig war und hier erfolgreiche Betreuungen nachweisen kann. Die Stadt Dessau-Roßlau geht davon aus, dass das Büro vorliegend seiner Sorgfaltspflicht entsprechend gerecht geworden ist. Sie hat gegenwärtig keinen Grund, an den gutachterlichen Aussagen im Sinne einer unsachgerechten Bewertung der anstehenden Situationen sowie Rahmenbedingungen zu zweifeln. Der Gutachter hat gegenüber der Stadt auf Nachfrage bestätigt, dass das Einzugsgebiet des Nahversorgungszentrums Leipziger Tor und des Nahversorgungszentrums Schlachthof keine direkten Überschneidungen aufweist. So beschränkt sich gemäß kommunaler Bürgerumfrage 2013 das Einzugsgebiet des Nahversorgungszentrums Leipziger Tor überwiegend auf die Stadtbezirke Innerstädtischer Bereich Süd, Mitte und Heideburg, während die Planvorhaben am Standort Schlachthof ein Einzugsgebiet aufweisen würde, welches insbesondere den Innerstädtischen Bereich Nord umfasst. Mehr als unerhebliche Auswirkungen auf das Nahversorgungszentrum Leipziger Tor sind somit nicht zu erwarten.

Das Büro bestätigt damit seine Ausführungen des Gutachtens zum Pkt. 4.1 Wettbewerbssituation und Ableitung der Einzugsgebiete/des Untersuchungsraumes.

- *Eindruck, dass die bereits genehmigten Einzelhandelsnutzungen durch die Umgestaltung des Einkaufszentrums „Wagner Passage“ bewusst ausgeblendet wurden, weil ansonsten eine Verträglichkeit des Vorhabens am Schlachthof bereits von vornherein ausscheiden würde. In eine fundierte Verträglichkeitsanalyse müssen jedoch nicht nur die bereits vorhandenen Bestandsnutzungen, sondern vielmehr auch die bereits genehmigten Nutzungen mit einbezogen werden. –*

Der Eindruck beim Verfasser der Stellungnahme, dass die bereits genehmigten Einzelhandelsnutzungen durch die Umgestaltung des Einkaufszentrums „Wagner Passage“ bewusst ausgeblendet wurden, ist für die Stadt nicht nachvollziehbar. In der Rechtsprechung wird zwar allgemein davon ausgegangen, dass eine Intensivierung einer bereits gegenwärtigen Gefährdung der Funktionsfähigkeit eines zentralen Versorgungsbereichs durch das Hinzutreten eines weiteren Einzelhandelsbetrieb als schädliche Auswirkungen zu würdigen ist. Davon geht die Stadt aber weder für den Versorgungsbereich der Dessauer Innenstadt noch für die Wagner Passage am Leipziger Tor aus.

Erstens hat sich die Stadt dazu entschieden, dass es einen Drogeriefachmarkt am Standort Schlachthof nicht geben wird. Denn gerade dieses Vorhaben wäre geeignet gewesen, eine Gefährdung der Dessauer Innenstadt zu verstärken.

Zweitens haben der „Schlachthof“ und die „Wagner Passage“ jeweils für sich eigenständige Nahversorgungsumfelder. In den zur Umgestaltung der „Wagner Passage“ vorliegenden Untersuchungen kommt der Verfasser zu der Einschätzung, dass sich die dortigen Vorhaben vornehmlich auf den Einzelhandel im Dessauer Süden auswirken werden.

Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs am Standort des ehemaligen Schlachthofs in Dessau-Nord als Nahversorgungszentrum

Begründung in der Fassung vom 12. Dezember 2017 (Anlage 5 zur BV/003/2018/III-61)

Seite 40

Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Die förmliche Beteiligung der Nachbargemeinden nach § 2 Absatz 2 BauGB, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 01. März 2016. Den Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde damit abermals die Möglichkeit gegeben, zur anstehenden Bauleitplanung Stellung zu nehmen. Grundlage der Beteiligung bildeten die dem Auslegungsbeschluss (BV/470/2016/III-61) vom 01. Februar 2017 beigefügten und anschließend öffentlich ausgelegten Planunterlagen.

Im Rahmen der erneuten 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 beteiligten Städten und Gemeinden wurden keine der Planung des Vorhabens entgegenstehenden Belange geltend gemacht.

