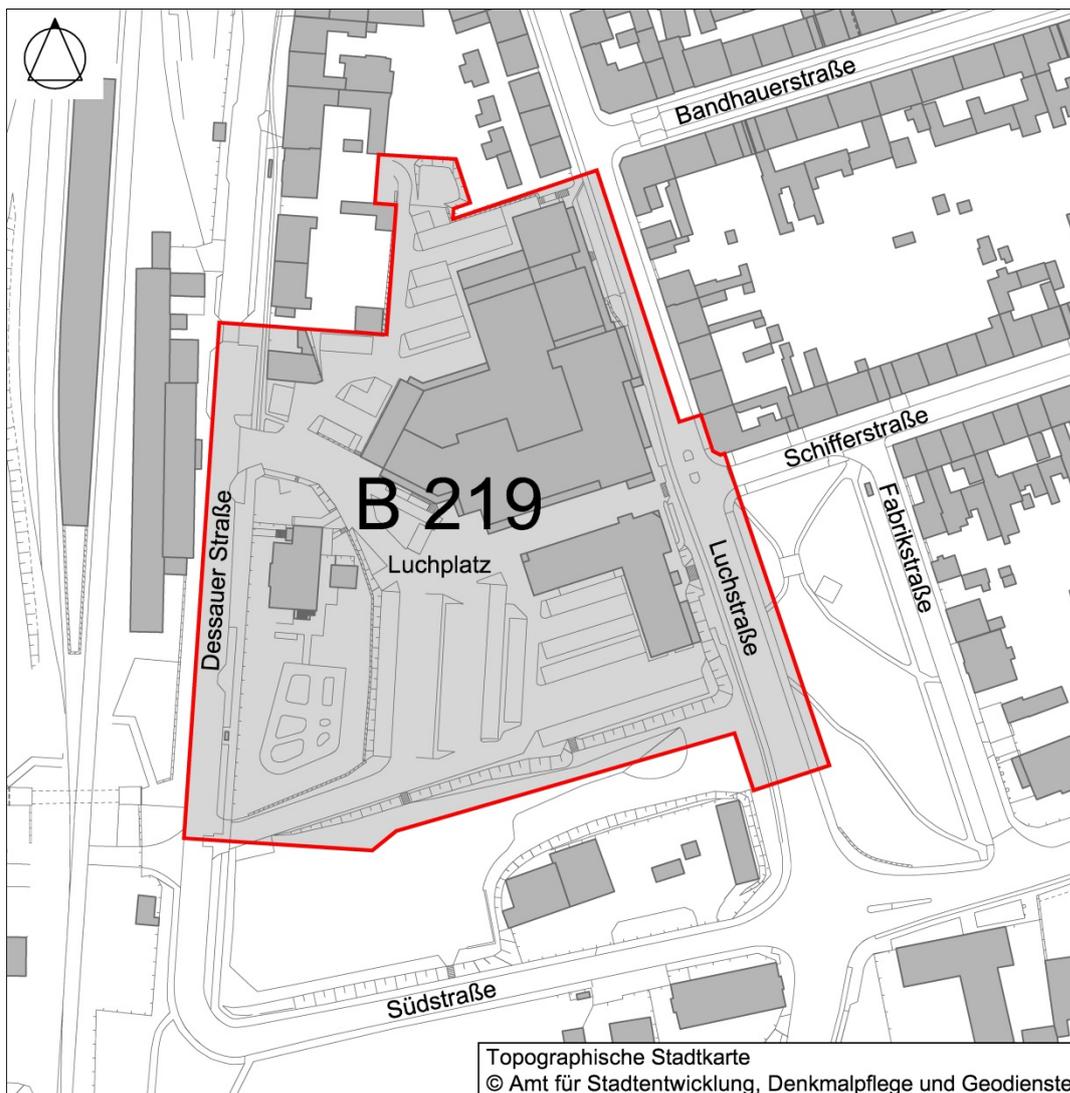


Die Bauhausstadt, in der die Moderne Tradition hat

Bebauungsplan Nr. 219 "Luchplatz"

Abwägung der im Rahmen der öffentlichen Auslegungen und Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen



Impressum



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

Telefon: 03 40 / 2 04 - 20 61
Telefax: 03 40 / 2 04 - 29 61
E-Mail: stadtplanung@dessau-rosslau.de

Ansprechpartner/in: Herr Schmidt / Frau Neumann
Telefon: 03 40/ 2 04 – 1161 / 2261

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

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Kurzübersicht zur Beteiligung.....	4
1.1 Öffentlichkeit.....	4
1.2 Nachbargemeinden.....	5
1.3 Behörden und Träger öffentlicher Belange.....	6
2. Stellungnahmen der Öffentlichkeit.....	11
2.1 Ö 1 – Stellungnahme vom 09.06.2016.....	11
2.2 Ö 2 – Stellungnahme vom 23.01.2015.....	15
3. Stellungnahmen der Nachbargemeinden.....	17
3.1 Nachbargemeinden ohne Stellungnahmen.....	17
3.2 Nachbargemeinden ohne Einwendungen und Hinweise.....	18
4. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.....	19
4.1 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange ohne Stellungnahmen.....	19
4.2 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange ohne Einwendungen und Hinweise.....	20
4.3 TÖB 01 – Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr – Stellungnahme vom 06.06.2016.....	21
4.4 TÖB 1 – Landesverwaltungsamt – Stellungnahmen vom 07.06.2016/10.06.2016.....	28
4.5 TÖB 3 – Deutsche Bahn AG – Stellungnahme vom 09.06.2016.....	30
4.6 TÖB 10 – Landesamt für Vermessung und Geoinformation– Stellungnahme vom 11.05.2016.....	31
4.7 TÖB 15 – Landesstraßenbaubehörde, Regionalbereich Ost – Stellungnahme vom 19.05.2016.....	33
4.8 TÖB 19 – Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg – Stellungnahme vom 30.05.2016.....	34
4.9 TÖB 20 – IHK Halle-Dessau – Stellungnahme vom 09.04.2014.....	35
4.10 TÖB 26 – Deutsche Telekom Technik GmbH – Stellungnahme vom 18.05.2016.....	40
4.11 TÖB 31 – Dessauer Versorgungs- und Verkehrsgesellschaft mbH - Stellungnahme vom 19.05.2015.....	42
4.12 TÖB 31 – Stadtwerke Roßlau Fernwärme GmbH – Stellungnahme vom 08.06.2016.....	42
4.13 TÖB 34 – Mitteldeutsche Netzgesellschaft Gas mbH – Stellungnahme vom 19.05.2016.....	43
4.14 TÖB 35 – Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH – Stellungnahme vom 06.09.2016 - VERSPÄTET.....	45
4.15 TÖB 38 – GDMcom mbH – Stellungnahme vom 11.05.2016.....	46
5. Stellungnahmen der Stadtverwaltung.....	49
5.1 Ämter ohne Stellungnahmen.....	49
5.2 Ämter ohne Einwendungen und Hinweise.....	50
5.3 TÖB 61 – Amt I-41 – Kultur - Stellungnahme vom 13.12.2013.....	51
5.4 TÖB 62 – Amt II-32 – Öffentlicher Sicherheit und Ordnung - Stellungnahme vom 01.06.2016.....	52
5.5 TÖB 64 – Amt II-72 - Stadtpflegebetrieb / Abfall /Friedhof - Stellungnahme vom 17.12.2013.....	53
5.5 TÖB 71 – III-61-0.1 – Untere Denkmalschutzbehörde - Stellungnahme vom 13.06.2016.....	54
5.6 TÖB 71 – Amt III-61-2 – Stadtentwicklung und Förderung - Stellungnahme vom 25.11.2013.....	55
5.7 TÖB 71 – Amt III-61-3 Geodienstleistungen - Stellungnahme vom 10.12.2013.....	56
5.8 TÖB 74 – Amt III-61-5 SB Planung öffentliches Grün - Stellungnahme vom 05.12.2013.....	57
5.9 TÖB 76 – Amt VI-63 - Bauordnungsamt vom 10.05.2016.....	58
5.10 TÖB 77 – Amt VI-65 – Zentrales Gebäudemanagement - Stellungnahme vom 23.05.2016.....	59
5.11 TÖB 80 – Amt VI-83 – Amt für Umwelt- und Naturschutz - Stellungnahme vom 16.06.2016.....	60

Anmerkung:

Diejenigen durch die Stadt beteiligten Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen TöB, die keine Stellungnahme abgegeben haben, sind in der Kurzübersicht grau abgebildet.

Diejenigen durch die Stadt beteiligten Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen TöB,

- die lediglich mitgeteilt haben, dass ihre Belange von der Planung nicht berührt werden oder*
- die der Planung zustimmen (ohne weitere inhaltliche Stellungnahme) oder*
- die keine Bedenken gegen die Planung haben (ohne weitere inhaltliche Stellungnahme)*

sind in der Kurzübersicht kursiv abgebildet.

1. Kurzübersicht zur Beteiligung

1.1 Öffentlichkeit

Ifd. Nr.	Öffentlichkeit*	Stellungnahme zum	
		Stellung- nahme Vorentwurf vom:	Stellung- nahme Entwurf vom:
Ö1			09.06.2016
Ö2		23.01.2015	

*) aus Datenschutzgründen werden bestimmte personenbezogene Daten hier nicht öffentlich bekannt gegeben

1.2 Nachbargemeinden

(beteiligte Behörden und TÖB / Nachbargemeinden)

Ifd. Nr.	Nachbargemeinden	Stellungnahmen zum	
		Stellungnahme Vorentwurf vom:	Stellungnahme Entwurf vom:
N1	Stadt Aken		
N2	Stadt Oranienbaum-Wörlitz		
N3	Stadt Gräfenhainichen		
N4	<i>Stadt Raguhn-Jeßnitz</i>		25.05.2016
N5	<i>Stadt Südliches Anhalt</i>	16.12.2013	13.05.2016
N6	Gemeinde Osternienburger Land		
N7	Stadt Zerbst		
N8	Stadt Coswig (Anhalt)		

1.3 Behörden und Träger öffentlicher Belange

(beteiligte Behörden und TÖB / Nachbargemeinden)

Ifd. Nr.	Behörden / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme zum	
		Stellungnahme Vorentwurf vom:	Stellungnahme Entwurf vom:
TÖB 01	Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr LSA		06.06.2016
TÖB 1	Landesverwaltungsamt Halle	18.12.2013	07.06.2016/ 10.06.2016
	obere Landesplanungsbehörde	18.12.2013	
	<i>Denkmalschutz, UNESCO Welterbestätten</i>	18.12.2013	
	<i>obere Luftfahrtbehörde</i>	18.12.2013	
	<i>obere Abfall- und Bodenschutzbehörde</i>	18.12.2013	
	obere Immissionsschutzbehörde	18.12.2013	07.06.2016
	<i>obere Behörde für Wasserwirtschaft</i>	18.12.2013	
	<i>obere Behörde für Abwasser</i>	18.12.2013	
	<i>obere Naturschutzbehörde</i>	18.12.2013	
	Biosphärenreservat: Ref. Großschutzgebiete		
TÖB 2	<i>Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie</i>		
	<i>Abt. Archäologie</i>	05.12.2013	20.07.2016
	<i>Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege</i>	05.12.2013	23.05.2016
TÖB 3	Deutsche Bahn AG	22.10.2014	09.06.2016
TÖB 4	Polizeidirektion Dessau		
TÖB 9	<i>Landesamt f. Geologie und Bergwesen (LAGB)</i>	19.12.2013	09.05.2016
TÖB 10	Landesamt f. Vermessung u. Geoinformation	04.12.2013	11.05.2016

Ifd. Nr.	Behörden / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme zum	
		Stellungnahme Vorentwurf vom:	Stellungnahme Entwurf vom:
TÖB 11	Landesamt f. Verbraucherschutz	18.12.2013	18.05.2016
TÖB 12	Landesbetrieb Hochwasserschutz	25.11.2013	12.05.2016
TÖB 13	Bundesanstalt f. Immobilienaufgaben Sparte Facility Management	28.11.2013	19.10.2015
TÖB 15	Landesstraßenbaubehörde, Regionalbereich Ost		19.05.2016
TÖB 16	Landesbetrieb Bau- und Liegenschaftsmanagement Sachsen-Anhalt, Niederlassung Süd-Ost	11.12.2013	12.10.2015
TÖB 18	TLG Immobilien GmbH Magdeburg	27.11.2013	
TÖB 19	Regionale Planungsgemeinschaft	??2014	30.05.2016
TÖB 20	IHK	09.04.2014	
TÖB 22	Handelsverband Sachsen-Anhalt	12.12.2013	
TÖB 26	Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH		18.05.2016
TÖB 27	Deutsche Post AG		
TÖB 28	Kabel Deutschland		
TÖB 29	HL komm Telekommunikations GmbH	25.11.2013	04.05.2016
TÖB 30	Bundesnetzagentur, Außenstelle Leipzig	13.12.2013	09.05.2016
TÖB 31	Stadtwerke Dessau	12.12.2013	19.05.2016
	DVV DATEN- U. TELEKOMMUNIK.		
	DVV DESWA		
	DVV FERNWÄRME		

Ifd. Nr.	Behörden / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme zum	
		Stellungnahme Vorentwurf vom:	Stellungnahme Entwurf vom:
	DVV GAS		
	DVV KRAFTWERKS GmbH		
	DVV STROM		
	DVV VERKEHRSGESELLSCHAFT		
	Stadtwerke Roßlau, Fernwärme GmbH		08.06.2016
TÖB 32	Primacom		
TÖB 33	<i>GASCADE GmbH & Co.KG (ehem. WINGAS)</i>	<i>03.12.2013</i>	<i>19.05.2016</i>
TÖB 34	Mitteldeutsche Netzgesellschaft Gas mbH (MITGAS)	25.11.2013	19.05.2016
TÖB 35	Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ)	26.03.2014	06.09.2016
TÖB 36	<i>Fernwasserversorgung Elbaue/Ostharz</i>		<i>11.05.2016</i>
TÖB 37	<i>50Hertz Transmission GmbH</i>	<i>26.11.2013</i>	<i>11.05.2016</i>
TÖB 38	GDMcom (Verbundnetz Gas AG)	29.11.2013	11.05.2016
TÖB 41	<i>Unterhaltungsverband Nuthe/Rosel</i>		<i>09.05.2016</i>
TÖB 42	Naturpark Fläming		
TÖB 43	<i>Biosphärenreservat Mittelelbe</i>		<i>10.05.2016</i>
TÖB 56	Ortschaftsrat Roßlau		
	Stadtverwaltung Dessau-Roßlau		
TÖB 59	I-08-Gebietsangelegenh. u. Ortschaften		

Ifd. Nr.	Behörden / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme zum	
		Stellungnahme Vorentwurf vom:	Stellungnahme Entwurf vom:
TÖB 60	<i>I-Gleichstellungsbeauftragte</i>	09.12.2013	
TÖB 61	I-41-Kultur	13.12.2013	
TÖB 62	II-32-Öffentliche Sicherheit und Ordnung	04.12.2013	01.06.2016
TÖB 63	<i>II-37-Brand-,Katastrophenschutz u. Rettungsdienst</i>	17.12.2013	10.05.2013
TÖB 64	II-72-Stadtpflegebetrieb / Abfall /Friedhof	17.12.2013	
TÖB 65	V-40-Bildung und Schulentwicklung	03.12.2013	18.05.2016
TÖB 66	V-50-Amt für Soziales und Integration		
TÖB 67	<i>V-51-Jugendamt</i>	06.12.2013	10.05.2016
TÖB 68	<i>V-53-Gesundheitsamt, Veterinärwesen und Verbraucherschutz</i>	11.12.2013	12.05.2016/ 25.05.2016
TÖB 69	V- Seniorenbeauftragter		
TÖB 70	<i>V- Behindertenbeauftragte</i>	26.11.2013	
TÖB 71	III-61.0.1-Untere Denkmalschutzbehörde	11.12.2013	13.06.2016
	III-61-2 Stadtentwicklung und Förderung	25.11.2013	
	III-61-3 Geodienstleistungen	10.12.2013	
TÖB 74	SB Planung öffentliches Grün	05.12.2013	
TÖB 76	VI-63-Bauordnungsamt	28.11.2013	10.05.2016
TÖB 77	VI-65-Zentr. Gebäudemanagement	02.12.2013	23.05.2016

Ifd. Nr.	Behörden / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme zum	
		Stellungnahme Vorentwurf vom:	Stellungnahme Entwurf vom:
TÖB 78	VI-66-Tiefbauamt	16.12.2013	26.05.2016
TÖB 79	VI-80-Wirtschaftsförderung, Tourismus u. Marketing	06.12.2013	03.06.2016
TÖB 80	VI-83-Amt f. Umwelt- u. Naturschutz	20.12.2013	16.06.2016

2. Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Im Folgenden ist aus Datenschutzgründen anstelle des Namens und der Anschrift des Bürgers / Dritten jeweils eine Nummer angegeben. Anhand dieser Nummer sind der Name und die Anschrift des jeweiligen Bürgers / Dritten aus der Namens- und Adressenliste zu ersehen, die der Begründung dieser Vorlage als Anhang – **aus Datenschutzgründen, soweit erforderlich, nicht zur Veröffentlichung freigegeben!** – beigefügt ist.

2.1 Ö 1 – Stellungnahme vom 09.06.2016

Stellungnahme zum Entwurf	Vorschlag für die Abwägung
<p>... zu o. g. in Aufstellung befindlichem Bebauungsplan möchten wir folgende Stellungnahmen abgeben und Korrekturen anregen.</p> <p>1. Die Bedeutung von sinn- und identitätstiftenden Kulturgütern wird generell als ortsprägendes Merkmal in einer touristisch aufstrebenden Region gesucht, geschätzt und erhalten. Jede Ensemble-Beseitigung von Kulturgütern (ehemaliges Standesamt und kleiner Teil der alten Stadtmauer) schafft ein Defizit in der ohnehin arg durch Kriegsverluste gebeutelten Stadt Dessau-Roßlau.</p> <p>Der Ortsteil Roßlau bildet mit dem Bahnhof ein kleines Stück dieser Identität. Die durch rote Ziegelsteine äußerst harmonisch wirkenden Gebäude sind Teil der Stadtkultur und Heimat. Sie sollten dementsprechend erhalten und gewürdigt bleiben. Sie zugunsten eines sich extrem schnell neu zu bauenden und in kurzer Zeit amortisierenden Supermarktes und Parkplatzes zu opfern, halten wir für äußerst unangemessen. Persönliche Bindung an einen Ort ("da haben wir mal geheiratet") zugunsten von im B-Plan eingezeichneten Parkplätzen abzuräumen, ist auch für die Arbeit des neu gegründeten Stadtmarketings kontraproduktiv.</p> <p>Auf der einen Seite wird sinnvoll Geld in Stadtmarketing investiert und auf der anderen Seite das vorhandene dafür dienliche Gut abgerissen. (Auch Feuchte-/Schwammsschäden lassen sich mit Mitteln eliminieren, die kostengünstig sind und leider nur nicht so bekannt.)</p>	<p>Die Stadt Dessau-Roßlau nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Der Bebauungsplanentwurf und seine Begründung bleiben im Ergebnis der Stellungnahme unverändert.</p> <p>Begründung:</p> <p>zu 1.) Die Stadt Dessau-Roßlau schätzt das Engagement des Verfassers der Stellungnahme für die Verbesserung der touristischen Wahrnehmung und damit im Verbund die Erhaltung der historisch wertgebenden Bausubstanz. Historische Gebäude als Stätten des Erinnerns gibt es in sehr vielfältiger Weise im Stadtteil Roßlau. Mit dem Bahnhof Roßlau sowie der in der Stellungnahme nicht erwähnten denkmalgeschützten herzoglichen Wartehalle, aber auch dem außerhalb des Bebauungsplanes befindlichen Stellwerk, sind solche Erinnerungsorte an die Zeit des Reisens im 19. Jahrhundert im Kontext des Bebauungsplanes vertreten und auf Grund ihrer Wertigkeit unter Denkmalschutz gestellt. Dies trifft jedoch nicht zu auf das dem Bahnhof gegenüber liegende Gebäude, zuletzt als "Stadthaus II" bezeichnet. Derartige Bausubstanz gibt es auch anderen Ortes, weswegen sie in ihrem Erscheinungsbild eben nicht ein unverwechselbares und einprägsames Zeugnis, welches, wie in der Stellungnahme genannt, Stadtkultur und Heimat in besonderer Weise vermitteln könnte, darstellt. Es ist natürlich ein Haus mit wechselvoller Verwaltungsgeschichte, was sicherlich ein Zeugnis seiner Zeit darstellt, aber im größeren Zusammenhang gesehen, mit Blick auf den Stadteingang von Roßlau, eben nicht über die in der Stellungnahme unterstellte Dominanz verfügt. Viel mehr ist das in den 1990er Jahren entstandene Handels- und Dienstleistungsensemble in post-moderner Formensprache, aber durchaus dem Maßstab der historischen Stadt</p>

