

**Begründung**

**zum Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 13 „Einkaufszentrum  
Magdeburger Straße“, der Stadt Roßlau (Elbe) in der Fassung vom 23.03.2007**

---

**EINKAUFZENTRUM  
MAGDEBURGER STRASSE  
BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG NR. 13  
(vorhabenbezogener Bebauungsplan)  
ENTWURF**

Verfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB

---

**23.03.2007**

<b>0.</b>	<b>VORBEMERKUNGEN</b>	<b>3</b>
<b>1.</b>	<b>ALLGEMEINES</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>BEGRÜNDUNG</b>	<b>6</b>
2.1	Entwicklung des Planes / Rechtslage	6
2.2	Gebietsabgrenzung/Berücksichtigung angrenzender Planungen	8
2.3	Notwendigkeit der Planaufstellung/Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplanes	8
<b>3.</b>	<b>PLANINHALT</b>	<b>11</b>
3.1	Baugebiete	11
3.1.1	Sondergebiete (SO)	11
3.1.2	Mischgebiete (MI)	12
3.2	Grünflächen	14
3.3	Verkehrsflächen/Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	15
3.4	Ver- und Entsorgung, Leitungsrechte	16
3.5	Kampfmittel	17
3.6	Brandschutz	17
3.7	Landschaftspflege und Grünordnung	18
3.8	Immissionsschutz	18
3.9	Altlasten, Ablagerungen	21
3.10	Baugrund	22
3.11	Nachrichtliche Hinweise der Träger öffentlicher Belange	22
3.12	Ergänzende Gründe für die Planentscheidung	22
3.13	Flächenübersicht	22
<b>4.</b>	<b>BODENORDNENDE UND SONSTIGE MASSNAHMEN FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET</b>	<b>23</b>
4.1	Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechtes	23
4.2	Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes	23
4.3	Herstellung öffentlicher Straßen, Wege und Grünflächen	23
4.4	Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	23
<b>5.</b>	<b>DER STADT ROSSLAU VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDEN KOSTEN</b>	<b>23</b>
<b>6.</b>	<b>SCHALLTECHNISCHES GUTACHTEN</b>	<b>24</b>
<b>7.</b>	<b>VERFAHRENSVERMERK</b>	<b>24</b>

## **Begründung zum Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 13 "Einkaufszentrum Magdeburger Straße", Stadt Roßlau (Elbe)**

---

### **0. VORBEMERKUNGEN**

In den letzten Jahren hat sich der Strukturwandel speziell im Lebensmitteleinzelhandel außerordentlich dynamisiert. Es kann ganz klar davon gesprochen werden, dass eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Nahrungs- und Genussmitteln in den allermeisten Fällen gegeben ist. Demzufolge ist die Neuordnung und die damit verbundene Neuaufstellung von Unternehmen im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels, als Verdrängungs- bzw. Standortverlagerungspolitik anzusehen. Die Gewinner dieser Entwicklung sind eindeutig die Lebensmitteldiscountmärkte, teilweise aber auch SB-Warenhäuser/ Verbrauchermärkte; Verlierer sind die kleineren SB-Märkte sowie in zunehmendem Maße auch Supermärkte. Aus kommunaler Sicht muss es darum gehen, perspektivisch Standorte für die Konzentration von Einzelhandelseinrichtungen im Gemeindegebiet zu optimieren. Die in diesem Zusammenhang zur Verfügung stehenden Rahmenbedingungen des Bauplanungsrechtes werden in Verbindung mit der verantwortungsvollen Ausübung der kommunalen Planungshoheit in vorliegendem Bebauungsplan gebündelt.

Unabhängig von der Entwicklung der einzelnen Betriebstypen ist als markantes Kriterium die stetig angestrebte Vergrößerung der Verkaufsfläche in der Lebensmittelbranche herauszuheben. Dabei vollzieht sich das Flächenwachstum sowohl auf der einzelbetrieblichen Ebene (d. h. die einzelnen Märkte werden deutlich größer), als auch auf gesamtstädtischer Ebene (d. h. die Verkaufsflächenausstattung je Einwohner steigt weiter an).

Da in der Regel die Anzahl der Käufer unter den hier zu betrachtenden strukturellen Rahmenbedingungen nicht proportional ansteigt, ist die Flächenexpansion mit sinkenden Umsätzen pro m<sup>2</sup>-Verkaufsfläche verbunden. Dieses wird von den Betreibern der Märkte jedoch bewusst in Kauf genommen, da das Ziel ihrer Expansionsbestrebungen ein möglichst dichtes Standortnetz ist, welches wiederum Logistik- und Marketingkosten, im Hinblick auf die einzelne Filiale reduzieren hilft, so dass letztendlich die sinkenden Flächenproduktivitäten ausgeglichen werden können.

Damit einher geht, dass ein steigender Wettbewerbsdruck auch in der Stadt Roßlau dazu geführt hat, dass diverse Märkte zwischen 400 und 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche von Schließung betroffen waren bzw. es noch sein werden. Diese sich bereits vollziehenden und weiterhin absehbaren Tendenzen sind Grund genug für die Kommunalpolitik der Stadt Roßlau zu handeln und den Prozess der Neuordnung / Neuorganisation, sowohl stadtgestalterisch, als auch im Hinblick auf die Versorgung der ansässigen Bevölkerung zu nutzen und ihn mit Blick auf die ab 01. Juli 2007 bestehende Doppelstadt Dessau-Roßlau mit maximal möglichem städtebaulichen Gewinn umzusetzen.

Aus diesem vorgenannten Kontext heraus wurde vorliegender Bebauungsplan, entsprechend den grundsätzlich hieraus ableitbaren Handlungserfordernissen in seinem Geltungsbereich festgesetzt. Damit stehen im vorliegenden Fall städtebaulich-räumliche Aspekte auf gleicher Ebene wie die wirtschaftlichen Notwendigkeiten zum Erhalt eines, insbesondere auch im Hinblick auf die Lebensmitteleinzelhandelsstrukturen, funktionierendes Gemeinwesen. Der gerade im vorliegenden Bebauungsplan durch die Stadt präferierte Grundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung, wird in der Nachnutzung einer (z. T. ehemals) gewerblich genutzten Flächen an einem integrierten Standort, mit starken Tendenzen zum Brachfallen aufgegriffen.

So ist der vorliegende Bebauungsplan städtebaulich so angelegt, dass für das geplante Einkaufszentrum Flächenareale festgesetzt werden, die dem avisierten Vorhaben auf der einen Seite gerecht werden können und auf der anderen Seite städtebauliche Restriktionen aber nur in dem Maße erfolgen, wie sie für eine prinzipielle Ordnung im Bebauungsplangebiet erforderlich bzw. zur vorbeugenden Gefahrenabwehr und Vermeidung schädlicher Einflüsse auf schutzwürdige Bereiche notwendig sind.

Diesbezüglich erfährt der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 13 „Einkaufszentrum Magdeburger Straße“ hinsichtlich des städtebaulichen Immissionsschutzes eine Gesamtbetrachtung.

## **1. ALLGEMEINES**

Die Stadt Roßlau ist kreisangehörige Stadt des Landkreises Anhalt-Zerbst. Sie wird zum 01.07.2007 Bestandteil der Doppelstadt Dessau-Roßlau und damit des Oberzentrums Dessau-Roßlau sein. Gegenwärtig ist die Stadt gemäß dem Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 23.08.1999 (GVBl. LSA S. 244), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.07.2005 (GVBl. LSA S. 650) und dem Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W), in Kraft getreten am 24.12.2006, Grundzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums. Beide Programme betonen die Notwendigkeit der Strukturverbesserung der Zentralen Orte.

Das Siedlungssystem ist in Sachsen-Anhalt durch eine dezentrale Struktur charakterisiert. In klarer Ausrichtung wird die Konzentration von Siedlungstätigkeit in den Zentralen Orten angestrebt. Der Wiedernutzung brach gefallener bzw. fehlgenutzter Siedlungsflächen, wie auch im vorliegenden Bebauungsplan, ist der Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen zu geben. So steht der vorliegende Bebauungsplan im Einklang mit der Zielsetzung des Landesentwicklungsplanes, Grundzentren bzw. auch Grundzentren mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums, als Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen zu sichern und zu entwickeln.