Aus der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ergaben sich insgesamt eine Reihe von folgenden sachdienlichen Hinweisen zur Berücksichtigung in der Abwägung:

- zum Anpassungsgebot der Bauleitpläne an die Ziele und Erfordernisse von Raumordnung und Landesplanung –

Die Vereinbarkeit der Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung wurde von der dafür zuständigen Landesplanungsbehörde mit Schreiben vom 29. März 2017 festgestellt.

- zur Berücksichtigung der Belange der Telekommunikation –

Die Inhalte der Stellungnahme werden aufgabenspezifisch im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 147 A für das Plangebiet berücksichtigt. In der Begründung zum Flächennutzungsplan erfolgt lediglich zur Berücksichtigung für das v. g. Bauleitplanverfahren unter Pkt. 4.8.3 folgender Hinweis in der für die Beschlussfassung fortzuschreibenden Planbegründung.

... Im Planbereich sind Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH, Bereich Technik Breitband & Festnetz vorhanden (im Gesamten Plan- Bereich) s. Lagepläne. Die vorh. Telekommunikationslinien liegen in einer Tiefe von 0,4 bis 1 Meter. Mit einer geringeren Tiefenlage muss gerechnet werden, wenn die Überdeckung nachträglich verändert wurde oder andere Anlagen gekreuzt werden. Genaue Trassen und Tiefenlagen sind ggf. durch Querschläge vor Ort zu ermitteln. Telekommunikationslinien können mit Warnschutz versehen sein, jedoch ist das nicht zwingend. Die Sicherheit der in Betrieb befindlichen Telekomanlagen ist zu gewährleisten. ... (Quelle: Telekom, Stellungnahme vom 06. März 2017

- Zur Berücksichtigung einer notwendigen Umverlegung der dinglich gesicherten Fernwärme-Verteilerleitung T0500 auf den Flurstücken 9747 und 9748 -

Die Inhalte der Stellungnahme werden aufgabenspezifisch im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 147 A für das Plangebiet berücksichtigt. In der Begründung zum Flächennutzungsplan erfolgt lediglich zur Berücksichtigung für das v. g. Bauleitplanverfahren unter Pkt. 4.8.4 folgender Hinweis in der für die Beschlussfassung fortzuschreibenden Planbegründung.

Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs am Standort des ehemaligen Schlachthofs in Dessau-Nord als Nahversorgungszentrum

Begründung in der Fassung vom 12. Dezember 2017 (Anlage 5 zur BV/003/2018/III-61)

Seite 41

Im Plangebiet selbst ist im Zuge der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung darauf zu achten, dass notwendige Umverlegungen der dinglich gesicherten Fernwärme-Verteilerleitung T0500 auf den Flurstücken 9747 und 9748, entlang der Straße Am Friedrichsgarten erforderlich werden.

- Zur Anpassung des Umweltberichtes für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter im Pkt. 2.1.9 -

Im entsprechenden Abschnitt des Umweltberichtes sind die nachfolgenden Aussagen aus dem Kapitel. 4.1.15 wort- und inhaltsgleich übertragen worden. [... Im betroffenen Gebiet sind mittelalterliche Keramikscherben aufgefunden worden, die auf eine besondere Relevanz des Areals hinweisen. Seitens des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt wurde mit Schreiben vom 01.06.2015 darauf hingewiesen, dass die archäologische Landesaufnahme zur Entdeckung von weiteren archäologischen Denkmälern im Plangebiet führen kann. ...]

8.2 Schlussabwägung

8.2.1 Belange der Stadtentwicklung

Mit der 7. Änderung des Flächennutzungsplans und zugleich Ergänzung wird eine Gebietskulisse erfasst, die im Zentrenkonzept Dessau-Roßlau (am 10. Juni 2009 vom Stadtrat Dessau-Roßlau beschlossen) als Nahversorgungszentrum Dessau-Schlachthof entspricht. Anlass dieses Planverfahrens ist das Bestreben der Stadt Dessau-Roßlau, die bereits bestehenden Handelsnutzungen mit einem großflächigen Lebensmittelvollsortimentmarkt zu ergänzen und dem Erweiterungswunsch des ansässigen Lebensmitteldiscounters Rechnung zu tragen. Damit soll der Erhalt des zentralen Versorgungsbereiches unterstützt und dessen Weiterentwicklung gewährleistet werden.

