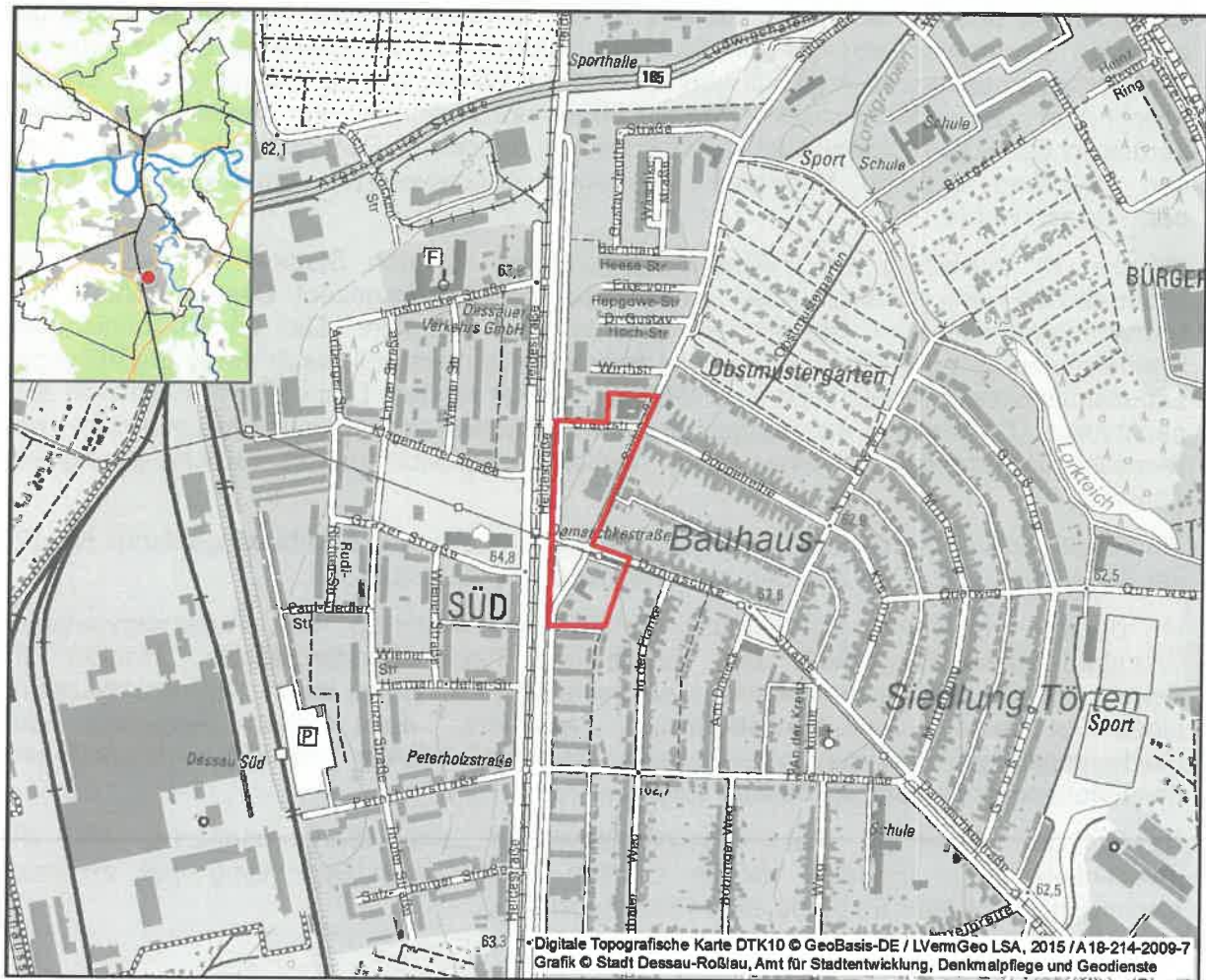


**Zusammenfassende Erklärung  
zur 10. Änderung und zugleich Ergänzung des Flächennutzungsplanes  
für den Stadtteil Dessau der Stadt Dessau-Roßlau  
Stand: 26.06.2019**