Die Stadt Roßlau ist gegenwärtig Teil der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg. Für diese Planungsregion ist durch den Landkreis Anhalt-Zerbst die Regionale Planungsgemeinschaft als Träger der Regionalplanung bestellt. Das Grundzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums Roßlau wird derzeit noch gemäß Punkt 3.1.3 Nr. 2 LEP-LSA als ländlicher Raum außerhalb der Verdichtungsräume, aber mit relativ günstigen wirtschaftlichen Entwicklungspotentialen eingeordnet. Insbesondere ist dabei für Roßlau das Anstreben einer differenzierten Funktionsverteilung, in Verbindung mit einer angemessenen Wirtschaftsentwicklung, als Träger der teilräumlichen Entwicklung zu unterstützen.

Darüber hinaus ist, wie eingangs in den Vorbemerkungen benannt, aber auch in Bezug auf das Stadtentwicklungskonzept<sup>1</sup> der Stadt Roßlau nachvollziehbar, dem Wohnbedarf der Bevölkerung im Rahmen einer nachhaltigen Raumentwicklung Rechnung zu tragen. Auf eine funktional sinnvolle Zuordnung ist insbesondere abzustellen, welches stadtstrukturell für die Grundversorgung der Rosslauer Bevölkerung die Einordnung des geplanten Einkaufszentrums an einem integrierten Standort, im Hinblick auf die umfangreiche Wohnbebauung westlich der Magdeburger Straße, zum Gegenstand hat. So wird mit vorliegendem Bebauungsplan letztlich auch ein ordnungspolitischer Konfliktlösungsansatz für einen Teilbereich Roßlaus gefunden.

Die Stadt ist in das klassifizierte Straßennetz gut eingebunden. Unter anderem führt die Bundesstraße B 187, Roßlau – Wittenberg – Jessen – Landesgrenze, in südlicher Randlage durch die Stadt. Von einem am Elbeübergang gelegenen Knotenpunkt zweigt die Bundesstraße B 184, Magdeburg – Dessau – Leipzig in nördlicher bzw. südlicher Richtung ab. Letztgenannte Bundesstraße durchzieht westlich das Planungsgebiet vorliegenden Bebauungsplanes.

Roßlau ist in das Schienennetz der Deutschen Bahn AG eingebunden und besitzt einen Bahnhof für den regionalen Schienenverkehr (Regionalexpress und Regionalbahn). Der Landesentwicklungsplan sieht in Bezug auf Letzteres ferner vor, unter anderem für die regionale und überregionale Verknüpfung der Ober- und Mittelzentren sowie für die Erschließung von Fremdenverkehrsgebieten Neu- und Ausbaumaßnahmen im Bahnstreckenbereich Dessau – Roßlau - Lutherstadt Wittenberg anzustreben.

In der Stadt hatten zum 31.12.2006 14.038 Einwohner<sup>2</sup> ihren Haupt- bzw. Nebenwohnsitz. Damit ist Roßlau die zweitgrößte Stadt des Landkreises Anhalt-Zerbst, nach der Kreisstadt Zerbst. Zum 01.07.2007 wird die Stadt mit der Stadt Dessau fusionieren und sodann ca. 92.000 Einwohner haben. Für den Horizont 2015 weist die Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes eine Größenordnung von 85.500 Einwohnern aus.

Roßlau wird auch innerhalb der Doppelstadt Dessau-Roßlau erhebliche Anstrengungen unternehmen, um den Wohnungsmarkt, die Infrastrukturbereiche

---

<sup>1</sup> Stadtentwicklungskonzept (SEK) Stadt Roßlau, 2001

<sup>2</sup> Quelle: Einwohnermeldeamt Stadt Roßlau

und die wirtschaftliche Situation weiter zu stabilisieren. Teil dieser Anstrengungen zur Attraktivierung des Wohn- und Wirtschaftsstandortes Dessau-Roßlau, ist die geplante Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes.

## **2. BEGRÜNDUNG**

### **2.1 Entwicklung des Planes / Rechtslage**

Die im Regelfall im § 8 (2) Satz 1 Baugesetzbuch vorgeschriebene Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan kann in der Stadt Roßlau nicht vollständig zur Anwendung kommen. Der Flächennutzungsplan ist mit Bekanntmachung im Amtsblatt vom 14.11.2002 wirksam geworden. Der Flächennutzungsplan stellt im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes gewerbliche Bauflächen und Gemischte Bauflächen dar.

Eine Einarbeitung der informellen Planungsebene des Stadtentwicklungskonzeptes in die Flächennutzungsplanung der Stadt Roßlau wurde bisher noch nicht vollzogen und ist nach Bildung der Doppelstadt Dessau-Roßlau im Rahmen des dann aufzulegenden, gemeinsamen Flächennutzungsplanes beabsichtigt. Jedoch ist bereits heute aus dem Selbstbindungsbeschluss des Stadtentwicklungskonzeptes und der hier vertretenden Entwicklungsoptionen mit hinreichender Sicherheit eine grundlegend ableitbare, städtebauliche Entwicklung, insbesondere auch mit dem Blick auf die Versorgungsinfrastruktur möglich.

Der Plangeltungsbereich befindet sich im räumlichen Geltungsbereich des bis zum Jahr 1999 durch die Stadt ausgearbeiteten Bebauungsplanentwurfes Nr. 5.2 „Gewerbegebiet West“. Es handelt sich im vorliegenden Fall um den südöstlich gelegenen Teil dieses Bebauungsplanes, welchen die Stadt als Verfahren beabsichtigt aufzuheben bzw. in seinem Geltungsbereich dahingehend zu ändern, dass unter Bezugnahme auf vorliegenden Bebauungsplan und den hieraus abgeleiteten Entwicklungen, in den benachbarten Teilen des Bebauungsplanes Nr. 5.2 „Gewerbegebiet West“ eine städtebaulich-räumliche Anpassung bzw. eine Neuaufstellung desselben erforderlich wird.

Einzelhandelsbetriebe, wie die vorliegend geplanten, sind regelmäßig bis zur Vermutungsgrenze der Großflächigkeit auch in Gewerbegebieten zulässig. Insofern ergibt sich entsprechend der jüngsten Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes erst ab ca. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche der planungsrechtlich anzusetzende Status der Großflächigkeit, welcher sodann in etwa einer Geschossfläche von 1.200 m<sup>2</sup> entspricht. Da das beabsichtigte Einkaufszentrum in vorliegendem, vorhabenbezogenen Bebauungsplan dieses Maß übersteigt, setzt die Stadt an dieser Stelle ein Sondergebiet gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Verbrauchermarkt“ fest.

Durch die Stadt Roßlau wurde im Jahre 2005 eine Untersuchung zu den wirtschaftlichen, städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen<sup>3</sup> der geplanten Ansiedlung beauftragt, welche grundsätzlich im Sinne einer gutachterlichen Untersuchung die Tragfähigkeit im Zusammenhang mit den in den Vorbemerkungen dieser Begründung zitierten allgemeinen Entwicklungen im Lebensmitteleinzelhandel attestiert.

Auf Grund der vorbenannten planungsrechtlichen Rahmenbedingungen stellt die Stadt Roßlau den Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3318) auf. Im Detail handelt es sich bei vorliegendem Bebauungsplan um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1. Er wird gemäß § 13 a Abs. 2 ff im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Da es sich hier um einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Innenbereichsflächen mit einer Gesamtgrundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> handelt, sind die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB erfüllt und somit die Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 ff BauGB möglich. Danach gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Insbesondere wird hier von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Darauf wird die Öffentlichkeit in einer Bekanntmachung hingewiesen.

Träger des Vorhabens ist der Projektentwickler U. Bagge GmbH & Co. KG, welcher u. a. beabsichtigt, einen EDEKA-Verbrauchermarkt in Zusammenhang mit einem ALDI-Discountmarkt sowie einem TEDI-Sonderpostenmarkt am Standort anzusiedeln. In der Summe können maximal 4.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zum Verkauf nicht zentrenrelevanter Sortimente entstehen. Die Einzelheiten hierzu regelt der abzuschließende Durchführungsvertrag unter Anwendung der neuen Vorschriften des § 12 (3a) BauGB, i. V. m. einer Festsetzung gemäß § 9 (2) Nr. 2 BauGB.