8.2.2 Natur und Landschaft

Das Plangebiet der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes hat im Bereich der dargestellten Bauflächen 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 Nr. 147 für das Gewerbegebiet Schlachthof zulässig ist.

Resultierend geht die Stadt davon aus, dass die Umsetzung der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes keine unverhältnismäßige Verschlechterung des aktuellen Zustands der Umweltgüter zur Folge haben wird. Mit Funktionsverlusten im Sinne der Umwelterheblichkeit ist nicht zu rechnen. Artenschutzbelange werden erkennbar nicht berührt.

Durch die parallele Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 147 A kann nach Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange davon ausgegangen werden, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes den Status quo aufnehmen und durch die naturschutzfachlichen Maßgaben im Planvollzug sichergestellt werden kann, dass

Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs am Standort des ehemaligen Schlachthofs in Dessau-Nord als Nahversorgungszentrum

Begründung in der Fassung vom 12. Dezember 2017 (Anlage 5 zur BV/003/2018/III-61)

Seite 42

die im Gebiet vorhandenen wertvollen Gehölzstrukturen erhalten oder ersetzt und weiterentwickelt werden.

8.2.3 Verkehr

Eine Veränderung der verkehrlichen Situation ergibt sich durch die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht. Erst durch den parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes verändert sich die Erschließungssituation dahingehend, dass eine im wirksamen Bebauungsplan Nr. 147 für das Gewerbegebiet Schlachthof festgesetzte erschließungsnotwendige Verkehrsverbindung (Planstraße C) weiter gebaut und damit auch die Erschließung potenziell südlich von ihr gelegener, gewerblich nutzbarer Grundstücke ermöglicht wird (siehe nachfolgende Abbildung).

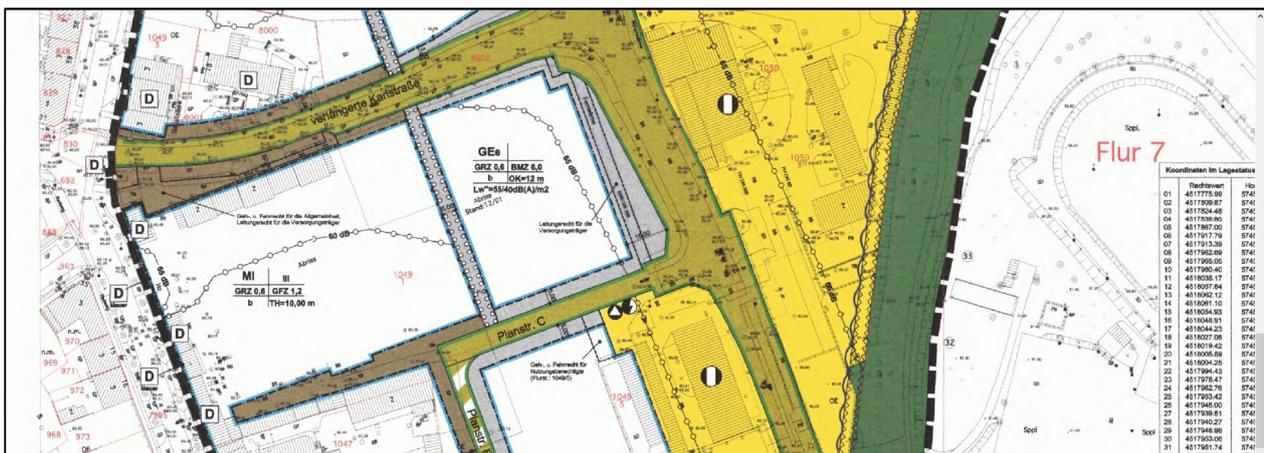


Abbildung 7 Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 147 Schlachthof Dessau-Nord vom 20. Februar 2004

Darüber hinaus wird die Erreichbarkeit der rückwärtigen Grundstücke des im südlichen Plangeltungsbereich gelegenen Mischgebietes verbessert.

8.2.4 Belange der Bevölkerung

Mit der 7. Änderung und zugleich Ergänzung des Flächennutzungsplans wird auf Veränderungen demografischer und wirtschaftlicher Rahmenbedingungen des Lebensmitteleinzelhandels reagiert und damit der Standort am ehemaligen Schlachthof als zentraler Versorgungsbereich für eine verbrauchernahe Grundversorgung im einwohnerstärksten Stadtbezirk Dessau-Nord gesichert.