<p>Der wirklich kleine Teil der Stadtmauer sollte als Auflage der Erhaltung und Restaurierung in die Planung einfließen.</p>	<p>angelehnt, die markante Destination. Die ehemals hier vorhandene Nutzungsvielfalt, welche am Entree der Stadt vom Bahnhof oder über die Elbe kommend, den ersten wertigen Eindruck vermittelt hat, ist heute, auf Grund des hohen Leerstandes, annähernd als städtebaulicher Missstand zu bezeichnen.</p> <p>Die notwendigen Maßnahmen zur Umstrukturierung und Neuausrichtung des Standortes sehen konzeptionell den in der Stellungnahme angesprochenen Abbruch vor und an eben dieser Stelle (nach dem gegenwärtigen Stand der Planung) die Errichtung eines Ersatzneubaus für den am Standort vertretenen Supermarkt. Mit einer modernen Architektursprache kann in Ergänzung zum bestehenden "Elbezentrum Luchplatz" ein Ensembleeindruck entstehen, der die positiven Planungsansätze aus den 1990er Jahren für den Standort weiterdenkt und dabei nicht zwangsläufig das maßstäbliche Erscheinungsbild des Straßenraumes der Dessauer Straße beeinträchtigen wird. Hierzu wird die Stadt Dessau-Roßlau mit dem Vorhabenträger über einen städtebaulichen Vertrag die notwendigen gestalterischen Rahmensetzungen vereinbaren, so dass die in der Stellungnahme geäußerte Befürchtung, dass dieser Bereich im Sinne des Stadtmarketings abgewertet würde, so nicht eintreten wird.</p> <p>Abschließend sei darauf verwiesen, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kein Teil der alten Stadtmauer von Roßlau befindet, welcher zu restaurieren wäre.</p>
<p>2. Geplante Anlieferung über Dessauer Str. vis á vis des Bahnhofgebäudes</p> <p>Die geplante Logistik des Supermarktes ist in der Nacht mit einem Lärmpegel von über ca. 80-85 Dezibel laut Gutachten prognostizierend eingestuft. Laut eigener Erfahrung durch temporäres Einmieten ist bereits jetzt das Entladen der LKW für die Bewohner der darüber liegenden Wohnungen äußerst störend.</p> <p>Das Obergeschoss des Bahnhofgebäudes ist seit Bestehen aus dem Jahr 1841 und während der gesamten 175-jährigen Nutzungsperiode als Wohnnutzung deklariert. Dies ist auch gegenwärtig durch mehrere Mieter eine belegbar angenehme Angelegenheit. Nach Einholung einer Genehmigungsplanung wäre weitere Wohnnutzung angedacht.</p>	<p>zu 2.)</p> <p>Das Bahnhofsgebäude stellt eine zu Bahnbetriebszwecken gewidmete bauliche Anlage dar. Hierbei ist auch das in der Stellungnahme angesprochene Wohnen nicht ausgeschlossen. Jedoch unterliegt die Wohnnutzung innerhalb des Bahnhofsgebäudes dem (privilegierten) eisenbahnrechtlichen Fachplanungsvorbehalt. Die Wohnnutzungen im Bereich des "Elbezentrum Luchplatz" sind Bestandteil der hiesigen Gemengelagensituation und in dieser Weise im Bebauungsplan, im Rahmen des hierzu erarbeiteten schalltechnischen Gutachtens, auch betrachtet worden. Im Ergebnis wurden Festsetzungen mit Blick auf die Zulässigkeit des Wohnens getroffen, welche jedoch nicht für die Bestandsnutzungen, sondern die zukünftige Entwicklung des Gebietes bindend sind. Die Wohnnutzungen im Bahnhof Roßlau zeigen sich als der kom-</p>

<p>Die Integration des Bahnhof-Empfangsgebäudes in den Bebauungsplan wäre daher sinnvoll und vorausschauend im Sinne einer beschleunigten und positiven Bahnhofsentwicklung.</p> <p>Aufgrund vermehrter nächtlicher Anfahrten ist daher die Nachtruhe der Bewohner nicht nur durch den vorhandenen Bahnverkehr, sondern zusätzlich durch zu erwartenden LKW- und Entladelärm gestört. Dieser Planung widersprechen wir hiermit als Mieter, Bewohner, Nutzer und Eigentümer ausdrücklich und bitten um entsprechende Berücksichtigung. Die Anlieferung über eine ohnehin schon stark frequentierte Straße, wie die Luchstr. erscheint daher sinnvoller.</p> <p>3. Integration vorhandenes Kulturgut</p> <p>Die Austauschbarkeit von Stadtkernen durch überall gleich aussehenden Ketten und deren sogenannte Industriearchitektur hat zur Beliebigkeit geführt die vielerorts bedauert wird.</p> <p>Aus vergangenen Projektentwicklungen kann man nur lernen. Für die zukünftige Gestaltung des Luchplatzes ist es zu wünschen, das nach 20 Jahren Erfahrung ein wohldurchdachtes herausragendes Projekt entsteht, welches eine gelungene Altbauintegration gewährleistet. Eine sorgfältige Abwägung ist wünschenswert. Die jetzige große Chance zu einer nachhaltigen Integration von diesem einmaligen Kulturgut bietet eine Aufwertung für den Ort Roßlau und zunehmenden Besucherstrom im Sinne unseres aufstrebenden Oberzentrums.</p> <p>Der Verlust eines Kulturgutes welches nie wieder hergestellt werden kann, zugunsten einer kommerziell kurzfristigen Nutzung ist zu überdenken und un-</p>	<p>munalen Planungshoheit entzogen, da sie eisenbahnrechtlich privilegiert sind. Somit besitzt die Stadt Dessau-Roßlau hinsichtlich dieser Nutzung keine Regelungsbefugnis.</p> <p>Die Lage des Bahnhofsgebäudes wird hinsichtlich der Lärmimmissionen pegelbestimmend durch den Bahnverkehr beeinflusst. Eine akustisch wahrnehmbare Verschlechterung der Immissionssituation im Bereich des Bahnhofsgebäudes findet durch den vorgelegten Bebauungsplanentwurf nicht statt. Eine Integration des Bahnhofsgebäudes in den Bebauungsplan würde dazu führen, dass eine Vermischung von geltendem Fachplanungsrecht und Festsetzungen im Rahmen der kommunalen Planungshoheit entsteht. Dies ist durch den Gesetzgeber nicht vorgesehen und somit unzulässig.</p> <p>Im Hinblick auf die Anregung, die Luchstraße stärker für Anlieferverkehre mit zu benutzen, führt die Stadt Dessau-Roßlau aus, dass künftig ein nennenswerter Teil der Anlieferverkehre über die Luchstraße das "Elbezentrum Luchplatz" verlassen wird. Ein wesentlicher Anteil der Lieferverkehre wird nicht mehr über die Dessauer Straße, wie bisher, nach erfolgtem Liefervorgang das Areal wieder verlassen, sondern durch eine neu angelegte Zu- und Abfahrt zur Luchstraße.</p> <p>zu 3.)</p> <p>Unter Verweis auf die eingangs zu dieser Abwägung ausgeführten grundsätzlichen Bemerkungen zur städtebaulichen Weiterentwicklung im Bereich des "Elbezentrums Luchplatz" ist es Ziel der städtebaulichen Planung, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches "Nahversorgungszentrum Luchplatz", unter Beachtung der Inhalte und Vorgaben eines gesamtstädtischen Zentrenkonzeptes, umzusetzen. Im Ergebnis ist für den Standort Luchplatz ein Nutzungsmix beabsichtigt, der wirtschaftlich tragfähig, wie stadträumlich bereichernd eine Zukunftsperspektive bedeutet. Die Attraktivitätserhöhung des Nahversorgungszentrums, im Zusammenhang mit den sortimentssteuernden Festsetzungen des Bebauungsplanes und die Möglichkeit der Integration weiterer Dienstleistungsbereiche am Standort ist insgesamt darauf ausgerichtet, die wirtschaftliche Tragfähigkeit im Sinne entsprechender Kundenströme weiterhin positiv auszugestalten. D. h., die in den 1990er Jahren getroffene Entsch-</p>
---	---

abhängig von herkömmlicher Wirtschaftlichkeit zu betrachten. Langfristiger ökonomischer Erfolg wird durch zunehmenden Zustrom von Käufern, Nutzern und Besuchern des Ortes entstehen, wenn diese sich besonders wohlfühlen und lange aufhalten. Dies ist auch im Sinne des REWE-Konzerns.

Der Neubau des REWE-Marktes am Luchplatz ist generell und in vielerlei Hinsicht eine begrüßenswerte Angelegenheit. Ein gelungenes Beispiel ist das Shoppingcenter in Braunschweig. Integrierte historische Bausubstanz hat dort für einen dauerhaften Besucherstrom gesorgt. Schon Ricarda Huch wusste: "Tradition heißt nicht die Asche aufheben, sondern die Flamme weiterreichen."

In diesem Sinne wünschen wir uns ein mit Bedacht entwickeltes Projekt unter Berücksichtigung dieser aufgeführten Bürgerbelange. Gerne sind wir zum Austausch und zu weiterer Ideenfindung und Begleitung bereit.

dung am Standort Luchplatz ein Nahversorgungszentrum mit flankierenden Dienstleistungsangeboten, Büronutzungen sowie dem Wohnen entstehen zu lassen, wird heute mit Blick auf das der Planung zugrunde liegende gesamtstädtische Zentrenkonzept als Chance begriffen, die Adresse des "Elbezentrum Luchplatz" wieder mit imageprägender Bedeutung zu versehen und dem gegenwärtig durch Trading-down-Tendenzen gekennzeichneten Bereich im Anschluss an den Bahnhof Roßlau einen angemessenen Stellenwert im Sinne der Daseinsvorsorge zu geben.

Die gegenwärtig unbefriedigende städtebauliche Situation im vorliegenden Plangeltungsbereich ist nur durch ein klarstellendes Eingreifen der Stadt Dessau-Roßlau zur Steuerung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in der vorliegend aufgelegten Form zu verändern. Hierfür bedarf es einer maßgeschneiderten Bauleitplanung, welche die Voraussetzungen schafft, dass, wie in der Stellungnahme befürchtet, keine kommerziell kurzfristige Nutzung des Standortes ohne langfristige Perspektive entsteht. Die Stadt Dessau-Roßlau stimmt mit dem Verfasser der Stellungnahme überein, dass ein langfristiger ökonomischer Erfolg nur durch einen adäquaten Zustrom von Käufern, Nutzern und Besuchern des Ortes entstehen wird, wenn dieser auch eine angenehme Aufenthaltsqualität bietet. Das ist Zielstellung des vorgelegten Bebauungsplanentwurfs. Der unmaßstäbliche Vergleich mit einem Shoppingcenter in Braunschweig stellt sich für die Stadt Dessau-Roßlau als abwegig dar und bedarf daher im Rahmen der vorliegenden Abwägung keiner weiteren Diskussion.

2.2 Ö 2 – Stellungnahme vom 23.01.2015

Stellungnahme zum Vorentwurf	Vorschlag für die Abwägung
<p>Insbesondere nach Einsicht in die vorliegende Marktanalyse bezweifle ich, dass es zu keinen Leerstand von Verkaufsflächen an o. g. Standort kommen wird.</p> <p>Verfehlte Nachhaltigkeitspolitik gibt es in Roßlau schon genug, siehe Leerstand "Westhalle". Wenn REWE die Verkaufsfläche nicht reicht, so gibt es in Waldesruh freie Kapazitäten. Damit hätten sogar die stark benachteiligten Anwohner von Waldesruh etwas, denen der Luchplatz nicht wirklich weiterhilft.</p> <p>Um "Magnetwirkung" zu erzielen, kann die vorhandene Gebäudesubstanz genutzt und umgebaut werden, gegen eine verbesserte Zufahrt gibt es nichts einzuwenden. Ein Ersatzneubau produziert hierzulande Leerstand, deshalb das Vorhaben neu zu planen wäre.</p>	<p>Die Stadt Dessau-Roßlau nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Der Bebauungsplanentwurf und seine Begründung bleiben im Ergebnis der Stellungnahme unverändert.</p> <p>Begründung:</p> <p>Zum Bebauungsplan Nr. 216 wurden handelsgutachterliche Untersuchungen durchgeführt, welche zum Gegenstand hatten, Sortimentsumfänge an zentrenrelevanten Sortimenten herauszuarbeiten, die am Standort in angemessenen Größenordnungen der Handelsnutzung zugeführt werden können, ohne schädliche Auswirkungen an anderen Stellen im Stadtgebiet Roßlau hervorzu bringen. Somit wurde im Bebauungsplanentwurf Umfang und Größenordnung für die zu handelnden Sortimente vorgegeben, welche im Sinne eines lebendigen Wettbewerbs der Standorte als ausgewogener Sortimentsproporz für den Standort Luchplatz tragfähig angesehen wurde. Die Verträglichkeit der geplanten Veränderungen des Standortes für andere zentrale Versorgungsbereiche, hier insbesondere dem Stadtteilzentrum Roßlau, wurde im Standortverträglichkeitsgutachten nachgewiesen.</p> <p>Neben dem gesamtstädtischen Zentrenkonzept ordnet sich der Bebauungsplanentwurf § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB unter, nach welchem die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigen sind. Die in der Stellungnahme angesprochenen strukturellen Leerstände im Gewerbegebiet Roßlau-West oder im Bereich Waldesruh zeigen, dass derartige Leerstände auch ohne den in der Stellungnahme angesprochenen Ersatzneubau von REWE bereits eingetreten sind, da der Strukturwandel, in Verbindung mit einer hohen Wettbewerbsintensität im Einzelhandel und der demografischen Entwicklung, aber auch der Nachfrageentwicklung/Käuferakzeptanz ehemals vorhandener Märkte in ihren bestehenden Situationen nicht überleben konnten. Das aktive städtebauliche Eingreifen durch die Stadt Dessau-Roßlau am Standort Luchplatz ist von der Zuversicht geprägt, die Voraussetzungen für die Revitalisierung des Standortes mit dem vorgelegten Bebauungsplanentwurf in gültiger Weise vorzugeben.</p>

	<p>Im Rahmen des Planvollzuges wird ein modernes und dauerhaft nachgefragtes Nahversorgungszentrum entstehen, welches gemeinsam mit dem Stadtteilzentrum Innenstadt Roßlau die zwei wesentlichen Handels- und Dienstleistungsschwerpunkte in Roßlau bilden wird.</p>
--	--

3. Stellungnahmen der Nachbargemeinden

3.1 Nachbargemeinden ohne Stellungnahmen

zur frühzeitigen Beteiligung	Vorschlag für die Abwägung
<ul style="list-style-type: none"> • Stadt Aken • Stadt Oranienbaum-Wörlitz • Stadt Gräfenhainichen • Stadt Raguhn-Jeßnitz • Gemeinde Osternienburger Land • Stadt Zerbst/Anhalt • Stadt Coswig (Anhalt) 	<p>Das Fehlen der Stellungnahmen veranlasst die Stadt Dessau-Roßlau zu der Annahme, dass die Bauleitplanung auf die Belange dieser Nachbargemeinden keine Auswirkungen haben wird. Die Stadt Dessau-Roßlau stützt sich dabei auch auf die, ihr durch die Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktionen, die in der Begründung zur Bauleitplanung aufgeführt wurden. Der Stadt Dessau-Roßlau sind über die bereits berücksichtigten Aspekte hinaus keine weiteren Belange bekannt, die beachtet werden müssen bzw. für die Rechtmäßigkeit der Abwägung von Bedeutung sind.</p>
zum Entwurf	Vorschlag für die Abwägung
<ul style="list-style-type: none"> • Stadt Aken • Stadt Oranienbaum-Wörlitz • Stadt Gräfenhainichen • Gemeinde Osternienburger Land • Stadt Zerbst/Anhalt • Stadt Coswig (Anhalt) 	<p>Das Fehlen der Stellungnahmen veranlasst die Stadt Dessau-Roßlau zu der Annahme, dass die Bauleitplanung auf die Belange dieser Nachbargemeinden keine Auswirkungen haben wird. Die Stadt Dessau-Roßlau stützt sich dabei auch auf die, ihr durch die Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktionen, die in der Begründung zur Bauleitplanung aufgeführt wurden. Der Stadt Dessau-Roßlau sind über die bereits berücksichtigten Aspekte hinaus keine weiteren Belange bekannt, die beachtet werden müssen bzw. für die Rechtmäßigkeit der Abwägung von Bedeutung sind.</p>

3.2 Nachbargemeinden ohne Einwendungen und Hinweise

Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Vorschlag für die Abwägung
<ul style="list-style-type: none"> • Stadt Raguhn-Jeßnitz 	<p>Die Entwürfe der Bauleitplanungen und der dazugehörigen Begründung haben den nebenstehenden Gemeinden zur Beurteilung und zur Abgabe einer Stellungnahme vorgelegen. Belange dieser Gemeinden werden durch die Planung nicht berührt. Es wurden keine Bedenken vorgebracht.</p>
Stellungnahmen zum Entwurf	Vorschlag für die Abwägung
<ul style="list-style-type: none"> • Stadt Raguhn-Jeßnitz • Stadt Südliches Anhalt 	<p>Die Entwürfe der Bauleitplanungen und der dazugehörigen Begründung haben den nebenstehenden Gemeinden zur Beurteilung und zur Abgabe einer Stellungnahme vorgelegen. Belange dieser Gemeinden werden durch die Planung nicht berührt. Es wurden keine Bedenken vorgebracht.</p>

4. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

4.1 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange ohne Stellungnahmen

zur frühzeitigen Beteiligung	Vorschlag für die Abwägung
<ul style="list-style-type: none"> • Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr (Behörde wurde zu einem späteren Zeitpunkt gegründet) • Polizeidirektion Dessau • Landesstraßenbaubehörde, Regionalbereich Ost • Handwerkskammer • Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH • Deutsche Post AG • Kabel Deutschland • Primacom • Fernwasserversorgung Elbaue/Ostharz • Unterhaltungsverband Nuthe/Rosel • Naturpark Fläming • Biosphärenreservat Mittelelbe • Ortschaftsrat Roßlau 	<p>Das Fehlen der Stellungnahmen veranlasst die Stadt Dessau-Roßlau zu der Annahme, dass die Bauleitplanung auf die Belange dieser Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange keine Auswirkungen haben wird. Die Stadt Dessau-Roßlau stützt sich dabei auch auf die, ihr durch die Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktionen, die in der Begründung zur Bauleitplanung aufgeführt wurden. Der Stadt Dessau-Roßlau sind über die bereits berücksichtigten Aspekte hinaus keine weiteren Belange bekannt, die beachtet werden müssen bzw. für die Rechtmäßigkeit der Abwägung von Bedeutung sind.</p>
zum Entwurf	Vorschlag für die Abwägung
<ul style="list-style-type: none"> • Polizeidirektion Dessau • TLG Immobilien GmbH • IHK • Handwerkskammer • Handelsverband Sachsen-Anhalt 	<p>Das Fehlen der Stellungnahmen veranlasst die Stadt Dessau-Roßlau zu der Annahme, dass die Bauleitplanung auf die Belange dieser Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange keine Auswirkungen haben wird. Die Stadt Dessau-Roßlau stützt sich dabei auch auf die, ihr durch die Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktionen, die in der Begründung zur Bauleitplanung aufgeführt wurden. Der Stadt Dessau-Roßlau sind über die bereits berücksichtigten Aspekte hinaus keine weiteren Belange bekannt, die beachtet werden</p>

<ul style="list-style-type: none"> • Deutsche Post AG • Kabel Deutschland • Primacom • Naturpark Fläming • Ortschaftsrat Roßlau 	<p>müssen bzw. für die Rechtmäßigkeit der Abwägung von Bedeutung sind.</p>
--	--

4.2 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange ohne Einwendungen und Hinweise

Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung/zum Entwurf	Vorschlag für die Abwägung
<ul style="list-style-type: none"> • Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Abt. Archäologie • Landesamt für Geologie und Bergwesen • Landesamt für Verbraucherschutz • Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft • Bundesanstalt für Immobilienaufgaben • Landesbetrieb Bau- und Liegenschaftsmanagement • TLG Immobilien GmbH Magdeburg • Handelsverband Sachsen-Anhalt • HL komm Telekommunikations GmbH • Bundesnetzagentur • GASCADE GmbH & Co. KG • Fernwasserversorgung Elbaue/Ostharz • 50Hertz Transmission • Unterhaltungsverband Nuthe/Rossel • Biosphärenreservat Mittelelbe 	<p>Die Entwürfe der Bauleitplanungen und der dazugehörigen Begründung haben den nebenstehenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Beurteilung und zur Abgabe einer Stellungnahme vorgelegen. Belange dieser Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange werden durch die Planung nicht berührt. Es wurden keine Bedenken vorgebracht.</p>

