



ABWÄGUNG

der zum von der Stadt Rosslau übernommenen Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 204 **"Handelsquartier am Schillerplatz"** und der dazugehörigen Begründung während der öffentlichen Auslegung, der Beteiligung der Nachbargemeinden, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Stellungnahmen

Anlage 2 zur BV

Folgende und Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden wurden zum Planentwurf beteiligt:

Mit Anschreiben vom 24.04.2007 wurden folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden zum Planentwurf beteiligt:

1. Landesverwaltungsamt
2. Landesamt für Geologie und Bergwesen
3. Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie
4. Landesamt für Vermessung und Geoinformation
5. Landesamt für Verbraucherschutz
6. Regionale Planungsgemeinschaft
7. Landkreis Anhalt-Zerbst
8. Bundesvermögensamt
9. Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
10. LIMSA
11. Landesbetrieb Bau
12. IHK Halle-Dessau
13. Handwerkskammer Halle
14. Polizeidirektion Dessau
15. Polizeirevier Zerbst
16. Wehrbereichsverwaltung Ost
17. Deutsche Post
18. Deutsche Telekom
19. envia M
20. Prima Com
21. MITGAS
22. NASA GmbH
23. BVVG
24. Stadtwerke Roßlau
25. ROWA GmbH Roßlau
26. Evangelische Landeskirche
27. Katholische Kirche
28. Stadt Dessau
29. VG Coswig (Anhalt)

Im Nachgang zur erfolgten Fusion der Städte Dessau und Roßlau zur neuen Doppelstadt Dessau-Roßlau wurden folgende Fachämter der Stadt zum Planentwurf beteiligt:

1. Amt für Ordnung und Verkehr
2. Amt für BKS
3. Schulverwaltungsamt
4. Kulturamt
5. Jugendamt
6. Gesundheitsamt
7. Bauverwaltungsamt
8. Vermessungsamt
9. Bauordnungsamt
10. Amt für zentrales Gebäudemanagement
11. Tiefbauamt
12. Amt für Wirtschaftsförderung
13. Amt für Umwelt und Naturschutz
14. Stadtpflegebetrieb

Abwägung gem. § 1 (7) BauGB nach öffentlicher Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und Sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB zum B-Plan der Innenentwicklung Nr. 31 "Handelsquartier am Schillerplatz" der Stadt Dessau-Roßlau

Stellungnahme

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange sind schriftlich am Verfahren beteiligt worden und haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Bundesvermögensamt Halle
- Landesbetrieb Bau NL Ost
- Handwerkskammer Halle
- Deutsche Post Bauen GmbH, Niederlassung Berlin
- envia Verteilernetz GmbH Netzregion Sachsen-Anhalt
- Prima-Com Region Leipzig GmbH & Co. KG
- Stadtwerke Roßlau Fernwärme GmbH
- Evangelische Landeskirche Anhalt, Landeskirchenamt, Dessau
- Katholische Pfarrkirche, Pfarramt Roßlau

Stellungnahme 1

**Landesverwaltungsamt, Halle vom 18.05.2007
hier: landesplanerische Abstimmung**

Der vorgesehene Bebauungsplan Nr. 31 "Handelsquartier am Schillerplatz" der Stadt Roßlau ist eine raumbedeutsame Planung, die der landesplanerischen Abstimmung gemäß § 13 Landesplanungsgesetz (LPIG) bedarf.

Die landesplanerische Abstimmung erfolgt im Rahmen einer landesplanerischen Stellungnahme. Zuständig für die Erarbeitung der landesplanerischen Stellungnahme ist die obere Landesplanungsbehörde. Im Rahmen der landesplanerischen Stellungnahme erfolgt eine Abstimmung mit der Regionalen Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg als Träger der Regionalplanung für die Planungsregion.

Die Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft liegt mir bereits vor. Sich daraus ergebend und aufgrund erforderlicher weiterer Abstimmungen ist vorgesehen, die landesplanerische Stellungnahme voraussichtlich bis zum 06. Juni 2007 abzugeben.

Abwägungsvorschlag

Die Stadt Dessau-Roßlau geht davon aus, dass das Fehlen der Stellungnahmen keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan haben wird und das Vorhaben mit den von den aufgeführten Trägern zu vertretenden Belangen vereinbar ist.

Zur Stellungnahme 1

Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau nimmt im Zuge der Abwägung Stellung zum Schreiben des Landesverwaltungsamtes Halle vom 18.05.2007.

Die Stadt Dessau-Roßlau wird die Anregungen aus Sicht des Landesverwaltungsamtes Halle wie folgt beachten:

Seitens der Stadt Dessau-Roßlau erfolgt die Kenntnisnahme der Zwischennachricht.

Die eigentliche landesplanerische Stellungnahme ist am 26.06.2007 bei der Stadt eingegangen. Ihr Inhalt und der zugehörige Abwägungsvorschlag sind unter der lfd. Nr. 23 ab Seite 34 nachzulesen.

Abwägung gem. § 1 (7) BauGB nach öffentlicher Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und Sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB zum B-Plan der Innenentwicklung Nr. 31 "Handelsquartier am Schillerplatz" der Stadt Dessau-Roßlau

Stellungnahme

Stellungnahme 2

Landesverwaltungsamt, Halle vom 18.05.2007

Aktenzeichen: 21102/01-00668.1

Kurzbezeichnung: Roßlau-BP31Handelsquartier-070424

Im Beteiligungsverfahren nach § 4 Baugesetzbuch (BauGB) gebe ich als Träger öffentlicher Belange nachfolgende gebündelte Stellungnahme des Landesverwaltungsamtes ab.

Mit dieser Stellungnahme wird den vorgeschriebenen Genehmigungs- und Zulassungsverfahren nicht vorgegriffen und es werden damit weder öffentlich-rechtliche noch privatrechtliche Zustimmungen und Gestattungen erteilt.

Meine Behörde nimmt keine Vorabwägung vor.

Diese Stellungnahme enthält die Einzelstellungen der Fachreferate wie folgt:

1. Als obere Luftfahrtbehörde und Erlaubnisbehörde für den Großraum- und Schwerverkehr (Referat 307)

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange stehen dem Vorhaben aus ziviler luftverkehrsrechtlicher Sicht keine Einwände entgegen.

2. Als obere Abfallbehörde (Referat 401)

Das Referat Abfallwirtschaft/Bodenschutz des Landesverwaltungsamtes Halle ist TöB, soweit abfallwirtschaftliche bzw. abfallplanerische Belange berührt werden.

Abwägungsvorschlag

Zur Stellungnahme 2

Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau nimmt im Zuge der Abwägung Stellung zum Schreiben des Landesverwaltungsamtes Halle vom 18.05.2007.

Die Stadt Dessau-Roßlau wird die Anregungen aus Sicht des Landesverwaltungsamtes Halle wie folgt beachten:

Seitens der Stadt Dessau-Roßlau erfolgt die Kenntnisnahme, dass seitens der Referate 307, 401, 404, 405 und 407 keine Einwände gegen die vorliegende Planung bestehen. Änderungen oder Ergänzungen am Bebauungsplan und seiner Begründung ergeben sich nicht.

Abwägung gem. § 1 (7) BauGB nach öffentlicher Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und Sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB zum B-Plan der Innenentwicklung Nr. 31 "Handelsquartier am Schillerplatz" der Stadt Dessau-Roßlau

Stellungnahme

1. Belange der Abfallwirtschaftsplanung, d. h. in Aufstellung befindliche Abfallwirtschaftspläne einschließlich geplanter konkreter Abfallentsorgungsanlagen werden nicht berührt.

2. Abfallwirtschaftliche Belange:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31 der Stadt Roßlau befinden sich keine betriebenen bzw. in Stilllegung befindlichen Deponien, die der Zuständigkeit der oberen Abfallbehörde unterfallen.

3. Als obere Immissionsschutzbehörde (Referat 402)

Gegen den Bebauungsplan Nr. 31 "Handelsquartier am Schillerplatz" der Stadt Roßlau bestehen aus der Sicht des Immissionsschutzes keine grundsätzlichen Bedenken. Im Bebauungsplan werden die Belange des Immissionsschutzes berücksichtigt. Folgende Hinweise sind dennoch zu beachten:

Im Flächennutzungsplan der Stadt Roßlau wird das Planungsgebiet als gemischte Baufläche ausgewiesen. Die im Bebauungsplan geplanten Einzelhandelsbetriebe sind jedoch gemäß § 11 (3) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) nur in einem festgesetzten Sondergebiet Handel zulässig, wenn die Geschossfläche 1200 m² überschreitet. Ein Teil der Fläche des im Bebauungsplan beplanten Gebietes wird daher als Sondergebiet Handel ausgewiesen. Wie aus den Unterlagen hervorgeht, soll der Flächennutzungsplan entsprechend angepasst werden.

Gemäß den textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan ist unter Art und Maß der baulichen Nutzung die Errichtung baulicher Anlagen für den großflächigen Einzelhandel an Endverbraucher mit einer Verkaufsfläche bis zu 2000 m², einschließlich gastronomischer Einrichtungen, zugelassen.

Seitens des Landesverwaltungsamtes sind zum Immissionsschutz keine Planungen oder sonstigen Maßnahmen vorgesehen, die für den Bebau-

Abwägungsvorschlag

zu 3.)

Darüber hinaus nimmt die Stadt Dessau-Roßlau zur Kenntnis, dass seitens des Referates 402 keine grundsätzlichen Bedenken aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen. Der Hinweis, dass sich im Plangebiet keine Betriebe und Anlagen, die wegen des besonderen Störgrades unter die Genehmigungsbedürftigkeit des § 4 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) fallen, befinden, wird ergänzend in die Begründung zur Planung aufgenommen.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Roßlau wird wie in der Begründung zum Bebauungsplan bereits ausgeführt, nach Abschluss des Planverfahrens, gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Die Standorte von WTZ und Elbewerk beeinflussen nicht den vorliegenden Standort des Bebauungsplanes. Somit ergeben sich keine Berüh-

Abwägung gem. § 1 (7) BauGB nach öffentlicher Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und Sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB zum B-Plan der Innenentwicklung Nr. 31 "Handelsquartier am Schillerplatz" der Stadt Dessau-Roßlau

Stellungnahme

ungsplan bedeutsam sein könnten. Ebenso befinden sich im Plangebiet keine Betriebe und Anlagen, die wegen des besonderen Störgrades unter die Genehmigungsbedürftigkeit nach § 4 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG), fallen. Lärmkonflikte können am ehesten von den gewerblichen Nutzungen (WTZ, Elbwerk) ausgehen.

4. Als obere Behörde für Wasserwirtschaft (Referat 404)

Wahrzunehmende Belange in Zuständigkeit des Referates 404 - Wasser - sind nicht betroffen.