Mit der Umsetzung der 7. Änderung der Flächennutzungsplanes 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

Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs am Standort des ehemaligen Schlachthofs in Dessau-Nord als Nahversorgungszentrum

Begründung in der Fassung vom 12. Dezember 2017 (Anlage 5 zur BV/003/2018/III-61)

Seite 43

Hinblick auf das Erscheinungsbild und damit für die Identifikation und das Image dieses Teilbereiches des Stadtgebietes von Dessau.

8.2.5 Belange von Wirtschaft und Handel

Mit der vorliegenden 7. Änderung und zugleich Ergänzung des Flächennutzungsplanes erhält der Nahversorgungsstandort eine über die Verbindlichkeit des Zentrenkonzepts der Stadt hinausgehende, aber darauf aufbauende und zugleich für den parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan bindende Option für die Entwicklung eines zeitgemäßen zentralen Versorgungsbereiches.

Die geänderten bzw. ergänzten Darstellungen 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 Darstellung 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.

Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs am Standort des ehemaligen Schlachthofs in Dessau-Nord als Nahversorgungszentrum

Begründung in der Fassung vom 12. Dezember 2017 (Anlage 5 zur BV/003/2018/III-61)

Seite 44

TEIL 2 UMWELTBERICHT / UMWELTAUSWIRKUNGEN

1. GRUNDLAGEN

1.1 Inhalte und Ziele der Planung

Anlass für die hiesige 7. FNP-Änderung ist der Bebauungsplan Nr. 147A „Zentraler Versorgungsbereich Schlachthof Dessau-Nord“, der sich im Parallelverfahren befindet. Der Bebauungsplan Nr. 147A fungiert zugleich als 2. Änderung und Ergänzung des räumlich weitaus größeren Bebauungsplans Nr. 147 „Schlachthof Dessau-Nord“ (vgl. Kap. 2, Abb. 2) Städtebauliches Ziel diese Bauleitplanung 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 Lebensmittelvollsortimentmarkt 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. Zur Vorbereitung des Bebauungsplans muss der Flächennutzungsplan geändert werden, da bisherige gemischte und gewerbliche Bauflächen nun als Sonderbauflächen dargestellt werden sollen. Der Bebauungsplan ist notwendig, da mit dem Vorhaben großflächiger Einzelhandel entstehen wird und die verkehrliche Erschließung in Teilen neu geregelt werden soll. Da sich die Bearbeitung des Bebauungsplans im fortgeschrittenen Stadium befindet, liegen Fachgutachten zu verschiedenen fachlichen Belangen, insbesondere auch zu den Umweltbelangen bereits in entsprechender Untersuchungstiefe für den Bebauungsplan vor.

1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachplanungen und Gesetzen

Fachgesetze und Fachplanungen:

- BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- BauNVO: Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- 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 101 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- 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 26.07.2016 (BGBl. I S. 1839)
- BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz), vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13.10.2016 (BGBl. I S.2258)

Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs am Standort des ehemaligen Schlachthofs in Dessau-Nord als Nahversorgungszentrum

Begründung in der Fassung vom 12. Dezember 2017 (Anlage 5 zur BV/003/2018/III-61)

Seite 45

- ROG: Raumordnungsgesetz vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 124 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- 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 4 des Gesetzes vom 13.10.2016 (BGBl. I S. 2258)
- 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 Naturhaushaltfunktionen und Biotopstruktur, insbesondere gem. Baumschutzsatzung geschützte Gehölze

Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs am Standort des ehemaligen Schlachthofs in Dessau-Nord als Nahversorgungszentrum

Begründung in der Fassung vom 12. Dezember 2017 (Anlage 5 zur BV/003/2018/III-61)

Seite 46

- 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 Plangeltungsbereich der 7. Änderung 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 Muldeaeue.

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 Nahversorgungszentrum mit Handel und Dienstleistungen innerhalb eines gewachsenen, durch vielfältige Mischnutzungen gekennzeichneten Quartiers. Die Baudichte ist bereits hoch, neben der erhaltenen, vorwiegend gründerzeitlichen bis 20er Jahre-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 anschließende Fläche (bis „Am Friedrichsgarten“) wurde beräumt. Die Fläche wird mehr oder weniger intensiv als Lagerplatz zwischengenutzt.

Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs am Standort des ehemaligen Schlachthofs in Dessau-Nord als Nahversorgungszentrum

Begründung in der Fassung vom 12. Dezember 2017 (Anlage 5 zur BV/003/2018/III-61)

Seite 47

2.1.3 Mensch

Die lufthygienische Situation hat sich seit 1989 verbessert, insbesondere die SO₂-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 Gebietskategorienfestsetzungen des durch die 7. Änderung des FNP ermöglichten Bebauungsplanes widerspiegelnden Entwicklungsvorstellungen zur Erweiterung des hiesigen Nahversorgungsstandortes wurde 2016 ein Gutachten erstellt. Das Gutachten agiert bereits auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, und gibt für den Bebauungsplan 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

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. 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

Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs am Standort des ehemaligen Schlachthofs in Dessau-Nord als Nahversorgungszentrum

Begründung in der Fassung vom 12. Dezember 2017 (Anlage 5 zur BV/003/2018/III-61)

Seite 48

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 immissionschutzseitig nicht relevant sein wird.

Das gutachterliche Ergebnis basiert auf einer bestandswürdigenden Vorabschätzung, im Sinne eines pauschalen Ansatzes für immissionswirksame Flächenschalleistungspegel, 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 Alleebepflanzungen 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 aktuelle 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 ist 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 von Freiflächen führt zum Verlust von - wegen der hiesigen starken Überprägung vorwiegend potenziellem - Lebensraum für Flora und Fauna. Trotzdem kann

Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs am Standort des ehemaligen Schlachthofs in Dessau-Nord als Nahversorgungszentrum

Begründung in der Fassung vom 12. Dezember 2017 (Anlage 5 zur BV/003/2018/III-61)

Seite 49

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 neue Bebauung innerhalb 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 bebaute Flächen, die auch durch den rechtskräftigen Bebauungsplan wieder als Bauflächen 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 im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer entsprechenden GRZ gegenüber dem aktuellen Zustand erhöht werden könnte.

2.1.6 Wasser

Natürlich oder künstlich geschaffene Oberflächengewässer sind im Plangebiet 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

Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs am Standort des ehemaligen Schlachthofs in Dessau-Nord als Nahversorgungszentrum

Begründung in der Fassung vom 12. Dezember 2017 (Anlage 5 zur BV/003/2018/III-61)

Seite 50

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.

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.

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 Mulde, auf Grund der ebenen Topografie können klimatische ausgleichende

Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs am Standort des ehemaligen Schlachthofs in Dessau-Nord als Nahversorgungszentrum

Begründung in der Fassung vom 12. Dezember 2017 (Anlage 5 zur BV/003/2018/III-61)

Seite 51

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.

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 Nr. 147 „Schlachthof Dessau-Nord“ dort vorgesehene Anpflanzungen als Teil einer Nord-Süd-Grünverbindung wurde bisher nicht vollständig ausgeführt, die Flächen sind freigehalten aber nur mit Rasen gestaltet. 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

Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs am Standort des ehemaligen Schlachthofs in Dessau-Nord als Nahversorgungszentrum

Begründung in der Fassung vom 12. Dezember 2017 (Anlage 5 zur BV/003/2018/III-61)

Seite 52

"Natura 2000" eingestuft. Das FFH-Gebiet "Untere Mulde" befindet sich ebenso wie das SPA/VRL-Gebiet "Mittlere Elbe einschließlich Steckby-Lödderitzer Forst" in kürzester Distanz in ca. 300 m Entfernung. Die Mulde 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 der hiesigen Planung 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

Im betroffenen Gebiet sind mittelalterliche Keramikscherben aufgefunden worden, die auf eine besondere Relevanz des Areals hinweisen. Seitens des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt wurde mit Schreiben vom 01.06.2015 darauf hingewiesen, dass die archäologische Landesaufnahme zur Entdeckung von weiteren archäologischen Denkmälern im Plangebiet führen kann.

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).

