

Anlage 2 zur BV/349/2018/III-61

Übersicht der Anregungen und Hinweise aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 223 „Sondergebiet Handel an der Südstraße mit örtlichen Bauvorschriften“

Themenfelder	Art und Weise der Berücksichtigung in der Planung und im Verfahren
Anpassung an die Ziele und Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung	Die Vereinbarkeit der Ziele und Zwecke der Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung wurde von der zuständigen Raumordnungsbehörde festgestellt
Belange der Denkmalpflege und der Archäologie, <u>hier der Bodendenkmalpflege</u> , hinsichtlich des Hinweises, dass das Vorhaben ein archäologisches Kulturdenkmal: Urgeschichtliche Besiedlung berührt	Der Hinweis, dass das Vorhaben ein archäologisches Kulturdenkmal: Urgeschichtliche Besiedlung berührt, wurde in die Planzeichnung und in die Begründung aufgenommen.
Belange der Denkmalpflege und der Archäologie, <u>hier der Bau- und Kunstdenkmalpflege</u> , hinsichtlich des Hinweises, zu den außerhalb liegenden Baudenkmalen Haus Fieger und Stahl-Haus und den begleitenden zu erhaltendem Straßengrün, beginnend in der Heidestraße, über Damaschkestraße hin zur Siedlung Dessau-Törten und der erforderlichen Vorabstimmung bei Straßen- und Gehwegmaßnahmen mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie	Der Hinweis bzgl. der Vorabstimmung bei Straßen- und Gehwegmaßnahmen mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie wird in die Begründung aufgenommen.
Belange der Denkmalpflege, <u>hier der Unteren Denkmalschutzbehörde</u> , bzgl. des Umgebungsschutzes der unmittelbar östlich angrenzenden als Denkmalbereich im Denkmalverzeichnis für die Stadt Dessau-Roßlau erfassten Bauhaussiedlung Törten sowie der innerhalb des Denkmalbereichs befindlichen Baudenkmale Südstraße 5 (Stahlhaus) und Südstraße 6 (Haus Fieger); eine erhebliche Beeinträchtigung der benachbarten Kulturdenkmäler ist auszuschließen	Die zur Siedlung Törten ausgerichtete Fassade und die davor liegende Freifläche werden durch entsprechende Festsetzungen von Werbeanlagen freigehalten. Die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen gewähren ebenso den Umgebungsschutz für den angrenzenden Denkmalbereich
Berücksichtigung land- und forstwirtschaftlicher Belange bei der Planung und Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	Die land- und forstwirtschaftlichen Belange werden bei der Durchführung von Ersatzmaßnahmen bei Betroffenheit berücksichtigt.
Auseinandersetzung mit dem Belang des Überschwemmungsfalls	Es erfolgt in der Planzeichnung und in der Begründung der Hinweis, dass sich der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes in einem Gebiet mit signifikantem Hochwasserrisiko befindet. Für die in den Risikogebieten geplanten Bauvorhaben sind geeignete Vorkehrungen

	zum hochwasserangepassten Bauen zu treffen.
Berücksichtigung von vorhandenen Leitungsbeständen und erforderlichen Abständen bei Baumneupflanzungen sowie die Berücksichtigung von vorhandenen Fernwärmebauwerken und Fernwärmeleitungsbeständen, die dinglich gesichert sind und nicht überbaut werden dürfen	Die erforderlichen Abstände zu Leitungsbeständen bei Neupflanzungen werden berücksichtigt. Die vorhandenen Fernwärmebauwerke sowie die vorhandene Fernwärmeleitung werden in der Planzeichnung entsprechend als dinglich gesichert festgesetzt. Das nunmehr vorliegende Erschließungskonzept (liegt der Begründung bei) wurde mit der Fernwärme GmbH vorabgestimmt, der Schutz der vorgenannten unterirdischen Bauwerke findet hierbei Berücksichtigung.
Belange der verkehrlichen Erschließung	Zum Entwurf des Bebauungsplans wurde ein abgestimmtes Erschließungskonzept erarbeitet. Dieses liegt der Begründung als Anlage bei. Begleitend wird auf dieser Grundlage ein städtebaulicher Vertrag zu den Erschließungsmaßnahmen zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt zur Sicherung der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen abgeschlossen.
Forderungen zur Abarbeitung der Eingriffsregelung im Umweltbericht und Untersuchungen zum Artenschutz	Die Eingriffsregelung nach § 14 i.V.m § 18 BNatSchG wird aufgrund der Lage des Plangebietes im § 34 BauGB-Gebiet und nach Abstimmung mit der Naturschutzbehörde, dem Stadtpflegebetrieb und der Freiraum- und Grünplanung nicht angewendet. Die erforderlichen Ersatzpflanzungen durch den Verlust von Bäumen im Plangebiet werden ermittelt und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, dem Stadtpflegebetrieb und der Freiraum- und Grünplanung außerhalb des Plangebietes vorwiegend an Straßen etc. durchgeführt. Der Begründung liegt zudem eine gutachterliche Stellungnahme zu Gebäudebrütern und Fledermäusen im Plangebiet bei. Demnach gibt es im Plangebiet keine Fortpflanzungsquartiere geschützter Arten.
Forderungen zur Überprüfung des vorhandenen Bodengutachtens zum Erhalt aktueller Aussagen zu den Grundwasserständen	In Zusammenhang mit dem Planverfahren wurde eine gutachterliche Stellungnahme zur Versickerung von Niederschlagswasser erstellt. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass zwischen 2002 und 2018 im

	Plangebiet kein signifikanter Grundwasseranstieg stattgefunden hat. Aus Sicht des Gutachters spricht nichts gegen einen weiteren Betrieb der bestehenden Versickerungsanlagen. Auch ein Neubau ist bezüglich der Eignung des Untergrunds gegeben. Für die Einleitung des Regenwassers in das Grundwasser bedarf es gem. §§ 8,9 und 13 Wasserhaushaltsgesetz der wasserrechtlichen Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde der Stadt Dessau-Roßlau.
Der Stadtbezirksbeirat Süd, Haideburg, Törten hat die Optimierung der Erreichbarkeit des Marktes für die Fußgänger und die Vermeidung von Nachteilen auf andere Lebensmittelversorger im Bereich Törten und Haideburg angeregt.	Zur Verbesserung der Bedingungen für die Fußgänger wurde mit dem Vorhabenträger, dem Straßenbaulastträger und der Verkehrsbehörde ein Konzept zur Anlage eines auf der Westseite der Südstraße verlaufenden Gehweges erarbeitet. In gleicher Weise liegt für den Vollzug des Bebauungsplanes ein Konzept zur Anlieferung des Lebensmittelmarktes vor, das den Nachweis einer konfliktarmen Zufahrt durch die Grenzstraße enthält. Alle in diesem Zusammenhang erforderlichen Baumaßnahmen und Kosten sollen ebenso wie Ersatzpflanzverpflichtungen in einem städtebaulichen Vertrag geregelt werden. Zur Vermeidung von Nachteilen auf andere Lebensmittelversorger im Bereich Törten und Haideburg wurden im Bebauungsplanentwurf Verkaufsflächengrenzen festgesetzt. Die Festsetzung erfolgte auf der Grundlage des in der Anlage 4.1 beigefügten Gutachtens.