5. Als obere Behörde für Abwasser (Referat 405)

Nach eingehender Prüfung der vorgelegten Unterlagen ergeben sich aus Sicht der oberen Wasserbehörde, Referat 405 keine Hinweise.

6. Als obere Naturschutzbehörde (Referat 407)

Ein bestehendes oder geplantes Naturschutzgebiet wird von der hier vorliegenden Planung nicht berührt. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege vertritt die untere Naturschutzbehörde (hier: Kreisverwaltung Anhalt-Zerbst) als zuständiger TöB, auf deren Stellungnahme hiermit verwiesen wird.

Stellungnahme 3

Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt, Halle vom 22.05.2007

... am o.g. Verwaltungsverfahren haben Sie das Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt (LAGB) beteiligt (Schreiben Büro Dr. Ing. W. Schwerdt; Dessau; 24.04.07).

Das LAGB plant bzw. unterhält am Standort- bzw. Trassenbereich keine

Abwägungsvorschlag

rungspunkte im Hinblick auf die immissionsschutzrechtliche Relevanz zum vorliegenden Plangebiet.

zu 6.)

Die untere Naturschutzbehörde wurde am Planverfahren beteiligt und eine entsprechende Stellungnahme liegt vor. (siehe lfd. Nr. 9)

Zur Stellungnahme 3

Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau nimmt im Zuge der Abwägung Stellung zum Schreiben des Landesamtes für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt, Halle vom 22.05.2007.

Die Stadt Dessau-Roßlau wird die Anregungen aus Sicht des Landesamtes für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt, Halle wie folgt beachten:

Stellungnahme

Anlagen oder Einrichtungen.

Ihre eingereichten Unterlagen erhalten Sie hiermit unter Einbehalt des Lageplanes (1:1000; Stand: 23.03,2006) zurück.

Zu den Belangen Geologie (Teil I) und Bergbau (Teil II) nimmt das LAGB wie folgt Stellung:

Teil I - Geologische Belange:

Hydrogeologie und Umweltgeologie

Hauptsächlich im östlichen Bereich des Plangebietes ist nach unseren Unterlagen zumindest zeitweise mit Grundwasserständen, die weniger als 2 m unter Gelände liegen, zu rechnen. Ggf. sollte eine hydrologische Stellungnahme zum höchstmöglichen Grundwasserstand beim zuständigen Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt eingeholt werden.

Ingenieurgeologie

Unter Punkt 3.9 der Begründung zum Bebauungsplan wird die Problematik der inhomogenen Baugrundverhältnisse am Standort kurz erläutert. Die Notwendigkeit standortbezogener Baugrunduntersuchungen wird in den Erläuterungen zum B-Plan erkannt und aus Sicht des LAGB unterstützt.

Die Ergebnisse der Baugrunduntersuchungen sind wichtige Informationen für die geologische Landesaufnahme und sollten bei Zusicherung des Schutzes vor missbräuchlicher Nutzung dem LAGB zur Verfügung gestellt werden.

Teil II - Bergbauliche Belange

Nach Prüfung der Unterlagen teile ich Ihnen mit, dass derzeit keine Erkenntnisse über frühere bergbauliche Arbeiten im Bereich des o. a. Vor-

Abwägungsvorschlag

Seitens der Stadt Dessau-Roßlau erfolgt die Kenntnisnahme der Stellungnahme. Die Stadt Dessau-Roßlau geht grundsätzlich von der Bebaubarkeit des Plangebietes aus. Dies resultiert auch aus der langjährigen Vornutzung durch bauliche Anlagen.

Der Stadtrat greift die Anregungen wie folgt auf:
Der Hinweis auf oberflächennahe Grundwasserbestände wird redaktionell ergänzend in die Begründung aufgenommen.
Für die entsprechenden Vorhaben wurden Baugrundgutachten erstellt, um die konkreten Rahmenbedingungen zu ermitteln. Diese Vorgehensweise ist in der Begründung erläutert.

Die weiteren Hinweise betreffen den Vollzug der Planung und wären in diesem Rahmen zu beachten.

Das Lagerstättengesetz regelt die Anzeigepflicht von Bohrungen im Zusammenhang mit Baugrunduntersuchungen. Die Stadt Dessau-Roßlau geht davon aus, dass es zur guten fachlichen Praxis der Bodengutachter gehört, die Ergebnisse der Baugrunduntersuchungen dem Bohrdatenarchiv des Landesamtes zur Verfügung zu stellen. Ergänzende Regelungen hierzu beinhaltet der Bebauungsplan nicht.

Abwägung gem. § 1 (7) BauGB nach öffentlicher Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und Sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB zum B-Plan der Innenentwicklung Nr. 31 "Handelsquartier am Schillerplatz" der Stadt Dessau-Roßlau

Stellungnahme

habens vorliegen.

Bergbauberechtigungen nach §§ 6 ff. des Bundesberggesetz (BBergG), In der Jeweils gültigen Fassung, sind im Bereich der geplanten Fläche nicht erteilt worden.

Stellungnahme 4

Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt, Halle vom 08.05.2007
Bau- und Kunstdenkmalpflege

... aus Sicht der Bau- und Kunstdenkmalpflege (Abteilung 2 des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie) bestehen keine Bedenken im Hinblick auf die in dem vorliegenden Entwurf enthaltenen Festsetzungen. Ich bitte jedoch, das unter Denkmalschutz stehende, in der Karl-Liebknecht-Straße gelegene ehemalige Fabrikgebäude (heute Gaststätte "Alte Tischlerei") im Bebauungsplan als Baudenkmal gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 1 DenkmSchG LSA zu kennzeichnen.

Ich bitte auch um Berücksichtigung der separaten Stellungnahme der Abteilung Archäologie (Abt. 4) des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie.

Stellungnahme 5

Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt, Halle vom 07.05.2007
Archäologie

... vielen Dank für Ihr Schreiben zum o. g. Vorhaben. Sie erhalten dazu eine fachliche Stellungnahme aus Sicht der Archäologie.

Abwägungsvorschlag

Zur Stellungnahme 4

Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau nimmt im Zuge der Abwägung Stellung zum Schreiben des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt, Bau- und Kunstdenkmalpflege, Halle vom 08.05.2007.

Die Stadt Dessau-Roßlau wird die Anregungen aus Sicht des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt, Bau- und Kunstdenkmalpflege, Halle wie folgt beachten:

Seitens der Stadt Dessau-Roßlau erfolgt die Kenntnissnahme der Stellungnahme. Die "Alte Tischlerei" wird im Bebauungsplan als Baudenkmal gekennzeichnet.

Die Abteilung 4 (Archäologie) des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt wurde am Planverfahren beteiligt, eine Stellungnahme liegt vor (s. lfd. Nr. 5).

Zur Stellungnahme 5

Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau nimmt im Zuge der Abwägung Stellung zum Schreiben des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt, Archäologie, Halle vom 07.05.2007.

Die Stadt Dessau-Roßlau wird die Anregungen aus Sicht des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt, Archäologie,

Abwägung gem. § 1 (7) BauGB nach öffentlicher Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und Sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB zum B-Plan der Innenentwicklung Nr. 31 "Handelsquartier am Schillerplatz" der Stadt Dessau-Roßlau

Stellungnahme

Das Vorhaben berührt ein archäologisches Kulturdenkmal: Innenstadt Roßlau. Jedoch sind derzeit keine größeren Konflikte zu erkennen. Die Belange der Archäologie werden durch die vorgelegte Planung hinreichend beachtet.

Ich weise darauf hin, dass die archäologische Landesaufnahme zur Entdeckung von weiteren archäologischen Denkmälern im Geltungsbereich des Vorhabens führen kann.

Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht gemäß § 9 (3) DenkmSchG-LSA im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen.

Die wissenschaftliche Dokumentation der im Zuge der Bau- und Erschließungsmaßnahmen entdeckten archäologischen Denkmäler obliegt dem jeweiligen Vorhabenträger und wird durch den § 14 (9) DenkmSchG-LSA geregelt.

Bitte beachten Sie auch die Stellungnahme aus Sicht der Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege des LDA, die Ihnen separat zugehen wird.

Stellungnahme 6

Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt, Dessau vom 07.05.2007

... die Beteiligung bezüglich des o. a. Bebauungsplanes habe ich zur Kenntnis genommen und hinsichtlich der Belange des Vermessungs- und Katasterwesens geprüft.

Zu den Planungsabsichten selbst habe ich keine Bedenken oder Anregungen.

Abwägungsvorschlag

Halle wie folgt beachten:

Seitens der Stadt Dessau-Roßlau erfolgt die Kenntnisnahme der Stellungnahme, ohne Änderungen/Ergänzungen am Bebauungsplan und seiner Begründung. Der Sachverhalt des archäologischen Kulturdenkmals ist bereits Gegenstand der Begründung zum Bebauungsplan.

Die Abteilung Bau- und Kunstdenkmalpflege des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt wurde am Planverfahren beteiligt, eine Stellungnahme liegt vor (s. lfd. Nr. 4).

Zur Stellungnahme 6

Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau nimmt im Zuge der Abwägung Stellung zum Schreiben des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt, Dessau vom 07.05.2007.

Die Stadt Dessau-Roßlau wird die Anregungen aus Sicht des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt, Dessau wie folgt beachten:

Seitens der Stadt Dessau-Roßlau erfolgt die Kenntnisnahme der Stellungnahme.

Abwägung gem. § 1 (7) BauGB nach öffentlicher Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und Sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB zum B-Plan der Innenentwicklung Nr. 31 "Handelsquartier am Schillerplatz" der Stadt Dessau-Roßlau

Stellungnahme

Ich möchte aber darauf hinweisen, dass im Plangebiet Grenzeinrichtungen vorhanden sind, welche gegebenenfalls durch zukünftige Bautätigkeit zerstört werden können.

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), wonach derjenige ordnungswidrig handelt, der unbefugt Grenzmarken einbringt, verändert oder beseitigt.

Insofern hat der für die Baumaßnahme verantwortliche Träger gegebenenfalls dafür zu sorgen, dass die erforderlichen Arbeiten zur Sicherung bzw. Wiederherstellung der Grenzmarken durch eine nach § 1 des o. a. Gesetzes befugte Stelle durchgeführt werden.

Zusätzlich bitte ich bei der Erstellung von Ausschreibungsunterlagen aufzunehmen, dass der für die Baumaßnahme verantwortliche Träger dafür zu sorgen hat, dass im Falle der Gefährdung von Grenzmarken rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten die erforderliche Sicherung durchgeführt wird.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt im Osten und Süden an die Flur 19 der Gemarkung Roßlau. Bitte ergänzen Sie hier die Flurgrenze und die Flurbezeichnung.