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 mit dem auf die 7. Änderung des FNP folgenden Bebauungsplanes einhergehenden 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

Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs am Standort des ehemaligen Schlachthofs in Dessau-Nord als Nahversorgungszentrum

Begründung in der Fassung vom 12. Dezember 2017 (Anlage 5 zur BV/003/2018/III-61)

Seite 53

bestehenden Discounters und der umliegenden Bestandsnutzungen sind Verbesserungen im Erscheinungsbild zu erwarten.

Wenn bei baulichen Maßnahmen archäologische Entdeckungen gemacht werden, sind die Funde unverzüglich der zuständigen Behörde mitzuteilen und weitere Veranlassungen gemäß Denkmalschutzgesetz (DSchG ST) zu treffen.

2.2 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes

2.2.1 Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung des Vorhabens

Der im Parallelverfahren zur hiesigen 7. FNP-Änderung in Aufstellung befindlichen 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 einhergehenden erneute Bodenversiegelung aktuell beräumter / freier Flächen (Verlust der Leistungsfähigkeit und der natürlichen Bodenfunktionen) hat wegen der bereits faktischen erheblichen Überprägung - nur geringfügig Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushalts, außerdem war dies bereits Gegenstand des rechtskräftigen Bebauungsplans. 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 der 7. FNP-Änderung, resp. 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:

Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs am Standort des ehemaligen Schlachthofs in Dessau-Nord als Nahversorgungszentrum

Begründung in der Fassung vom 12. Dezember 2017 (Anlage 5 zur BV/003/2018/III-61)

Seite 54

- 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 Bestandssituation 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 rechtskräftigen „alten“ Bebauungsplan zulässig wären. Die im hiesigen Fall vorwiegend erneute Versiegelung der Böden (durch die Sonderbauflächen) und der damit einhergehende Verlust von natürlichen Funktionen sind bei Durchführung des Vorhabens insgesamt nicht vollständig vermeidbar, jedoch in Anbetracht der Ausgangslage wahrscheinlich 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).

Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs am Standort des ehemaligen Schlachthofs in Dessau-Nord als Nahversorgungszentrum

Begründung in der Fassung vom 12. Dezember 2017 (Anlage 5 zur BV/003/2018/III-61)

Seite 55

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 Flächennutzung überwiegend bereits die im Baurecht „erlaubten“ Überschreitungsmöglichkeiten in Anspruch nimmt, was mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan auch zulässig ist. Infolgedessen wird es im Bestand durch die Neuplanung hier 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 immissionschutzseitig 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, (...)".

Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs am Standort des ehemaligen Schlachthofs in Dessau-Nord als Nahversorgungszentrum

Begründung in der Fassung vom 12. Dezember 2017 (Anlage 5 zur BV/003/2018/III-61)

Seite 56

Die folgende E/A-Bilanzierung wird auf Basis der Festsetzungen des im Parallelverfahren befindlichen Bebauungsplan Nr. 147 A durchgeführt, der gleichzeitig als Ergänzung und 2. Änderung des bestehenden Bebauungsplan Nr. 147 fungiert.

	Wertpunkte je m ²	Fläche Urplan	Biotopwert	Fläche B-Plan Nr. 147A	Planwert
B-Plan 147A (Erweiterungsbereich)					
BSY WA 1				1.340 m ²	
BSY WA 2				225 m ²	
VSB Verkehrsflächen (Versiegelung)				3.160 m ²	
SUMME				4.725 m²	
B-Plan 147A (nichteingriffsrelevante Bereiche)					
BID MI überbaubar (GRZ 0,6 + Überschreitung = GRZ 0,8)	0	2.520 m ²		1.776	
PYY MI nicht überbaubar	6	630 m ²		444	
BID MI 1 überbaubar (GRZ 0,7 + Überschreitung = GRZ 0,8)	0			744 m ²	
PYY MI 1 nicht überbaubar	6			186 m ²	
VSB Verkehrsflächen (Versiegelung)	0	4.680 m ²		4.680 m ²	
SUMME		7.830 m²		7.830 m²	

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

Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs am Standort des ehemaligen Schlachthofs in Dessau-Nord als Nahversorgungszentrum

Begründung in der Fassung vom 12. Dezember 2017 (Anlage 5 zur BV/003/2018/III-61)

Seite 57

PYA SO "Handel/Dienstleistung" nicht überbaubar	6			1.615 m ²	9.690
BID GEe überbaubar (GRZ 0,6 + Überschreitung = GRZ 0,8)	0			1.960 m ²	0
PYY GEe nicht überbaubar	6			490 m ²	2.940
SUMME		17.895 m²	22.995	17.895 m²	21.474