4.3 TÖB 01 – Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr – Stellungnahme vom 06.06.2016

Stellungnahme zum Entwurf	Vorschlag für die Abwägung
<p>Landesplanerische Stellungnahme gemäß § 13 Abs. 2 LEntwG LSA</p> <p>Für die Stadt Dessau-Roßlau besteht das Hauptziel der vorliegenden städtebaulichen Planung in der Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen für den Erhalt, die Revitalisierung und die Weiterentwicklung des Zentralen Versorgungsbereiches "Luchplatz" in Roßlau. Die Planung beruht auf dem Zentrenkonzept der Stadt Dessau-Roßlau, unter Beachtung der Inhalte und Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 216 "Erhaltung und Entwicklung Zentraler Versorgungsbereiche" der Stadt Dessau-Roßlau (in Kraft getreten am 21.12.2013). Ferner geht es der Stadt Dessau-Roßlau um die räumliche Verknüpfung des Standortes mit dem umgebenden "Bahnhofsquartier", einschließlich der hierzu erforderlichen verkehrlichen Neuorganisation.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich zwischen dem Bahnhof Roßlau/Dessauer Straße und der Luchstraße. Das hier entstandene "Elbezentrum Luchplatz" wurde in zwei Bauabschnitten Anfang der 1990er Jahre errichtet und besteht aus einem nördlichen und südlichen, überwiegend 3-geschossigen Gebäudekomplex mit unterschiedlichen Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen, einschließlich medizinischer Einrichtungen, Gastronomie sowie Büro-, Verwaltungs- und Wohnnutzungen. Für den Standort hatte die ehemalige Stadt Roßlau ein Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes eingeleitet. Das Planverfahren wurde allerdings nicht rechtskräftig abgeschlossen.</p> <p>Das "Elbezentrum Luchplatz" ist von der Problematik einer permanent rückläufigen Objektnutzung und einem bereits deutlich sichtbaren Leerstand geprägt. Von den insgesamt ca. 7.700 m² Verkaufs- bzw. gewerblichen Nutzflächen stehen ca. 3.000 m² leer. Hauptnutzer ist derzeit ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb (REWE-Markt) im nördlichen Gebäudekomplex mit einer Verkaufsfläche von 1.323 m², inkl. Getränkemarkt und Bäcker. Für den REWE-Markt soll im westlichen Planbereich, an der Dessauer Straße ein Neubau errichtet werden, mit einer gleichzeitigen Erweiterung der Verkaufsfläche auf 1.600 m², inkl. Getränkemarkt und Bäcker. Für die freiwerdende Fläche wird die Nutzung durch einen Drogeriemarkt angestrebt.</p>	<p>Mit den Ausführungen in der Stellungnahme werden die Zielstellung des Bebauungsplanes sowie der Anlass und das Erfordernis der Planaufstellung widergegeben. Die Nachnutzung einer frei werdenden Fläche des ansässigen Supermarktes durch einen Drogeriemarkt wird jedoch fehlinterpretiert. Den Planunterlagen war zu entnehmen, dass mit der Begrenzung des Sortimentsumfangs Drogeriewaren als Hauptwarensortiment auf maximal 350 m² Bruttogeschossfläche keine gegenwärtig am Markt platzierbare Größe eines Drogeriemarktes erreichbar ist und es hierzu im Vorfeld, auch mit Blick auf die Größenordnung der durch die Stadt Dessau-Roßlau gewollten Verkaufsfläche, eine abweichende Positionierung zur Beschlussfassung für die Billigung und öffentliche Auslegung des Entwurfs durch die politische Gremien der Stadt Dessau-Roßlau gibt.</p> <p>Entgegen der im Einzelhandelsgutachten aufgezeigten Größenordnung für den Sortimentsumfang Drogeriewaren befürchtet die Stadt Dessau-Roßlau, dass der im Bereich des zentralen Versorgungsbereiches "Stadtteilzentrum Roßlau" (Schillerplatz) ansässige Drogeriemarkt diesen Standort dort aufgeben und im Ergebnis des Standortwechsels an den Luchplatz in der Innenstadt einen ungewollten Leerstand entstehen lassen würde.</p> <p>Der v. g. Festsetzungskontext im Hinblick auf den Sortimentsumfang Drogeriewaren bleibt im Ergebnis der Abwägung in unveränderter Größenordnung erhalten.</p>

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) für den Stadtteil Roßlau aus dem Jahr 2002 wird das nördliche Plangebiet derzeit als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Einzelhandel" dargestellt. Der südliche Bereich wurde als gemischte Baufläche ausgewiesen. Anfang 2015 hat die Stadt Dessau-Roßlau den Vorentwurf einer 1. Änderung dieses Flächennutzungsplanes zur landesplanerischen Abstimmung vorgelegt. Die Änderung sah vor, auch den südlichen Bereich des "Elbezentrums Luchplatz" als Sonderbaufläche "Einzelhandel" darzustellen, um dann auf der Grundlage des geänderten FNPs eine entsprechende verbindliche Bauleitplanung zu entwickeln. Nach Prüfung der Unterlagen erging am 29.01.2015 eine landesplanerische Stellungnahme mit der Feststellung, dass die Planung gegen Ziele der Raumordnung verstößt und damit nicht mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist. Ein weiterer Planentwurf wurde anschließend nicht mehr vorgelegt.

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 216 "Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche" der Stadt Dessau-Roßlau. Mit diesem Bebauungsplan steuert die Stadt die Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet über die rahmenrechtlichen Vorgaben des § 9 Absatz 2a BauGB. In diesem Plan wurden verschiedene zentrale Versorgungsbereiche festgelegt. Das Gebiet des "Elbezentrums Luchplatz" wird als zentraler Versorgungsbereich "E" ausgewiesen. Mit Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes werden aus Sicht der Stadt Dessau-Roßlau die getroffenen Regelungstatbestände im Bebauungsplan Nr. 216 für den Bereich Luchplatz gegenstandslos. Der Bebauungsplan Nr. 216 träge ausschließlich differenzierte Festsetzungen für gemäß § 34 BauGB zulässige Einzelhandelnutzungen. Hiervon abweichend bzw. qualifizierend soll der vorliegende Bebauungsplan die entsprechenden Festsetzungen u. a. zum großflächigen Einzelhandel treffen, im Sinne des postulierten Ziels des Bebauungsplanes Nr. 216 zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche. Damit folge der vorliegende Bebauungsplan auch rechtssystematisch der Gesamtstrategie zur Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet Dessau-Roßlau.

Im Zuge der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes wurde für die Stadt Dessau-Roßlau deutlich, dass es sich bei der vorliegenden Planungskonstellation um eine sog. Gemengelage handelt. Diese lässt sich nicht in die Baugebietstypen gemäß BauNVO einordnen, was schlussendlich dazu führte, dass im Bebauungsplan auch keine entsprechenden Baugebiete Festsetzungsgegenstand wurden. Diese Betrachtungsweise hat es für die Stadt Dessau-Roßlau auch hinsichtlich der seinerzeit beabsichtigten Änderung des Flächennutzungsplanes entbehrlich werden lassen, das Planverfahren weiter zu verfolgen, da die Erforderlichkeit hierfür nicht mehr gegeben war. D. h., der Grundsatz des § 1 Abs. 3 BauGB konnte rechtssystematisch (Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes zur Steuerung der Genehmigungsvoraussetzungen gemäß § 34 BauGB) zwischen den Festsetzungsinhalten des Bebauungsplanes und einem hiermit zwingend im Zusammenhang zu sehenden Änderungserfordernis des Flächennutzungsplanes Roßlau nicht mehr gesehen werden. Das Planverfahren der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes Roßlau wurde somit eingestellt, da dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB auch ohne Änderung entsprochen werden kann.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 219 "Luchplatz" wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 216 "Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche", mit dem Ergebnis überlagert, dass die hier gegenständliche Bauleitplanung in der Form eines tatsächlich einfachen Bebauungsplanes daher kommen wird. Er trifft Festsetzungen zu Verkehrsflächen, überbaubaren Grundstücksflächen etc., die nicht auf § 9 Abs. 2a BauGB gegründet sind, aber für Zulassungsentscheidungen gem. § 30 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 34 BauGB im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung als erforderlich angesehen werden.

Ergänzend zu den Ausführungen des vorstehenden Absatzes weist die Stadt Dessau-Roßlau darauf hin, dass der Gesetzgeber die Gemeinden dazu ermächtigt hat, Bebauungspläne für im Zusammenhang bebaute Ortsteile zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche aufzustellen, in welchen Festsetzungen darüber getroffen werden können, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Da der (gemeindeweite) Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB sich nicht auf Gebiete mit Bebauungsplänen im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB

<p>Der Bebauungsplan Nr. 219 "Luchplatz" wird als s. g. einfacher Bebauungsplan nach § 30 Absatz 3 BauGB i. V. m. § 9 Absatz 2a BauGB aufgestellt, ohne eine Gebietsart nach § 1 Absatz 2 BauNVO festzusetzen. Die Stadt Dessau-Roßlau geht davon aus, dass die Zulässigkeit von Vorhaben im Bereich des "Elbezentrum Luchplatz" sowie auch die Zulässigkeit der geplanten Verkaufsflächenerweiterung des bestehenden REWE-Marktes weiterhin nach § 34 BauGB beurteilt werden können und für die beabsichtigten Planungsziele die Ausweisung eines Sondergebietes (SO) nach §11 Absatz 2 BauNVO oder auch eines Kerngebietes (MK) nach § 7 BauNVO nicht erforderlich ist.</p> <p>Nach Prüfung der vorliegenden Unterlagen ergeht nachfolgende landesplanerische Stellungnahme:</p> <p>➤ Landesplanerische Feststellung</p> <p>Der Bebauungsplan Nr. 219 "Luchplatz" der Stadt Dessau-Roßlau ist mit den Erfordernissen der Raumordnung nicht vereinbar.</p> <p>➤ Begründung der Raumbedeutsamkeit</p> <p>Gemäß § 3 Nr. 6 ROG sind raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen Planungen einschließlich der Raumordnungspläne, Vorhaben und sonstige Maßnahmen, durch die Raum in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung oder Funktion eines Gebietes beeinflusst wird, einschließlich des Einsatzes der hierfür vorgesehenen öffentlichen Finanzmittel.</p>	<p>(auch nicht auf Gebiete mit Vorhaben- und Erschließungsplänen im Sinne des § 30 Abs. 2 BauGB) bezieht, sind auch weitergehende Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB in den Fällen eines einfachen Bebauungsplanes, im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB, genauso wenig ausgeschlossen, wie andere Festsetzungen nach § 9 BauGB, sofern es sich nicht um Baugebiete handelt. D. h., zulässig sind somit alle sonstigen Festsetzungen, die in einem einfachen Bebauungsplan getroffen werden können, der im Übrigen in einem nach § 34 BauGB zu beurteilenden Gebiet liegt.</p> <p>Mit den Ausführungen der Stellungnahme wird konstatiert, dass der vorgelegte Bebauungsplanentwurf in Widerspruch zu den Erfordernissen der Raumordnung steht. Die nachfolgenden Ausführungen zur Begründung der Raumbedeutsamkeit, respektive Begründung der landesplanerischen Feststellung werden durch die Stadt Dessau-Roßlau in der dargelegten Form nicht geteilt. Der Argumentation der Stellungnahme kann aus den nachfolgend aufgeführten Gründen nicht gefolgt werden. Somit entscheidet die Stadt Dessau-Roßlau zu den nachfolgenden Inhalten der Stellungnahme wie folgt.</p> <p>Die Stadt Dessau-Roßlau stellt fest, dass der Vorhabenstandort innerhalb des sowohl im Einzelhandels- als auch Zentrenkonzept interkommunal und auch mit der Raumordnung abgestimmten zentralen Versorgungsbereichs "Luchplatz" liegt. Der zentrale Versorgungsbereich "Luchplatz" besitzt die zweithöchste Kategorie in der Zentrenhierarchie der Stadt Dessau-Roßlau, stellt sich städtebaulich integriert dar und ist insofern prädestinierter Ansiedlungsstandort für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel. Durch den städtebaulich voll integrierten Standort ist die Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO widerlegt, sodass die konkrete Auswirkungsprüfung erfolgen und im Ergebnis, die dem Bebauungsplan gegenständlichen Festsetzungen, bspw. zu Verkehrsflächen, zum Immissionsschutz oder auch zu § 9 Abs. 2 BauGB erfol-</p>
--	--

Der vorliegende Bebauungsplan ist aufgrund der räumlichen Ausdehnung (2,48 ha Gesamtfläche) sowie der geplanten Festsetzungen zur Zulässigkeit eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes i. S. v. § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der damit verbundenen Auswirkungen auf die für den betroffenen Bereich planerisch gesicherten Raumfunktionen gemäß § 3 Absatz 1 Nr. 6 Raumordnungsgesetz (ROG) als raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend und raumbeeinflussend einzustufen.

gen konnten. Als Instrument zur Problemlösung wurde durch die Stadt Dessau-Roßlau, auf Grund der bestehenden Gemengelagensituation, auf einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB zurückgegriffen. Dieses Planungsinstrument ist ausreichend, um die städtebauliche Zielsetzung zu erreichen, den zentralen Versorgungsbereich zu erhalten und zu entwickeln und damit dazu beizutragen, eine auch für nichtmotorisierte Bevölkerungsgruppen geeignete Versorgungsinfrastruktur vorzuhalten (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). Diesem Anliegen widmet sich der Bebauungsplan an einem städtebaulich integrierten und über Jahre hin etablierten Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Wohnstandort, wozu es keiner Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes nach § 11 Abs. 3 BauNVO bedarf.

Eine Gemeinde kann im Rahmen ihres durch § 1 Abs. 2 Satz 1 BauGB begrenzten Planungsermessens prinzipiell zwischen verschiedenen planungsrechtlichen Instrumenten frei wählen. Da der Bebauungsplan auf Grund der vorhandenen Gemengelagensituation als einfacher Plan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt wird und somit ergänzend § 34 BauGB bei dessen Vollzug zur Anwendung gelangt, ist der Begriff der Art der baulichen Nutzung, im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB, nicht identisch mit den in der BauNVO aufgeführten Baugebieten. Vorliegend richtet sich die Art der baulichen Nutzung bzw. die Art einer neuen Bebauung, auf Grund der v. g. Gemengelagensituation, nach den das Plangebiet prägenden Nutzungen der umgebenden Bebauung. Auf weitere Ausführungen zu den planungsrechtlichen Zusammenhängen kann auch mit Blick auf eingangs zu dieser Abwägung getätigten Ausführungen verzichtet werden.

➤ **Begründung der landesplanerischen Feststellung**

Die Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA 2010) und aus dem Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W). Laut der Überleitungsvorschrift in § 2 der Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 gelten die Regionalen Entwick-

Für die Frage der Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung ist die Beachtung der festgelegten Ziele der Raumordnung für den vorliegenden Bebauungsplan relevant. Der LEP ST 2010 sieht im Ziel 52 vor, dass die Ausweisung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsbetriebe, die ausschließlich der Grundversorgung der Einwohner dienen, neben Ober- und Mittelzentren nur in Grundzentren zulässig ist. Die Auffassung des Verfassers der Stellungnahme, dass, sofern sich der Standort des beantragten großflächigen Einzel-

lungspläne für die Planungsregionen fort, soweit sie den in der Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen.

Bei dem derzeit bestehenden REWE-Markt mit einer Verkaufsfläche von 1.323 m² und einer Bruttogeschossfläche von 1.600 m² handelt es sich bereits um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung -BauNVO-. Mit der geplanten Erhöhung der Verkaufsfläche auf 1.600 m² (2.600 m² Bruttogeschossfläche) wird dieser großflächige Einzelhandelsbetrieb erweitert. Da der vorliegende Bebauungsplan dazu dient, die Zulässigkeit eines solchen Vorhabens zu bestimmen, stelle ich als oberste Landesentwicklungsbehörde zunächst fest, dass gemäß der Rundverfügung Nr. 01/15 des Landesverwaltungsamtes, Referat Bauwesen, an die unteren Bauaufsichtsbehörden des Landes Sachsen-Anhalt vom 05.03.2015 für Vorhaben des großflächigen Einzelhandels stets eine landesplanerische Abstimmung erforderlich ist. Die Rundverfügung wurde aufgrund des Erlasses des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt vom 02.03.2015 erlassen. Zuständig für die Abgabe landesplanerischer Stellungnahmen ist gemäß § 2 Absatz 2 Satz 2 Nr. 10 des Landesentwicklungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) die oberste Landesentwicklungsbehörde. Sie hat zu prüfen, ob das Vorhaben mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist. Maßstab der Prüfung ist das Ziel 47 des LEP-LSA 2010: "Verkaufsfläche und Warensortiment von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen." Großflächiger Einzelhandel ist an zentrale Orte der oberen und mittleren Stufe (Grundlage LEP-LSA 2010: Z 33 bis 35 einschließlich Begründung sowie Z 26 zur Eigenentwicklung der übrigen Orte) sowie unter den besonderen Voraussetzungen von Z 52 an Grundzentren zu binden. Befindet sich der Standort des beantragten großflächigen Einzelhandelsvorhabens nicht im Ober- oder Mittelzentrum bzw. nach Maßgabe des LEP-LSA 2010 im Grundzentrum, widerspricht das Vorhaben den Zielen der Raumordnung. Großflächiger Einzelhandel an einem Standort, der den zentralörtlichen Festlegungen des LEP-LSA 2010 widerspricht, weist typischerweise ein Beeinträchtigungspotential auf, das sich auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung nicht nur unwesentlich auswirken kann (§ 11 Absatz 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO) und deshalb die Ausweisung eines Sondergebietes gemäß § 11 Absatz 3 Satz 1 BauNVO erfordert. Städtebauliche

handelsvorhaben nicht im Ober- oder Mittelzentrum bzw. nach Maßgabe des LEP ST 2010 im Grundzentrum befindet, der Bebauungsplan pauschal den Zielen der Raumordnung widerspricht, kann für den vorliegenden Fall durch die Stadt Dessau-Roßlau für die zu beachtende Zielstellung so nicht nachvollzogen werden. Im Umkehrschluss würde diese Zielstellung nämlich bedeuten, dass die oberste Landesentwicklungsbehörde für einen in einem zentralen Versorgungsbereich liegenden und damit städtebaulich voll integrierten Standort, die Lage in einem förmlich ausgewiesenen Grundzentrum verlangt. Das ist nach Auffassung der Stadt Dessau-Roßlau nicht Intention des LEP ST 2010, sondern für den Regelfall das Erfordernis der Festsetzung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsbetriebe i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO. Eine Festsetzung von Sondergebieten wiederum setzt aber das Vorhandensein von negativen Auswirkungen gem. § 11 abs. 3 BauNVO voraus. Diese Vermutungsregel gilt für den vorliegenden Planfall aber nicht, da aus der Gemengelagensituation heraus wesentliche Anhaltspunkte für eine städtebauliche Atypik resultieren (§ 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO). Die wesentlichen Anhaltspunkte begründen sich, wie vor, in der Lage des Plangebietes innerhalb des im Einzelhandels- als auch Zentrenkonzept interkommunal abgestimmten zentralen Versorgungsbereiches "Luchplatz".

Anmerkung:

Da die zentralörtliche Aufgabenzuweisung eine von einem außergemeindlichen Planungsträger zugewiesene Funktion darstellt (BVerwG Beschluss vom 08. Juni 2006 – 4BN8.06) stellt sich für die Stadt Dessau-Roßlau die Frage, ob Roßlau möglicherweise ein "faktischer" zentraler Ort mit grundzentraler Funktion ist. Dabei ist in den Blick zu nehmen, dass gemäß Ziel 30 des LEP ST 2010 Ober- und Mittelzentren gleichzeitig die Aufgaben der zentralen Orte der niedrigeren Stufe für die entsprechenden Verflechtungsbereiche mit übernehmen. Somit haben die zentralen Orte höherer Stufe, also auch das Oberzentrum Dessau-Roßlau, jeweils auch die nachgeordneten Versorgungsaufgaben zu erfüllen. D. h. konkret, dass das Oberzentrum Dessau-Roßlau auch die grundzentrale Versorgungsaufgabe hat, den Grundbedarf für die Versorgung der Bevölkerung im Stadtteil Roßlau abzudecken. Die Erfüllung der oberzentralen Versorgungsaufgabe ist zwar unter Beachtung der räumlichen Abgrenzung der zentralen Orte an die Beikarte 2a des LEP gebunden. Die für die grundzentrale Versorgungsaufgabe im Landesentwicklungsplan in der Beikarte 2a abgebildete Gebietskulisse ohne den Stadtteil Roßlau ist aber in Anbetracht

Fragen sind nicht Bestandteil der landesplanerischen Stellungnahme.

Der Stadt Dessau-Roßlau wurde gemäß dem LEP-LSA 2010, Ziffer 2.1, Z 36, die Funktion eines Oberzentrums zugewiesen. Zu beachten ist dabei, dass sich die zentrale Funktion der festgelegten Oberzentren gemäß LEP-LSA 2010, Z 36 jeweils auf den im Zusammenhang bebauten Ortsteil als zentrales Siedlungsgebiet der Stadt einschließlich seiner Erweiterungen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung beschränkt. Der Zentrale Ort ist gemäß der Beikarte 2a zum LEP-LSA 2010 räumlich abgegrenzt. Diese Abgrenzung ist eine generalisierte Festlegung, die durch die Stadt im Rahmen der Flächennutzungsplanung nach innen präzisiert werden kann.

Es ist festzustellen, dass sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 219 "Luchplatz" der Stadt Dessau-Roßlau nicht innerhalb der räumlichen Abgrenzung des Oberzentrums Dessau-Roßlau befindet. Somit widerspricht die vorliegende Bauleitplanung dem Ziel 46 des LEP-LSA 2010.

Vorsorglich habe ich auch geprüft, ob nach Z 52 des LEP-LSA 2010 in Bezug auf die Stadt Dessau-Roßlau eine Ausweisung eines Sondergebietes für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb ausnahmsweise auch außerhalb eines Ober- oder Mittelzentrums raumordnerisch zulässig wäre. Dies ist nicht der Fall, da Roßlau entsprechend den Festlegungen im Sachlichen Teilplan "Daseinsvorsorge - Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" nicht als Grundzentrum eingestuft worden ist.

des grundzentralen Versorgungsauftrages nicht nachvollziehbar. Sie steht dem sogar entgegen. Wo die grundzentralen Versorgungsaufgaben in Dessau-Roßlau erfüllt werden (müssen), muss die Stadt selbst und allenfalls in Abstimmung mit der Regionalplanung bestimmen können.