Des Weiteren sind auf der Planzeichnung drei Flurstücksbezeichnungen aufgeführt, die im Liegenschaftskataster nicht nachgewiesen sind bzw. auch nicht als historische Flurstücke existiert haben. Bei den fehlerhaften Bezeichnungen handelt es sich um die Flurstücksnummern 540 sowie zweimal um die Flurstücksnummer 548/2. Gemäß Liegenschaftskataster lauten die aktuellen Bezeichnungen für diese drei Flurstücke in der Gemarkung Roßlau Flur 1, Flurstück 640 (für das mit 540 bezeichnete), 549/2 (für das nördliche Flurstück mit der Bezeichnung 548/2) und 599 (für das südliche Flurstück mit der Bezeichnung 548/2). Ich möchte Sie bitten, diese Flurstücksbezeichnungen zu korrigieren.

Abwägungsvorschlag

Der Hinweis zu den Grenzmarken ist bereits Gegenstand der Begründung.

Die fehlenden Flurgrenzen bzw. Flurbezeichnungen werden auf der Planzeichnung nachgetragen.

Die fehlerhaften Flurstücksnummern werden ebenso korrigiert.

Abwägung gem. § 1 (7) BauGB nach öffentlicher Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und Sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB zum B-Plan der Innenentwicklung Nr. 31 "Handelsquartier am Schillerplatz" der Stadt Dessau-Roßlau

Stellungnahme

Auf der Planunterlage fehlt die Angabe, zu welchem Zeitpunkt die Daten aus dem Liegenschaftskataster ausgegeben wurden (Stand: Monat/Jahr).

Die Erlaubnis zur Vervielfältigung und Verbreitung von Auszügen aus dem Liegenschaftskataster gemäß § 13 Abs. 5 VermGeoG LSA ist auf der Plangrundlage noch nicht nachgewiesen.

Ebenfalls noch nicht nachgewiesen ist die Erlaubnis zur Vervielfältigung und Verbreitung von Auszügen aus den Nachweisen der Landesvermessung gemäß § 10 Abs. 3 VermGeoG LSA für den zu Übersichtszwecken verwendeten Auszug aus der historischen Topographischen Karte M 1:10.000.

Da die Grundstücke innerhalb des Plangebietes unterschiedlichen Eigentümern gehören, können zur Umsetzung der Planung bodenordnerische Maßnahmen erforderlich sein. Soweit die Voraussetzungen gegeben sind, kann ein Umlegungsverfahren auf Veranlassung der Stadt eingeleitet werden. Rechtliche Grundlage hierfür sind die §§ 45 bis 79 BauGB. Gegebenenfalls besteht auch die Möglichkeit, im Rahmen einer vereinfachten Umlegung nach §§ 80 ff BauGB, in dem benachbarte Grundstücke oder Teile benachbarter Grundstücke gegeneinander ausgetauscht bzw. einseitig zugeteilt werden, die Eigentumsverhältnisse zu ordnen. Für diesbezügliche Fragen steht Ihnen gern Frau Klaar unter Telefon (0340) 6503-1293 zur Verfügung.

Stellungnahme 7

Landesamt für Verbraucherschutz, Dessau vom 03.05.2007

... die Prüfung der von Ihnen vorgelegten Unterlagen aus der Sicht des Arbeitsschutzes und der technischen Sicherheit im Rahmen unserer Zuständigkeiten auf Grund der ZustVO GewAIR LSA vom 14. Juni 1994 sowie

Abwägungsvorschlag

Darüber hinaus erfolgt die Angabe des Datenstandes sowie die Wiedergabe der Vervielfältigungserlaubnis. Für den Übersichtsplan wird ein Auszug aus dem Amtlichen Stadtplan der Stadt Dessau-Roßlau, Hrsg. Vermessungsamt verwendet.

Auf Grund des hauptsächlichen Bezuges des Bebauungsplanes zu einem konkreten Vorhaben und der darüber hinaus beabsichtigten Bestandsschutz regelnden Festsetzungen, sowie der Tatsache, dass der Vorhabenträger, die U. Bagge GmbH, auch rechtlich in der Lage sein muss, das Vorhaben durchzuführen, ist aus der Sicht der Stadt Dessau-Roßlau kein gesondertes Bodenordnungsverfahren, in einer der einschlägigen Formen, zur städtebaulichen Neuordnung erforderlich.

Zur Stellungnahme 7

Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau nimmt im Zuge der Abwägung Stellung zum Schreiben des Landesamtes für Verbraucherschutz, Dessau vom 03.05.2007.

Die Stadt Dessau-Roßlau wird die Anregungen aus Sicht des Landesam-

Abwägung gem. § 1 (7) BauGB nach öffentlicher Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und Sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB zum B-Plan der Innenentwicklung Nr. 31 "Handelsquartier am Schillerplatz" der Stadt Dessau-Roßlau

Stellungnahme

der Zuständigkeitsverordnung für das Arbeitsschutzrecht (ArbSchZustVO) vom 28. Februar 1997 ergab keine Einwände gegen die oben benannte Planung.

Gemäß dem am 27.01.2003 veröffentlichten Gemeinsamen Runderlass vom 15.10.2002 der Ministerien für Soziales und Gesundheit, des Inneren, für Landwirtschaft und Umwelt, im Einvernehmen mit dem Ministerium für Arbeit und Wirtschaft, allesamt des Landes Sachsen-Anhalt, abgedruckt im Ministerialblatt für das Land Sachsen-Anhalt (MBL LSA) 2003, S.31f., in Kraft getreten am 28.01.2003, sind das Landesamt für Arbeitsschutz und das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt Dessau mit anderen Behörden im Landesamt für Verbraucherschutz Sachsen-Anhalt (LAV LSA) zusammengefasst worden. Ihre Zuständigkeiten gingen auf das Landesamt für Verbraucherschutz über. Der hier zu wahrende Rechtsbezug obliegt dem LA V LSA Dezernat 54 Gewerbeaufsicht Ost.

Diese Stellungnahme ersetzt nicht unsere Erlaubnis bzw. die Verpflichtung der Betreiber von überwachungsbedürftigen Anlagen im Rahmen der Durchführung der Rechtsverordnungen nach § 3 des Geräte- und Produktsicherheitsgesetzes (GPSG) und unsere Stellungnahme im immissionschutz-, wasser-, abfall- oder bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren.

Die notwendige endgültige Stellungnahme aus der Sicht des Arbeitsschutzes kann erst abgegeben werden, wenn die Bauantragsunterlagen für die einzelnen Objekte mit gewerblicher Nutzung bzw. Gesellschaftsbauten vom Bauordnungsamt vorliegen.

Auf die Bestellung eines Koordinators für Sicherheits- und Gesundheitsschutz für die Planung und Ausführung der einzelnen Bauprojekte durch die Bauherren, der eventuellen Erarbeitung eines Sicherheits- und Gesundheitsschutzplanes und die Vorankündigung zwei Wochen vor Beginn an das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt Dessau, nach §§ 2 und 3 der Verordnung über Sicherheit und Gesundheitsschutz auf Baustellen (Baustellenverordnung - BaustellV) vom 10.06.1998 (BGBl Teil 1, S.1283), wird

Abwägungsvorschlag

tes für Verbraucherschutz, Dessau wie folgt beachten:

Seitens der Stadt Dessau-Roßlau erfolgt die Kenntnisnahme der Stellungnahme. Die mitgeteilten Hinweise beziehen sich auf den Vollzug der Planung. Daher erfolgen zum Bebauungsplan und seiner Begründung keine weiteren Änderungen/Ergänzungen.

Abwägung gem. § 1 (7) BauGB nach öffentlicher Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und Sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB zum B-Plan der Innenentwicklung Nr. 31 "Handelsquartier am Schillerplatz" der Stadt Dessau-Roßlau

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>hingewiesen.</p> <p><u>Stellungnahme 8</u></p> <p>Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg vom 02.05.2007</p> <p>... die Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg hat die eingereichten Unterlagen geprüft.</p> <p>Es bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine Einwände gegen die vorgelegte Planung.</p>	<p><u>Zur Stellungnahme 8</u></p> <p>Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau nimmt im Zuge der Abwägung Stellung zum Schreiben der Regionalen Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg vom 02.05.2007.</p> <p>Die Stadt Dessau-Roßlau wird die Anregungen aus Sicht der Regionalen Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg wie folgt beachten:</p> <p>Seitens der Stadt Dessau-Roßlau erfolgt die Kenntnisnahme, dass aus regionalplanerischer Sicht keine Einwände gegen die vorgelegte Planung bestehen und sie sich somit mit den Belangen der Raumordnung vereinbar zeigt.</p>
<p><u>Stellungnahme 9</u></p> <p>Landkreis Anhalt-Zerbst vom 22.05.2007</p> <p>Von dem Entwurf des Bebauungsplanes (BP) Nr. 31 habe ich Kenntnis genommen.</p> <p>Eine weitere Beteiligung im Aufstellungsverfahren ist erforderlich, wenn die Planung inhaltlich geändert wird.</p> <p>Die nachfolgend aufgeführten Fachämter des Landkreises Anhalt-Zerbst wurden im Rahmen der Träger öffentlicher Belange entsprechend beteiligt und nehmen zu o. g. Bauleitplanung wie folgt Stellung.</p> <p>Amt für Brand- und Katastrophenschutz, Rettungsdienst SG Katastrophenschutz und SG Zivile Verteidigung</p>	<p><u>Zur Stellungnahme 9</u></p> <p>Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau nimmt im Zuge der Abwägung Stellung zum Schreiben des Landkreises Anhalt-Zerbst vom 22.05.2007.</p> <p>Die Stadt Dessau-Roßlau wird die Anregungen aus Sicht des Landkreises Anhalt-Zerbst wie folgt beachten:</p> <p>Seitens der Stadt Dessau-Roßlau erfolgt die Kenntnisnahme, dass seitens der Sachgebiete Katastrophenschutz, zivile Verteidigung und Brandschutz sowie Veterinäraufsicht und des Amtes für Jugend, Familie, Schule und Sport keine Anregungen zur Planung vorgebracht werden. Änderungen oder Ergänzungen am Bebauungsplan und seiner Begründung ergeben sich nicht.</p>

Abwägung gem. § 1 (7) BauGB nach öffentlicher Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und Sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB zum B-Plan der Innenentwicklung Nr. 31 "Handelsquartier am Schillerplatz" der Stadt Dessau-Roßlau

Stellungnahme

Es gibt keine Einwände gegen die vorliegende Planung.

SG Brandschutz

Auf der Grundlage der eingereichten Entwurfsunterlagen bestehen zum o. g. Planentwurf aus der Sicht des vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzes zum jetzigen Zeitpunkt keine weiteren Bedenken. Voraussetzung dafür ist die Umsetzung der im Entwurf unter Punkt 3.6. - Brandschutz festgelegten Maßnahmen.