Die durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ausgelösten Konflikte im Hinblick auf den Immissionsschutz sowie die verkehrlichen Erfordernisse sind durch die Einbeziehung aller relevanten, benachbarten Flächen in den Geltungsbereich und die damit verbundenen Festsetzungen ausreichend im Sinne des Ordnungs- und Nachhaltigkeitsprinzips gemäß § 1 Abs. 5 BauGB gelöst. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 13 „Einkaufszentrum Magdeburger Straße“ wird somit als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Teil des Gemeindegebietes bleibt gewahrt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

---

<sup>3</sup> GMA – Untersuchungen zu den wirtschaftlichen, städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Ansiedlungsvorhabens an der Magdeburger Straße, Ludwigsburg, Dezember 2005

Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt rd. 2,75 ha.

## **2.2 Gebietsabgrenzung/Berücksichtigung angrenzender Planungen**

Im vorliegenden Bebauungsplanverfahren grenzen nördlich und nordwestlich weitere Gewerbegebiete, respektive Verkehrsflächen zu deren Erschließung an das Plangebiet an. Westlich und südwestlich sowie südlich des Geltungsbereiches schließen sich Gemischte Bauflächen im Sinne von Wohn- und Gemengelagen mit ihren verkehrlichen Erschließungsanlagen an. Östlich des Plangeltungsbereiches befindet sich die Gartensparte Friedensgarten e. V.. In Randlage des Erschließungsweges der Gartenanlage steht ein einzelnes Wohnhaus (Magdeburger Str. 26). In den eingangs benannten, vorbereiteten Bauleitplanungen bzw. informellen Planungen der Stadt Roßlau wird das Plangebiet des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13, im Rahmen seines bisherigen Bestandes gewürdigt bzw. in den vormals bestehenden Grenzen des Bebauungsplanes Nr. 5.2 „Gewerbegebiet West“ berücksichtigt (s. Kapitel 2.1). Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 13 „Einkaufszentrum Magdeburger Straße“ berücksichtigt im erforderlichen Umfang die absehbaren Maßnahmen, welche sich aus den angrenzenden, zu beachtenden planungsrechtlichen Gegebenheiten herausstellten.

## **2.3 Notwendigkeit der Planaufstellung/Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplanes**

Der Vorhabenträger, die U. Bagge GmbH & Co. KG plant die Errichtung eines Einkaufszentrums mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 4.000 m<sup>2</sup>. Der Verkaufsflächenanteil der Lebensmittelanbieter wird davon maximal 2.350 m<sup>2</sup> betragen. Damit liegt der Schwerpunkt der geplanten Nutzungen mit etwa 60% im Nahrungs- und Genussmittelbereich und stellt sich als Versorgungszentrum, insbesondere für die westlich der B 184 gelegenen Wohngebiete der Stadt sowie für die im regionalen Einzugsbereich, im nördlichen Umland der Stadt Roßlau gelegenen Gemeinden bzw. Ortsteile der Stadt Dessau dar.

Das Sondergebiet „Verbrauchermarkt“ erhält eine Straßenverkehrsanbindung über die Bundesstraße B 184 und den Straßenstich der Holländer Straße sowie eine untergeordnete Zufahrt (nur rechtsabbiegende Verkehre) aus dem Knoten Magdeburger Straße - Mitschurinstraße.

Die Realisierung dieses Vorhabens wird von der Stadt Roßlau unterstützt. Nach geltendem Planungsrecht ist das Vorhaben gemäß § 34 oder 35 BauGB am vorgesehenen Standort nicht zulässig. Aus diesem Grund ist die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens erforderlich. Unter Anwendung von § 13a i. V. m. § 12 BauGB, soll ein Bebauungsplan der Innenentwicklung als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden. Das Verfahren wurde insbesondere gewählt, um an dem städtebaulich exponierten Standort nur das konkrete Bauvorhaben zuzulassen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, das Vorhaben

und die Erschließungsmaßnahmen, auf Grund eines mit der Stadt geschlossenen Durchführungsvertrages, innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen.

Durch die Wahl des Verfahrens des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB soll Planungsrecht für ein konkretes Vorhaben geschaffen werden. Der Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 BauGB gewährleistet die Umsetzung des Vorhabens und der dafür erforderlichen Erschließung in einem bestimmten Zeitraum. Das Planungsinstrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gewährleistet, dass das Gesamtvorhaben in einer städtebaulichen Einheit realisiert wird, welches einem konkreten Zeitraum unterliegt.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf den Arbeitsmarkt sind eher als marginal einzuschätzen. Durch die eingangs in den Vorbemerkungen benannten Vorgänge der Verlagerung von Standorten, ist davon auszugehen, dass dies auch überwiegend im Bereich der bestehenden Personalstrukturen erfolgen wird. Auf Grund der Distanz des Plangebietes zum Roßlauer Zentrum und der Nutzungsstrukturen im unmittelbaren Umfeld, ist eine funktionsräumliche Verknüpfung mit der zentralen Haupteinkaufslage nicht zu erwarten. Eine gute Erreichbarkeit zu Fuß oder mit dem Fahrrad ist allerdings für die angrenzenden Wohnquartiere gegeben. Damit kann das Plangebiet als städtebaulich integriert, im Hinblick auf die geplante Größenordnung des Versorgungszentrums auch als autokundenorientiert charakterisiert werden.

Der Schwerpunkt der geplanten Nutzungen liegt mit der Realisierung eines Kombi-Standortes Vollsortimenter/Discounter im Nahrungs- und Genussmittel-sektor. Als Betreiber stehen EDEKA (Vollsortimenter) und ALDI (Discounter) als erwartbare Unternehmen in Rede. Beide Anbieter betreiben bereits Lebensmittelmärkte im Rosslauer Stadtgebiet bzw. im angrenzenden Dessauer Stadtteil Rodleben. Die Etablierung der Märkte am Planstandort „Magdeburger Straße“ sind, in Bezug auf den Standort Rodleben, i. S. des GMA-Gutachtens<sup>4</sup> als Verlagerung zu werten, ebenso gilt dies auch in Bezug auf den innerstädtisch, im Bereich des Schillerplatzes gelegenen EDEKA-Markt, wobei sich hier aber die Verkaufsfläche deutlich erhöhen wird.

Zwischenzeitlich stellt sich das vorliegende Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 somit sehr eng mit den Entwicklungsoptionen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 31 „Handelsquartier am Schillerplatz“ der Stadt Roßlau dar. Die hier vom gleichen Vorhabenträger beabsichtigte Entwicklung eines Handlungsquartiers mit einem weiteren EDEKA-Markt, in Ergänzung mit Sortimenten der Bereiche Bekleidung, Wäsche bzw. Schuh- und Lederwaren sowie weiteren kleineren Ladenlokalen und Gastronomie, lassen deutlich werden, dass das gegenwärtig innerstädtisch vorhandene Warenangebot absehbar einer weiteren qualitativen Verbesserung zugeführt und es im Lebensmitteleinzelhandel somit weitere Strukturveränderungen in der Stadt

---

<sup>4</sup> GMA – Untersuchungen zu den wirtschaftlichen, städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Ansiedlungsvorhabens an der Magdeburger Straße, Ludwigsburg, Dezember 2005

geben wird. Hiervon werden auf Grund der Attraktivität der Einzelhandelsstandorte im vorliegenden Plangeltungsbereich sowie im Bereich des „Handelsquartiers am Schillerplatz“, die Einzelhandelsbetriebe im Nahrungs- und Genussmittelbereich am Standort „Westcenter“ und in der Nordstraße betroffen sein.