Im vorliegenden Bebauungsplan geht es um die Beibehaltung eines Supermarktes für die Erfüllung der grundzentralen Versorgungsaufgabe in einem von der Stadt dazu bestimmten zentralen Versorgungsbereich. Damit geht es um die wohnungsnah Grundversorgung und vorliegend nicht um die Erfüllung sonstiger mittel- und oberzentraler Versorgungsaufgaben. Und mit Blick auf die Vorgaben der Regionalen Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg macht sich die Stadt Dessau-Roßlau die Ausführungen aus dem Sachlichen Teilplan Daseinsvorsorge - tabellarische Darstellung auf Seite 19 (Kapitel 4.5.5 – Zusätzliche Verbesserung der Erreichbarkeit) sowie die nachfolgenden Ausführungen zur Verbesserung der Erreichbarkeit für ca. 3.200 Einwohner des nördlichen Versorgungsbereiches Roßlau - zu eigen, aus welchen deutlich abzulesen ist, dass faktisch im Stadtteil Roßlau die in der Begründung zu Ziel 25 LEP ST 2010 aufgeführten Kriterien eingehalten werden, welches wiederum die Auffassung der Stadt verfestigt, das Roßlau als ein faktischer grundzentraler Versorgungskern anzusprechen ist. D. h., unabhängig von der politischen Entscheidung der Vergangenheit, Roßlau nicht als Grundzentrum auszuweisen, ist die fachliche Zuweisung des Sachlichen Teilplans Daseinsvorsorge hinsichtlich der grundzentralen Einordnungskriterien zu beachten, welche es nach alledem für die Stadt Dessau-Roßlau notwendig werden lässt, die Bedenken der obersten Landesentwicklungsbehörde bzw. deren landesplanerische Feststellung zurückzuweisen.

Der Bebauungsplan wird im Ergebnis der Abwägung hinsichtlich des Festsetzungsumfangs geändert. Nach erneuter Prüfung durch die Stadt Dessau-Roßlau können fernerhin die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise entfallen. Es schließt sich das Verfahren gemäß § 4a Abs. 3 BauGB an, bei welchem der Verfasser der Stellungnahme erneut zum Planverfahren beteiligt wird.

<p>➤ Rechtswirkung</p> <p>Ich verweise auf die Bindungswirkungen der Erfordernisse der Raumordnung gemäß § 4 ROG. Gemäß § 4 Abs. 1 ROG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen sind die Ziele der Raumordnung sind zu beachten sowie Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.</p> <p>Hinweis zur Datensicherung</p> <p>Der obersten Landesentwicklungsbehörde obliegt gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 4 Landesentwicklungsgesetz (LEntwG) die Führung des Amtlichen Raumordnungs-Informationssystems einschließlich des Raumordnungskatasters (ROK). Das von der obersten Landesentwicklungsbehörde geführte ROK weist gemäß § 16 Abs. 1 LEntwG die raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen aller Ebenen und Bereiche im Land Sachsen-Anhalt nach. Die Planungen und Maßnahmen der in § 16 Abs. 2 Nr. 1-15 LEntwG genannten Bereiche sind somit zwingend im ROK zu führen. Eine erste Erfassung dieser raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen erfolgt im Rahmen der Abstimmungspflicht gemäß § 13 Abs. 1 LEntwG. Zur sach- und fachgerechten Führung des ROK ist es darüber hinaus erforderlich, die oberste Landesentwicklungsbehörde vom Abschluss des jeweiligen Verfahrens sowie der Realisierung der Planung/Maßnahme in Kenntnis zu setzen. Hierzu ist mir das Datum der Genehmigung/ Zulassung mitzuteilen. Soweit räumlich Änderungen im weiteren Verfahren nach meiner letzten Beteiligung vorgenommen wurden, bitte ich um die Zustellung des gültigen Lageplans der Genehmigungs-/Zulassungsfassung. Des Weiteren ist abschließend die Anzeige der Inbetriebnahme für die Darstellung im ROK erforderlich.</p> <p>Mit dieser Stellungnahme wird den vorgeschriebenen Genehmigungs- und Zulassungsverfahren nicht vorgegriffen und es werden weder öffentlich-rechtliche noch privatrechtliche Zustimmungen und Gestattungen erteilt.</p>	<p>Es erfolgt die Kenntnisnahme unter Verweis auf vorstehende Ausführungen.</p> <p>Die Stadt Dessau-Roßlau wird eine Kopie der Bekanntmachung der rechtskräftigen Bebauungsplansatzung zu gg. Zeit übergeben.</p> <p>Es erfolgt die Kenntnisnahme.</p>
---	--

4.4 TÖB 1 – Landesverwaltungsamt – Stellungnahmen vom 07.06.2016/10.06.2016

Stellungnahme zum Entwurf	Vorschlag für die Abwägung
<p><u>Stellungnahme vom 07.06.2016</u></p> <p>... im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Baugesetzbuch (BauGB) wurde das Landesverwaltungsamt als Träger öffentlicher Belange in dem o. g. Verfahren beteiligt.</p> <p>Aus Sicht des Landesverwaltungsamtes, unter Beteiligung der Fachreferate</p> <ul style="list-style-type: none"> • obere Verkehrsbehörde (Referat 307), • obere Abfall-und Bodenschutzbehörde (Referat 401) • obere Immissionsschutzbehörde (Referat 402) • obere Behörde für Wasserwirtschaft (Referat 404) • obere Behörde für Abwasser (Referat 405) • obere Naturschutzbehörde (Referat 407) und • obere Behörde für Denkmalschutz, UNESCO-Weltkulturerbe (Referat 502) <p>lässt sich im Ergebnis feststellen, dass keine Belange berührt werden, die den Aufgabenbereich der oberen Landesbehörde betreffen.</p> <p>Es wird auf die Stellungnahmen der unteren Behörde der Stadt Dessau-Roßlau, insbesondere für die Bereiche Naturschutz, Bodenschutz, Immissionsschutz und Wasser, verwiesen.</p> <p>Aus Sicht des Naturschutzes ergibt sich ein Hinweis mit der Bitte um Beachtung: Das Umweltschadensgesetz und das Artenschutzrecht sind zu beachten, in diesem Zusammenhang wird insbesondere auf § 19 BNatSchG i. V. m. dem Umweltschadensgesetz (vom 10. Mai 2007, BGBl. Teil I S. 666) sowie auf die §§ 44 und 45 BNatSchG verwiesen.</p>	<p>Es erfolgt die Kenntnisnahme.</p> <p>Es erfolgt die Kenntnisnahme, dass zu dem vorgelegten Bebauungsplanentwurf die aufgeführten Fachreferate keine Belange berührt sehen, die den Aufgabenbereich der oberen Landesbehörden betreffen.</p> <p>Es erfolgt die Kenntnisnahme.</p> <p>Umweltschadensgesetz und Artenschutzrecht wurden bereits beim Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes beachtet. Zum Bebauungsplanentwurf wurde eine artenschutzfachliche Stellungnahme erarbeitet, aus welcher die Maßnahmen in punkto Artenschutz beim Vollzug des Bebauungsplanes rechtsverbindlich, im Sinne von Vermeidungsmaßnahmen, abgeleitet werden können. Darüber hinaus werden das Umweltschadensgesetz und der Artenschutz permanent beim Vollzug des Bebauungsplanes beachtet.</p>

Stellungnahme vom 10.06.2016

im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Baugesetzbuch (BauGB) wurde das Landesverwaltungsamt als Träger öffentlicher Belange in dem o. g. Verfahren beteiligt und hat sich mit Schreiben vom 07. Juni 2016 entsprechend geäußert.

Im Nachgang zu dieser Antwort, ergibt sich ein Hinweis aus immissionsschutzrechtlicher Sicht mit der Bitte um Beachtung im weiteren Planungsprozess.

Es wird darauf hingewiesen, dass es im Plangebiet zu erheblichen Verkehrs-lärmbeeinträchtigungen kommen kann. Im schalltechnischen Gutachten zum Bebauungsplan (Bonk, Maire, Hoppmann GbR, Gabsen, 11.01.2016) wird u. a. aufgezeigt, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Gebiete, die auch dem Wohnen dienen (Mischgebiet) insbesondere nachts zum Teil erheblich überschritten werden. Auch der für den Verkehrswegebau geltende Immissionswert der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) von 54 dB(A) nachts wird in weiten Teilen überschritten.

Daher werden im Bebauungsplan Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" festgelegt und entsprechende Maßnahmen des passiven Schallschutzes festgesetzt. Dadurch könnte innerhalb der Gebäude ein angemessener Schallschutz gesichert werden. Doch bereits bei spaltbreit geöffneten Fenstern dürfte eine ungestörte Kommunikation tagsüber bzw. ein gesunder Schlaf nachts kaum mehr möglich sein. Stark eingeschränkt ist auch die Möglichkeit zur Anlage von Außenwohnbereichen für Ruhe und Erholung.

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht wird daher empfohlen, wegen der hohen baulichen Anforderungen an den passiven Schallschutz weitere Wohnnutzungen in den Lärmpegelbereichen IV, V und VI nicht zuzulassen.

Die geäußerte Bitte um Beachtung im weiteren Planungsprozess wird zur Kenntnis genommen.

Das Anliegen der oberen Immissionsschutzbehörde stellt sich für die Stadt Dessau-Roßlau in Teilen als nachvollziehbar dar. Der Vorschlag für die Lärmpegelbereiche V und VI die Wohnnutzung zukünftig auszuschließen, wird durch die Stadt Dessau-Roßlau aufgegriffen. Hierzu ergeht eine ergänzende textliche Festsetzung. Dies begründet sich daraus, dass die erforderlichen konstruktiven Aufwendungen auch aus Sicht der Stadt Dessau-Roßlau nicht in einem angemessenen Verhältnis zur Fortentwicklung der Wohnnutzung in den v. g. Lärmpegelbereichen gesehen werden. Bspw. bedeutet, um eine entsprechende Schalldämmung der hauptsächlich durch das Wohnen genutzten Dachgeschosse für Lärmpegelbereiche > IV sicherstellen zu können, dass die Dachflächen massiv mit Betonverschalung zu verkleiden wären und die erforderlichen Schalldämmmaße von Fenstern ebenso erst ab Schallschutzklasse V (unabhängig vom Lüftungsproblem) erfüllt werden können. Diese erheblichen zusätzlichen Mehraufwendungen und die nicht vorhandene Notwendigkeit, in diesen Bereichen zwingend eine Dachgeschossnutzung zum Wohnen aus städtebaulichen Gründen zulassen zu müssen, lässt die Stadt Dessau-Roßlau hier vorsorgend, mit Blick auf die Wahrung gesunder Wohnverhältnisse, diesen Festsetzungskontext treffen. Gleiches gilt für Wohnnutzungen in den weiteren Geschossen, welche gegenwärtig, abgesehen von Ausnahmen, nicht praktiziert und zukünftig auch nicht zwingend aus städtebaulichen Gründen zugelassen werden muss. Für Wohnnutzungen im Lärmpegelbereich IV stellen sich die bereits im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen als hinreichend dar, um mit noch vertretbaren baulichen Aufwendungen gesunde Wohnverhältnisse aufrechterhalten zu können. Das v. g. Vorgehen dient der allgemeinen Information und erhöht die Rechtssicherheit der Planung.

Der Bebauungsplan wird im Ergebnis der Abwägung hinsichtlich des Festsetzungsumfangs geändert. Nach erneuter Prüfung durch die Stadt Dessau-Roßlau können auch weiterhin die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung entfallen. Es schließt sich das Verfahren gemäß § 4a Abs. 3 BauGB an, zu welchem der Verfasser der Stellungnahme erneut zum Planverfahren beteiligt wird.

--	--

4.5 TÖB 3 – Deutsche Bahn AG – Stellungnahme vom 09.06.2016

Stellungnahme zum Entwurf	Vorschlag für die Abwägung
<p>... die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG und DB Station &Service AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o. g. Verfahren.</p> <p>Wir begrüßen, dass das Umfeld des Bahnhofs Roßlau attraktiver gestaltet werden soll. Von Seiten der DB gibt es keine Einwände gegen die Absichten des Bebauungsplanes.</p> <p>Die bestehende bahneigene Fußgängerunterführung im Bahnhof Roßlau musste im Zuge der Gleiserneuerungen verfüllt werden und wird erst später durch eine Fußgängerbrücke ersetzt, so dass die städtische Fußgängerunterführung derzeit die einzige Anbindung an den westlichen Bahnsteig darstellt.</p> <p>Wie schon in der Stellungnahme der DB vom 22.10.2014 zur Frühzeitigen Beteiligung vermerkt, ist deshalb sicherzustellen, dass es eine ausreichend verkehrssichere Abgrenzung der Baustelle zur städtischen Fußgängerunterführung gibt und Passanten jederzeit und verkehrssicher diese Fußgängerunterführung nutzen können.</p> <p>Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z. B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.</p> <p>Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten</p>	<p>Es erfolgt die Kenntnisnahme, dass die Deutsche Bahn AG die Aktivitäten der Stadt Dessau-Roßlau im Rahmen ihrer kommunale Bauleitplanung zur Aufwertung des Bahnhofsumfeldes am Bahnhof Roßlau begrüßt und keine Einwände gegen den vorgelegten Bebauungsplanentwurf vorträgt.</p> <p>Die gegebenen Hinweise zur Fußgängerunterführung werden zur Kenntnis genommen, stehen als solche aber in keinem inhaltlichen Bezug zum vorgelegten Bebauungsplanentwurf. Im Rahmen seines Vollzuges wird allerdings darauf zu achten sein, dass eine ausreichende, verkehrssichere Abgrenzung entsteht und so die städtische Fußgängerunterführung jederzeit verkehrssicher für die entsprechenden Nutzergruppen zur Verfügung steht.</p> <p>Es erfolgt die Kenntnisnahme. Der Sachverhalt wird redaktionell ergänzend als Hinweis in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Das Vorgehen dient der allgemeinen Information und erhöht die Rechtssicherheit der Planung.</p>

<p>geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.</p> <p>Die Stellungnahme von der DB Station & Service AG steht leider noch aus. Wir werden diese nach Erhalt sofort nachreichen.</p> <p>Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen.</p>	<p>Es erfolgt die Kenntnisnahme.</p> <p>Der Bebauungsplan wird im Ergebnis der Abwägung hinsichtlich des Festsetzungsumfangs geändert. Nach erneuter Prüfung durch die Stadt Dessau-Roßlau können weiterhin die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung entfallen. Es schließt sich das Verfahren gemäß § 4a Abs. 3 BauGB an, zu welchem der Verfasser der Stellungnahme erneut zum Planverfahren beteiligt wird.</p>
---	---

4.6 TÖB 10 – Landesamt für Vermessung und Geoinformation– Stellungnahme vom 11.05.2016

Stellungnahme zum Entwurf	Vorschlag für die Abwägung
<p>... die Beteiligung bezüglich der Aufstellung des o. a. Bebauungsplanes habe ich zur Kenntnis genommen und hinsichtlich der Belange des Vermessungs- und Katasterwesens geprüft.</p> <p>Zu den Planungsabsichten selbst habe ich keine Bedenken oder Anregungen.</p> <p>Ich möchte aber darauf hinweisen, dass im Plangebiet Grenzeinrichtungen (Grenzmarken) vorhanden sind, welche gegebenenfalls durch zukünftige Bau-tätigkeit zerstört werden können.</p> <p>In diesem Zusammenhang verweise ich auf die Regelung nach § 5 und § 22 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 2004 (GVBl. LSA S. 716), zuletzt geändert durch das Zweite Gesetz zur Änderung des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt vom 18. Oktober 2012 (GVBl. LSA Nr. 21/2012 S. 510), wonach derjenige ordnungswidrig handelt, der unbefugt Grenzmarken einbringt, verändert oder beseitigt.</p> <p>Insofern hat der für die Baumaßnahmen verantwortliche Träger gegebenenfalls dafür zu sorgen, dass die erforderlichen Arbeiten zur Sicherung bzw. Wiederherstellung der Grenzmarken durch eine nach § 1 des o.a. Gesetzes</p>	<p>Es erfolgt die Kenntnisnahme, dass der vorgelegte Bebauungsplanentwurf hinsichtlich der Belange des Vermessungs- und Katasterwesens geprüft wurde und keine Bedenken oder Anregungen zu den Planungsabsichten der Stadt Dessau-Roßlau bestehen.</p> <p>Der Hinweis auf Grenzeinrichtungen ist bereits Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes im Anschluss von Kapitel 6.5 der Begründung.</p> <p>Die weiteren Ausführungen betreffen den Vollzug des Bebauungsplanes und sind somit für die inhaltliche Ergänzung entbehrlich.</p>

<p>befugte Stelle durchgeführt werden.</p> <p>Zusätzlich bitte ich bei der Erstellung von Ausschreibungsunterlagen aufzunehmen, dass der für die Baumaßnahmen verantwortliche Träger dafür zu sorgen hat, dass im Falle der Gefährdung von Grenzmarken rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten die erforderliche Sicherung durchgeführt wird.</p> <p>Hinsichtlich der eingereichten Planunterlagen habe ich folgende Anmerkungen und Hinweise. Bei der fehlenden Flurangabe (?) auf dem Entwurf des Bebauungsplanes handelt es sich um die Flur 21 der Gemarkung Roßlau. Auf der Entwurfszeichnung "Biotop- und Nutzungstypen", Anlage 3.5, sind keine Flurstücksbezeichnungen und -grenzen abgebildet. Der hier aufgeführte Text der "Übereinstimmungserklärung" ist zu entfernen.</p> <p>Die Kartengrundlage für die Abbildungen 1, 2, 3 und 5 auf den Seiten 5 bis 7 und 37 des Schalltechnischen Gutachtens (Anlage 3.2) bildet jeweils ein Auszug aus der Liegenschaftskarte. Für die hier verwendeten Geodaten fehlt der Vermerk mit dem Nachweis der erforderlichen Erlaubnis zur Vervielfältigung und Verbreitung von Auszügen aus der Liegenschaftskarte gemäß § 13 Abs. 5 VermGeoG LSA sowie der Benennung des verwendeten Kartenwerkes. Die Liegenschaftskarte ist durch das VermGeoG LSA geschützt. Werden Auszüge aus diesem Kartenwerk vervielfältigt und verbreitet, bedarf es hierfür einer Erlaubnis, die beim Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo) zu beantragen und auf der Planunterlage in entsprechender Form nachzuweisen ist. Ergänzen Sie die Quellenvermerke auf den vorgenannten Planunterlagen.</p>	<p>Die gegebenen Hinweise zu Flurangaben etc. werden beachtet und redaktionell ergänzt.</p> <p>Die genannten Abbildungen beruhen auf der Plandarstellung des Bebauungsplanes. Auf diesen ist die Erlaubnis zur Vervielfältigung und Verbreitung von Auszügen aus der Liegenschaftskarte nachgewiesen. Auf den Einzelkarten bzw. Kartenausschnitten des Gutachtens jeweils den Nachweis aufzuführen, stellt sich für die Stadt Dessau-Roßlau als unverhältnismäßig dar. Um der Nachweispflicht zu genügen erfolgt am Ende des Kapitels 6.8 der Begründung des Bebauungsplanes ein entsprechender Hinweis, dass die vom Gutachten für die Abbildung 1, 2, 3 und 5 verwendeten Kartendarstellungen über die erforderliche Erlaubnis zur Vervielfältigung und Verbreitung von Auszügen aus der Liegenschaftskarte gemäß § 13 Abs. 5 VermGeo LSA sowie die Benennung des verwendeten Kartenwerkes verfügen. Dieses Vorgehen dient der allgemeinen Information und erhöht die Rechtssicherheit der Planung.</p> <p>Der Bebauungsplan wird im Ergebnis der Abwägung hinsichtlich des Festsetzungsumfangs geändert. Nach erneuter Prüfung durch die Stadt Dessau-Roßlau können weiterhin die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung entfallen. Es schließt sich das Verfahren gemäß § 4a Abs. 3 BauGB an, zu welchem der Verfasser der Stellungnahme erneut zum Planverfahren beteiligt wird.</p>
---	--

4.7 TÖB 15 – Landesstraßenbaubehörde, Regionalbereich Ost – Stellungnahme vom 19.05.2016

Stellungnahme zum Entwurf	Vorschlag für die Abwägung
<p>... mit E-Mail vom 28.04.2016 erhielt ich die Information über die förmliche Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB am o. g. Bauleitplanverfahren und die Anforderung zur Abgabe einer Stellungnahme. Die Planunterlagen habe ich aus Ihrer Homepage entnommen und in Bezug auf meine Belange überprüft.</p> <p>Im Ergebnis der Überprüfung ist festzustellen, dass sich das Plangebiet des Bebauungsplanes im Stadtgebiet und somit im Zuständigkeitsbereich der Stadt Dessau-Roßlau befindet, Ein Berührungspunkt besteht aufgrund der Bundesstraßenplanung "Ortsumgehung Roßlau im Zuge der B 184". Das Planungsvorhaben befindet sich im Rahmen der Vorplanung (Linienfindung), insbesondere im Abstimmungsprozess mit dem Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur und dem Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt. Das vorliegende Ergebnis der Vorplanung beinhaltet die Variante 1 als Vorzugsvariante, s. Auszug des Übersichtslageplanes M 115.000. Diese Planung beansprucht die Südstraße und den Knotenpunkt B 184 (Luchstraße)/ Südstraße. Das im Rahmen Ihrer Begründung unter Punkt 6.7 dargelegte Erschließungskonzept kann hauptsächlich der dargelegten Option und der damit zusammenhängenden Funktionalität nicht wirklich nachvollzogen werden.</p> <p>Zur Planungssicherheit für das Vorhaben der Bundesstraßenplanung ist die Option mit einer Konzeptplanung in Form einer Vorplanung zu untermauern. Dies dient dann auch zur Nachweisführung, dass beide Planungsvorhaben aufeinander abgestimmt sind. Zur abschließenden Beurteilung bitte ich um Vorlage dieser separaten Planunterlage.</p>	<p>Es erfolgt die Kenntnisnahme, dass sich das Plangebiet vollständig im Zuständigkeitsbereich der Stadt Dessau-Roßlau befindet, jedoch ein Berührungspunkt auf Grund der Bundesstraßenplanung "Ortsumgehung Roßlau" im Zuge der B 184 gesehen wird. Die mitgeteilte Vorzugsvariante wurde im Kontext der Bebauungsplanerarbeitung bereits beachtet. Dass in dem Zusammenhang das dargelegte Erschließungskonzept nicht wirklich nachvollzogen werden kann, ist für die Stadt Dessau-Roßlau unverständlich. Ungeachtet dessen ist zwischenzeitlich eine Vorplanung für die neue Anbindung an die B 184 (Luchstraße) erstellt und auch mit dem Verfasser der Stellungnahme abgestimmt worden. Hieraus resultierende, geringfügige geometrische Korrekturen werden im Ergebnis der Abwägung redaktionell in die Planzeichnung eingepflegt.</p> <p>Die Weiterbearbeitung der Vorplanung bis hin zur Ausführungsplanung erfolgt im Zusammenhang mit der Projektplanung im Zuge der Neugestaltung der baulichen und sonstigen Anlagen im Rahmen der Revitalisierung des Handels- und Dienstleistungsstandortes "Elbezentrum Luchplatz". Das Vorplanungsergebnis wird redaktionell ergänzend als Textkarte Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes. Dieses Vorgehen dient der allgemeinen Information und erhöht die Rechtssicherheit der Planung.</p> <p>Der Bebauungsplan wird im Ergebnis der Abwägung hinsichtlich des Festsetzungsumfangs geändert. Nach erneuter Prüfung durch die Stadt Dessau-Roßlau können fernerhin die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung entfallen. Es schließt sich das Verfahren gemäß § 4a Abs. 3 BauGB an, zu welchem der Verfasser der Stellungnahme erneut zum Planverfahren beteiligt wird.</p>