Amt für Veterinär- und Lebensmittelüberwachung **SG Veterinäraufsicht**

Wahrzunehmende Belange werden nicht berührt. Eine weitere Beteiligung im Aufstellungsverfahren erübrigt sich, auch wenn die Planung inhaltlich geändert wird.

Amt für Jugend, Familie, Schule und Sport

SG Schule und Freizeit und SG Sozialer Dienst

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

Gesundheitsamt

SG Gesundheitsaufsicht

Im Ergebnis der Überprüfung der eingereichten Unterlagen wird dem Vorhaben zugestimmt bei Einhaltung folgender Bedingungen:

Bei der Errichtung der Ver- und Entsorgungssysteme ist auf die Einhaltung der Vorschriften im Arbeitsblatt W 345, DVGW Regelwerk „Schutz des Trinkwassers in Wasserrohrnetzen vor Verunreinigung“ zu achten, und es sind keine Verbindungen Trinkwassernetzes zu anderen Rohrleitungen oder Abwasseranlagen zuzulassen.

Abwägungsvorschlag

Die Hinweise des Sachgebietes Gesundheitsaufsicht zur Trinkwasserverordnung werden ergänzend Bestandteil zur Begründung des Bebauungsplanes.

Abwägung gem. § 1 (7) BauGB nach öffentlicher Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und Sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB zum B-Plan der Innenentwicklung Nr. 31 "Handelsquartier am Schillerplatz" der Stadt Dessau-Roßlau

Stellungnahme

Nach § 13 Abs.1 und §15 Abs.4 Trinkwasserverordnung 2001 muss durch den Unternehmer/ Inhaber des betreffenden Trinkwassernetzes (von der Wasseruhr bis zum Zapfhahn) die Veränderung oder Erneuerung gegenüber dem Gesundheitsamt angezeigt werden.

Es ist eine bakteriologische Beprobung erforderlich um eine Beeinflussung der Trinkwasserqualität ausschließen zu können.

Amt für Bauordnung und Planung

SG Bauordnung

Im Ergebnis der bauordnungsrechtlichen Überprüfung der eingereichten Unterlagen wird der Planung grundsätzlich zugestimmt. Es werden keine Anregungen, Einwände bzw. Bedenken gegeben. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Umsetzung baulicher Maßnahmen Regelung der Grundstücksverhältnisse (Flurstücke) voraussetzen kann.

SG Raumordnung

Die untere Landesplanungsbehörde stimmt dem vorliegenden Bebauungsplan zu.

Die Stadt Roßlau ist gemäß Regionalem Entwicklungsplan Anhalt- Bitterfeld- Wittenberg von 2006 Grundzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums.

Mit dem Bau des geplanten Handelsquartiers im Stadtzentrum von Roßlau entsteht ein großflächiges Einzelhandelszentrum. Aus diesem Grund beabsichtigt die Stadt Roßlau den FNP so zu ändern, dass die bisher für

Abwägungsvorschlag

Seitens der Stadt Dessau-Roßlau erfolgt die Kenntnisnahme der Stellungnahme, ohne Änderungen/Ergänzungen am Bebauungsplan und seiner Begründung. Es ist allerdings darauf hinzuweisen, dass das Vorhaben Einzelhandels- und Dienstleistungszentrum über einen Vorhabenträger (Erschließungsträger) entwickelt wird, welcher über verfügbare Rechte im Hinblick auf die für das Vorhaben erforderlichen Grundstücke verfügen muss. Im Übrigen wird dies als Voraussetzung zur Entwicklung des Plangebietes, im Hinblick auf den Einzelhandelsstandort der Innenstadt und sämtlicher hierzu in Anspruch zu nehmenden Flächen, im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages durch die Stadt Dessau-Roßlau eingefordert.

Seitens der Stadt Dessau-Roßlau erfolgt die Kenntnisnahme, dass die untere Landesplanungsbehörde dem vorliegenden Bebauungsplan zustimmt.

Stellungnahme

das Plangebiet geltende Ausweisung als Mischgebiet in ein Sondergebiet für ein Einkaufszentrum geändert wird.

Gemäß Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt von 1999, zuletzt geändert 2005, sind großflächige Einzelhandelszentren an Orte der mittleren und oberen Stufe zu binden. Mit der Umsetzung des Kreisneugliederungsgesetzes für Sachsen-Anhalt von 2006 zum 01.07.2007 verschmilzt die Stadt Roßlau mit der Stadt Dessau zur Doppelstadt Dessau- Roßlau und somit auch zum Oberzentrum Dessau- Roßlau. Aus dieser Perspektive gesehen, kann die untere Landesplanungsbehörde dem genannten Vorhaben zum jetzigen Zeitpunkt zustimmen.

SG Planung

Die innenentwicklungsorientierte verbindliche Bauleitplanung im Stadtzentrum wird planungsrechtlich grundsätzlich befürwortet.

Folgende Sachverhalte sind jedoch noch klärungs- bzw. ergänzungsbedürftig.

1. Inwieweit das beschleunigte Verfahren nach § 13 BauGB zur Anwendung kommen kann, ist nicht nachprüfbar. Die in der Begründung als Grundlage der Planung angegebenen Konzepte und Rahmenpläne sind im Bauamt nicht bekannt und eine Nachweisführung, dass §13 Abs.1 Satz 4 BauGB beachtet wurde, ist nicht Bestandteil der Begründung.
2. Die allgemeinen Aussagen unter Punkt 5 der Begründung zu den Planungs- und Erschließungskosten sind vollkommen unzureichend. Eine

Abwägungsvorschlag

Seitens der Stadt Dessau-Roßlau erfolgt die Kenntnismahme der Stellungnahme.

zu 1.)

Der vorliegende Bebauungsplan wird gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgestellt. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird durch vorliegenden Bebauungsplan nicht begründet. Die zulässige Grundfläche beträgt weniger als 2 ha, weshalb auf die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung verzichtet werden kann.

Das Vorhaben „Bau eines Einkaufszentrums“ entspricht Punkt 18.6 der Anlage 1 zum UVPG und erfordert eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls. Diese UVP-Vorprüfung wurde im Juni 2007 durchgeführt und ihr Ergebnis als Anlage der Planbegründung beigefügt. Sie ergab, dass die Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des vereinfachten Verfahrens gegeben sind.

zu 2.)

Die Ausführungen zu den Erschließungskosten werden entsprechend der nunmehr, vorliegenden überschlägigen Zahlen konkretisiert, um der

Stellungnahme

Kostenzusammenstellung bzw. ein Kostenvoranschlag ist als Bestandteil mit in die Begründung aufzunehmen.

Die Gemeinde muss prüfen, ob sie in der Lage sein wird, für eine sachgerechte Erschließung zu sorgen und die notwendigen Bode-nordnungs- und Ausgleichsmaßnahmen finanzieren zu können. Würde die Gemeinde keine Überlegungen hierzu anstellen, müsste der BP in seiner Rechtswirksamkeit in Zweifel gezogen werden. Die zu erwartenden Kosten sind zu beachtendes Abwägungsmaterial.

Daher sind die Kosten zur Verwirklichung eines BP jedenfalls in groben Zügen in die Abwägung einzustellen. Dies gilt sowohl für die Kosten der öffentlichen Hand als auch der privaten Grundstückseigentümer.

3. Im Planteil A ist entlang der Karl-Liebknecht-Straße nicht erkennbar wo die geschlossene Bebauung endet und Bauweise nicht mehr geregelt werden soll. Eine Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzung ist notwendig.

4. Im Planteil B werden Vergnügungsstätten ausgeschlossen. In der "Alten Tischlerei" ist eine Gaststätte mit Spielothek vorhanden. Eine genauere Aussage zur Konfliktlösung zwischen vorhandener rechtmäßiger Nutzung und städtebaulichen Entwicklungszielen ist in der Bauleitplanung nicht vorhanden. Hier besteht Ergänzungsbedarf.

Abwägungsvorschlag

Rechtssicherheit der Planung entsprechend zu genügen. Allerdings ist darauf hinzuweisen, dass die Kostentragung für die Entwicklung des Handelsstandortes im Plangebiet durch den Vorhabenträger erfolgt. Hierzu wurde ein städtebaulicher Vertrag zwischen Investor und der Stadt Dessau-Roßlau geschlossen. In der Begründung zum Bebauungsplan werden dazu ausführliche Informationen gegeben.

zu 3.)

Die Abgrenzung der geschlossenen Bebauung ist auf der Planzeichnung erfolgt. Möglicherweise ist sie auf Grund der Kleinteiligkeit der Planung schwer erkennbar. In der Planfassung für den Satzungsbeschluss wird hierzu eine grafische Korrektur vorgenommen. Die Abgrenzung befindet sich direkt im Bereich der Baugrenze des Mischgebietes MI/0,7/II-III/g im Übergang zum Geh-, Fahr- und Leitungsrecht Nr. 3.

zu 4.)

Das Planungsziel der Stadt Dessau-Roßlau besteht mit vorliegendem Bebauungsplan darin, im räumlichen Geltungsbereich keine Vergnügungsstätten zuzulassen. Die Roßlauer Innenstadt weist keine kerngebietstypischen Merkmale auf, sondern hat den Charakter eines Mischgebietes. Diese Nutzungsmischung soll auch zukünftig erhalten und entwickelt werden. Vergnügungsstätten können und sollen hier nur eine untergeordnete Rolle spielen und nur ausnahmsweise in nicht kerngebietstypischer Größe zulassungsfähig sein.

Die Gaststätte mit Spielothek in der "Alten Tischlerei" genießt Bestandschutz.

Stellungnahme

5. Durch die Anlieferungszonen im Hofbereich, angrenzend an die Ruhebereiche der vorhandenen Wohnnutzungen, und die typischerweise zu erwartenden Geräuschimmissionen der Lieferfahrzeuge teilweise über 100dB ist eine Sicherung notwendigen Ruhezeiten für die angrenzende Wohnbebauung notwendig, besonders in den Abend und Nachtzeiten. Festsetzungen hierfür sind im Entwurf nicht enthalten. In Abstimmung mit der unteren Immissionsschutzbehörde sind hier Nachweise und Festsetzungen zur Einhaltung des Rücksichtnamegebotes innerhalb des Geltungsbereiches zu treffen.

Fachdienst Gebäude- und Liegenschaften

SG Straßenverwaltung und SG Liegenschaften

Wahrzunehmende Belange werden nicht berührt.

Amt für Umwelt und Landwirtschaft

SG Wasserwirtschaft und SG Naturschutz

Der Geltungsbereich befindet sich im Innenbereich der Stadt Roßlau (Elbe). Wahrzunehmende Belange werden nicht berührt.