Die Schließung des Kondi-Marktes in der Karl-Liebknecht-Straße sowie des EDEKA-aktiv-Marktes am Schillerplatz und dessen Ersatz, sowohl am selben Standort, als auch im vorliegenden Plangeltungsbereich, lässt mit Blick auf den zu erwartenden Attraktivitätsverlust weiterer bestehender „Nahversorger“ und die Verlagerung des Aldi-Marktes in den Standort des vorliegenden Plangeltungsbereiches somit nur eine überschaubare Zunahme an Verkaufsfläche im Nahrungs- und Genussmittelbereich in der Stadt erwarten. Zu dieser zusammenfassenden Aussage kommt, unter Einbeziehung weiterer betriebswirtschaftlicher Einflussgrößen, im Grundsatz auch das GMA-Gutachten aus dem Jahre 2005, wenngleich hier für den vorliegenden Plangeltungsbereich noch von einem erweiterten Nicht-Lebensmittelsortiment anteilig ausgegangen wurde.

Mit der Ansiedlung des beabsichtigten Vorhabens im Bereich Lebensmittel-einzelhandel befindet sich die Stadt insgesamt in Übereinstimmung mit den konkreten Zielen der Raumordnung zur Regionalentwicklung. Mit der Einstufung als Grundzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums ist Roßlau gemäß Landesentwicklungsplan u. a. als Standort zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen zu sichern und zu entwickeln. Somit sind nach dem Landesentwicklungsplan grundsätzlich Vorhaben zur Sicherung bzw. zum Ausbau der Grundversorgung in Orten der vorgenannten Zentralitätsstufe zulässig.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 13 ist für die Stadt Roßlau letztlich eine raumbedeutsame Standortentwicklung, welche die bedarfsgerechte Ergänzung, in Bezug auf die Handelsstandorte in der bisher bestehenden, respektive sich entwickelnden Größenordnung raumbeeinflussend widerspiegelt. Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Einkaufszentrum Magdeburger Straße“ erfolgt ein wichtiger Beitrag, hinsichtlich der Stabilisierung des Einzelhandels mit Verkauf an Endverbraucher im ländlichen Raum des südlichen Landkreises Anhalt-Zerbst. Alternative integrierte Standorte mit vergleichbar flexibel wie verkehrsgünstig entwickelbaren Konditionen sieht die Stadt Roßlau gegenwärtig in diesem Teil ihres Stadtgebietes nicht. So geht die Stadt davon aus, dass zukünftig die drei Standorte Luchplatz, Schillerplatz und der Vorliegende, an der Magdeburger Straße, die Kernlagen im Sinne von Versorgungszentren innerhalb der Stadt Roßlau sein werden.

### **3. PLANINHALT**

#### **3.1 Baugebiete**

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB werden aus den Darstellungen von Gemischten Bauflächen im Flächennutzungsplan für den vorliegenden Bebauungsplan Festsetzungen für Mischgebiete entwickelt. Für die geplanten Einzelhandelsbetriebe werden abweichend von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes in Form von Gewerblichen Bauflächen, Sondergebiete festgesetzt. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Zuge der Berichtigung angepasst.

##### **3.1.1 Sondergebiete (SO)**

Im Hinblick auf den vorgesehenen Nutzungszweck werden ein Großteil der Flächen im Plangeltungsbereich des vorliegenden, vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Sondergebiet (SO) festgesetzt. Der Standort für das geplante Versorgungszentrum ist ein z. T. ehemals, in Teilen auch noch gegenwärtig genutztes, gewerbliches Gelände im Nordwesten der Stadt Roßlau. Das Plangebiet verfügt auf Grund seiner direkten Lage an der Magdeburger Straße (B 184) über eine hohe Verkehrs- und Werbegunst. Auf dem ebenerdigen Areal befinden sich neben leerstehenden Produktions- bzw. Verwaltungsgebäuden sowie Brachflächen, auch ein Holzfachmarkt und eine Wertstoffaufkaufstelle. Der Holzfachmarkt verlagert seinen Standort im Zuge der Umsetzung des vorliegenden Vorhabens in das nordwestlich angrenzende Gewerbegebiet.

Im vorliegenden Bebauungsplan wird seitens der Stadt Roßlau die sondergebietstypische Nutzung auf Grund der beabsichtigten Ansiedlung festgesetzt. Im Hinblick auf eine verträgliche Nachbarschaft, in Bezug auf die schützenswerten Wohnnutzungen im südwestlichen Randbereich, aber auch im südöstlichen Teilbereich der Kleingartenanlage Friedensgarten e. V., respektive des hier anzutreffenden einzelnen Wohnhauses, werden Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Bei der Beurteilung des Einzelgenehmigungsverfahrens ist somit das Schalltechnische Gutachten Nr. A2007.037<sup>5</sup> zum Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 13 „Einkaufszentrum Magdeburger Straße“ der Stadt Roßlau vom 13.03.2007 als verbindliche Grundlage heranzuziehen. Es wird als Anhang 1 Bestandteil dieser Begründung.

Die Festsetzungen von Art und Maß der baulichen Nutzung sollen in Bezug auf das Sondergebiet ein hohes Maß an Flexibilität ermöglichen. Die festgesetzte Grundflächenzahl ist im Hinblick auf die beabsichtigte Neubebauung ausreichend bemessen. Die geringfügige Überschreitungsmöglichkeit des § 19 Abs. 4 Satz 2, 2. Halbsatz BauNVO wurde dabei nicht ausgeschlossen. Die Festset-

---

<sup>5</sup> Lärmkontor GmbH, Hamburg

zung der 1-geschossigen Bauweise greift die elementetypischen Baustrukturen für Versorgungszentren dieser Art auf. Die abweichende Bauweise ermöglicht auch Gebäudelängen über 50 m, wie im vorliegenden Fall beabsichtigt.

Die festgesetzten Baugrenzen regeln die zur Verfügung stehenden überbaubaren Grundstücksflächen. Mit der vom Vorhabenträger beabsichtigten Anordnung der Baukörper des Versorgungszentrums werden auf den verbleibenden, östlich orientierten Flächen des Sondergebietes Stellplatzanlagen für das sondergebietsbezogene Parken festgesetzt. Auf Grund des hier angestrebten Charakters als Stellplatzanlage, mit der erfolgten Zuordnung zum geplanten Bauvorhaben, erübrigen sich weitere Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung. Das Festsetzen einer Baugrenze wird für die Stellplatzanlagen seitens der Stadt im vorliegenden Fall als entbehrlich angesehen.

In der Gesamtsicht geht die Stadt, wie in den vorstehenden Kapiteln bereits ausgeführt, davon aus, dass durch den vorliegenden Bebauungsplan eine sondergebietsbezogene Nutzung im Hinblick auf ein Versorgungszentrum, entsprechend den gegenwärtigen und zukünftig absehbaren Marktanforderungen vorgegeben wird und ein bauplanungsrechtlich gesichertes Flächenpotential für eine kurzfristig vollziehbare Investitionsentscheidung, im Rahmen der Stärkung des Einzelhandelsstandortes Roßlau, genutzt werden kann.

### 3.1.2 Mischgebiete (MI)

Im Sinne des § 12 (4) BauGB werden einzelne Flächen außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes einbezogen. Diese werden aus der Darstellung von Gemischten Bauflächen im Flächennutzungsplan der Stadt Roßlau als Mischgebiete (MI) entwickelt. Die im Bereich der B 184 im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes anzutreffenden Nutzungen von Gastronomie, Beherbergung, Dienstleistungsnutzungen usw. bis hin zum Wohnen, stellen eine gewachsene Wohn- und Versorgungssituation dar. Der Bebauungsplan stützt die vorhandene Mischnutzung und stellt in Bezug auf die angrenzenden Nachbarschaften die Schützwürdigkeit der festgesetzten Baugebiete klar. Die überbaubare Grundstücksfläche ist resultierend aus dem Bestand in den Mischgebieten so festgesetzt, dass eine sinnvolle Ausnutzung der vorhandenen Baugrundstücke möglich ist. Somit kann, hauptsächlich unter Berücksichtigung der vorhandenen Altsubstanz, ein dauerhaftes Angebot für eine mischgebietstypische Nutzung der vorhandenen Flächen mit vorliegender Bauleitplanung durch die Stadt unterbreitet werden. Resultierend wird angrenzend an die B 184 im Geltungsbereich eine 3-geschossige Bauweise als Höchstmaß festgesetzt.