4.8 TÖB 19 – Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg – Stellungnahme vom 30.05.2016

Stellungnahme zum Entwurf	Vorschlag für die Abwägung
<p>... die Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg nimmt gem. § 2 Abs. 4 in Verbindung mit § 21 Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA vom 23. April 2015, GVBl LSA S. 170) für ihre Mitglieder, zu denen der Landkreis Anhalt-Bitterfeld, Landkreis Wittenberg und die kreisfreie Stadt Dessau-Roßlau gehört, die Aufgabe der Regionalplanung wahr.</p> <p>Die Entscheidung über die Art der landesplanerischen Abstimmung gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 LEntwG sowie die Feststellung der Vereinbarkeit der o.g. Planung/Maßnahme mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung gem. § 2 Abs. 2 Nr. 10 LEntwG LSA erfolgt durch die oberste Landesentwicklungsbehörde.</p> <p>In Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung sind als sonstige Erfordernisse der Raumordnung gem. § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen, Entscheidungen öffentlicher Stellen über die Zulässigkeit raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen anderer öffentlicher Stellen oder von Personen des Privatrechts, die der Planfeststellung oder der Genehmigung mit der Rechtswirkung der Planfeststellung bedürfen, gem. § 4 Abs. 1 ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.</p> <p>In der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg befinden sich derzeit folgende Raumordnungspläne in Aufstellung:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Sachlicher Teilplan "Nutzung der Windenergie in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" (STP Wind vom 27.05.2016, Beschluss Nr. 05/2016) 2. Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg mit den Planinhalten "Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur" (1. Entwurf vom 27.05.2016, Beschluss Nr. 03/2016) 	<p>Die Stadt Dessau-Roßlau nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen Belange der Raumordnung mit den anderen öffentlichen und privaten Belangen gegen- und untereinander gerecht abzuwägen.</p> <p>Der Verfasser der Stellungnahme verweist auf die oberste Landesentwicklungsbehörde als Entscheidungsinstanz, hinsichtlich der Feststellung der Vereinbarkeit des vorgelegten Bebauungsplanentwurfes mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 10 LEntwG LSA.</p> <p>Entsprechend der des Weiteren genannten, in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung, zeigt sich der vorliegende Geltungsbereich des Bebauungsplanes unberührt, sodass die Stadt Dessau-Roßlau davon ausgeht, dass aus dem inhaltlichen Zusammenhang der Stellungnahme intendiert ist, dass keine Einwände durch die Regionale Planungsgemeinschaft bestehen.</p>

<p>In Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung werden durch die Planung nicht berührt.</p> <p><u>Hinweise zu Kapitel 3.1 "Übergeordnete Planungen"</u></p> <p>Mit Inkrafttreten des Sachlichen Teilplans "Daseinsvorsorge - Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" vom 27.03.2014 sind die Festlegungen der Kapitel 5.1 und 5.2 des Regionalen Entwicklungsplans für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg vom 07.10.2005 aufgehoben worden.</p>	<p>Der dargestellte Sachverhalte wird berücksichtigt und im Kapitel 3.1 eine redaktionelle Korrektur vorgenommen. Dieses Vorgehen dient der allgemeinen Information und erhöht die Rechtssicherheit der Planung.</p> <p>Der Bebauungsplan wird im Ergebnis der Abwägung hinsichtlich des Festsetzungsumfangs geändert. Nach erneuter Prüfung durch die Stadt Dessau-Roßlau können weiterhin die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung entfallen. Es schließt sich das Verfahren gemäß § 4a Abs. 3 BauGB an, zu welchem der Verfasser der Stellungnahme erneut zum Planverfahren beteiligt wird.</p>
--	---

4.9 TÖB 20 – IHK Halle-Dessau – Stellungnahme vom 09.04.2014

Stellungnahme zum Vorentwurf	Vorschlag für die Abwägung
<p>... die IHK Halle-Dessau gibt zum Vorhaben "Verlagerung durch Neubau mit Erweiterung eines Lebensmittel-Supermarktes auf dem Einzelhandel-Standort "Luchplatz" sowie Ansiedlung eines Drogeriemarktes im dortigen Gebäudebestand" und zu der vorliegenden Verträglichkeitsuntersuchung der CIMA nachfolgende Stellungnahme ab:</p> <p>Der zu betrachtende Standort ist im Zentrenkonzept der Stadt Dessau-Roßlau als zentraler Versorgungsbereich mit zweithöchster Priorität im Stadtteil Roßlau ausgewiesen. Höchste Priorität hat das Stadtteilzentrum Roßlau (Innenstadt).</p> <p>Zentrale Versorgungsbereiche sind nach der Städtebauplanung und Rechtsprechung räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzung - häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine bestimmte Versorgungsfunktion</p>	<p>Die Stellungnahme bezog sich auf das Informationsblatt zum Planungsstand Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 219 "Luchplatz". Im Ergebnis nachfolgender durchgeführter Konsultationen mit dem Verfasser der Stellungnahme ergab sich im Entwurf des Bebauungsplanes eine Qualität hinsichtlich des Festsetzungsumfangs, die in vielfältiger Weise auf die zum Vorentwurf angeregten Sachverhalte entsprechend Bezug nimmt (Verkaufsflächengrößen, Sortimentszulassungen etc.). Das Ausbleiben einer Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes bestärkt die Stadt Dessau-Roßlau in der Annahme, dass die zum Vorentwurf gegebenen Hinweise in sachgerechter Weise berücksichtigt wurden und nunmehr keine weiteren Belange vorgetragen werden mussten, die beachtet werden sollten.</p> <p>Auch fanden im Ergebnis der v. g. Konsultationen Änderungen des Standortverträglichkeitsgutachtens statt, welche die nachfolgend in der Stellungnahme ausgeführten Anregungen aufgegriffen haben und im Ergebnis des Entwurfs</p>

für die Gemeinde zukommt. Diese Bereiche haben aufgrund ihrer Verkehrerschließung und -anbindung die Funktion eines Zentrums mit einem bestimmten Einzugsbereich und einem darauf abgestimmten Spektrum an Waren des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs. Zentrale Versorgungsbereiche sind zudem häufig Orte, mit deren Erscheinungsbild Städte und Gemeinden identifiziert werden, die gewissermaßen ihr Aushängeschild sind und sich damit positiv oder negativ auf das Image der Gemeinde auswirken.

Faktisch erfüllt der Standort "Luchplatz" diese Funktion eines zentralen Versorgungsbereiches auf Grund hohen Leerstandes seit vielen Jahren nicht mehr. Nunmehr will der Eigentümer das vorliegende Revitalisierungskonzept durch Nachverdichtung umzusetzen.

Die beabsichtigte Erhöhung der bisher zulässigen Gesamtverkaufsfläche und dadurch faktische Nachverdichtung des Standortes sollen die Standortkonzentration an Ladenlokalen und Dienstleistungsunternehmen (Agglomerationsgrad) erhöhen und damit die Attraktivität durch höhere Kundenfrequenzen verbessern. Im Rahmen des zu erarbeitenden Bebauungsplanes war die uns vorliegende Verträglichkeitsanalyse erforderlich, um ev. schädliche Auswirkungen insbesondere auf den benachbarten zentralen Versorgungsbereich mit höherer Priorität in der Innenstadt des Stadtteils Roßlau und auf das Nahversorgungszentrum in der Magdeburger Straße untersuchend zu prüfen. Auf den Stadtteil Dessau dürfte das konkrete Vorhaben keine Auswirkungen haben.

Mit Blick auf den Schutzzweck des § 34 Abs. 3 BauGB muss es sich um solche Auswirkungen städtebaulicher Art handeln, die geeignet sind, die Funktionsfähigkeit insbesondere des benachbarten zentralen Versorgungsbereichs zu berühren. Ob derartige Auswirkungen die Grenze der Schädlichkeit im Sinne von § 34 Abs. 3 BauGB für den betroffenen zentralen Versorgungsbereich überschreiten, ist aufgrund verschiedener Anhaltspunkte im jeweiligen Einzelfall zu beurteilen. Prüfkriterien sind insbesondere das Einzugsgebiet des Vorhabens, die Zentrenrelevanz der angebotenen Sortimente in den betroffenen zentralen Versorgungsbereichen, vorhandene Leerstände und der dort durch das Vorhaben zu erwartende - spürbare - Kaufkraftabfluss. Daher geht es beim Erhalt und der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche um die Gewährleistung einer tragfähigen und gerechten Versorgungsstruktur für die Bevölkerung, und zwar auch für diejenigen Teile der Bevölkerung, die auf privat

des Bebauungsplanes dazu führten, dass der in der Priorität höherstufige zentrale Versorgungsbereich "Stadtteilzentrum Roßlau" sich nicht signifikant schlechter stellt als vor der Aufstellung des hiesigen Bebauungsplanes. Klarstellend ist für die Stadt Dessau-Roßlau aber wichtig zu betonen, dass der Eigentümer der im Bereich des "Elbezentrums Luchplatz" vorhandenen Immobilien zwar der Initiator des Bebauungsplanverfahrens ist, jedoch es in hohem öffentlichen Interesse liegt, diesen zentralen Versorgungsbereich für die Versorgung der entsprechenden Mantelbevölkerung in zeitgemäßer Weise zu revitalisieren, um nicht, für den Fall der Aufgabe des Nahversorgungsstandortes, eine Versorgungslücke im Roßlauer Stadtgebiet entstehen zu lassen. Insofern stellen öffentliche und private Interessen für den vorgelegten Bebauungsplanentwurf ein hohes Maß an Ausgewogenheit dar.

genutzte PKWs - aus welchen Gründen auch immer - verzichten müssen.

Eingebettet in den generellen Strukturwandel im Einzelhandel beobachtet unsere IHK im Stadtteil Roßlau seit über 20 Jahren zusätzlich, dass mit jeder bisherigen Ansiedlung einer weiteren, größeren Einzelhandelsfläche, mit jedem neuen Einzelhandelsstandort Gegenpole zu den bestehenden Standorten entstanden und der restliche Einzelhandel sehr sensibel reagierte. Diese Gegenpole übten beträchtlichen Druck insbesondere auf das im Stadtteil Roßlau in der Zentrenhierarchie mit höchster Priorität versehene Stadtteilzentrum Roßlau aus. Kaufkraftabflüsse und die Umlenkung von Kunden hatten daher oftmals Geschäftsaufgaben, Mindernutzungen, Umnutzungen und Leerstände zur Folge. Das führte neben der Funktionsbeeinträchtigung der Innenstadt später auch zu der des Luchplatzes.

Diese Beobachtungen sind als mögliche Ursachen dafür leider nicht näher analysiert worden. Die Verträglichkeitsuntersuchung hatte diese Ursachenforschung nicht als Aufgabenstellung. Es wird auftragsgemäß lediglich die Auswirkung auf die bestehende Istsituation der Versorgungsbereiche untersucht. Jedoch wurde auf Seite 29 immerhin eine Bewertung der Entwicklungsperspektiven der Versorgungsbereiche im Stadtteil Roßlau vorgenommen.

Die Aussagen in der Verträglichkeitsanalyse der CIMA bewerteten wir wie folgt:

Es besteht eine Differenz zwischen der auf Seite 6 der Verträglichkeitsanalyse ausgewiesenen Einzelhandelszentralität für Dessau - Roßlau in Höhe von 136,9 und dem GfK-Wert (im IHK-Einzelhandelsatlas übernommen) von niedrigeren 123,5.

Ungeachtet vorstehender, genereller Ausführungen möchte die Stadt Dessau-Roßlau nachfolgend, wenn auch nicht mehr unmittelbar auf den Bebauungsplan Bezug nehmend, da dieser zwischenzeitlich durch den Entwurf, wie vor, weiter inhaltlich qualifiziert wurde, zum besseren Verständnis des Umgangs mit den vorgetragenen Anregungen ausführen:

Es werden in der Stellungnahme Geschäftsaufgaben (im kleinteiligen Einzelhandel) und neue Einzelhandelsstandorte miteinander ins Verhältnis gesetzt, in einer Form, die ausblendet, dass sich der Markt und die Angebotsformen von Waren – auch des täglichen Bedarfs – weiterentwickelt haben. Der hier intendierte Zusammenhang, dass Ladenschließungen zu befürchten wären, ist für die Stadt Dessau-Roßlau nicht begründet. Der Bebauungsplan wirkt dem durch einer Verkaufsflächen- und einen sortimentsbezogenen steuernden Planungsansatz entgegen. Dazu wurden die Sortimentsempfehlungen des Standortverträglichkeitsgutachtens kritisch gewürdigt und in Teilen hiervon auch abweichend festgesetzt.

Die Zentralität drückt das Verhältnis von Umsatzkennziffer (UKZ) zu Kaufkraftkennziffer (KKZ) aus. Im Handelsatlas Halle-Dessau wird eine KKZ von 100,4 für 2011 ausgewiesen. Die Quelle der CIMA geht von einer KKZ 90,4 im Jahr 2013 aus. Eine UKZ ist aus dem Handelsatlas nicht ersichtlich. Die BBE-CIMA-MB-Research geht von einer UKZ in 2013 von 123,7 aus, woraus sich die Zentralität von 136,9 ergibt. Die verwendeten Daten sind seit Jahren anerkannte Daten, welche bundesweit für alle Standorte gepflegt werden. Es erfolgt hier jährlich eine Überprüfung mit Vor-Ort-Erhebungen aus Einzelhandels- und Zentrenkonzepten aller BBE- und CIMA-Büros. Wie diese Differenz also zustande kommt, lässt sich deshalb nicht abschließend klären. Jedoch ist eine Ursache in unterschiedlichen Erhebungsarten und Datengrundlagen wahrscheinlich. Ungeachtet dessen spielt dies für die vorliegende Untersuchung eine eher untergeordnete Rolle, da die Daten lediglich der Vorinformation zum

<p>Auf Seite 13 wird davon ausgegangen, dass zunächst neben dem Verkaufsflächenzuwachs von 277 m² für den Lebensmittelmarkt nur 800 m² der bisher genutzten 1.323 m² belegt wird. Eine aktuelle, temporäre Betrachtung hilft hier u. E. nicht weiter, sondern es sollte die im B-Plan maximal zulässige Verkaufsfläche in die Untersuchung der Auswirkungen einfließen. Die Auswirkungsanalyse gibt Sortimentsempfehlungen, die nicht mit Festsetzungen im B-Plan gleichzusetzen sind. Der Eigentümer erhält die Möglichkeit, die gesamte, zulässige Verkaufsfläche an den Einzelhandel zu vermieten.</p> <p>Ebenso könnte sich z. B. ein Lebensmitteldiscounter anstelle eines Drogeriemarktes, oder eine Kombination beider, in der Bestandsfläche ansiedeln, was zulässig wäre. Ein solches Nebeneinander zweier Märkte könnte durch Synergien (Magnetbetriebe) eine Standortaufwertung und Umsatzerhöhung bewirken, wie z. B. im Nahversorgungszentrum Magdeburger Straße und anderswo praktiziert.</p> <p>Nicht nur vor diesem Hintergrund sind die auf den Seiten 23 und 24 Ansätze und Ergebnisse der Verdrängungsanalyse nochmals zu hinterfragen. Es ist leider nicht näher begründet worden, warum der Kaufkraftabfluss aus dem Stadtteilzentrum Roßlau (nur) mit 20% angenommen wurde und ob dieser Ansatz der Wirklichkeit nahe kommt. Ev. ergibt sich mit o. a. Vermutungen dann eine andere Verdrängungsquote.</p> <p>Ableitend aus der Vorhabensbeschreibung für die Revitalisierung des Nahversorgungszentrum und der vorliegenden Verträglichkeitsuntersuchung für den Standort Luchplatz sieht unsere IHK in der Summe aller, diesen Standort aufwertenden, Einzelmaßnahmen bei deren Verwirklichung für den Erhalt des zentralen Versorgungsbereiches Stadtteilzentrum Roßlau nachteilige Auswirkungen. Auch unsere langjährigen Erfahrungen im Stadtteil Roßlau über das o. a., sensible Reagieren des Einzelhandels bei Veränderungen im Umfeld las-</p>	<p>Standort insgesamt dienen und nicht in die nachfolgenden Berechnungen eingegangen sind.</p> <p>In der Verträglichkeitsanalyse ist von einem bisher gebundenen Umsatz im Bestand auszugehen. Die Kaufkraftumlenkungen ergeben sich aus Umsatzveränderungen infolge der geplanten Flächenveränderungen. In Abgleich des Bestandes Lebensmittel mit anderen vorhandenen Geschäften wurde dies berücksichtigt, in dem frei werdende Fläche nach Auszug des Supermarktes und der Zuwachs beim Neubau in die Berechnungen einbezogen wurden.</p> <p>Diese Eventualitäten sind nicht Gegenstand einer Verträglichkeitsprüfung, sondern würden eine umfangreiche Potenzialanalyse erfordern. Da zum gegenwärtigen Planungsstand weder ein zusätzlicher Lebensmitteldiscounter, noch ein Drogeriemarkt in Aussicht stehen, erübrigen sich weitere Ausführungen zu diesem Teil der Stellungnahme.</p> <p>Die Quoten der Verdrängung resultieren aus folgendem Berechnungsalgorithmus: Die Bestimmung des Anteils an umgeleiteten Umsatz aus dem Wettbewerbsstandort resultiert aus einer Gewichtung der betrachteten Standorte (der Wettbewerbsstandorte zueinander und in Bezug auf den Untersuchungsstandort), hinsichtlich Betriebstypenkonformität, Entfernung zum Untersuchungsstandort und Größe des Wettbewerbsstandortes. Je gleichgearteter, näher und größer der Wettbewerbsstandort ist, desto höher ist der Anteil an Umsatzzuwachs in diesem Sortiment. Dies kann am Standort Innenstadt in geringerem Umfang als bspw. im Vergleich zur Magdeburger Straße angenommen werden (Entfernung, Betriebstyp, Größe).</p> <p>Die Fortentwicklung des Nahversorgungszentrums Luchplatz entspricht der städtebaulichen Zielstellung der Stadt Dessau-Roßlau. Dieser Standort hat bei der relativ hohen Dichte an definierten Versorgungsbereichen die zweithöchste Priorität nach der Innenstadt. Dies resultiert aus der noch am besten integrierten Lage in Bezug auf das umliegende Einwohnerpotenzial, die Erreichbarkeit auch ohne PKW (ÖPNV, Bus und Bahn) sowie der städtebaulichen Integration insgesamt. Eine vermeintliche Nähe zum Innenstadtkern ist insofern unerheb-</p>
--	--

sen uns den Schluss ziehen, dass in der jetzigen Standortverteilung aller Versorgungsbereiche in dieser kurzen Entfernung nur ein zentraler Versorgungsbereich in städtebaulich gewünschter Qualität auf Dauer existieren kann. Die Verwirklichung des Vorhabens "Luchplatz" gefährdet aus unserer Sicht den Erhalt des innerstädtischen, zentralen Versorgungsbereiches und gefährdet damit dort die Gewährleistung einer tragfähigen und gerechten Versorgungsstruktur für die Bevölkerung.

Der Standort Luchplatz hat lediglich im Sinne eines kompakten Angebotes dort möglicher, gewerblicher Versorgungsvielfalt bessere räumlichen Voraussetzungen - falls das Vorhaben und damit der B-Plan genehmigt werden würde - aber die niedrigere Priorität.

Sollte dennoch eine Entscheidung in dem vorliegenden Umfang für den Luchplatz angestrebt werden, empfiehlt unsere IHK, den in der Priorität höher liegenden zentralen Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Roßlau dahingehend zu untersuchen, inwieweit durch städtebauliche und andere, gezielte Maßnahmen der Wirtschaftsstandort Innenstadt dennoch in der mit dem Zentrenkonzept gewünschten Qualität erhalten bleibt.