SG Abfallwirtschaft, SG Abfallwirtschaft Bereich Altlasten, SG Immissionsschutz

Die Fachstellungen liegen z. Z. noch nicht vor und werden schnellstmöglich nachgereicht.

Abwägungsvorschlag

zu 5.)

Im Rahmen der planerischen Konfliktbewältigung genügt es, auf die prinzipielle Rücksichtnahme auf benachbarte, schutzbedürftige Nutzungen abzustellen. Die Lage und Ausbildung von Lieferzonen, angrenzend an schutzbedürftige Freiflächen, respektive angrenzende Wohnnutzung, wurde im Rahmen der konkreten Objektplanung im jeweiligen Einzelgenehmigungsverfahren nachgewiesen. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens erfolgte die Beteiligung der zuständigen Immissionsschutzbehörde. Demzufolge wird es nicht als erforderlich erachtet, ergänzende Festsetzungen im Bebauungsplan festzusetzen, wie in der Stellungnahme intendiert. Die Begründung führt zu den Rahmenbedingungen des Immissionsschutzes auf der Basis vorliegenden Bebauungsplanes ausreichende Inhalte aus.

Seitens der Stadt Dessau-Roßlau erfolgt die Kenntnisnahme, dass wahrzunehmende Belange des Fachdienstes Gebäude und Liegenschaften des Amtes für Umwelt und Landwirtschaft sowie des Ordnungs- und Straßenverkehrsamtes durch den vorgelegten Bebauungsplan nicht berührt werden.

Stellungnahme

Bezug nehmend auf die Stellungnahme vom 22.05.2007 erhalten Sie die noch nachzureichenden Fachstellungen.

Die nachfolgend aufgeführten Fachämter des Landkreises Anhalt-Zerbst wurden im Rahmen der Träger öffentlicher Belange entsprechend beteiligt und nehmen zu o. g. Bauleitplanung wie folgt Stellung.

Ordnungs- und Straßenverkehrsamt

SG ÖPNV und SG Straßenverkehr

Es bestehen keine Bedenken gegen die o.g. Planung.

SG Kampfmittel

Eine Belastung der betreffenden Geländebereiche mit Kampfmitteln ist nicht bekannt. Sollten bei der Realisierung der Einzelvorhaben Kampfmittel gefunden werden, ist entsprechend der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 26. Juni 2006 zu verfahren.

Amt für Umwelt und Landwirtschaft Abfallwirtschaft Bereich Altlasten

Es bestehen keine Einwände gegen die Planung. Das Altlastenkataster des Landkreises Anhalt Zerbst weist auf der in Rede stehenden Fläche keine Altlastenverdachtsfläche (ALVF) aus.

SG Abfallwirtschaft

Bei Einhaltung nachfolgender Nebenbestimmungen bestehen seitens der unteren Abfallbehörde grundsätzlich keine Bedenken gegen die o.g. Planung.

Abwägungsvorschlag

Auf Grund der zwischenzeitlich erfolgten Fusion von Roßlau und Dessau sind inzwischen die Fachämter und Unteren Aufsichtsbehörden der Stadt Dessau-Roßlau zuständig. (siehe Abwägung zu ergänzenden Stellungnahmen)

Seitens der Stadt Dessau-Roßlau erfolgt die Kenntnisnahme der Stellungnahme. Die mitgeteilten Hinweise haben als Nebenbestimmungen, im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens zur Zulassung von Einzelvorhaben Beachtung gefunden. Darüber hinaus werden auszugsweise die grundsätzlich für den Bebauungsplan relevanten Inhalte als redaktionelle Ergänzung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Auf Grund der zwischenzeitlich erfolgten Fusion von Roßlau und Dessau sind inzwischen die Fachämter und Unteren Aufsichtsbehörden der Stadt Dessau-Roßlau zuständig. (siehe Abwägung zu ergänzenden Stellungnahmen)

Stellungnahme

1. Auf der Grundlage des § 4 des Abfallgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt vom 10.03.1998 (AbfG LSA, GVBl. LSA Nr. 11/1998) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2004, GVBl. LSA, S. 852, 853) regeln die öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger durch Satzung die Abfallentsorgung. Gemäß der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Anhalt-Zerbst (Abfallentsorgungssatzung) besteht zur Abfallentsorgung Anschluss- und Benutzungszwang.
2. Der Nachweis über die Zulässigkeit der vorgesehenen Entsorgung/ Verwertung ist gemäß dem Gesetz zur Vereinfachung der abfallrechtlichen Überwachung vom 15. Juli 2006 (BGBl. I Nr.34 vom 20.07.2006) und der Verordnung zur Vereinfachung der abfallrechtlichen Überwachung vom 20. Oktober 2006 (BGBl. I Nr. 48 vom 26.10.2006) zu führen.
3. Für die Verfüllung der nach dem Abriss entstandenen Vertiefungen ist entsprechend der Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) 20: Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen – Technische Regeln – i. d. F. vom 06.11.2003 Teil 1 (Textteil) sowie Teile II und III vom 05.11.2004, für alle übrigen Teile gilt die Fassung v. 06.11.1997, nur Erdstoff des "Zuordnungswertes 0" zu verwenden.
4. Alle beim Abriss anfallenden Abfälle sind entsprechend der jeweils gültigen Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Anhalt-Zerbst einer Verwertung bzw. Entsorgung zuzuführen.
5. Bei asbesthaltigem Rückbaumaterial sind die Technischen Regeln für Gefahrstoffe TRGS 519 - Asbest in der derzeit gültigen Fassung zu beachten und einzuhalten.
6. Bauschutt aus Abrissarbeiten ist entsprechend Abfallentsorgungssatzung einem zugelassenen Recyclingunternehmen vorsortiert anzuliefern.
7. Schrott aus Eisen und Nichteisenmetallen ist über die Sekundärrohstoffeffassung einer Wiederverwertung zuzuführen.
8. Öffentliche und gewerbliche Einrichtungen sind verpflichtet alle anfallende Abfälle entsprechend der jeweils gültigen Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Anhalt-Zerbst einer ordnungsgemäßen Verwertung bzw. Entsorgung zuzuführen.

Abwägungsvorschlag

Stellungnahme

9. Alle beim Bau und der späteren Nutzung anfallenden Abfälle sind entsprechend der jeweils gültigen Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Anhalt-Zerbst einer Verwertung bzw. Entsorgung zuzuführen.
10. Nicht wiederverwertbarer Bodenaushub ist in Abstimmung mit dem Amt für Umwelt und Landwirtschaft des Landkreises Anhalt-Zerbst zu verbringen.
11. Die Abgabe der Abfälle zur Beseitigung ist nur auf den dafür zugelassenen Müllannahmestellen des Landkreises Anhalt-Zerbst zulässig.
12. Die Herkunft des anzufahrenden Mutterbodens ist dem Amt für Umwelt und Landwirtschaft des Landkreises Anhalt-Zerbst anzuzeigen und ggf. sind entsprechende Analysen vorzulegen.
13. Verpackungsmaterialien sind nach der Verordnung über die Vermeidung von Verpackungsabfällen (Verpackungsverordnung-VerpackV) vom 21.08.1998, zuletzt geändert durch die Vierte Verordnung zur Änderung der Verpackungsverordnung vom 30.12.2005 (BGBl. I Nr. 1 S. 2) einer Verwertung zuzuführen. Eine Abgabe an den Müllannahmestellen ist unzulässig.
14. Auf der Grundlage der Altholzverordnung (AltholzV) vom 15. August 2002 (BGBl. I S. 3302), geändert am 15. Juli 2006 BGBl. I S. 1619 und durch Artikel 2a der Verordnung zur Vereinfachung der abfallrechtlichen Überwachung vom 20. Oktober 2006 (BGBl. I. Nr. 48 vom 26.10.2006), ist eine Deponierung von Altholz ab dem 01. März 2003 grundsätzlich ausgeschlossen. Das anfallende Holz ist zu separieren und gemäß AltholzV § 3 einer stofflichen bzw. gemäß § 9 einer thermischen Behandlung zuzuführen.

Untere Immissionsschutzbehörde

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen zur beabsichtigten Bauleitplanung keine Bedenken, soweit insbesondere die Lage und Größe der Parkflächen gemäß Lageplan und die Nutzungsbeschränkung unter Nr. 4 der textlichen Festsetzungen gegenüber dem Entwurf unverändert beschlossen werden. Die Planung trägt dem Grundsatz des § 50 BImSchG hinreichend Rechnung, wonach die für eine bestimmte Nutzung vorge-

Abwägungsvorschlag

Seitens der Stadt Dessau-Roßlau erfolgt die Kenntnisnahme, dass aus immissionsschutzrechtlicher Sicht zur beabsichtigten Bauleitplanung keine Bedenken bestehen. Insbesondere wird zur Kenntnis genommen, dass durch die angestrebte Parkplatznutzung der damit im Zusammenhang stehende konservative Planungsansatz vorliegenden Bebauungsplanes erkannt und gewürdigt wird sowie im hilfsweisen Vergleich mit der Parkplatzrichtlinie seine Bestätigung findet.

Abwägung gem. § 1 (7) BauGB nach öffentlicher Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und Sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB zum B-Plan der Innenentwicklung Nr. 31 "Handelsquartier am Schillerplatz" der Stadt Dessau-Roßlau

Stellungnahme

sehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf Wohn- und sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Die relevanten Schallemissionen werden von den geplanten Parkplätzen ausgehen, welche einer Mehrfachnutzung sowohl für das Sondergebiet Handel als auch für Veranstaltungen der Elbe-Rosell-Halle oder durch Anwohner unterliegen und insoweit ganztägig genutzt werden. Der Planverfasser schätzt ein, dass in der Nachtzeit nicht in jedem Fall ausgeschlossen werden könne, dass der Immissionsrichtwert für Mischgebiete erreicht oder geringfügig überschritten werde. Unter Anwendung des Maximalpegelkriteriums nach Nr. 6.1 der TA Lärm beträgt dieser für kurzzeitige Geräuschspitzen 65 dB(A), im Übrigen 45 dB(A). Die Einschätzung basiert auf Ergebnissen vergleichbarer Planungen und ist offensichtlich sehr pessimistisch getroffen worden. Eine weithin anerkannte Beurteilungsgrundlage für derartige Schallimmissionen ist die Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz, die in Kapitel 11 allgemeine Planungsempfehlungen gibt. Danach beträgt der Mindestabstand zwischen dem kritischen Immissionsort in Mischgebieten und dem nächstgelegenen Stellplatz von PKW-Parkplätzen an Einkaufsmärkten in der Nachtzeit unter Berücksichtigung des genannten Maximalpegelkriteriums bei freier Schallausbreitung mit Maximalpegeln 21 m. Dieser Abstand wird nur gegenüber dem Gebiet MI/0,6/o unterschritten, wofür aber nach Nr. 4 der textlichen Festsetzungen eine wohnliche Nutzung als unzulässig ausgeschlossen wird. Von daher wird eingeschätzt, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen hervorgerufen werden.