Im Sinne einer verträglichen Nachbarschaft mit den angrenzenden gewerblichen bzw. Sondernutzungen, erfolgt eine horizontale Gliederung in Teilbereichen. Neben der Tatsache, dass über textliche Festsetzungen in den Mischgebieten die allgemeinen und ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätigkeiten und Tankstellen ausgeschlossen werden, da diese den städtebaulichen Planungsabsichten der Stadt in diesem Bereich, in Bezug auf derart anzusie-

delnde Nutzung widersprechen, erfolgt eine Gliederung bezüglich des Wohnens. Es wird festgesetzt, dass die ständige Wohnnutzung in den rückwärtigen Bereichen der festgesetzten Mischgebiete (MI) ausgeschlossen wird. Dies trägt zum Einen dem Umstand Rechnung, dass traditionell entlang der Magdeburger Straße im straßennahen Bereich Wohnnutzung in den entsprechenden Gebäuden stattfindet und es das städtebauliche Entwicklungsziel der Stadt Roßlau ist, dass dieses auch ferner hin Bestand hat. Eine rückwärtige Wohnbebauung der Grundstücke ist dagegen nicht ortstypisch und damit von der Stadt kein angestrebtes städtebauliches Entwicklungsziel.

Hinzu tritt, dass durch die zukünftig benachbart vorhandene Sondergebietsnutzung, aber auch mit Blick auf eine mögliche Revitalisierung angrenzender Gewerbeflächen, gesunde Wohnverhältnisse nur durch passive Schallschutzmaßnahmen zu erreichen wären, welches wiederum im Verhältnis Aufwand/Nutzung aus siedlungsstrukturellen Notwendigkeiten heraus keine Basis für die Stadt Roßlau besitzt.

Die geschlossene Bauweise ist entlang der B 184 charakteristisch für die Anordnung der Gebäude. Häufig wurden in der Vergangenheit bauliche Anlagen auf- bzw. an die angrenzenden Grundstücksgrenzen errichtet. Die resultierende Geschlossenheit des Straßenzuges und damit des Ortsbildes entlang der Magdeburger Straße soll auch mit vorliegender Bebauungsplanung gewahrt bleiben. In diesem Sinne wird durch den Bebauungsplan für die in Rede stehenden Teile der Baugebiete die geschlossene Bauweise, ohne seitliche Grenzabstände, als Möglichkeit der Bebauung festgesetzt. Die Möglichkeit des Hervortretens von Gebäudeteilen über die festgesetzte Baugrenze in gewissem Umfang, ist desweiteren ein Angebot zur Flexibilität im Rahmen der bestehenden Grundstücksnutzungen.

Für alle im Bebauungsplan festgesetzten Baugebiete gelten folgende Ausführungen:

- Werden für die einzelnen Bauvorhaben Grundwasserabsenkungen erforderlich, ist hierfür gemäß §§ 4 und 5 des Wassergesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 12. April 2006 (GVBl. LSA Seite 248) die wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.
- Nach § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes für Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA, GVBl. LSA Nr. 33/1991 vom 28.10.1991) sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales sofort anzuzeigen und zu sichern. Bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige ist am Fundort alles unverändert zu lassen. Eine wissenschaftliche Untersuchung durch Beauftragte des Landesamtes für archäologische Denkmalpflege Sachsen-Anhalt ist zu ermöglichen.

- Die Anschlussbedingungen von Vorhaben an die öffentliche Abwasserkanalisation sind mit dem zuständigen Ver- und Entsorger (ROWA GmbH) durch die jeweiligen Bauherren zu regeln.
- Im Plangebiet befinden sich Grenzeinrichtungen sowie Vermessungsmarken des amtlichen Lage- und Höhenfestpunktfeldes, welche gegebenenfalls durch zukünftige Bautätigkeit zerstört werden können. In diesem Zusammenhang ist auf die Regelung nach § 5 und § 22 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt vom 22.5.1992, zuletzt geändert durch Gesetz zur Änderung des Vermessungs- und Katastergesetzes des Landes Sachsen-Anhalt vom 03.08.2004 (GVBl. LSA, S. 486) zu verweisen, wonach derjenige ordnungswidrig handelt, der unbefugt Grenz- und Vermessungsmarken einbringt, verändert oder beseitigt.
- Anfallende Abfälle sind nach den Bestimmungen des Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen, Abfallgesetz (AbfG LSA, GVBl. LSA Nr. 11/1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2004, GVBl. LSA 2004, S. 852, 853) zu entsorgen. Verwertbare Abfälle sind einer Recyclinganlage zuzuführen. Dabei ist der Nachweis über die Zulässigkeit der Entsorgung/Verwertung gemäß der Verordnung über Verwertungs- und Beseitigungsnachweise (Nachweisverordnung- NachwV v. 10.09.1996, BGBl. I, Nr.47, S. 1382) zu führen. Gemäß der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Anhalt-Zerbst (Abfallentsorgungssatzung) besteht zur Abfallentsorgung Anschluss- und Benutzerzwang.
- Nicht wiederverwertbarer Bodenaushub ist in Abstimmung mit dem zuständigen Amt für Umwelt und Landwirtschaft zu verbringen.
- Verpackungsmaterialien sind nach der Verordnung über die Vermeidung von Verpackungsabfällen (Verpackungsverordnung – VerpackV) vom 21.08.1998, zuletzt geändert durch die 4. Verordnung zur Änderung der Verpackungsverordnung vom 30.12.2005 (BGBl. I Nr. 1 S. 2) einer Verwertung zuzuführen. Eine Abgabe an die Müllannahmestellen ist unzulässig.

### **3.2 Grünflächen**

Die im Plangebiet festgesetzten Grünflächen werden als private bzw. öffentliche Grünflächen mit ihrer jeweiligen Zweckbestimmung festgesetzt. Sie dienen nicht als Maßnahmenflächen für auszugleichende Eingriffe in Natur und Landschaft, da zu erwartende Eingriffe gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig gelten. Damit obliegen sie lediglich dem Minimierungsgebot und fungieren in gestalterischer Hinsicht gliedernd, im Übergangsbereich zwischen den Baugebieten und den angrenzenden Verkehrsflächen. Gleiches gilt für die festgesetzten Pflanzungen im Bereich des Sondergebietes Verbrauchermarkt, zur Eingrünung der Stellplatzanlagen.

### 3.3 Verkehrsflächen/Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

#### - Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Die Festsetzung der Verkehrsflächen im Bebauungsplan orientiert sich überwiegend an dem Bestand. Die in der Vergangenheit überbaute Holländer Straße fungiert zukünftig als Hauptanbindung an die Magdeburger Straße (B184). Die Aufnahme eines Teilabschnittes der B 184 in den vorliegenden Plangeltungsbereich hat zudem zu Ziel, in diesem Bereich die notwendige Verkehrsflächenbreite festzusetzen, so dass eine neue Gestaltung der Einmündungssituation in die Holländer Straße im Sinne der Herrichtung der notwendigen Knotenpunktgeometrie entstehen kann.

Entsprechend eines erarbeiteten Verkehrsgutachtens<sup>6</sup> für die Erschließung des Sondergebietes Verbrauchermarkt, ist zur Vermeidung von Behinderungen des fließenden Verkehrs, bei Beachtung der Prognosewerte 2015, der vorgenannte Umbau des Einmündungsbereiches im Rahmen der Erschließung des festgesetzten Sondergebietes herzustellen.