Die geplante, neue Verkehrsanbindung über die Bundesstraße B 184 ist für uns nur als Zufahrt von auf der B 184 in Südrichtung fahrend in das Gebiet

lich, wenn in einer kleineren Stadt (bzw. hier Stadtteil) sich diese Strukturen auf einem relativ begrenzten Gebiet finden. In jedem Fall sind die anderen Versorgungszentren oder -bereiche, wie Magdeburger Straße, Rodleben oder Meinsdorf in einer wesentlich ungünstigeren Lage. Die Erhaltung des Standortes bedarf jedoch Maßnahmen, welche auf Grund der derzeitigen Situation, östlich schon vorhandener und weiter drohender Leerstände, nicht nur auf Sicherung, sondern auf Neustrukturierung abzielen müssen. Jegliche Veränderungen in der Handelsstruktur bringen neue Wettbewerbsverhältnisse – auch wenn in geringfügigem oder nachhaltigem Maße – mit sich. Mit den geplanten Veränderungen am Luchplatz wurde von Beginn darauf orientiert, den Vorgaben zur Nutzungsartenfestsetzung für diesen zentralen Versorgungsbereich, mit Sortimenten des kurz- und mittelfristigen Bedarfs zu entsprechen. Die Verträglichkeit der geplanten Veränderungen für andere zentrale Versorgungsbereiche wurde im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse nachgewiesen.

Die Ausführungen dieses Teils der Stellungnahme versteht die Stadt Dessau-Roßlau als Aufforderung in positiver Hinsicht: Wenn der Luchplatz als Entree der Stadt in diesem Bereich langfristig imageprägende Wirkung entfalten soll, ist es unerlässlich, über eine ebensolche Perspektive am "Schillerplatz" bzw. dessen Umgebung, d. h. des zentralen Versorgungsbereiches "Stadtteilzentrum Roßlau" nachzudenken. Das bedeutet in absehbarer Zeit eine konzeptionelle Zielstellung zu entwickeln/herauszuarbeiten, ob die Perspektive des Stadtteilzentrums Roßlau darin liegt, den kleinteiligen Nutzungsmix hinsichtlich seiner Diversität von Angeboten unterschiedlichster Art stärken zu können oder ob dies auf Grund zurückgehender Kaufkraft kein Zukunftsmodell für eine lebendige Innenstadt mehr ist und die Innenstadtentwicklung Roßlaus vor dem Hintergrund des Strukturwandels im Einzelhandel auf ein attraktiveres Wohnangebot mit quartiersbezogenen Dienstleistungs- und Versorgungsangeboten setzen sollte. Studien in anderen Städten haben gezeigt, dass diese Zielstellungen nicht nur aus Marketing- oder Kommunikationsstrategien bestehen können, sondern nur durch strukturelle Veränderungen nachhaltig erfolgreich sind. In diesem Sinne ist ein abgestimmtes Vorgehen zwischen der Verwaltung und den Eigentümern vor Ort als wichtigste Aufgabe für die nächsten Jahre zu sehen.

Bei den Anregungen zur Verkehrserschließung handelt es sich um fachliche Belange, welche die IHK nicht zu vertreten hat. Entsprechend den gutachterli-

<p>hinein vorstellbar. Eine gleichzeitige Ausfahrt wiederum in Südrichtung der B 184 lehnen wir begründet ab. Ein Ausfahren nach rechts auf die Luchstraße in Richtung Kreuzung Südstraße würde das Verkehrsaufkommen auf der B 184 in diesem Bereich nochmals erhöhen und den Abfluss von der verkehrsbedeutsamen Kreuzung Luchstraße/Südstraße noch mehr behindern. Die jetzige Verkehrsregelung lässt bereits im Berufsverkehr Rückstaus bis in die Magdeburger Straße entstehen, welche sich dann vergrößern würden. Die eingeleiteten Entwicklungen des Pharmaparks und des Hafens werden allein schon ein noch höheres Verkehrsaufkommen auf diesem Abschnitt erzeugen.</p>	<p>chen Ergebnissen und nach Prüfung durch das Tiefbauamt ist die neue Anbindung an die Luchstraße in guter (funktionsgerechter) Qualität lösbar, ohne dass zusätzliche Rückstaus, wie in der Stellungnahme aufgeführt, zu befürchten wären.</p> <p>Der Bebauungsplan wird im Ergebnis der Abwägung hinsichtlich des Festsetzungsumfangs geändert. Nach erneuter Prüfung durch die Stadt Dessau-Roßlau können weiterhin die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung entfallen. Es schließt sich das Verfahren gemäß § 4a Abs. 3 BauGB an, zu welchem der Verfasser der Stellungnahme erneut zum Planverfahren beteiligt wird.</p>
---	---

4.10 TÖB 26 – Deutsche Telekom Technik GmbH – Stellungnahme vom 18.05.2016

Stellungnahme zum Entwurf	Vorschlag für die Abwägung
<p>... wir bedanken uns für die Information über die geplante Baumaßnahme.</p> <p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Im Rahmen dieser Vollmacht nehmen wir zu der o. g. Planung Stellung.</p> <p>Im Planbereich sind Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH, Bereich Technik Breitband & Festnetz vorhanden.</p> <p>Die dargestellten Telekomtrassen bedeuten:</p> <p>Durchgehender Strich = Rohrtrasse Punkt-Strich = ui-Trasse</p>	<p>Die Stadt Dessau-Roßlau nimmt die Inhalte der Stellungnahme zur Kenntnis. Der Punkt 7.3.4 der Begründung wird um mitgeteilte Hinweise, sofern diese für die Bebauungsplanung Relevanz besitzen, redaktionell ergänzt. Dieses Vorgehen dient der allgemeinen Information und erhöht die Rechtssicherheit der Planung.</p> <p>Der Bebauungsplan wird im Ergebnis der Abwägung hinsichtlich des Festsetzungsumfangs geändert. Nach erneuter Prüfung durch die Stadt Dessau-Roßlau können weiterhin die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung entfallen. Es schließt sich das Verfahren gemäß § 4a Abs. 3 BauGB an, zu welchem der Verfasser der Stellungnahme erneut zum Planverfahren beteiligt wird.</p>

Strich-Strich = oi-Trasse

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.

Zurzeit sind keine Baumaßnahmen in diesem Bereich geplant.

Wir bitten, die Planung so auf die Telekommunikationslinien abzustimmen, dass diese nicht verändert oder verlegt werden müssen.

Bei der Planung und Baudurchführung Ihrer Anlagen sind die Schutzabstände (30 cm bzw. der Forderung der Betreiber, der DIN 1998, der DIN VDE 0800, Teil 2 & 4, DIN VDE 08/45, Teil 1 und DIN 0228 Teil 1 - 4) einzuhalten. Können die Schutzabstände nicht eingehalten werden, sind entsprechende Schutzmaßnahmen - in Abstimmung mit uns - zu Ihren Lasten durchzuführen. Sollten Änderungen an den Telekommunikationslinien erforderlich werden, sind die anfallenden Kosten ebenfalls von Ihnen zu tragen.

Wir weisen darauf hin, dass diese Unterlagen nur für Ihre Planungen verwendet werden dürfen und eine Weitergabe an Dritte unzulässig ist.

Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom ist zu beachten.

Bei der Bauausführung ist von den ausführenden Firmen darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit der Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom informieren. Für Tiefbauunternehmen steht die "Trassenauskunft Kabel" (Kabeleinweisung via Internet) unter folgender Internetadresse zur Verfügung:
<https://trassenauskunft-kabel.telekom.de>

4.11 TÖB 31 – Dessauer Versorgungs- und Verkehrsgesellschaft mbH - Stellungnahme vom 19.05.2015

Stellungnahme zum Entwurf	Vorschlag für die Abwägung
<p>... der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 219 "Luchplatz" im Stadtteil Roßlau, Fassung vom 12. Januar 2016, einschließlich der zugehörigen Planbegründung wurde durch die Medienträger der DW-Stadtwerke Dessau geprüft.</p> <p>Im Planungsbereich bzw. Baufeld befindet sich ein Mittelspannungskabelsystem, welches für die Stromversorgung des B-Plangebietes sowie weiterer Stadtbereiche von Roßlau langfristig weiterhin erforderlich ist. Dieses darf nicht durch bauliche Anlagen überbaut werden; ausgenommen hiervon sind Straßen und Fußwege, Parkflächen sowie Grünanlagen ohne tiefwurzelnde Gehölze.</p> <p>Im Nahbereich unserer Ver- und Versorgungsleitungen ist mit äußerster Vorsicht zu arbeiten.</p> <p>Unter Einhaltung der gültigen Vorschriften und Berücksichtigung der vorgenannten Hinweise stimmen die Medienträger der DW-Stadtwerke Dessau dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 219 "Luchplatz" grundsätzlich zu.</p>	<p>Die Stadt Dessau-Roßlau nimmt die grundsätzliche Zustimmung der DVV Stadtwerke Dessau zur Kenntnis. Die angesprochenen Mittelspannungskabelsysteme sind Gegenstand der Plandarstellung des Bebauungsplanes. Es erfolgte in den Bereichen, in denen ggf. eine Umverlegung erforderlich wird, keine Sicherung mittels Leitungsrecht, in den übrigen Bereichen die entsprechende Aufnahme im Rahmen von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten. Änderungen oder Ergänzungsbedarf resultiert somit aus Sicht der Stadt Dessau-Roßlau im vorliegenden Fall nicht.</p> <p>Der Bebauungsplan wird im Ergebnis der Abwägung hinsichtlich des Festsetzungsumfangs geändert. Nach erneuter Prüfung durch die Stadt Dessau-Roßlau können fernerhin die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung entfallen. Es schließt sich das Verfahren gemäß § 4a Abs. 3 BauGB an, zu welchem der Verfasser der Stellungnahme erneut zum Planverfahren beteiligt wird.</p>

4.12 TÖB 31 – Stadtwerke Roßlau Fernwärme GmbH – Stellungnahme vom 08.06.2016

Stellungnahme zum Entwurf	Vorschlag für die Abwägung
<p>... mit Bezug auf die untenstehende Angelegenheit möchten wir als Stadtwerke Roßlau Fernwärme GmbH (SWR) wie folgt Stellung nehmen:</p> <p>Vorweg zitiere ich aus der Entwurfsbegründung:</p> <p>"4.5.6 Fernwärmeversorgung Die beiden Bauabschnitte des "Elbezentrum Luchplatz" wurden bislang über die westlich im Plangebiet befindliche Fernwärmeversorgungsstation, mit den aus der Dessauer Straße zulaufenden Versorgungsleitungen, mit Fernwärme versorgt. Im Zuge der Fortentwicklung des Handels-, Dienstleistungs- und</p>	<p>Es erfolgt die Kenntnisnahme, dass die Stadtwerke Roßlau Fernwärme GmbH (SWR) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine in Betrieb befindlichen technischen Anlagen besitzt. Der Hinweis auf den Rückbau der Altanlagen ist sowohl dem Grundstückseigentümer als auch der Stadt Dessau-Roßlau bekannt. Der Hinweis auf die Wärmeversorgungsstrasse innerhalb des Plangebietes wird redaktionell ergänzend in die Begründung unter Punkt 7.3.3 eingefügt. Damit kommt die Stadt Dessau-Roßlau ihrer allgemeinen Informations- und Hinweispflicht nach und die redaktionelle Aufnahme in die Begründung erhöht die Rechtssicherheit der Planung. Grundzüge des Bebauungsplanes werden hierdurch nicht berührt.</p>

<p>Wohnstandortes soll eine Umstellung auf Gasversorgung erfolgen, so dass die Fernwärmeversorgungsstation im anzutreffenden Umfang nunmehr entbehrlich wird."</p> <p>Im Vorfeld (im Zuge der Anbahnung des "Luchplatz" -Projektes) haben wir bereits in Absprache/Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer unsere Fernwärmestation/Heizungsanlage aus dem Nebengebäude des ehemaligen Stadthauses II in die Liegenschaft Gemarkung Roßlau Flur 20, Flurstück 385/25 (Luchplatz 3) umgesetzt. Der dazu notwendige Gasanschluss wurde durch die Gasversorgung Dessau realisiert.</p> <p>Der Rückbau der zurückgebliebenen Altanlagen obliegt vereinbarungsgemäß dem Grundstückseigentümer. Insoweit haben wir als SWR in dem Gebiet des Bebauungsplans Nr. 219 "Luchplatz" keine in Betrieb befindlichen technischen Anlagen.</p> <p>Gleichwohl möchten wir in diesem Zusammenhang bemerken, dass die Wärmeversorgungsstrasse zwischen dem Haus I (BA I) und dem Haus II (BA II) im Betrieb ist.</p> <p>Diese befindet sich jedoch Eigentum des Grundstückseigentümers (Martin und Claudia Trenkle GbR) Insofern sollte diese technische Anlage in der Stellungnahme des Grundstückseigentümers Erwähnung finden. Wir als Betreiber der Heizungsanlage haben dazu keine Lageplanunterlagen. Sollten Sie noch Fragen zu unserer Stellungnahme haben? Wir stehen Ihnen gern zur Verfügung.</p>	<p>Der Bebauungsplan wird im Ergebnis der Abwägung hinsichtlich des Festsetzungsumfangs geändert. Nach erneuter Prüfung durch die Stadt Dessau-Roßlau können weiterhin die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung entfallen. Es schließt sich das Verfahren gemäß § 4a Abs. 3 BauGB an, zu welchem der Verfasser der Stellungnahme erneut zum Planverfahren beteiligt wird.</p>
---	--

4.13 TÖB 34 – Mitteldeutsche Netzgesellschaft Gas mbH – Stellungnahme vom 19.05.2016

Stellungnahme zum Entwurf	Vorschlag für die Abwägung
<p>... Ihre Anfrage ist bei uns eingegangen und wurde unter folgender Nummer registriert.</p> <p>Registrier-Nr.: TG-01546/2016</p>	<p>Seitens der Stadt Dessau-Roßlau erfolgt die Kenntnisnahme der mitgeteilten Leitungsverläufe. Diese sind bereits zum Entwurf nachrichtlich in die Bebauungsplanung übernommen worden, sodass sich keine weiteren Änderungen oder Ergänzungen diesbezüglich ergeben.</p>

Nach der Durchsicht der von Ihnen eingereichten Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich Anlagen unseres Unternehmens im angegebenen Bereich befinden. Für diese Anlagen erteilen wir folgende Auskunft, welche nicht als Erkundigung (Schachtschein) gilt:

Telekommunikationsleitungen (TKL 8.8)

Dazu übergeben wir einen Übersichtsplan im Maßstab 1:25.000 sowie den Bestandsplan Blattnr. 1. Weiterhin erhalten Sie unsere 4. Auflage vom "Merkheft zum Schutz von Anlagen der MITNETZ GAS" zur verpflichtenden Beachtung.

Für diese Telekommunikationsleitung ist ein Schutzstreifen zu berücksichtigen. Die einzuhaltende Schutzstreifenbreite beträgt 2,0 m (jeweils 1,0 m rechts und links der Trasse).

Vor Baubeginn ist neben dem Einholen der Erkundigung (Schachtschein) die Notwendigkeit einer örtlichen Einweisung und Auspflockung mit unserem Dienstleister enviaTel zu klären. Für diesbezügliche Absprachen steht Ihnen Hr. Eller, Tel. 0345216-2538 oder 0171-3626612, gern zur Verfügung.

Sollten aus objektiven Gründen der angegebene Schutzstreifen bzw. Sicherheitsabstand und/oder die im o. g. Merkheft aufgeführten Abstände und Forderungen ganz oder teilweise nicht eingehalten werden können, ist zwingend mit uns Rücksprache über die dann erforderlichen Maßnahmen zu führen.

Unsere Anlagen genießen Bestandsschutz. Notwendige Aufwendungen/Veränderungen sind grundsätzlich durch den Verursacher bzw. nach den gültigen vertraglichen Vereinbarungen zu finanzieren.

Da unser Anlagenbestand ständigen Änderungen und Erweiterungen unterliegt, hat diese Stellungnahme eine Gültigkeit von 2 Jahren ab Ausstellungsdatum.

Die Erkundigungspflicht der bauausführenden Firma bleibt von diesem Schreiben unberührt. Bei Fragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Der Bebauungsplan wird im Ergebnis der Abwägung hinsichtlich des Festsetzungsumfangs geändert. Nach erneuter Prüfung durch die Stadt Dessau-Roßlau können weiterhin die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung entfallen. Es schließt sich das Verfahren gemäß § 4a Abs. 3 BauGB an, zu welchem der Verfasser der Stellungnahme erneut zum Planverfahren beteiligt wird.

4.14 TÖB 35 – Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH – Stellungnahme vom 06.09.2016 - VERSPÄTET

Stellungnahme zum Entwurf	Vorschlag für die Abwägung
<p>... im unmittelbaren Bereich des o. g. Vorhabens befinden sich keine Anlagen der envia Mitteldeutsche Energie AG (enviaM).</p> <p>Die im erweiterten Bereich des oben genannten Vorhabens befindlichen Telekommunikationsanlagen der envia Mitteldeutsche Energie AG (enviaM) sind in den beigefügten Bestandsplanunterlagen ersichtlich.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass die Bestandsunterlagen nur zu Planungszwecken und zur Information dienen sollen. Rechtliche Grundlagen können daraus nicht abgeleitet werden, da die Lage der Versorgungsleitungen jederzeit Änderungen unterworfen sein kann. Die Übergabe der Bestandsunterlagen ersetzt nicht das Schachtscheinverfahren.</p> <p>Zu den Versorgungsleitungen sind die festgelegten Abstände, entsprechend dem einschlägigen Vorschriften- und Regelwerk zu beachten und einzuhalten.</p> <p>Hinweise zu Telekommunikationsanlagen (TK bzw. FM):</p> <p>Die Betriebsführung der Telekommunikationsanlagen erfolgt durch die envia TEL GmbH mit Sitz in Halle (enviaTEL). Bei Fragen zu diesen Anlagen wenden Sie sich bitte an enviaTEL, Ansprechpartner: Herr Fischer, Tel.: 03 45/ 2 16-28 99 bzw. Herr Eller, Tel.: 03 45/ 2 16-25 38.</p> <p>Unterirdische Versorgungsanlagen sind grundsätzlich von Bepflanzungen, Anschüttungen und Überbauungen (z. B. Längsüberbauung mit Borden) freizuhalten.</p> <p>Im Bereich der unterirdischen Anlagen ist Handschachtung erforderlich.</p> <p>Werden durch Baumaßnahmen Änderungen bzw. Sicherungsmaßnahmen an unseren Anlagen notwendig, so sind diese zu beantragen. Die Kosten dafür sind vom Veranlasser zu übernehmen, soweit keine anderen Regelungen Anwendung finden. Dies betrifft auch erforderliche Veränderungen von Tiefenla-</p>	<p>Seitens der Stadt Dessau-Roßlau erfolgt die Kenntnisnahme, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Anlagen der enviaM befinden. Die desweiteren gegebenen Hinweise sind für den vorliegenden Bebauungsplan unbeachtlich und orientieren auf den Vollzug desselben. In diesem Zuge erfolgt eine erneute Beteiligung des Versorgungsunternehmens.</p> <p>Der Bebauungsplan wird im Ergebnis der Abwägung hinsichtlich des Festsetzungsumfangs geändert. Nach erneuter Prüfung durch die Stadt Dessau-Roßlau können fernerhin die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung entfallen. Es schließt sich das Verfahren gemäß § 4a Abs. 3 BauGB an, zu welchem der Verfasser der Stellungnahme erneut zum Planverfahren beteiligt wird.</p>

<p>gen bei Kabeltrassen. Ein entsprechender Antrag ist möglichst frühzeitig zu stellen an:</p> <p>MITNETZ STROM, Standort Naumburg, Steinkreuzweg 9, 06618 Naumburg</p> <p>Die bauausführende Firma hat rechtzeitig die aktuelle Auskunft über den Leitungsbestand der enviaM (Schachtschein) im zuständigen Servicecenter einzuholen:</p> <p>MITNETZ STROM, Servicecenter Köthen, Dessauer Straße 104b, 06366 Köthen Ansprechpartner: Frau Rose, Tel.: 03496/ 420-230</p> <p>Hinweis: Die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH bietet den kostenfreien Service zur allgemeinen Leitungsauskunft bzw. Erlangung einer Schachterlaubnis mittels Online-Zugriff über Internet an. Unter dem folgenden Link steht Ihnen, nach einmaliger Registrierung und (für gewerbliche Nutzer) Abschluss der "Nutzungsvereinbarung für die Planauskunft", ein schneller Zugriff auf den Leitungsbestand der enviaM zur Verfügung.</p> <p>https://www.mitnetz-strom.de/Netzkunden-Center/Plan-Schachtscheinauskunft</p>	
---	--

4.15 TÖB 38 – GDMcom mbH – Stellungnahme vom 11.05.2016

Stellungnahme zum Entwurf	Vorschlag für die Abwägung
<p>... GDMcom ist vorliegend als von der ONTRAS Gastransport GmbH, Leipzig ("ONTRAS") und der VNG Gasspeicher GmbH, Leipzig ("VGS"). beauftragtes Dienstleistungsunternehmen tätig und handelt insofern namens und in Vollmacht der ONTRAS bzw. der VGS.</p> <p>Bezug nehmend auf Ihre o. g. Anfrage teilen wir Ihnen mit, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes</p> <ul style="list-style-type: none"> – keine Anlagen der VGS befinden. Aus Sicht der VGS bestehen keine Einwände gegen das Vorhaben. 	<p>Es erfolgt die Kenntnisnahme, dass ich im Geltungsbereich des vorgelegten Bebauungsplanentwurfes keine Anlagen der VGS befinden und somit keine Einwände zum Bebauungsplanentwurf vorgetragen werden. Die Anlagen der ONTRAS im Nahbereich sind für den vorliegenden Bebauungsplan unbeachtlich. Somit resultieren keine weiteren Änderungen oder Ergänzungen am Bebauungsplan und seiner Begründung.</p> <p>Der Bebauungsplan wird im Ergebnis der Abwägung hinsichtlich des Festsetzungsumfangs geändert. Nach erneuter Prüfung durch die Stadt Dessau-Roßlau können fernerhin die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung</p>

– **bzw. Nahbereich Anlagen der ONTRAS befinden.**

Die Anlagen liegen in der Regel mittig in einem Schutzstreifen, der von Art und Dimensionierung der Anlage abhängig ist. Hierbei handelt es sich um folgende Anlagen:

Eigentümer	Anlagen	Nr./Bezeichnung	DN	Schutzstreifen
ONTRAS	Steuerkabel (Stk) ⁽¹⁾	0709		1 m
ONTRAS	Sonstiges ⁽¹⁾ : (Kabel-)Schutzrohr/e (SR), Kabelmuffen (KM), Kabelreserve/n (KR)			

(1) nachfolgend als Anlagen bezeichnet

Die derzeitige ungefähre Lage dieser Anlagen entnehmen Sie bitte anliegenden Planunterlagen.