Kompensation

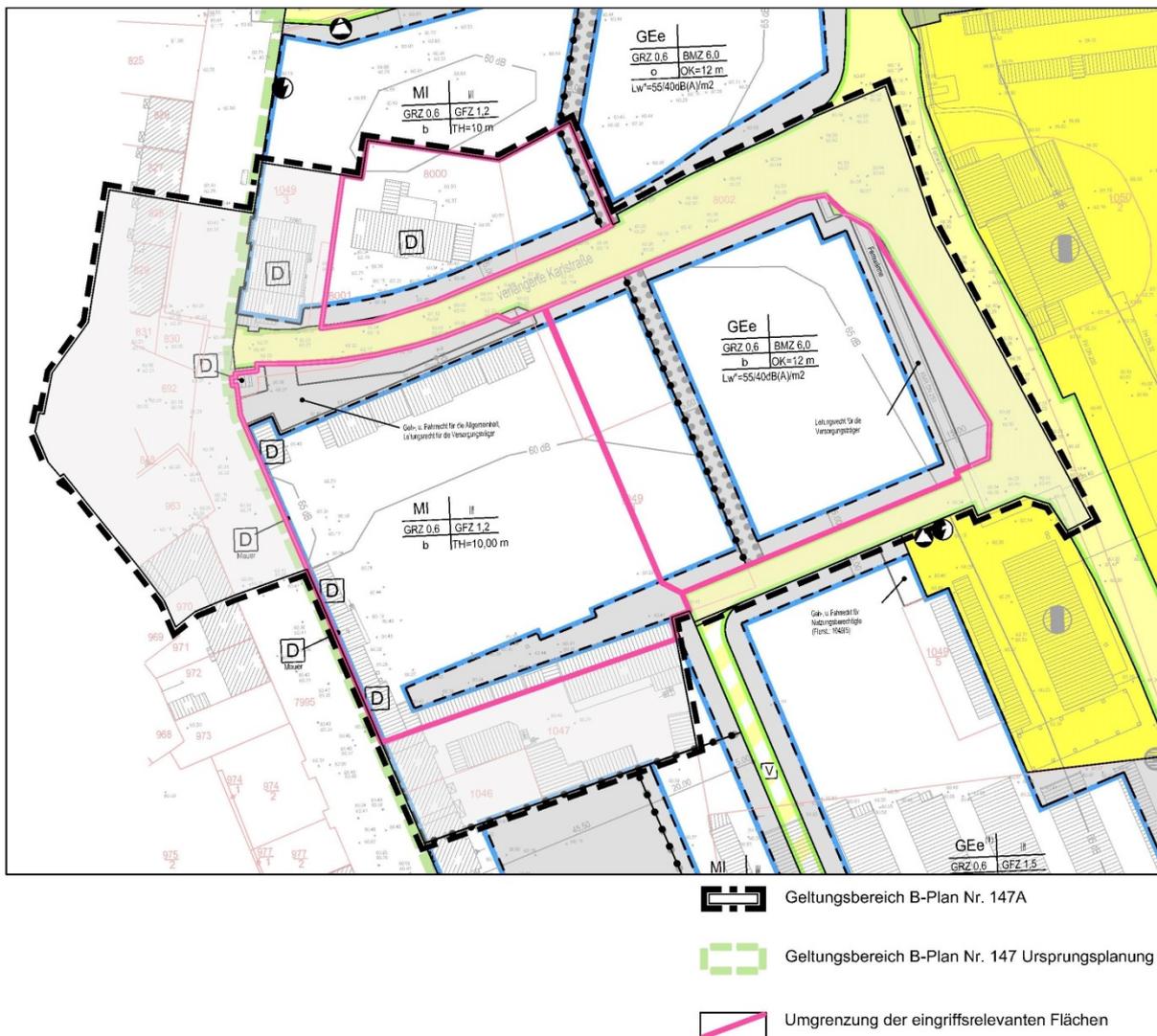
Biotopwert	22.995 WP	
Planwert	21.474 WP	
<hr/> Differenz gesamt	<hr/> -1.521 WP	93% Kompensation