In diesem Bereich wirkt der vorliegende Bebauungsplan planfeststellungsverfahren ersetzend und schafft, im Zusammenhang mit der schalltechnischen Beurteilung des Knotens und der parallel zeitversetzt erarbeiteten ingenieurtechnischen Straßenausbauplanung, die Voraussetzungen entsprechend der verkehrsplanerischen Erfordernisse. Für die angestrebten Veränderungen im Knotenbereich der Bundesstraße B 184/Holländer Straße wird nach § 8a Abs. 1 und Abs. 6 sowie § 9 Abs. 1 und 3a Fernstraßengesetz (FStrG), auf die Notwendigkeit der Abstimmung bzw. Beteiligung des Landesbetriebes Bau, als Träger der Straßenbaulast im straßenrechtlichen Genehmigungsverfahren hingewiesen. Die, wie vorbenannt, zeitversetzt zum Bebauungsplan erarbeitete ingenieurtechnische Planung zum Knotenausbau gibt die räumlichen Parameter vor, welche für den Ausbau des Einmündungsbereiches benötigt werden. Diese werden in der Verkehrsflächenfestsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes aufgegriffen und den vorliegenden Festsetzungen zu Grunde gelegt.

Damit wird die Neuanlage von öffentlichen Straßen zur Erschließung des Plangeltungsbereiches nur sehr begrenzt erforderlich. Lediglich der Straßenstich im Bereich des Einmündungsbereiches Holländer Straße sowie die veränderte Einmündungssituation des Randweges zur Gartensparte, stellen Baumaßnahmen im öffentlichen Straßenraum dar.

Ein Geh- und Fahrrecht sichert die rückwärtige Erreichbarkeit der Grundstücke im Mischgebiet südöstlich der Holländer Straße. Hier besteht für den Personenkreis der Grundstücksanlieger die Möglichkeit zu Fuß und mit dem Fahrrad

---

<sup>6</sup> Verkehrstechnische Untersuchung zur Errichtung von Verbrauchermärkten in der Magdeburger Straße in Roßlau, Februar 2007, Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH, Berlin

die jeweiligen Grundstücke rückwärtig zu erreichen und für Versorgungsträger die Option, in diesem Bereich Leitungstrassen einzufügen.

Bei der Gestaltung der Straßen- und Wegeverbindungen sind die Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE-95) zu Grunde zu legen.

- Park- und Stellplatzflächen

Park- und Stellplatzflächen werden im Rahmen des vorliegenden Plangeltungsbereiches lediglich als zugeordnet für das Sondergebiet Verbrauchermarkt und die Flurstücke der Mischgebiete festgesetzt, welche derzeit im Bereich der Sackgasse Holländer Straße die Abstellmöglichkeit für die Anlieger-PKW's finden. Für die übrigen Bereiche der Mischgebiete verändert sich die Stellplatzsituation durch vorliegenden Bebauungsplan nicht.

Den Belangen des betriebsbezogenen, ruhenden Verkehrs im Sondergebiet Verbrauchermarkt wird nicht durch die Ausweisung gesonderter Stellplatzflächen im Baugebiet entsprochen, da es sich im Wesentlichen um Zu- und Abfahrtsverkehre handelt, deren Verweildauer zum Be- und Entladen zeitlich auf diese Vorgänge beschränkt bleibt.

- ÖPNV

Das Plangebiet ist zur Zeit über Buslinien, welche im Bereich der Bundesstraße B 184 verkehren erreichbar. Weitere Haltestellen des Öffentlichen Personennahverkehrs, welche zusätzlich Flächenanteile des Plangebietes beanspruchen, sind nicht vorgesehen. Der Umbau des Einmündungsbereiches Holländer Straße / B 184 hat keine Auswirkungen auf den nordwestlich des Plangeltungsbereiches gelegenen Haltestellenbereich des ÖPNV.

### **3.4 Ver- und Entsorgung, Leitungsrechte**

Die Müllentsorgung für Hausmüll u. ä. wird durch den Landkreis Anhalt-Zerbst veranlasst. Für Sonderabfälle ist der Erzeuger selbst verantwortlich. Die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr können die künftigen Baugrundstücke direkt anfahren.

Das Abfallentsorgungssystem ist so gestaltet, dass Abfälle möglichst vermieden bzw. verwertet werden. Nicht vermeidbare Abfälle sollen zukünftig umweltverträglich entsorgt werden.

Für den gesamten Plangeltungsbereich sind die Anschlüsse an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsnetze vorhandenen bzw. müssen entsprechend den betrieblichen Erfordernissen erneuert, umverlegt und ausgebaut werden.

Das auf den Privatgrundstücken anfallende Oberflächenwasser soll zunächst grundsätzlich vor Ort zurückgehalten werden. Ist dies auf Grund der Baugrundverhältnisse und des zulässigen Versiegelungsgrades nicht vollständig

möglich, sind die Oberflächenwässer in die Regenwasserkanalisation der Stadt Roßlau einzuleiten. Die Einleitgebühren für die Ableitung von Niederschlagswasser privater Grundstücksflächen richten sich nach dem geltenden Satzungsrecht. Die Herstellungskosten für die Sicherung der Abflussverhältnisse des anfallenden Niederschlagswassers sind durch die Grundstückseigentümer zu tragen.

Ansonsten befinden sich in den umliegenden Straßen die für die Erschließung des Baugebietes notwendigen Medienträger in aus heutiger Sicht ausreichender Dimensionierung. Für ergänzende notwendige Leitungstrassen steht im Grenzbereich zwischen dem Sondergebiet und dem Mischgebiet ein Leitungsrecht zur Verfügung, welches durch die Medienträger beansprucht werden kann. Ansonsten geht die Stadt Roßlau davon aus, dass Leitungstrassen im Wesentlichen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen verlaufen und eine Umverlegung von Leistungstrassen zur Baufeldfreimachung auf Grund der vorherigen gewerblichen Nutzung nicht erforderlich werden wird.

Allgemein gilt:

Bei der Bauausführung ist von den ausführenden Firmen darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Fall 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 AG informieren.

Kontaminierter Bauschutt und Boden ist einer zugelassenen Entsorgung bzw. Verwertung zuzuführen.

Hinweis: Das LAGA-Merkblatt "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Technische Regeln" (Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Nr. 20) ist mit Erlass des MRLU vom 26. Oktober 2000 für verbindlich erklärt worden.

### **3.5 Kampfmittel**

Entsprechend der gewerblichen Vornutzung des gesamten Plangeltungsgebietes, welcher für die Entwicklung des Sondergebietes Verbrauchermarkt vorgesehen ist, sind die Flächen nicht mehr zu den registrierten Bombenabwurfgebieten zu zählen. Somit bestehen für das Plangebiet keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Durchführung späterer Baumaßnahmen im Rahmen des Vollzuges des vorliegenden Bebauungsplanes.

### **3.6 Brandschutz**

Die Wasserleitungen werden mit einem Mindestdurchmesser von 100 mm ausgeführt. Die Abstände der Hydranten dürfen im zugänglichen Bereich

nicht mehr als 150 m betragen, damit gewährleistet ist, dass von jedem Baugrundstück in etwa 70 m Entfernung eine Löschwasserentnahmestelle erreichbar ist. Hydranten sind im öffentlichen Straßenraum für die Löschwasserversorgung leistungsfähig und normgerecht als Löschwasserentnahmestellen herzustellen.

Auf Grund der durch den vorliegenden Bebauungsplan präjudizierten Intensität baulicher Nutzungen, ist eine Löschwassermenge an Grundschutz von 1.600 l/min für die Zeit von 2 Stunden im Löschbereich von 300 m erforderlich. Die dauerhafte Gewährleistung des Grundschutzes an Löschwasser ist durch die Stadt Roßlau bereitzustellen. Hierüber ist der Brandschutzstelle des Landkreises Anhalt-Zerbst ein schriftlicher Nachweis vorzulegen (§ 15 BauVorVO LSA und DVGW-Arbeitsblatt W 405).

Die Feuerwehrezufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis 10t und einem zulässigem Gesamtgewicht bis 16t befahren werden können. Die Erschließungsplanung ist mit der Brandschutzdienststelle des Landkreises Anhalt-Zerbst abzustimmen.

### **3.7 Landschaftspflege und Grünordnung**

Auf Grund der Tatsache, dass vorliegender Bebauungsplan einen Bebauungsplan der Innenentwicklung wiedergibt, gelten die gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB festgelegten Regelungen. Diese beziehen sich auf die Eingriffsregelung hinsichtlich der geplanten baulichen Anlagen. Da es sich vorliegend um einen Bebauungsplan gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB handelt, gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das heißt, unter Bezug auf vorgenannte Rechtsnatur sind die vorbenannten baulichen Anlagen, einschließlich der Stellplätze mit ihren Zuwegungen usw. in der als zulässig festgesetzten Form auch vor der planerischen Entscheidung als zulässig zu bewerten.