Die Angaben zur Lage der Anlagen sind so lange als unverbindlich zu betrachten, bis die tatsächliche Lage in der Örtlichkeit unter Aufsicht des zuständigen Betreibers/Dienstleisters festgestellt wurde. Erforderliche Suchschachtungen sind durch den Antragsteller/das Bauunternehmen in Handschachtung auf eigene Kosten durchzuführen.

Die beiliegenden Pläne bzw. Kopien sind Eigentum der ONTRAS. Wir weisen Sie daraufhin, dass ohne vorherige schriftliche Einwilligung der GDMcom die Pläne keinem Dritten zu übergeben bzw. keinem Dritten sonst wie zugänglich zu machen sind. **Ausgeschlossen von dieser Regelung ist die Weitergabe an Firmen, die mit der Bauausführung beauftragt wurden.**

Die ONTRAS übernimmt für die Lagerichtigkeit und Vollständigkeit der in den Bestandsplänen dargestellten Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Fremdanlagen keine Gewähr.

Zum Vorhaben nehmen wir wie folgt Stellung:

1. Die Trasse des Steuerkabels 0709 verläuft aus Richtung Wertstraße kommend, westlich der Dessauerstraße und südlich der Südstraße im Wegebereich in Richtung B 184 entlang der Elbebrücke nach Dessau.
2. Anhand der uns zur Stellungnahme eingereichten Planunterlagen ergeben

entfallen. Es schließt sich das Verfahren gemäß § 4a Abs. 3 BauGB an, zu welchem der Verfasser der Stellungnahme erneut zum Planverfahren beteiligt wird.

<p>sich im Bereich der Anlagen keine Nutzungsänderungen. Wir bestätigen den eingereichten Bebauungsplan.</p> <p>3. Damit die Belange der ONTRAS bei der Umsetzung des Bebauungsplanes weiterhin Berücksichtigung finden, legen wir Ihnen zur Beachtung eine Broschüre "Allgemeine Verhaltensregeln und Vorschriften zum Schutz von Anlagen der ONTRAS" bei.</p> <p>4. Die GDMcom ist am weiteren Verfahren zu beteiligen.</p> <p>Diese Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der vorgenannten Unternehmen, so dass ggf. noch mit Anlagen anderer Netz- und Speicherbetreiber bzw. -eigentümer gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen.</p> <p>Die GDMcom vertritt die Interessen für v. b. Anlagen gegenüber Dritten in o. g. Angelegenheit. Ihre Anfragen richten Sie bitte diesbezüglich an die GDMcom.</p>	
---	--

5. Stellungnahmen der Stadtverwaltung

5.1 Ämter ohne Stellungnahmen

zum Vorentwurf	Vorschlag für die Abwägung
<ul style="list-style-type: none"> • I-08 Gebietsangelegenheiten und Ortschaften • V-50-Amt für Soziales und Integration • V-Seniorenbeauftragter 	<p>Das Fehlen der Stellungnahmen veranlasst die Stadt Dessau-Roßlau zu der Annahme, dass die Bauleitplanung auf die Belange dieser Ämter keine Auswirkungen haben wird. Die Stadt Dessau-Roßlau stützt sich dabei auch auf die, ihr durch die Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktionen, die in der Begründung zur Bauleitplanung aufgeführt wurden. Der Stadt Dessau-Roßlau sind über die bereits berücksichtigten Aspekte hinaus keine weiteren Belange bekannt, die beachtet werden müssen bzw. für die Rechtmäßigkeit der Abwägung von Bedeutung sind.</p>
zum Entwurf	Vorschlag für die Abwägung
<ul style="list-style-type: none"> • I-08 Gebietsangelegenheiten und Ortschaften • I-Gleichstellungsbeauftragte • I-41-Kultur • II-72-Stadtpflegebetrieb/Abfall/Friedhof • V-40-Schule und Sport • V-50-Amt für Soziales und Integration • V-Seniorenbeauftragter • V-Behindertenbeauftragte • III-61-2-Stadtentwicklung und Förderung • III-61-3-Geodienstleistungen • VI-83-Untere Bodenschutzbehörde • SB Planung öffentliches Grün 	<p>Das Fehlen der Stellungnahmen veranlasst die Stadt Dessau-Roßlau zu der Annahme, dass die Bauleitplanung auf die Belange dieser Ämter keine Auswirkungen haben wird. Die Stadt Dessau-Roßlau stützt sich dabei auch auf die, ihr durch die Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktionen, die in der Begründung zur Bauleitplanung aufgeführt wurden. Der Stadt Dessau-Roßlau sind über die bereits berücksichtigten Aspekte hinaus keine weiteren Belange bekannt, die beachtet werden müssen bzw. für die Rechtmäßigkeit der Abwägung von Bedeutung sind.</p>

5.2 Ämter ohne Einwendungen und Hinweise

zum Vorentwurf/Entwurf	Vorschlag für die Abwägung
<ul style="list-style-type: none">• I-Gleichstellungsbeauftragte• II-37-Brand,- Katastrophenschutz und Rettungsdienst• V-40-Bildung und Schulentwicklung• V-51-Jugendamt• V-53-Gesundheitsamt, Veterinärwesen und Verbraucherschutz• V-Behindertenbeauftragte• VI-66-Tiefbauamt• IV-80-Wirtschaftsförderung, Tourismus und Marketing	<p>Die Entwürfe der Bauleitplanungen und der dazugehörigen Begründung haben den nebenstehenden Ämtern zur Beurteilung und zur Abgabe einer Stellungnahme vorgelegen. Belange dieser Ämter werden durch die Planung nicht berührt. Es wurden keine Bedenken vorgebracht.</p>

5.3 TÖB 61 – Amt I-41 – Kultur - Stellungnahme vom 13.12.2013

Stellungnahme zum Vorentwurf	Vorschlag für die Abwägung
<p>Folgende Anmerkungen zur beabsichtigten Bebauung des Luchplatzes:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Erst einmal ist festzuhalten, dass die Erhaltung und Aufwertung des Bauensembles "Luchstraße" als Visitenkarte für den Eintritt in den Stadtteil Roßlau positiv bewertet wird. 2. Dies auch unter dem Aspekt, dass in diesem Areal jährlich am letzten August- Wochenende traditionell das Heimat- und Schifferfest Roßlau stattfindet. Ausrichter ist der Förderverein Schifferstadt Roßlau e. V. Mit der Revitalisierung des Standortes ergibt sich ein aufgewerteter Gesamteindruck des Festgeländes. 3. Diskussionsbedarf gibt es jedoch hinsichtlich der zukünftig für das Fest zur Verfügung stehenden Flächen. Die Flächen für das Heimat- und Schifferfest sind in der jetzigen Situation bereits maximal ausgelastet bzw. begrenzt (Schausteller, Bühnen - und Cateringbereiche etc). 4. Mit der verkehrlichen Neuorganisation (u.a. neue Zufahrt Luchstraße, Anpflanzung von Bäumen auf den Parkflächen) werden die Festflächen weiter dezimiert. Hier stellt sich die Frage, ob es eine alternative Gestaltungsmöglichkeit – speziell bei den Parkflächen - gibt? 5. Lt. Informationsblatt zum Bebauungsplan stehen auch die Brachflächen südlich des bestehenden Großparkplatzes zur Disposition. Die Brachfläche wurde bislang als Standort für das Festzelt genutzt. 	<p>Es erfolgt die Kenntnisnahme der Stellungnahme. Auf Grund der Tatsache, dass es sich um eine Stellungnahme zum Vorentwurf handelt, sind möglicherweise Erkenntnisse aus dem weiteren Planungsprozess bereits vorliegend. Dennoch erfolgt nachfolgend die Entscheidung der Stadt Dessau-Roßlau zu den einzeln aufgeführten Punkten wie folgt.</p> <p>zu 1.) Es erfolgt die Kenntnisnahme.</p> <p>zu 2.) Es erfolgt die Kenntnisnahme, wenngleich der vorgelegte Bebauungsplanentwurf nur mittelbar als perspektivisch aufgewertete "Kulisse" für das Heimat- und Schützenfest fungieren wird.</p> <p>zu 3.) Durch den Bebauungsplan werden die zur Verfügung stehenden Flächen für das Heimat- und Schützenfest nicht dezimiert. Ungeachtet dessen besitzt aber der Grundstückseigentümer hierzu die Letztentscheidung.</p> <p>zu 4.) Auch die neue Zufahrt zur Luchstraße bzw. das Anpflanzen von Bäumen auf den Parkflächen (wie gegenwärtig auch vorhanden) führt nicht zu einer Dezimierung der Festflächen. Die Gestaltung der Parkflächen ist im Detail eine Frage der Umsetzung durch den entwicklungsstragenden Eigentümer. Der Bebauungsplan gibt hierzu keine Gestaltungsvorgaben.</p> <p>zu 5.) Die angesprochene Brachfläche steht im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes weiterhin zur Verfügung.</p>

<p>6. Für die Planungen des Kulturamtes - auch im Hinblick auf das Jubiläum 800 Jahre Roßlau 2015 – ist eine Aussage zum Bauablaufplan mit der zeitlichen Umsetzung der Maßnahme erforderlich.</p> <p>7. Die Platzierung bzw. Verortung der Baustelleneinrichtung ist auszuweisen.</p> <p>8. Der FV Schifferstadt Roßlau e. V. regt die Einrichtung einer Trafostation als dauerhafte Einrichtung an; auch hinsichtlich einer langfristigen Kostenreduzierung gegenüber temporären Versorgungseinrichtungen.</p>	<p>zu 6.) Die Anregung hat sich überholt. Das Jubiläum 800 Jahre Roßlau 2015 ist bereits Geschichte.</p> <p>zu 7.) Ein Bebauungsplan ist keine Projektplanung. Resultierend spielen Baustelleneinrichtungen im Planungskontext keine Rolle.</p> <p>zu 8.) Die Errichtung einer Trafostation ist jederzeit bei entsprechendem Bedarf möglich. Der Bebauungsplan trifft hierzu keine einschränkenden Festsetzungen.</p> <p>Der Bebauungsplan wird im Ergebnis der Abwägung hinsichtlich des Festsetzungsumfangs geändert. Nach erneuter Prüfung durch die Stadt Dessau-Roßlau können weiterhin die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung entfallen. Es schließt sich das Verfahren gemäß § 4a Abs. 3 BauGB an, zu welchem der Verfasser der Stellungnahme erneut zum Planverfahren beteiligt wird.</p>
--	--

5.4 TÖB 62 – Amt II-32 – Öffentlicher Sicherheit und Ordnung - Stellungnahme vom 01.06.2016

Stellungnahme zum Entwurf	Vorschlag für die Abwägung
<p>... die Planunterlagen wurden aus verkehrsbehördlicher Sicht geprüft. Die Funktionalität der Verkehrserschließung des Elbezentums Luchplatz ist unter Berücksichtigung der geplanten Ortsumgehung Roßlau im Zuge der B 184 zu überprüfen. Bei der von der Landesstraßenbaubehörde mit Schreiben vom 19.05.2016 geforderten Planung ist die Straßenverkehrsbehörde mit einzubeziehen.</p>	<p>Es erfolgt die Kenntnisnahme der Stellungnahme aus verkehrsbehördlicher Sicht. Zwischenzeitlich wurde zur Überprüfung der Vereinbarkeit der Planung mit der geplanten Ortsumgehung Roßlau eine Vorplanung erarbeitet und mit der Landesstraßenbaubehörde und dem Tiefbauamt der Stadt Dessau-Roßlau abgestimmt. Hierbei wurde auch die Straßenverkehrsbehörde einbezogen. Somit geht die Stadt Dessau-Roßlau davon aus, dass durch das Amt II-32 die Zustimmung zum vorgelegten Bebauungsplanentwurf erfolgt ist.</p> <p>Der Bebauungsplan wird im Ergebnis der Abwägung hinsichtlich des Festsetzungsumfangs geändert. Nach erneuter Prüfung durch die Stadt Dessau-Roßlau können weiterhin die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung entfallen. Es schließt sich das Verfahren gemäß § 4a Abs. 3 BauGB an, zu</p>

	welchem der Verfasser der Stellungnahme erneut zum Planverfahren beteiligt wird.
--	--

5.5 TÖB 64 – Amt II-72 - Stadtpflegebetrieb / Abfall /Friedhof - Stellungnahme vom 17.12.2013

Stellungnahme zum Vorentwurf	Vorschlag für die Abwägung
<p>...der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 219 "Luchplatz" wurde in unserem Hause hinsichtlich der Belange der Abfallentsorgung, öffentlichen Grünpflege, Baumschutzsatzung sowie öffentliche Straßenbeleuchtung geprüft.</p> <p>Straßenbeleuchtung: Es wird davon ausgegangen, dass es sich bei den bestehenden und zu veränderten Verkehrsflächen bis auf den Teilbereich der Dessauer Straße um private Flächen handelt, welche nicht an das Netz der öffentlichen Straßenbeleuchtung angeschlossen werden. Somit sind die Belange der öffentlichen Straßenbeleuchtung nicht betroffen.</p> <p>Abfallentsorgung: Die im Entwurf ersichtlichen Erschließungsanlagen erscheinen für das Befahren mit Entsorgungsfahrzeugen ausreichend.</p> <p>Öffentliche Grünflächen: Gem. § 21 NatSchG LSA sind Alleen und Baumreihen entlang von Verkehrsflächen unter besonderen Schutz gestellt. Der REWE-Markt-Neubau befindet sich im Kronenbereich der Straßenbäume der Dessauer Straße. Da es sich um Linden mit einem Stammdurchmesser von ca. 30 – 55 cm mit einer entsprechend großen Krone handelt, würden diese geschädigt werden. Von einer Schädigung ist auch auszugehen, wenn die Wurzeln in einem Abstand von 3 m an der derzeit geplanten Baugrenze (Ohne Baugrube für das Fundament!) gekappt werden müssten. Die Bäume werden als erhaltenswert eingeschätzt. Da geplant ist die Allee durch weitere Baumpflanzungen zu vervollständigen, ist zu prüfen ob die Baugrenze des Neubaus mit einem Abstand von mind. 3 m ab Grundstücksgrenze verschoben werden könnte. Aufgrund des Schutzstatus ist die Beteiligung der unteren Naturschutzbehörde notwendig.</p>	<p>Es erfolgt die Kenntnisnahme der Stellungnahme des Stadtpflegebetriebes.</p> <p>Die Ausführungen werden durch die Stadt Dessau-Roßlau bestätigt.</p> <p>Die Ausführungen werden durch die Stadt Dessau-Roßlau bestätigt.</p> <p>Der angesprochene REWE-Markt-Neubau ist im Bebauungsplan kein Festsetzungsgegenstand. Es ist lediglich ein Baufeld festgesetzt, in welchem der Neubau des REWE-Marktes zukünftig stattfinden kann. Damit ist die Frage der Beeinträchtigung des Kronenbereiches der Straßenbäume der Dessauer Straße eine Frage des Vollzuges des Bebauungsplanes, bei welchem ggf. die angesprochenen 3 m Abstand von der derzeitigen Baugrenze aus den in der Stellungnahme genannten Gründen erforderlich wird. Auch steht einer weiteren Vervollständigung der Allee durch Baumpflanzungen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes nichts im Wege. Die Stadt Dessau-Roßlau greift aber den Hinweis zur Baumreihe entlang der Dessauer Straße dahingehend auf, dass unter Punkt 6.1 der Begründung ein Hinweis eingefügt wird, welcher auf den Sachverhalt des Baumkronenschutzes Bezug nimmt. Dieses Vorgehen dient der allgemeinen Information und erhöht die Rechtssi-</p>

<p>Baumschutzsatzung: Für den REWE-Markt-Neubau ist die Fällung des kompletten Baumbestandes notwendig. Hierbei handelt es sich um einen der letzten Altbaumbestände in diesem Gebiet, welcher zum größten Teil unter den Schutz der Baumschutzsatzung fällt. Ausnahmen vom Fällverbot wären in diesem Fall nur möglich, wenn diese im öffentlichen Interesse notwendig sind (§ 6 Abs. 1e Baumschutzsatzung der Stadt Dessau-Roßlau). Die Belange des Naturschutzes sind durch die untere Naturschutzbehörde zu prüfen.</p>	<p>cherheit der Planung. Grundzüge des Bebauungsplanes werden hierdurch nicht berührt.</p> <p>Die Baumfällarbeiten wurden zwischenzeitlich durchgeführt, sodass sich die Inhalte der Stellungnahme bereits als überholt zeigen. Weitere Ausführungen im Rahmen der Abwägung können somit unterbleiben.</p> <p>Der Bebauungsplan wird im Ergebnis der Abwägung hinsichtlich des Festsetzungsumfangs geändert. Nach erneuter Prüfung durch die Stadt Dessau-Roßlau können weiterhin die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung entfallen. Es schließt sich das Verfahren gemäß § 4a Abs. 3 BauGB an, zu welchem der Verfasser der Stellungnahme erneut zum Planverfahren beteiligt wird.</p>
---	---

5.5 TÖB 71 – III-61-0.1 – Untere Denkmalschutzbehörde - Stellungnahme vom 13.06.2016

Stellungnahme zum Entwurf	Vorschlag für die Abwägung
<p>... im Rahmen der förmlichen Beteiligung zur Aufstellung des B-Plans Nr. 219 "Luchplatz" werden aus Sicht der Baudenkmalpflege und Archäologie folgende Hinweise gegeben:</p> <p>Baudenkmalpflege: Im Geltungsbereich des B-Plans befindet sich das Gebäude der ehemaligen herzoglichen Wartehalle Dessauer Straße 50b, das als Baudenkmal im Denkmalverzeichnis für die Stadt Dessau-Roßlau erfasst ist, wie unter 4.2 (S. 21), 7.6 Denkmalschutz (S. 47) und 2.2.3.9 (S. 61) der Begründung zum B-Plan sowie in der Planzeichnung dargestellt. Das Gebäude ist ein wichtiges Dokument der anhaltischen Eisenbahngeschichte. Das Baudenkmal ist zu erhalten. Beabsichtigte Veränderungen des Baudenkmals erfordern eine denkmalrechtliche Genehmigung gem. § 14 Abs. 1 DenkmSchG LSA.</p> <p>Das Plangebiet grenzt im Westen unmittelbar an den Roßlauer Bahnhof Dessauer Straße 52, der als Baudenkmal im Denkmalverzeichnis erfasst ist, süd-</p>	<p>Dem Hinweis das Stellwerk, welches ebenfalls im Denkmalverzeichnis als Baudenkmal ausgewiesen ist, mit in der Begründung zu erwähnen, wird gefolgt. Es erfolgt eine redaktionelle Ergänzung. Dieses Vorgehen dient der allgemeinen Information und erhöht die Rechtssicherheit der Planung.</p>

<p>westlich befindet sich ein Stellwerk, das ebenfalls im Denkmalverzeichnis als Baudenkmal ausgewiesen ist. Das Stellwerk sollte unter 2.2.3.9 der Begründung neben dem Bahnhofsgebäude mit erwähnt werden. Die Gestaltung des neuen Baukörpers in der unmittelbaren Nachbarschaft zum denkmalgeschützten Bahnhof ist in der entsprechenden Rücksichtnahme auszuführen.</p> <p>Die in der Begründung erfolgte Zuordnung des Abschnitts 7.6 Denkmalschutz zu Nr. 7 Stadttechnische Erschließung erscheint nicht nachvollziehbar.</p> <p>Archäologie: Aus Sicht der Archäologie bestehen zur vorliegenden Planung keine Bedenken. Die archäologischen Belange sind in der Begründung zum B-Plan und 7.6 ausreichend dargestellt.</p> <p>Auf die Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt wird verwiesen.</p>	<p>Es erfolgt die Kenntnisnahme der Stellungnahme im Hinblick auf die Ausführungen unter Punkt 7.6. Die Anmerkungen hinsichtlich der Nummerierung der Begründung wird durch die Stadt Dessau-Roßlau aufgegriffen und geändert, sodass nicht mehr der Eindruck entstehen kann, dass Denkmalschutzfragen in einem unmittelbaren Zusammenhang zur stadttechnischen Erschließung stehen.</p> <p>Der Bebauungsplan wird im Ergebnis der Abwägung hinsichtlich des Festsetzungsumfangs geändert. Nach erneuter Prüfung durch die Stadt Dessau-Roßlau können weiterhin die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung entfallen. Es schließt sich das Verfahren gemäß § 4a Abs. 3 BauGB an, zu welchem der Verfasser der Stellungnahme erneut zum Planverfahren beteiligt wird.</p>
---	---