Stellungnahme 10

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Magdeburg vom 10.05.2007

... als Träger öffentlicher Belange ist der Bund, soweit die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben zuständig ist, durch die oben benannten Planverfahren nicht berührt.

Abwägungsvorschlag

Zur Stellungnahme 10

Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau nimmt im Zuge der Abwägung Stellung zum Schreiben der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Magdeburg vom 10.05.2007.

Die Stadt Dessau-Roßlau wird die Anregungen aus Sicht der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Magdeburg wie folgt beachten:

Abwägung gem. § 1 (7) BauGB nach öffentlicher Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und Sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB zum B-Plan der Innenentwicklung Nr. 31 "Handelsquartier am Schillerplatz" der Stadt Dessau-Roßlau

Stellungnahme

Derzeit wird noch geprüft, ob die Planungen ggf. Auswirkungen auf die von mir verwalteten Liegenschaften des Allgemeinen Grundvermögens bzw. des Finanzvermögens haben.

Stellungnahme 11

LIMSA NL Dessau vom 10.05.2007

Belange von LIMSA sind nicht berührt.

Stellungnahme 12

Industrie- und Handelskammer Halle-Dessau vom 22.05.2007

... die IHK Halle-Dessau hat den Entwurf des B-Planes "Handelsquartier am Schillerplatz" in Roßlau geprüft und äußert keine Bedenken, Anregungen oder Hinweise.

Das Vorhaben findet unsere ausdrückliche Zustimmung, da damit ein stabilisierendes Moment für die Innenstadtentwicklung zu erwarten ist.

Abwägungsvorschlag

Seitens der Stadt Dessau-Roßlau erfolgt die Kenntnisnahme der Stellungnahme, ohne Änderungen/Ergänzungen am Bebauungsplan und seiner Begründung. Bundeseigene Flächen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Zur Stellungnahme 11

Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau nimmt im Zuge der Abwägung Stellung zum Schreiben des LIMSA NL Dessau vom 10.05.2007.

Die Stadt Dessau-Roßlau wird die Anregungen aus Sicht des LIMSA NL Dessau wie folgt beachten:

Seitens der Stadt Dessau-Roßlau erfolgt die Kenntnisnahme der Stellungnahme ohne Änderungen/Ergänzungen am Bebauungsplan und seiner Begründung.

Zur Stellungnahme 12

Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau nimmt im Zuge der Abwägung Stellung zum Schreiben der IHK Halle-Dessau vom 22.05.2007.

Die Stadt Dessau-Roßlau wird die Anregungen aus Sicht der IHK Halle-Dessau wie folgt beachten:

Seitens der Stadt Dessau-Roßlau erfolgt die Kenntnisnahme der ausdrücklichen Zustimmung der Industrie- und Handelskammer Halle-Dessau zum vorliegenden Bebauungsplan.

Abwägung gem. § 1 (7) BauGB nach öffentlicher Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und Sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB zum B-Plan der Innenentwicklung Nr. 31 "Handelsquartier am Schillerplatz" der Stadt Dessau-Roßlau

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p><u>Stellungnahme 13</u></p> <p>Polizeidirektion Dessau vom 27.04.2007</p> <p>... von Seiten des Polizeireviers Anhalt-Zerbst gibt es keine Hinweise bzw. Ergänzungen.</p>	<p>Zur Stellungnahme 13</p> <p>Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau nimmt im Zuge der Abwägung Stellung zum Schreiben der Polizeidirektion Dessau vom 27.04.2007.</p> <p>Die Stadt Dessau-Roßlau wird die Anregungen aus Sicht der Polizeidirektion Dessau wie folgt beachten:</p> <p>Seitens der Stadt Dessau-Roßlau erfolgt die Kenntnisnahme der Stellungnahme ohne Änderungen/Ergänzungen am Bebauungsplan und seiner Begründung.</p>
<p><u>Stellungnahme 14</u></p> <p>Wehrbereichsverwaltung Ost, Strausberg vom 03.05.2007</p> <p>... durch das o. g. und in den von Ihnen beigefügten Unterlagen näher beschriebene Vorhaben werden Belange der Bundeswehr nicht berührt.</p> <p>Es bestehen daher zu dem Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.</p>	<p>Zur Stellungnahme 14</p> <p>Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau nimmt im Zuge der Abwägung Stellung zum Schreiben der Wehrbereichsverwaltung Ost, Strausberg vom 03.05.2007.</p> <p>Die Stadt Dessau-Roßlau wird die Anregungen aus Sicht der Wehrbereichsverwaltung Ost wie folgt beachten:</p> <p>Seitens der Stadt Dessau-Roßlau erfolgt die Kenntnisnahme der Stellungnahme, ohne Änderungen/Ergänzungen am Bebauungsplan und seiner Begründung.</p>
<p><u>Stellungnahme 15</u></p> <p>Deutsche Telekom AG, T-Com, Magdeburg vom 22.05.2007</p> <p>... wir bedanken uns für die Beteiligung im Rahmen der Träger öffentlicher Belange u. möchten nachfolgende Stellungnahme zu o. g. Vorgang geben:</p>	<p>Zur Stellungnahme 15</p> <p>Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau nimmt im Zuge der Abwägung Stellung zum Schreiben der Deutschen Telekom AG, T-Com, Magdeburg vom 22.05.2007.</p> <p>Die Stadt Dessau-Roßlau wird die Anregungen aus Sicht der Deutschen</p>

Stellungnahme

Im Planbereich befinden sich Objekte, zu denen bereits Telekommunikationslinien bestehen. Falls weitere Objekte im Plangebiet entstehen, die telekommunikationsseitig versorgt werden sollen sowie für die weiteren beabsichtigten Maßnahmen, bitten wir folgendes zu berücksichtigen:

- in den Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,4 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen
- hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3 zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden
- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Telekom AG als zu belastende Fläche festzusetzen entsprechend § 9 (1) Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird u. der Bauträger die Grundbucheintragung veranlasst,
- dass bei Umwidmungen von Flächen mit Telekommunikationstrassen ein Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Telekom AG als zu belastende Fläche festgesetzt wird
- dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.

Abwägungsvorschlag

Telekom AG wie folgt beachten:

Seitens der Stadt Dessau-Roßlau erfolgt die Kenntnisnahme der Stellungnahme.

Die mitgeteilten Hinweise werden in Auszügen Gegenstand der Begründung zum Bebauungsplan. Darüber hinaus werden die Hinweise im Rahmen des Vollzuges der Planung berücksichtigt.

Aus derzeitiger Sicht stellen Baumstandorte im Rahmen des Bebauungsplanes kein Konfliktpotential mit den Leitungen der Deutschen Telekom AG dar. Der Forderung wird im Rahmen der Objektplanung entsprechend nachgekommen.

Dieser Hinweis betrifft nicht Regelungsgegenstände vorliegenden Bebauungsplanes und ist entsprechend im Rahmen des Vollzuges zu beachten.

Dieser Hinweis ist bereits im Plangeltungsbereich berücksichtigt worden.

Dieser Hinweis betrifft nicht die Regelungsbefugnis vorliegenden Bebauungsplanes.

Die Abstimmung der Leitungstrassen wird im Rahmen der ingenieurtechnischen Erschließungsplanung vorgenommen. Eine direkte Ansprache erfolgt in diesem Zusammenhang.

Stellungnahme

Aus dem vorgelegten Bebauungsplan können wir noch keine Angaben zur weiteren Dimensionierung u. zeitlichen Einordnung der Netzerweiterungen oder Netzänderungen entnehmen. Wir bitten den Vorhabenträger, dass dieser für das Erschließungsgebiet einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und die Belange der Deutschen Telekom AG, T-Com berücksichtigt u. uns weiterhin einbezieht, damit Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für die Baumaßnahme der Deutschen Telekom AG benötigen wir eine Vorlaufzeit von möglichst 6 Monaten.

Wünscht der Bauträger eine unterirdische Versorgung des Gebietes durch die Deutsche Telekom AG, dann müssen die Vorteile einer koordinierten Erschließung gegeben sein u. der Bauträger stellt im Rahmen dieser koordinierten Erschließung die Tiefbauleistungen (Kabelgraben, Kabellegearbeiten).

Im Planbereich u. angrenzend werden Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG, T-Com berührt. Über dem Gebiet verläuft eine Telekommunikationslinie als Richtfunktrasse in ca. 79 m Höhe über NN. Deren Lage entnehmen Sie bitte anliegenden farbigen Übersichtsplan (die Richtfunkstrecke ist als 2 mm breite Linie dargestellt). Die maximalen zulässigen Bauhöhen dürfen innerhalb des Schutzbereiches (100 m) der Richtfunkverbindung die max. Höhe von 79 m nicht überschreiten, um die Funkfelder nicht zu beeinträchtigen.

Die unterirdischen Telekommunikationslinien sind in den anliegenden Lageplänen in den Farben Grün u. Blau dargestellt u. können diesen entnommen werden.

Die Errichtung von hohen u. großflächigen Bauwerken kann zu Beeinträchtigungen des Rundfunk- u. Fernsehempfanges führen. Weitere Stellungnahmen hierzu fordern Sie bitte von der

Abwägungsvorschlag

Dieser Hinweis betrifft nicht Regelungsgegenstände vorliegenden Bebauungsplanes und ist entsprechend im Rahmen des Vollzuges zu beachten.

Die Höhenentwicklung im Sinne der Festsetzung von Geschossigkeiten orientiert sich im vorliegenden Bebauungsplan am Maßstab des vorhandenen Bestandes. Insofern ist nicht davon auszugehen, dass es durch die Festsetzung vorliegenden Bebauungsplanes zu Beeinträchtigungen der Richtfunktrasse kommen wird.

Stellungnahme

T-Systems Business Service GmbH
Media&Broadcast
Minna-Simon-Straße 1
09111 Chemnitz
Tel. 0371 7008033 Stefan.Raithel@t-systems.com

ab.

Auf die vorhandenen Telekommunikationslinien u. -anlagen bitten wir bei den Erschließungsmaßnahmen Rücksicht zunehmen u. Änderungen möglichst zu vermeiden. Sollen wir dennoch unsere Telekommunikationslinie ändern, schützen oder verlegen, sind die entsprechenden Kosten vom Erschließungsträger/Bauträger für die dann noch im Einzelnen abzustimmenden Fälle zu erstatten.