Somit kann letztlich nicht von einer erheblich oder nachhaltig beeinträchtigten Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes im in Rede stehenden Bereich, durch die baulichen Entwicklungsoptionen oder die Neuanlage von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, ausgegangen werden. Das Maß der baulichen Nutzung bleibt unverändert. Das bedeutet, dass der im § 18 NatSchG LSA geregelte Eingriffstatbestand im vorliegenden Fall nicht zum Tragen kommt und somit eine Ausgleichspflicht nicht gegeben ist. Diese gesetzliche Fiktion hindert die Stadt aber nicht daran, Festsetzungen zu grünordnerischen Maßnahmen zu treffen. Dies ist hier geschehen.

### **3.8 Immissionsschutz**

Ein wichtiger Planungsgrundsatz des Immissionsschutzrechts für die Bauleitplanung ist § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), wonach die für eine

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

So werden Schallemissionen von Betrieben und Anlagen im Plangeltungsbereich auf Bereiche angrenzender Nutzungen Rücksicht zu nehmen haben. Andererseits kann davon ausgegangen werden, dass die Immissionschutzproblematik in Bezug auf den Verkehrslärm eine Relevanz besitzt.

Zum Bebauungsplan wurde ein Schalltechnisches Gutachten<sup>7</sup> durch den Planungsträger, parallel zum Planverfahren in Auftrag gegeben. Im Ergebnis dessen ist es möglich, entsprechende Schallschutzmaßnahmen für Bereiche schutzwürdiger Bebauung vorzusehen. Seine Ergebnisse werden in der Abwägung berücksichtigt. Im Gutachten sind insbesondere die nächstgelegenen schutzwürdigen Bebauungen in Form der Mischgebiete und damit auch das südöstlich des Plangeltungsbereiches liegende, einzelne Wohnhaus als maßgebend, in Bezug auf den Verkehrs- und Gewerbelärm zu sehen.

Hinsichtlich der gewerblichen Nutzungen sind die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für die Summe der am Immissionsort einwirkenden gewerblichen Emittenten maßgebend. Neben den geplanten Verbrauchermärkten sind deshalb auch die bereits bestehenden gewerblichen Emittenten als Vorbelastung zu berücksichtigen. Hierbei handelt es sich um die Gewerbeflächen nordwestlich angrenzend an das Plangebiet sowie um die innerhalb der Mischgebiete im Plangebiet gelegene Hotelnutzung. Die genannten Flächen wurden im Gutachten, in Anlehnung an die Vorgaben von Beiblatt 1 zu DIN 18005 (für die Schallabstrahlung von Gewerbegebieten), pauschal mit einem flächenbezogenen Schallleistungspegel von 60 dB(A)/m<sup>2</sup> am Tag und 45 dB(A)/m<sup>2</sup> in der Nacht berücksichtigt.

In Bezug auf den Verkehrslärm wurde der Knotenpunkt Magdeburger Straße / Holländer Straße in seinem notwendigen Ausbauumfang untersucht. Hier wurde im Gutachten insbesondere die Frage geklärt, ob eine wesentliche Änderung im Sinne der 16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz (16. BImSchV) vorliegt und damit Ansprüche dem Grunde nach bestehen. Die von den Geräuscheinwirkungen der geplanten Verbrauchermärkte am stärksten betroffenen schutzwürdigen Nutzungen befinden sich nördlich und südlich der Magdeburger Straße, sowohl innerhalb, als auch außerhalb des Plangebietes.

Zu berücksichtigen war zudem auch die Kleingartennutzung östlich des Plangebietes. Die Schutzwürdigkeit dieser Nutzung am Tag ist gemäß DIN 18005 analog eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) einzustufen. Kleingartennutzungen haben in der Nacht keinen Schutzanspruch.

---

<sup>7</sup> Schalltechnische Untersuchungen zum Bauvorhaben „Verbrauchermärkte“ an der Magdeburger Straße in Roßlau, A2007.037 vom 13.03.2007, Lärmkontor GmbH, Hamburg

Die Beurteilung der Geräuscheinwirkungen an den schutzwürdigen Nutzungen erfolgte für die Gewerbelärmemissionen anhand der Vorgaben der TA-Lärm, getrennt für den Tag (6.00 – 22.00 Uhr) und die Nacht (22.00 – 6.00 Uhr, lauteste Stunde). Pegelbestimmend waren hier die auf dem Betriebsgelände der Verbrauchermärkte verursachten Geräuscheinwirkungen. Hierbei kam es zu Überschreitungen von bis zu 2 dB(A) für die Rückseite der Gebäude an der Magdeburger Straße Nr. 32 bis 38. Die im Zusammenhang mit den Zu- und Abfahrtsverkehren verursachten Geräusche von den Parkplatzflächen der Märkte, waren hierfür entscheidend. In Bezug auf die Nachtzeit wurden die maßgeblichen Emissionsrichtwerte der TA-Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschritten.

Für die Überschreitungen auf den Rückseiten der Gebäude der Magdeburger Straße werden im Bebauungsplan aktive Schallschutzmaßnahmen im Sinne der Errichtung einer Lärmschutzanlage mit einer Mindestschirmhöhe von 2,5 m festgesetzt. Zudem wird die Anlieferzone am südlichen Giebel des avisierten Verbrauchermarktes, als vollständig einzuhausen festgesetzt. Desweiteren wird zum Schutz der Kleingartenanlage und des hier befindlichen einzelnen Wohnhauses, vorsorgend der Erhalt der am Standort befindlichen, durchgängigen, ca. 2,5 m hohen Grundstückseinfriedung festgesetzt. Damit kann den, aus der gewerblichen Nutzung auf die schützwürdigen Nutzungen einwirkenden Immissionen, mit den vorstehenden Maßnahmen wirkungsvoll entsprochen werden.

In Bezug auf den Verkehrslärm im Bebauungsplangebiet war zunächst gemäß einer Erhebung der Ingenieurgesellschaft Hoffmann-Leichter<sup>8</sup> vom Februar 2007 eine durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge auf der Magdeburger Straße von derzeit etwa DTVwt = 17.400 KFZ/24 Std., bei einem LKW-Anteil von 6,3 % zur Kenntnis zu nehmen. Die Anzahl der an- und abfahrenden Kunden-PKW wurde im Gutachten als nicht pegelbestimmend, im Sinne einer möglichen Erhöhung um bis zu 3 dB(A) angesehen. Damit führt an sich das Vorhaben des Sondergebietes Verbrauchermarkt nicht zu schalltechnischen Konflikten im Zuge der Verkehrslärbetrachtung.

Anders sieht es im Zuge der Umbaumaßnahmen des Einmündungsbereiches Holländer Straße / Magdeburger Straße aus. Hier ist davon auszugehen, dass die Einrichtung einer Linksabbiegespur aus nord-westlicher Richtung sowie die Installation einer Ampelanlage erforderlich wird. Hieraus ergibt sich in der Summe ein erheblicher baulicher Eingriff im Sinne der 16. BImSchV. Durch die Aufweitung der Straße der B 184 rückt die Schallquelle „Magdeburger Straße“ etwas näher an die nördlich angrenzenden Wohngebäude heran und der Betrieb der Ampelanlage und die damit verbundenen Brems-, Warte- und Beschleunigungsvorgänge der Fahrzeuge führen im Nahbereich zu einer erhöhten Belästigungswirkung der Straße, die gemäß der 16. BImSchV durch einen Zuschlag auf den Beurteilungspegel von bis zu 3 dB(A) zu berücksichtigen

---

<sup>8</sup> Verkehrstechnische Untersuchung zur Errichtung von Verbrauchermärkten in der Magdeburger Straße in Roßlau, Februar 2007, Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH, Berlin

ist. Allerdings beträgt der Beurteilungspegel für den Straßenverkehrslärm der Magdeburger Straße im Geltungsbereich, an den der Straße gewandten Fasadenseiten, bereits im Bestand etwas mehr als 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht. Durch die baulichen Maßnahmen an der Straße erhöhen sich die Pegel um mehr als 4 dB(A) am Tag und mehr als 3 dB(A) in der Nacht.<sup>9</sup> Deshalb wird an dieser Stelle auf die Möglichkeit des Verzichts des Betriebes der Ampelanlage in der Nachtzeit hingewiesen. Bei nicht in Betrieb befindlicher Ampelanlage ergeben sich nachts lt. Gutachten lediglich Pegelerhöhungen um weniger als 1 dB(A). Zudem wären hier nur noch die Gebäude nördlich der Magdeburger Straße betroffen.