5.6 TÖB 71 – Amt III-61-2 – Stadtentwicklung und Förderung - Stellungnahme vom 25.11.2013

Stellungnahme zum Vorentwurf	Vorschlag für die Abwägung
<p>Der o. g. Bauleitplanung entspricht den Zielen/Strategien des INSEK unter:</p> <p>Kap. 6.7 Handel, Versorgung und Mobilität / Schwerpunktbereiche Versorgung, Dienstleistung und Handel</p> <p>Versorgungsbereiche der Inneren Stadt</p> <p>"In der Inneren Stadt sind Versorgungsbereiche zu stabilisieren, mit Strukturen des inhabergeführten Einzelhandels, der großflächigen Verbrauchermärkte und/oder der Agglomerationen von Nahversorgern des täglichen Bedarfs. Dazu gehören: [...] die Bedarfsschwerpunkte der Nahversorgungsbereiche: Zie-</p>	<p>Es erfolgt die Kenntnisnahme, dass der vorgelegte Bebauungsplanentwurf den Zielen/Strategien des INSEK entspricht.</p> <p>Der Bebauungsplan wird im Ergebnis der Abwägung hinsichtlich des Festsetzungsumfangs geändert. Nach erneuter Prüfung durch die Stadt Dessau-Roßlau können weiterhin die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung entfallen. Es schließt sich das Verfahren gemäß § 4a Abs. 3 BauGB an, zu welchem der Verfasser der Stellungnahme erneut zum Planverfahren beteiligt wird.</p>

<p>bigk, Schlachthofstraße, Luchplatz, Leipziger Tor, Heidestraße/Österreichviertel, Damaschke-Center [...]. Alle diese Versorgungsbereiche weisen sich durch die Nähe zu verdichteten Wohnlagen, eine gute Anbindung an das Straßennetz sowie den öffentlichen Personenverkehr aus. Maßnahmen zur Angebotserweiterung sind schwerpunktmäßig in diese Bereiche zu lenken."</p>	
--	--

5.7 TÖB 71 – Amt III-61-3 Geodienstleistungen - Stellungnahme vom 10.12.2013

Stellungnahme zum Vorentwurf	Vorschlag für die Abwägung
<p>In der Begründung sind Aussagen zur Bodenordnung aufzunehmen, hinsichtlich der im Geltungsbereich befindlichen Grundstücke.</p> <p>Hinweis: bei der Planung ist zu beachten, dass der Bereich auf dem der REWE-Markt- Neubau geplant ist, ca. 2 tiefer liegt als der sich östlich anschließende Parkplatz.</p>	<p>Es erfolgt die Kenntnisnahme der Stellungnahme. Die Aussagen zur Bodenordnung sind Bestandteil des Bebauungsplanentwurfes geworden.</p> <p>Ebenfalls erwähnt wurde der Höhenunterschied, wie in der Stellungnahme angesprochen. Jedoch ist das Baufeld im in Rede stehenden Bereich nicht zweckbestimmt für den REWE-Markt-Neubau, wie in der Stellungnahme zum Vorentwurf erwähnt, Festsetzungsgegenstand des Bebauungsplanes.</p> <p>Der Bebauungsplan wird im Ergebnis der Abwägung hinsichtlich des Festsetzungsumfangs geändert. Nach erneuter Prüfung durch die Stadt Dessau-Roßlau können weiterhin die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung entfallen. Es schließt sich das Verfahren gemäß § 4a Abs. 3 BauGB an, zu welchem der Verfasser der Stellungnahme erneut zum Planverfahren beteiligt wird.</p>

5.8 TÖB 74 – Amt III-61-5 SB Planung öffentliches Grün - Stellungnahme vom 05.12.2013

Stellungnahme zum Vorentwurf	Vorschlag für die Abwägung
<p>Im Planungsbereich befinden sich Bäume, welche im Sinne der Baumschutzsatzung der Stadt Dessau-Roßlau vom 1. August 2010 geschützt sind. Durch die Fällung geht ein Teil des städtischen Grünzuges im Bereich des Bahnhofes verloren.</p> <p>Der im Plan dargestellte Ausgleich an Baumpflanzung reicht aus Sicht des SG Freirum- und Grünplanung nicht aus. Als weiteren Ausgleich schlägt das SG Freiraum- und Grünplanung eine Baumpflanzung zur Vervollständigung der bereits vorhandenen Baumreihe in der Dessauer Straße im Bereich des Bahnhofes vor. Des Weiteren soll zur Strukturierung des Umfeldes auf der Freifläche des Luchplatzes eine Baumpflanzung erfolgen.</p>	<p>Die Stadt Dessau-Roßlau nimmt die Stellungnahme zum Vorentwurf zur Kenntnis.</p> <p>Der Ausgleich der zu fällenden Bäume richtet sich nach der Baumschutzsatzung der Stadt Dessau-Roßlau. Im Bebauungsplan werden hierzu keine ergänzenden Festsetzungen getroffen. Die Festsetzungen mit grünordnerischen Inhalten stellen sich prinzipiell als ausreichend dar, die naturschutzfachliche Eingriffs-/Ausgleichsproblematik nach dem BNatSchG zu bewältigen. Es ist allerdings darauf zu verweisen, dass in Bezug auf § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB die zulässige bauliche Nutzung in der festgesetzten Form auch vor der planerischen Entscheidung zulässig wäre. Somit kann letztlich nicht von einer erheblichen oder nachteilig beeinträchtigten Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes im in Rede stehenden Bereich ausgegangen werden. Das bedeutet, dass § 18 Abs. 1 NatSchG LSA im vorliegenden Fall nicht zum Tragen kommt und somit eine formelle Ausgleichspflicht nicht gegeben ist. Damit findet auch § 2 Abs. 2 BNatSchG im Einvernehmen mit § 1a BauGB keine Anwendung. Die Stadt Dessau-Roßlau setzt aber Maßnahmen mit Ausgleichspotenzial aus städtebaulichen Gründen fest.</p> <p>Der Bebauungsplan wird im Ergebnis der Abwägung hinsichtlich des Festsetzungsumfangs geändert. Nach erneuter Prüfung durch die Stadt Dessau-Roßlau können fernerhin die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung entfallen. Es schließt sich das Verfahren gemäß § 4a Abs. 3 BauGB an, zu welchem der Verfasser der Stellungnahme erneut zum Planverfahren beteiligt wird.</p>

5.9 TÖB 76 – Amt VI-63 - Bauordnungsamt vom 10.05.2016

Stellungnahme zum Entwurf	Vorschlag für die Abwägung
<p>Seitens des BauOA gibt es folgende Anregungen und Bedenken:</p> <p>1. Textliche Festsetzungen</p> <p>Pkt. 1+2: Entsprechend der gewählten Formulierungen ist nicht eindeutig erkennbar, ob das Sortiment "Schuhe, Lederbekleidung, Kürschnerwaren, Modewaren" am Standort zulässig ist oder nicht. Vorschlag für den Fall, dass dieses nicht zulässig sein soll:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zentrenrelevantes Sortiment zwischen 1a) und 1b) anordnen - 1c) einfügen: Ausgeschlossen werden die zentrenrelevanten Sortimente Schuhe, Lederbekleidung, Kürschnerwaren, Modewaren als Hauptwarensortiment. - in Pkt. 2 diesen Text streichen <p>Pkt. 15: <i>"Abweichend von der offenen Bauweise darf..."</i> ist zum besseren Verständnis zu ersetzen mit <i>"Abweichend von der an das Plangebiet angrenzenden offenen Bauweise darf ..."</i></p> <p>Pkt. 15: Der städtebaulichen Begründung, dass auf der nördlichen Grundstücksgrenze ohne Abstandsflächen gebaut werden darf, kann nicht nachvollzogen werden. Abstandsflächen sind nachbarschützend. Daher können Abstandsflächenvorschriften nur innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes getroffen werden.</p> <p>Pkt. 17: Hier wird eine Werbefläche für Firmen im EZL ausgewiesen. Diese Ausweisung kann nicht die verfahrensfreien Werbeanlagen nach § 60 (1) Pkt. 12 e BauO LSA verhindern. Ggf. sind weitergehende Festsetzungen zu Werbeanlagen notwendig, um einen "Wildwuchs" von Werbeanlagen einzuschränken.</p> <p>Pkt. 19: letzter Satz: Diese Anforderung ist im § 202 BauGB bereits verankert und ent-</p>	<p>Die Anregungen und Bedenken werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Punkte 1+2 werden in der vorgeschlagenen Form aufgegriffen, da dies für den Vollzug des Bebauungsplanes offensichtlich eine eindeutiger Lesart ergibt. Eine inhaltliche Änderung der Planung resultiert hieraus nicht.</p> <p>Die Festsetzungen zur Bauweise entfallen im Ergebnis des Bebauungsplanentwurfes.</p> <p>w. v.</p> <p>Die textliche Festsetzung bleibt erhalten. Weitergehende Festsetzungen zu Werbeanlagen sind aus Sicht der Stadt Dessau-Roßlau nicht erforderlich.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt. Der angesprochene Satz wird gestrichen.</p>

<p>behrlich.</p> <p>2. Notwendige Stellplätze Da zu erwarten ist, dass Besucher mehrere Verkaufsstätten nacheinander besuchen bzw. ggf. auch den Einkauf mit einem Gaststättenbesuch oder dem Besuch des MVZ verbinden werden, könnte darüber nachgedacht werden, ob die Anzahl der notwendigen Stellplätze im B-Plan mit einem anderen Schlüssel als in der Stellplatzsatzung der Stadt Dessau-Roßlau festgesetzt werden sollte.</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Roßlau beabsichtigt mit dem Grundstückseigentümer einen städtebaulichen Vertrag abzuschließen, in welchem die Anregung der Stellungnahme ihren Niederschlag finden kann. Hierzu bedarf es jedoch weiterer Abstimmungen mit den betreffenden Fachämtern. Eine von der Stellplatzsatzung abweichende Festsetzungsregelung im Bebauungsplan hält die Stadt Dessau-Roßlau für kontraproduktiv, da der Umfang der im Bebauungsplankontext etablierbaren Nutzungen nicht eindeutig festgelegt werden kann, sondern sich auf sämtliche Nutzungen bezieht, die gemäß § 34 BauGB zulässig sind. Insofern ist der eingangs genannte städtebauliche Vertrag vorliegend das praktikablere Instrument zur Erreichung des angeregten Sachverhalts.</p> <p>Der Bebauungsplan wird im Ergebnis der Abwägung hinsichtlich des Festsetzungsumfangs geändert. Nach erneuter Prüfung durch die Stadt Dessau-Roßlau können fernerhin die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung entfallen. Es schließt sich das Verfahren gemäß § 4a Abs. 3 BauGB an, zu welchem der Verfasser der Stellungnahme erneut zum Planverfahren beteiligt wird.</p>
---	---

5.10 TÖB 77 – Amt VI-65 – Zentrales Gebäudemanagement - Stellungnahme vom 23.05.2016

Stellungnahme zum Entwurf	Vorschlag für die Abwägung
<p>... aus Sicht unserer Abteilung gibt es keine Einwände gegen die vorliegende Planung.</p> <p>Wir möchten aber die Gelegenheit nutzen, wie bereits in unserer ersten Stellungnahme vom 02.12.2013 folgende Hinweise zu geben:</p> <p>Die Stadt Dessau-Roßlau ist Eigentümerin der beiden Flurstücke im Plangebiet: Gemarkung Roßlau, Flur 20 Flst. 385/19, 385/21.</p> <p>Diese Flurstücke sind Verkehrsflächen, Flurstück 385/21 ist bereits im Zuge</p>	<p>Es erfolgt die Kenntnisnahme, dass das Zentrale Gebäudemanagement keine Einwände zur vorgelegten Bebauungsplanung vorträgt. Die gegebenen Hinweise zur Klärung der Grundstückssituation lassen sich nur zwischen Fachamt und Grundstückseigentümer klären. Der Bebauungsplan sichert in der in der Stellungnahme angesprochenen Hinsicht lediglich den baulichen Bestand.</p>

<p>der Errichtung des ersten Gebäudekomplexes teilweise überbaut wurden. Hier sollte, wie in den Planunterlagen ausgeführt eine Klärung der Grundstückssituation erfolgen.</p> <p>Weiterhin haben wir folgende Anmerkung:</p> <p>Aus der Sicht unseres Amtes wäre es wünschenswert, wenn im Zuge der Planung Aussagen dazu getroffen werden, welchen Status die Fläche südlich des Plangebietes (Festplatz/Parkplatz) erhält. Ein Teil der Flächen gehört der Stadt, der andere soll im Zuge des Grundstückstauschs kommunales Eigentum werden. Ist hier eher ein Festplatz oder ein Parkplatz vorgesehen. Erfolgen zukünftig der Unterhalt und die Verwaltung als Verkehrsfläche durch Amt 66 oder als städtische Privatfläche durch unser Amt?</p>	<p>Die Flächen südlich des Plangebietes können in ihrer Nutzung, wie bislang auch, fortbestehen. Der Bebauungsplanentwurf bildet bereits die Situation nach erfolgtem Grundstückstausch ab. Der weitere Umgang mit den angrenzenden Flächen entzieht sich der Regelungsmaterie des vorgelegten Bebauungsplanes. Hierzu haben die relevanten Fachämter untereinander eine Klärung herbeizuführen.</p> <p>Der Bebauungsplan wird im Ergebnis der Abwägung hinsichtlich des Festsetzungsumfangs geändert. Nach erneuter Prüfung durch die Stadt Dessau-Roßlau können fernerhin die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung entfallen. Es schließt sich das Verfahren gemäß § 4a Abs. 3 BauGB an, zu welchem der Verfasser der Stellungnahme erneut zum Planverfahren beteiligt wird.</p>
--	---

5.11 TÖB 80 – Amt VI-83 – Amt für Umwelt- und Naturschutz - Stellungnahme vom 16.06.2016

Stellungnahme zum Entwurf	Vorschlag für die Abwägung
<p>Seitens des Amtes für Umwelt- und Naturschutz ergeht folgende Stellungnahme zum o. g. Bebauungsplan.</p> <p><u>untere Naturschutzbehörde</u></p> <p>Der § 18 BNatSchG regelt das Verhältnis zum Baurecht. Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.</p> <p>Der B-Plan 219 ist ein Plan der Innenentwicklung. Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung Eingriffe, die auf</p>	<p>Es erfolgt die Kenntnisnahme der Stellungnahme des Amtes für Umwelt und Naturschutz. Die Stadt Dessau-Roßlau entscheidet zu den Stellungnahmen der einzelnen Fachbehörden wie nachfolgend aufgeführt.</p> <p>Der vorliegende Bebauungsplan ist kein Bebauungsplan der Innenentwicklung, auch wenn dies zu Beginn des Planverfahrens so im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses postuliert wurde. Es handelt sich vorliegend um einen sog. einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB, bei welchem aber ebenfalls, wie in der Stellungnahme ausgeführt, die zu erwartenden Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gewesen wären.</p>

<p>Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.</p> <p>Die Kontrolle einer Gehölzgruppe am Luchplatz auf einen möglichen Besatz mit Fledermäusen hat ergeben, dass sich in den Spalten <u>keine</u> Quartiere von Fledermäusen befinden.</p> <p>Der B-Plan Nr. 219 „Luchplatz“ verletzt bei Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BNatSchG. Als Vermeidungsmaßnahme ist die Rodung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit vorzunehmen.</p> <p>Der Baumbestand in der Dessauer Straße ist eine geschützte Allee gemäß § 21 NatSchG LSA. Nach § 21 Abs. 1 NatSchG LSA sind alle Handlungen verboten, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderungen führen können.</p> <p>Die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Dessau-Roßlau sind zu beachten.</p> <p><u>untere Wasserbehörde</u></p> <p>Die Möglichkeit der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist nachzuweisen. Die Versickerung bedarf nach § 8 ff Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.04.2016 (BGBl. I S. 745), der wasserrechtlichen Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde.</p> <p>Die Einleitung des Niederschlagswassers in den öffentlichen Kanal bedarf der Zustimmung der DESWA GmbH.</p> <p><u>untere Immissionsschutzbehörde</u></p> <p>Zur immissionsschutzrechtlichen Bewertung der Planung wurde durch das Gutachterbüro Bonk-Maire-Hoppmann GbR ein Schalltechnisches Gutachten zum B-Plan Nr. 219 „Luchplatz“ (Bericht Nr. 15193, vom 11. Januar 2016)</p>	<p>Die weiteren Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und wurden in Teilen bereits beachtet (Rodungsmaßnahmen). Der Hinweis auf den Baumbestand in der Dessauer Straße, respektive die Beachtung der Bestimmungen der Baumschutzsatzung, werden redaktionell als Hinweis in die Begründung unter Punkt 6.1. aufgenommen. Dieses Vorgehen dient der allgemeinen Information und erhöht die Rechtssicherheit der Planung. Grundzüge des Bebauungsplanes werden hierdurch nicht berührt.</p> <p>Die gegebenen Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das Kapitel 7.2.2 Niederschlagswasser der Begründung wird im Hinblick auf die mitgeteilten Informationen abgeglichen, sodass im Ergebnis anteiliger Übernahmen aus dem Kontext dieses Teils der Stellungnahme, fernerhin Inhaltsgleichheit mit der Begründung des Bebauungsplanes besteht. Dieses Vorgehen dient der allgemeinen Information und erhöht die Rechtssicherheit der Planung. Grundzüge des Bebauungsplanes werden hierdurch nicht berührt.</p> <p>Die Stellungnahme der unteren Immissionsschutzbehörde wird mit ihren Inhalten, bezogen auf das schalltechnische Gutachten, zur Kenntnis genommen.</p>
--	--

erstellt. Dieser Untersuchung wird gefolgt.

In Auswertung der gutachterlichen Bewertungen sind bei einer typisierenden Betrachtung unter Ansatz gebietstypischer flächenbezogener Schalleistungspegel sowie unter Berücksichtigung einer konkreten Emissionssituation in der Nachbarschaft des als EZL ausgewiesenen Gebiets keine potentiellen Konfliktsituationen aus schalltechnischer Sicht zu erwarten.

Der Schienen- und Straßenverkehrslärmbelastung des Plangebiets wird durch die textliche Festsetzung Nr. 27 Rechnung getragen. Darüber hinaus werden die Lärmpegelbereiche auf der Planzeichnung sowie in separaten Darstellungen ausgewiesen.

Hinweis:

Die Quellenangaben zu den separaten Darstellungen der Lärmpegelbereiche verweisen nicht auf das aktuelle Schallgutachten vom 11. Januar 2016.

Auf Grund der hohen Verkehrslärmbelastung wird die gemäß textlicher Festsetzung Nr. 10 nur ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung mit der Festsetzung Nr. 27 b dahingehend beschränkt, dass Aufenthaltsräume von Wohnungen nur auf den jeweils lärmabgewandten Seiten der Gebäude zu orientieren sind. Dadurch werden auch künftig keine unzumutbaren Immissionsbelastungssituationen zugelassen.

Hinsichtlich des Neubaus der Abbiegespur in der Luchstraße wird für den **Immissionsort W2** innerhalb des Plangebiets ein **Rechtsanspruch auf Lärmschutz dem Grunde nach** nachgewiesen. Weder in der Planzeichnung noch in den textlichen Festsetzungen bzw. in der Begründung zum B-Plan wird dieser Sachverhalt berücksichtigt. Das ist in geeigneter Form nachzuholen bzw. zu begründen, weshalb das nicht erforderlich ist.

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht sind auch am Immissionsort W1 die Bedingungen zur Anwendung der 16. BImSchV gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 2 erfüllt, da hier der Beurteilungspegel nachts von 59 dB(A) auf 60 dB(A) erhöht wird (siehe Tab. 16 des Schallgutachtens), d. h. es besteht ein Anspruch auf Lärmschutz dem Grunde nach. Da hier aktuell keine nächtlichen Ruheansprüche

Die angesprochenen Quellenangaben zu den separaten Darstellungen der Lärmpegelbereiche werden aktualisiert. Hierbei handelt es sich um ein Versehen, welches im Rahmen der Überarbeitung des Entwurfes berücksichtigt wird.

Im Hinblick auf die Verkehrslärmbelastung erfolgt auf Anregung der oberen Immissionsschutzbehörde die Aufnahme einer zusätzlichen Festsetzung im Bebauungsplan, welche die Wohnnutzung innerhalb der Lärmpegelbereiche V und VI zukünftig ausschließt. Die weiteren Festsetzungen, wie in der Stellungnahme gewürdigt, bleiben erhalten.

Der Hinweis in Bezug auf den Neubau der Abbiegespur und dem Rechtsanspruch auf Lärmschutz dem Grunde nach, wird aufgegriffen und in der Begründung zum Bebauungsplan mit einer Ergänzung aufgenommen. Damit erfolgt eine Klarstellung zum Sachverhalt im Sinne der Intention des Gutachtens, nachdem die betreffende Fassadenfläche bereits einen ausreichenden Schallschutz aufweist.

Es erfolgt die Kenntnisnahme.

<p>geltend gemacht werden können (nur Tagespflege) und auch künftig keine Aufenthaltsräume in Richtung der Luchstraße orientiert sein dürfen, ist dieser Sachverhalt letztendlich jedoch vernachlässigbar.</p> <p><u>untere Bodenschutzbehörde</u></p> <p>Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Einwände oder Ergänzungen. Der textlichen Festsetzung im Punkt 7.5 wird gefolgt.</p>	<p>Es erfolgt die Kenntnisnahme.</p> <p>Der Bebauungsplan wird im Ergebnis der Abwägung hinsichtlich des Festsetzungsumfangs geändert. Nach erneuter Prüfung durch die Stadt Dessau-Roßlau können weiterhin die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung entfallen. Es schließt sich das Verfahren gemäß § 4a Abs. 3 BauGB an, zu welchem der Verfasser der Stellungnahme erneut zum Planverfahren beteiligt wird.</p>
--	---