**STADT DESSAU-ROSSLAU  
Flächennutzungsplan Stadtteil Dessau  
10. Änderung und zugleich Ergänzung**

**Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs am Standort  
Heidestraße/Südstraße in Dessau-Süd als Nahversorgungszentrum**

**Zusammenfassende Erklärung  
gemäß § 6a Abs. 1 BauGB**

Januar 2020

StadtLandGrün, Stadt- und Landschaftsplanung GbR

Am Kirchtor 10, 06108 Halle (Saale)

## **Zusammenfassende Erklärung über das Ergebnis des Gesamtverfahrens gemäß § 6a Abs. 1 BauGB**

---

### **1. PLANUNGSZIELE**

Die nachfolgende Zusammenfassende Erklärung gibt im Rahmen der Bekanntmachung der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Stadtteil Dessau „Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs am Standort Heidestraße/ Südstraße in Dessau-Süd als Nahversorgungszentrum“ Auskunft über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Änderungsverfahren berücksichtigt wurden sowie über die Gründe aus denen der Plan nach der Abwägung mit den geprüften und im Verfahren angeregten, anderweitigen Planungsmöglichkeiten beschlossen wurde.

Mit der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Stadtteil Dessau wird im Wesentlichen eine Gebietskulisse erfasst, die im Zentrenkonzept Dessau-Roßlau dem Nahversorgungszentrum Heidestraße / Südstraße entspricht. Die bereits bestehende Handelsnutzung in der Form eines Lebensmitteldiscounters soll durch einen großflächigen Lebensmittelvollsortimentsmarkt erweitert bzw. ersetzt werden. Damit wird der Standort eine nachhaltige Profilierung als zeitgemäßer, wirtschaftlich tragfähiger Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort mit einer neuen Versorgungsqualität für das südliche Stadtgebiet erfahren.

Zur Schaffung von Bauplanungsrecht erfolgte die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 223 der Stadt Dessau-Roßlau „Sondergebiet Handel an der Südstraße“.

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan sind innerhalb des Änderungsgebietes Wohnbauflächen dargestellt. Die Festsetzung eines Sondergebietes „Handel“ im Bebauungsplan und dessen inhaltliche Ausgestaltung zum Erhalt und zur Weiterentwicklung eines zentralen Versorgungsbereiches erfordern auch eine Änderung des Flächennutzungsplanes, die im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB als 10. Änderung des Flächennutzungsplanes Dessau geführt wurde.

Neben der Änderung der Wohnbaufläche in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Handel“ erfolgte darüber hinaus eine Darstellung des zentralen Versorgungsbereiches im Sinne einer Planergänzung.

### **2. BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE UND DER BETEILIGUNGSVERFAHREN/ABWÄGUNG**

Für die Ermittlung der von der Planung betroffenen umweltrelevanten Belange hat die Stadt Dessau-Roßlau im Rahmen der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Stadtteil Dessau eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht (Teil II der Begründung) dokumentiert sind.<sup>1</sup> Innerhalb der Umweltprüfung wurden übergeordnete Planungen sowie spezielle fachgutachterliche Untersuchungen ausgewertet und die vorliegende Planung durch örtliche Bestandsaufnahmen ergänzt. Diese Grundlagen wurden den Zielen der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Stadtteil Dessau gegenübergestellt.

---

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

Aufgrund der Gleichzeitigkeit der Planverfahren erfolgte eine Abschichtung hinsichtlich der durchzuführenden Umweltprüfung. Im Umweltbericht zum Flächennutzungsplan wird insbesondere auf den Änderungsinhalt abgestellt.

Neben einer Auswirkungsanalyse zur Verkaufsflächenerweiterung wurden bereits in einer frühen Phase der Bauleitplanung ergänzende Untersuchungen zum Lärmschutz, zum Artenschutz sowie den hydrogeologischen Verhältnisse beauftragt. Die gutachterlichen Untersuchungen fanden Eingang in die Begründung, die Empfehlungen wurden als Festsetzungen bzw. Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

Der Abgleich der Umweltbelange erfolgte zunächst im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfs vom 2. Januar 2017 bis einschließlich 3. Februar 2017.

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

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

Aufgrund der Tatsache, dass die Flächennutzungsplanänderung und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 223 im Parallelverfahren durchgeführt wurden, lag der Regelungs- und Abwägungsschwerpunkt überwiegend auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. betraf erst deren Vollzug.