Anlaufpunkt für weitere Mitwirkungen/Versorgungen ist unser Bauherrenberatungsbüro

Telefon: 08003309685
Fax: 0345 771 8144
E-Mail-Adresse: BBB.Halle@t-com.net

Post- u. Besucheradresse:
Deutsche Telekom AG, T-Com
TI NL Mitte-Ost
PTI 23 Bauherrenberatungsbüro
Sennewitzer Str. 7
06193 Gutenberg

Alle Angaben zu den Telekommunikationslinien sind nur zweckgebunden zu verwenden, eine Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet.

Abwägungsvorschlag

Abwägung gem. § 1 (7) BauGB nach öffentlicher Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und Sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB zum B-Plan der Innenentwicklung Nr. 31 "Handelsquartier am Schillerplatz" der Stadt Dessau-Roßlau

Stellungnahme

Stellungnahme 16

MITGAS Mitteldeutsche Gasversorgung GmbH, Halle vom 08.05.2007

... Ihre Anfrage ist bei uns eingegangen und wurde unter folgender Nummer registriert:

Registrier-Nr.: 07-003634

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 im Auftrag der MITGAS Verteilnetz GmbH die folgende Auskunft:

Dabei handelt es sich um Gasniederdruckleitungen und Hausanschlüsse. Beiliegend erhalten Sie dazu einen Bestandsplan M 1: 1000. Des Weiteren übergeben wir Ihnen das Merkblatt "Gasanlagen" mit Hinweisen für die Planung und Bautätigkeit im Näherungsbereich zu unseren Anlagen zur Beachtung.

Für Rückfragen hierzu steht Ihnen unser Regionalzentrum Nord, Ziegelstraße 1, 06749 Bitterfeld, Tel. (03493) 3320 gern zur Verfügung.

Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass unsere Leitungen und Anlagen Bestandsschutz genießen und notwendige Veränderungen durch den Verursacher zu finanzieren sind.

Außerdem möchten wir darauf aufmerksam machen, dass ab sofort Anfragen zu Leitungsauskünften (Stellungnahmen und Schachtscheine) auch online an uns gerichtet werden können. Hierfür nutzen Sie bitte auf unserer Homepage <http://www.mitgas.de/> den Link zur "Mitgas Leitungsauskunft".

Abwägungsvorschlag

Zur Stellungnahme 16

Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau nimmt im Zuge der Abwägung Stellung zum Schreiben der MITGAS GmbH, Halle vom 08.05.2007.

Die Stadt Dessau-Roßlau wird die Anregungen aus Sicht der MITGAS GmbH, Halle wie folgt beachten:

Seitens der Stadt Dessau-Roßlau erfolgt die Kenntnisnahme der Stellungnahme. Die mitgeteilten Leitungsbestände befinden sich im öffentlichen Straßenraum und werden demzufolge nicht Darstellungsgegenstand vorliegenden Bebauungsplanes. Die desweiteren gegebenen Hinweise betreffen den Vollzug der Planung und werden in diesem Rahmen durch die Stadt Dessau-Roßlau Beachtung finden.

Abwägung gem. § 1 (7) BauGB nach öffentlicher Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und Sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB zum B-Plan der Innenentwicklung Nr. 31 "Handelsquartier am Schillerplatz" der Stadt Dessau-Roßlau

Stellungnahme

Für diesbezügliche Rückfragen steht Ihnen als Ansprechpartnerin gern unsere Frau Sirrenberg (Tel. 034605/63707) zur Verfügung.

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 Rückfragen bzw. weiteren Anfragen zum Vorhaben wollen Sie bitte immer die Registrier-Nr. mit angeben.

Stellungnahme 17

NASA GmbH, Magdeburg vom 22.05.2007

...für die Beteiligung am o. g. Planungsverfahren danken wir Ihnen.

Die Nahverkehrsservice Sachsen-Anhalt GmbH (NASA GmbH) plant, bestellt und finanziert den Schienenpersonennahverkehr (SPNV) im Land.

Grundlage der Planung des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) und insbesondere des SPNV ist der am 20.12.2005 vom Kabinett beschlossene ÖPNV-Plan, auf dessen raumordnungs-, verkehrs- und umweltpolitischen Ziele (S. 6ff) wir insbesondere verweisen.

Daneben ist insbesondere der Grundsatz 2.5 des LEP zu berücksichtigen, wonach die Siedlungsentwicklung "...auf ein integriertes Verkehrssystem ..." auszurichten ist. Aus Sicht der NASA GmbH ist daher in der Regionalplanung und der Bauleitplanung auch zu berücksichtigen, dass auf eine angemessene Anbindung und Verknüpfung der Ziele des täglichen Lebens auf möglichst kurzen Wegen und mit öffentlichen Verkehrsmitteln geachtet wird.

Dies betrifft auch die weitere Siedlungsentwicklung, einschließlich des

Abwägungsvorschlag

Zur Stellungnahme 17

Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau nimmt im Zuge der Abwägung Stellung zum Schreiben der NASA GmbH Magdeburg vom 22.05.2007

Die Stadt Dessau-Roßlau wird die Anregungen aus Sicht der NASA GmbH Magdeburg wie folgt beachten:

Seitens der Stadt Dessau-Roßlau erfolgt die Kenntnisnahme der Stellungnahme, ohne Änderungen/Ergänzungen am Bebauungsplan und seiner Begründung.

Die nächstgelegenen Bushaltstellen befinden sich am Anhaltiner Platz sowie im Bereich der Sparkasse in der Liebknechtstraße. Damit ist das Gebiet, wie bereits in der Begründung benannt, gut in das Netz des öffentlichen Verkehrs eingebunden.

Abwägung gem. § 1 (7) BauGB nach öffentlicher Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und Sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB zum B-Plan der Innenentwicklung Nr. 31 "Handelsquartier am Schillerplatz" der Stadt Dessau-Roßlau

Stellungnahme

Eigenbedarfs. Neue Wohnbebauungen und andere verkehrserzeugende Einrichtungen sollten daher im Einzugsbereich der Zugangsstellen des ÖPNV und insbesondere des SPNV geplant werden.

In diesem Kontext wird die Innenentwicklung in vergleichsweise naher Entfernung zur nächsten SPNV -Zugangsstelle begrüßt. Die Belange des SPNV sehen wir durch die vorgelegte Planung ansonsten nicht negativ berührt.

Stellungnahme 18

BVVG NL Magdeburg vom 04.05.2007

... mit Schreiben vom 24. April diesen Jahres, forderten Sie uns zur Stellungnahme über das o. g. Bauvorhaben auf.

Wir möchten Sie darüber informieren, dass sich die betroffenen Flurstücke nicht in unserem Eigentum befinden.

Stellungnahme 19

Trinkwasser- und Abwasserentsorgungsgesellschaft Roßlau mbH (ROWA) vom 15.05.2007

... zum vorliegenden B-Plan der Innenentwicklung Nr.31 "Handelsquartier am Schillerplatz", Roßlau wird wie folgt Stellung genommen:

zu Punkt 3.4:

Einer grundsätzlichen Versickerung des Regenwassers auf den Grundstü-

Abwägungsvorschlag

Zur Stellungnahme 18

Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau nimmt im Zuge der Abwägung Stellung zum Schreiben der BVVG NL Magdeburg vom 04.05.2007

Die Stadt Dessau-Roßlau wird die Anregungen aus Sicht der BVVG NL Magdeburg wie folgt beachten:

Seitens der Stadt Dessau-Roßlau erfolgt die Kenntnisnahme der Stellungnahme ohne Änderungen/Ergänzungen am Bebauungsplan und seiner Begründung.

Zur Stellungnahme 19

Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau nimmt im Zuge der Abwägung Stellung zum Schreiben der ROWA mbH vom 15.05.2007

Die Stadt Dessau-Roßlau wird die Anregungen aus Sicht der ROWA mbH wie folgt beachten:

Seitens der Stadt Dessau-Roßlau erfolgt die Kenntnisnahme der Stellungnahme.

Die zu Punkt 3.4 gegebenen Hinweise bezüglich der Rückhaltung wer-

Abwägung gem. § 1 (7) BauGB nach öffentlicher Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und Sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB zum B-Plan der Innenentwicklung Nr. 31 "Handelsquartier am Schillerplatz" der Stadt Dessau-Roßlau

Stellungnahme

cken wird zugestimmt. Sollte die Einleitung- von Regenwasser vorgenommen werden, sind die vorhandenen Mischwasserkanäle ausreichend dimensioniert.

zu Punkt 3.6:

Die Abstände der erforderlichen Hydranten entsprechen den Erfordernissen. Die bereitgestellte Löschwassermenge im Bereich der Uhland-, Karl-Liebknecht- und Hauptstraße ist für den Grundschutz ausreichend. Im Bereich der Rudolf-Breitscheid-Straße ist die Leistung, des vorhandenen Hydranten nicht ausreichend.

Stellungnahme 20

Stadt Coswig (Anhalt) vom 08.05.2007

... hiermit teile ich Ihnen die Stellungnahme und die Bedenken der Stadt Coswig (Anhalt) zu obiger Planung mit:

Analog unserer Stellungnahme zum B-Plan Nr. 13 "Einkaufszentrum Magdeburger Straße". Roßlau ist aufgrund des gegenwärtigen Status der Stadt Roßlau - Grundzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums - aus Sicht der Stadt Coswig (Anhalt) die Aufstellung des obigen Planes nicht zulässig.

(Gemäß Landesplanungsgesetz ist die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben im Sinne des § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung an Zentrale Orte der oberen oder mittleren Stufe zu binden.)

Ab 01.07.2007 wird die Stadt Roßlau Bestandteil der Doppelstadt Dessau-Roßlau sein. Demzufolge wird die Stadt Roßlau mit der Stadt Dessau ein gemeinsames Oberzentrum bilden; dann wäre die Aufstellung des obi-

Abwägungsvorschlag

den ergänzend Gegenstand der Begründung des Bebauungsplanes.

Darüber hinaus wird zur Kenntnis genommen, dass die Abstände der erforderlichen Hydranten den Erfordernissen entsprechen und bis auf den Verlauf der Rudolf-Breitscheid-Straße, ausreichend für die Bereitstellung des Grundschutzes sind. Dieser Hinweis wird ergänzend Gegenstand der Begründung des Bebauungsplanes im Kapitel Brandschutz.

Zur Stellungnahme 20

Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau nimmt im Zuge der Abwägung Stellung zum Schreiben der Stadt Coswig (Anhalt) vom 08.05.2007

Die Stadt Dessau-Roßlau wird die Anregungen aus Sicht der Stadt Coswig (Anhalt) wie folgt beachten:

Seitens der Stadt Dessau-Roßlau erfolgt die Kenntnisnahme der Stellungnahme.