Für eine Reihe von Gebäuden liegt somit eine wesentliche Änderung vor, die zu einem Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen für am Tag und in der Nacht genutzte, ständige Aufenthaltsräume (Wohn- und Schlafräume) führt. Betroffen sind die Gebäude an der Magdeburger Straße mit den Hausnummern 36–50 sowie das südlich gelegene Wohnhaus Nr. 26. Im Bebauungsplan werden auf Grund der Tatsache, dass aktive Schallschutzmaßnahmen hinsichtlich der örtlichen baulichen Gegebenheiten ausscheiden, dementsprechend passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Diese entsprechen den Lärmpegelbereichen 3-5, entsprechend Abschnitt 5 der DIN 4109, da hier von einer erheblichen Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV, wie auch der Anhaltswerte für die städtebauliche Planung nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 auszugehen ist.

Für das Wohnhaus südlich der Magdeburger Straße (Nr. 26 – Flurstück 181/2) besteht der gleiche Anspruch wie vorbenannt. Da es aber darüber hinausgehend hier keinen städtebaulichen Regelungsbedarf gibt, erfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplanes dieses Objekt nicht mit. Ein entsprechender Hinweis, welcher im Übrigen die gleiche vertragliche Vereinbarung auf der Grundlage des § 11 (1) Nr. 3 BauGB nach sich zieht, wie bei den im Geltungsbereich befindlichen Gebäuden, ist ergänzend zu den vorstehend benannten textlichen Festsetzungen zur Immissionsschutzproblematik vermerkt.

Im Rahmen des Bebauungsplanes wird somit textlich festgesetzt, dass die Notwendigkeit des passiven Schallschutzes für schutzbedürftige Räume in den festgesetzten Mischgebieten besteht. Das Schalltechnische Gutachten ist als Anhang 1 Bestandteil dieser Begründung.

### **3.9 Altlasten, Ablagerungen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist laut Altlastenkataster für den Landkreis Anhalt-Zerbst keine Altlastenverdachtsfläche (ALVF) zu verzeichnen. Für den Bedarfsfall wird an dieser Stelle zusätzlich auf die Einsehbarkeit des Altlastenkatasters im Umweltamt verwiesen.

---

<sup>9</sup> nur bei in Betrieb befindlicher Ampelanlage

### 3.10 Baugrund<sup>10</sup>

Auf der Fläche des Plangeltungsbereiches stehen in Oberflächennähe verschiedenkörnige, kiesige Sande an. Sie werden insbesondere im Bereich der ehemaligen Produktionsanlagen von aufgefülltem Material, bestehend aus humosen Sanden (Erdaushub) mit geringen Anteilen an Fremdbestandteilen überlagert. Kleinteilig hat sich auf in der Vergangenheit nicht mehr genutzten Lagerflächen natürliche Sukzession ausgebildet.

Altablagerungen, welche ein Gefährdungspotential darstellen, konnten nicht nachgewiesen werden.

Das Grundwasser besitzt einen Flurabstand > 5,00 m, woraus eine relativ große Mächtigkeit der ungesättigten Bodenzone resultiert. Die vorbenannten, vorwiegend feinkörnigen Sande besitzen eine mittlere Durchlässigkeit für eindringendes Oberflächenwasser. Die dezentrale Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser gemäß ATV-Arbeitsblatt 138, ist innerhalb der kiesigen bis feinkörnigen Sande grundsätzlich möglich.

### 3.11 Nachrichtliche Hinweise der Träger öffentlicher Belange

(wird im Ergebnis der öffentlichen Auslegung ergänzt)

### 3.12 Ergänzende Gründe für die Planentscheidung

(wird nach dem Planverfahren ergänzt)

### 3.13 Flächenübersicht

	<b>2,75 ha</b>	<b>100 %</b>
<u>- Baugebiete</u>		
Sondergebiete	1,61 ha	58,55 %
Mischgebiete	0,51 ha	18,55 %
<u>- Verkehrsflächen</u>		
Straßenverkehrsflächen, öffentlich	0,53 ha	19,27 %
Straßenverkehrsflächen, privat	0,03 ha	1,09 %
<u>- Grünflächen</u>		
Grünflächen, öffentlich	0,03 ha	1,09 %
Grünflächen, privat	0,04 ha	1,45 %

<sup>10</sup> unter Verwendung von Auszügen aus: Entwurfsbegründung zum Bebauungsplan Nr. 5.2 „Gewerbegebiet West“ Stadt Roßlau, Vorentwurf, September 2000

#### **4. BODENORDNENDE UND SONSTIGE MASSNAHMEN FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET**

Der Vorhabenträger ist Eigentümer sowohl der als private Verkehrsflächen, als auch als Sondergebiet festgesetzten Grundstücke und somit in der Lage, auf der Grundlage bestehender Rechtsverhältnisse das Bauvorhaben durchzuführen.

##### **4.1 Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechtes**

Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechtes für Grundstücke, die als Verkehrsflächen festgesetzt sind, ist vorgesehen. Im Übrigen wird das allgemeine Vorkaufsrecht durch das Baugesetzbuch geregelt (§ 24 BauGB).

##### **4.2 Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes**

Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes durch Satzung (§ 25 BauGB) ist nicht beabsichtigt.

##### **4.3 Herstellung öffentlicher Straßen, Wege und Grünflächen**

Der Ausbau öffentlicher Straßen im Plangebiet ist entsprechend den Erschließungsnotwendigkeiten durch die Stadt Roßlau beabsichtigt. Im Bereich der Bundesstraße B 184 kommt es zu einem Knotenpunktneuausbau. Der Plangelungsbereich trägt in seinem westlichen Verlauf diesem Umstand Rechnung.

Die Kosten werden durch den Vorhabenträger des Sondergebietes Verbrauchermarkt übernommen.

##### **4.4 Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens**

Als besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens kommen die Verfahren

- der Umlegung,
- der Grenzregelung oder
- der Enteignung in Betracht,

wenn eine vertragliche Regelung im Einzelfall nicht zu erreichen ist. Durch das erworbene Grundeigentum des Vorhabenträgers kommen Vollzugsinstrumente, wie sie bei eigentumsdifferenzierten Bebauungsplänen möglich sind, für die in seiner Finanzierungslast stehenden Grundstücke nicht zu Anwendung.

#### **5. DER STADT ROSSLAU VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDEN KOSTEN**

Durch die Wahl des Planverfahrens als vorhabenbezogener Bebauungsplan ergeben sich für die Stadt Roßlau keine Kosten, da alle Leistungen, einschließlich der Erschließungskosten vom Vorhabenträger zu erbringen sind.

## 6. SCHALLTECHNISCHES GUTACHTEN

(siehe Anhang 1)

## 7. VERFAHRENSVERMERK

Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 "Einkaufszentrum Magdeburger Straße" hat mit dem Schalltechnischen Gutachten, als Bestandteil dieser Begründung, gemäß § 3 (2) BauGB,

vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen.

Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zu dem Bauleitplanverfahren eingegangenen Anregungen in der Sitzung am ..... 2007 durch den Bauausschuss der Stadt Roßlau als Begründung gebilligt.

Roßlau, den .....

.....  
(Bürgermeister)

---

Anhang 1: Schalltechnisches Gutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 „Einkaufszentrum Magdeburger Straße“, Nr. A2007.037 vom 13.03.2007, Lärmkontor GmbH Hamburg