Übersichtskarte

Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs am Standort des ehemaligen Schlachthofs in Dessau-Nord als Nahversorgungszentrum

Begründung in der Fassung vom 12. Dezember 2017 (Anlage 5 zur BV/003/2018/III-61)

Seite 58



Durch den mit der 7. Änderung des FNP ermöglichten Bebauungsplan Nr. 147 A werden Eingriffe in den Boden und Wertverluste hinsichtlich der Biotopstruktur nur in geringfügigem Umfang entstehen, die zudem überwiegend bereits durch die rechtskräftige Ursprungsplanung Nr. 147 zulässig wären. Durch die nunmehr vorgesehenen Sonderbauflächen, bzw. Sondergebiete kommt es zum Verlust der mittigen Grünfläche (zwischen SO „Handel und Dienstleistung“ und SO „Handel“) mit Pflanzgebot, die im Ursprungsplan Gewerbegebiete und Mischgebiete voneinander trennte. Da im Plangeltungsbereich kaum Flächen für wertsteigernde Begrünungsmaßnahmen zum Ausgleich der Biotopwertverluste vorhanden sind, verbleibt unter Anwendung des LSA-Modells zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ein **Defizit von 1.521 Wertpunkten**.

Das verbleibende Defizit muss an einem anderen Ort kompensiert werden. Die Zuordnung geeigneter Flächen und Maßnahmen kann im weiteren Planungsverfahren der 2. Änderung des Gesamt-Bebauungsplanes Nr. 147 durchgeführt und hier über Festsetzungen des Bebauungsplanes geregelt werden. Dies ist möglich, weil mit den E/A-Maßnahmen im Ursprungsplan ein

Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs am Standort des ehemaligen Schlachthofs in Dessau-Nord als Nahversorgungszentrum

Begründung in der Fassung vom 12. Dezember 2017 (Anlage 5 zur BV/003/2018/III-61)

Seite 59

Kompensationsüberschuss erreicht wurde, der für weitere Erfordernisse diesbezüglich zur Verfügung gestellt werden kann. Hierzu kann die Stadt aufgrund der ihr gegebenen Flächenverfügbarkeit den Erfordernissen entsprechend gerecht werden.

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

3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Durch die 7. Änderung des FNP / den Bebauungsplan Nr. 147 A "Zentraler Versorgungsbereich Schlachthof Dessau-Nord" soll ein Nahversorgungsstandort mit guter Infrastruktur, auf einem innerstädtischen (integrierten) Gelände weiter entwickelt werden, was im Wesentlichen als Anpassung an aktuelle Erfordernisse zu Standorterhaltung zu sehen ist. Der ansässige Discounter

Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs am Standort des ehemaligen Schlachthofs in Dessau-Nord als Nahversorgungszentrum

Begründung in der Fassung vom 12. Dezember 2017 (Anlage 5 zur BV/003/2018/III-61)

Seite 60

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 die Planung 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, 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 immissionsschutzseitig 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 muss. Dies war jedoch bereits Gegenstand des rechtskräftigen Ursprungsplans, nur darüber hinausgehende Auswirkungen sind für die zukünftige Planung relevant. In erster Linie ist dies hier der Verlust der mittleren Grünschneise aus dem „alten“ B-Plan. Die für den „neuen“ B-Plan bereits durchgeführte E/A-Bilanzierung kommt zu einem Defizit von Wertpunkten, das durch externe Maßnahmen kompensiert werden soll. Entsprechend geeignete Flächen und Maßnahmen werden im 2. Planänderungsverfahren des Gesamt-Bebauungsplanes Nr. 147 ermittelt und gesichert. Hierzu

Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs am Standort des ehemaligen Schlachthofs in Dessau-Nord als Nahversorgungszentrum

Begründung in der Fassung vom 12. Dezember 2017 (Anlage 5 zur BV/003/2018/III-61)

Seite 61

kann die Stadt aufgrund der ihr gegebenen Flächenverfügbarkeit den Erfordernissen entsprechend gerecht werden.

Anhang

Verträglichkeitsanalyse für die Etablierung eines Drogeriefachmarktes und eines Vollsortimenters sowie der Erweiterung eines Lebensmitteldiscounters im GE „Schlachthof“ in Dessau-Roßlau vom 28. Juni 2016 (Stadt+Handel)