Jedoch war auf der Ebene der Flächennutzungsplanung zu entscheiden, ob der Standort der Südschwimmhalle westlich der Heidestraße nach einem Ersatzneubau an anderer Stelle aufgrund seiner Zugehörigkeit zum Nahversorgungszentrum in den Geltungsbereich der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes einzubeziehen ist. Da für die Nachnutzung noch kein abgestimmtes Konzept vorlag, entschied sich die Stadt Dessau-Roßlau im Verfahren gegen eine Änderung in diesem Bereich. Damit kann künftigen Entwicklungen ein Höchstmaß an Flexibilität eingeräumt werden.

Die in den Behördenbeteiligungen vorgebrachten Anregungen zu umweltrelevanten Belangen betrafen in erster Linie die Vereinbarkeit der geplanten Nutzung mit dem Schutzanspruch der Umgebung. Diese finden im Rahmen der Schalluntersuchungen und der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen Berücksichtigung. Ebenso wird dem Artenschutz, dem Ausgleich für Baumpflanzungen sowie den denkmalrechtliche Belange insbesondere durch Regelungen in der verbindlichen Bauleitplanung entsprochen.

Darüber hinaus wurde auf die Lage des Änderungsbereiches in einem "Risikogebiet Hochwasserschutz" verwiesen, die im Plan ergänzend vermerkt wurde.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass mit der Änderung auf der abstrakten Ebene des Flächennutzungsplanes nur geringe Umweltauswirkungen zu ermitteln waren. Mit der weiteren Nutzung eines bereits etablierten Standortes wird dem Prinzip der Konfliktvermeidung und den Vorgaben des Baugesetzbuches zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Die vorstehend angeführten und alle weiteren Inhalte von Stellungnahmen wurden gemäß § 1 Abs. 7 BauGB durch den Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau abgewogen. Im Ergebnis der Abwägung wurde am 16. Oktober 2019 der Feststellungsbeschluss zur 10. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Stadtteil Dessau „Weiterentwicklung des zentralen

Versorgungsbereichs am Standort Heidestraße/Südstraße in Dessau-Süd als Nahversorgungszentrum" gefasst.

Im Zuge der anschließenden Genehmigung durch die zuständige Behörde wurde das Verfahren überprüft. Die Genehmigung der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Stadtteil Dessau der Stadt Dessau-Roßlau wurde durch das Landesverwaltungsamt am 16.01.2020 ohne Auflagen (Az.: 305.1.1-21101-10.Ä/DE/000) erteilt.

Nach Abschluss des Planverfahrens kann seitens der Stadt Dessau-Roßlau festgestellt werden, dass die Planung das Leitbild der Stadt bezüglich der Entwicklung des Handels sowie das Zentrenkonzept zur Sicherung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche und hier insbesondere der Stärkung und attraktiveren Gestaltung der dezentral organisierten Nahversorgung im südlichen Stadtgebiet umsetzt. Sie entspricht in vollem Umfang den landes- und kommunalplanerischen Vorgaben zur Sicherung der Nahversorgung.

Durch die im parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 223 getroffenen Festsetzungen kann die Umsetzung des Vorhabens dauerhaft städtebaulich verträglich gestaltet werden.

Über ein Monitoring erfolgt die Wirkungskontrolle der Änderungsgegenstände der nunmehr abgeschlossenen und durch Bekanntmachung wirksamen 10. Änderung des Flächennutzungsplanes Dessau. Die Stadt Dessau-Roßlau wird im Rahmen des Monitorings den Flächennutzungsplan auch weiterhin an geänderte städtebauliche oder landschaftsplanerische Zielstellungen anpassen, sobald und soweit es die Sachlage erfordert, um das Steuerungsinstrument Flächennutzungsplan für die Grundzüge der Bodennutzung in Dessau-Roßlau zeitaktuell zu halten.

Die Bekanntmachung der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Stadtteil Dessau erfolgt im Amtsblatt der Stadt Dessau-Roßlau am 27.03.2020 (Ausgabe 04/2020).

Dessau-Roßlau, den 15.05.2020

  
Christiane Jahn  
Amtsleiterin