Zum Zeitpunkt des Vollzuges des vorliegenden Bauleitplanes ist die Stadt Roßlau Bestandteil der Doppelstadt Dessau-Roßlau und befindet sich somit in einem oberzentralen Status. Allein dieser Umstand, welcher von den für die Raumordnung zuständigen Behörden i. S. der Stadt Dessau-Roßlau gewürdigt wurde, lässt die Zulässigkeit des geplanten Vorhabens nicht in Frage stehen.

Stellungnahme

gen Planes zunächst zulässig.

Gem. Punkt 2.1 der Begründung wird der B-Plan als vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt. eine dringende Notwendigkeit der Aufstellung des o. g. B-Planes gibt es jedoch aufgrund der vorhandenen tw. auch leerstehenden Sondergebietsflächen sowohl in der Stadt Roßlau als auch in der Stadt Dessau, aus Sicht der Stadt Coswig (Anhalt) nicht.

In der Summe können mit dem obigen B-Plan 2.000 m² Verkaufsfläche am Standort entstehen, im Verhältnis zur Größe der Stadt Roßlau und bereits vorhandener Sondergebietsflächen unverhältnismäßig große Flächen.

Aussagen zu weiteren bereits bestehenden Sondergebietsflächen in der Stadt Roßlau bzw. in der künftigen Doppelstadt Dessau-Roßlau fehlen.

Aus Sicht der Stadt Coswig (Anhalt) ist im vorliegenden Fall der gemeinsame Flächennutzungsplan der Doppelstadt Dessau-Roßlau u. a. auch mit der Gesamtbetrachtung der SO-Flächen dringend erforderlich.

Aus obigen Gründen lehnt die Stadt Coswig (Anhalt) den Bebauungsplan Nr. 31 "Handelsquartier am Schillerplatz" , Roßlau ab.

Abwägungsvorschlag

Entgegen der Stellungnahme wird der vorliegende Bebauungsplan nicht als vorzeitiger Plan aufgestellt, er befindet sich lediglich nicht in allen Teilen in Übereinstimmung mit den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes. Dies ist entsprechend § 13a Abs. 1 BauGB auch nicht Voraussetzung für die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung. Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 erfolgt im Ergebnis des Bebauungsplanes die Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Roßlau.

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung wird mit vorliegendem Bebauungsplan für den Standort gewährleistet, vielmehr noch, es erfolgt eine Aufwertung einer innerörtlichen Brachfläche in im Rede stehenden Bereich.

Die festgesetzte Obergrenze von 2.000 m² Verkaufsfläche am Standort ist grundsätzlicher Natur. Das bedeutet, dass an einem Standort wie dem vorliegenden, wo sich bereits Verkaufseinrichtungen befinden, eine Umstrukturierung/Ergänzung des Sortiments im Sondergebiet bis zu einer Gesamtverkaufsflächengröße von 2.000 m² möglich sein soll. Mit Blick auf die Stadt Roßlau und das Umland im Einzugsbereich der Stadt, handelt es sich hierbei um eine angemessene Größenordnung. Diese basiert auf einer Gesamtkonzeption der Stadt Roßlau zur Einzelhandelsentwicklung und stellt sich in dieser Weise als abgestimmt und mit Blick auf die Größe des Zentrums des Ortsteiles Roßlau als gerechtfertigt dar.

Es ist für die Stadt Dessau-Roßlau nicht erkennbar, dass durch diese Verkaufsflächenentwicklung es zu nennenswerten Kaufkraftabflüssen aus der Stadt Coswig (Anhalt) kommen wird. Somit geht sie davon aus, dass hinsichtlich der Verkaufsflächenzunahme die Einzelhandelsentwicklung der Stadt Coswig (Anhalt) unberührt bleiben wird.

Aus Sicht der Stadt Dessau-Roßlau entsteht in der Innenstadt von Roßlau mit dem Bebauungsplan die planerische Voraussetzung für die nachhal-

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>tige Entwicklung eines bedeutenden Areals im Stadtzentrum von Roßlau. Mit dem Bebauungsplan Nr. 31 "Handelsquartier am Schillerplatz" werden konsequent die bereits vorliegenden strategischen und konzeptionellen Planungen der Stadt Roßlau (Stadtentwicklungskonzept Dessau-Roßlau – Mai 2006, Rahmenplan "Handelsquartier am Schillerplatz – Februar 2007, Einzelhandelskonzept der Stadt Roßlau – 2003/2005) umgesetzt und in die verbindliche Bauleitplanung überführt. Die Bestandssicherung, die Verhinderung des absehbaren Brachfallens und die beabsichtigte funktionale und gestalterische Revitalisierung und Umstrukturierung dieses Quartiers tragen wesentlich zur Stärkung der Roßlauer Innenstadt als multifunktionaler urbaner Kern sowie damit auch zur Absicherung der Erfüllung der zentralörtlichen Aufgaben der Stadt Dessau-Roßlau bei. Mit dem angestrebten Mix von Handel, Gastronomie, Dienstleistungen, Gewerbe, Kultur und Wohnen an diesem integrierten Standort wird auch dem Trend tiefgreifender Strukturveränderungen im Einzelhandel Rechnung getragen. Dadurch wird es wieder möglich sein, die bestehenden Versorgungsbedarfe vor Ort abzudecken und anteiliges Kaufkraftpotential im OT Roßlau zu binden.</p> <p>Insofern und mit Blick auf die vorausgegangenen Ausführungen zur Handelsentwicklung im Bereich der Roßlauer Innenstadt, unter Würdigung ihres Einzugsbereiches und der Berücksichtigung der Interessen der Stadt Dessau-Roßlau, in Bezug auf die Nahversorgungsfunktion für ihr Umland, bleiben die Darstellungen vorliegenden Bebauungsplanes und die Inhalte seiner Begründung, ohne weitere Änderungen/Ergänzungen erhalten.</p>
<p><u>Stellungnahme 21</u></p> <p>Heike Berger, Roßlau vom 20.05.2007</p> <p>Als wir uns, meine Mutter und ich, entschlossen, das Grundstück Uhlandstr. 4 zu kaufen, ging es uns vor allem darum, unmittelbar neben der Wohnung eine kleine grüne Oase zu haben. Nachdem wir schon beim Kauf einen Teil des Grundstückes der Stadt überlassen mussten, blieb lei-</p>	<p>Zur Stellungnahme 21</p> <p>Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau nimmt im Zuge der Abwägung Stellung zum Schreiben der Frau Heike Berger vom 08.05.2007</p> <p>Die Stadt Dessau-Roßlau wird die Anregungen aus Sicht der Frau Heike Berger wie folgt beachten:</p>

Abwägung gem. § 1 (7) BauGB nach öffentlicher Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und Sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB zum B-Plan der Innenentwicklung Nr. 31 "Handelsquartier am Schillerplatz" der Stadt Dessau-Roßlau

Stellungnahme

der nur noch ein bescheidener Rest der Oase übrig. Wir sind deshalb nicht bereit, davon noch mehr abzugeben.

Wir bitten Sie, Ihren Einfluss dahingehend geltend zu machen, möglichst viel der an der Grundstücksgrenze vorhandenen Gehölze zu erhalten und in das Gesamtkonzept einzubeziehen.

Abwägungsvorschlag

Seitens der Stadt Dessau-Roßlau erfolgt die Kenntnisnahme der Stellungnahme. Der Bebauungsplan sieht in seinen Festsetzungen einen durchaus wünschenswerten Bebauungsumfang seitens der Stadt Dessau-Roßlau vor. Dies bedeutet aber nicht, dass das in Rede stehende Grundstück in einer vom Eigentümer nicht gewollten Form beschnitten werden soll. Es besteht lediglich die Möglichkeit, einen Teilbereich dieses Grundstückes zukünftig baulich zu nutzen. Wenn dies zum gegenwärtigen Zeitpunkt von der Grundstückseigentümerin nicht gewollt ist, verbleibt die Grundstücksnutzung in der vorliegenden Weise.

Die Entwicklung der angrenzenden Flächen hat in jedem Fall diesen Umstand zu berücksichtigen. Das heißt, im Rahmen von Genehmigungsverfahren baulicher Anlagen auf der Grundlage vorliegenden Bebauungsplanes, wird die Nachbarschaft zum in Rede stehenden Grundstück jederzeit zu respektieren sein. Dies gilt auch für den Baumbestand auf dem Grundstück. Solange die Grundstücksnutzung weiterhin fortbesteht, bleiben die vorhandenen Bäume unangetastet erhalten.

Dennoch bleibt die Stadt Dessau-Roßlau bei den Festsetzungsgegenständen vorliegenden Bebauungsplanes, da auch ohne die Inanspruchnahme des in Rede stehenden Flurstückes eine geordnete städtebauliche Entwicklung in dessen Umfeld, auf der Grundlage der weiteren Festsetzungen vorliegenden Bebauungsplanes möglich ist. Lediglich das hier gesicherte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht entfällt im Bereich des in Rede stehenden Grundstückes und endet nunmehr auf dem östlich angrenzenden Flurstück 550/4.

Die Änderung wird Bestandteil der Satzung. Somit werden die Anregungen von Frau Heike Berger Berücksichtigung finden.

Abwägung gem. § 1 (7) BauGB nach öffentlicher Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und Sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB zum B-Plan der Innenentwicklung Nr. 31 "Handelsquartier am Schillerplatz" der Stadt Dessau-Roßlau
- verspätet eingegangene Stellungnahmen mit Abwägungserheblichkeit -

Stellungnahme

Stellungnahme 22

Stadt Dessau vom 07.06.2007

wir danken Ihnen für die Möglichkeit der Einsicht- bzw. Stellungnahme zu den Planunterlagen der beiden oben genannten Vorhaben.

Wir haben uns aufgrund des direkten Entwicklungszusammenhangs beider Vorhaben erlaubt, unsere Meinung in einer kombinierten Stellungnahme zusammenzufassen.

Aus Sicht der Stadt Dessau schafft die Stadt Roßlau mit den B-Plänen Nr. 13 und 31 die planerischen Voraussetzungen für die nachhaltige Entwicklung zweier bedeutender Areale in ihrem Stadtgebiet.

Mit dem B-Plan Nr. 31 "Handelsquartier am Schillerplatz" werden konsequent die bereits vorliegenden strategischen und konzeptionellen Planungen der Stadt Roßlau (Stadtentwicklungskonzept Dessau-Roßlau -Mai 2006-, Rahmenplan "Handelsquartier am Schillerplatz" -Februar 2007-, Einzelhandelskonzept der Stadt Roßlau 2003/2005) umgesetzt und in die verbindliche Bauleitplanung überführt.

Die Bestandssicherung, die Verhinderung des absehbaren Brachfallens und die beabsichtigte funktionale und gestalterische Revitalisierung und Umstrukturierung dieses Quartiers tragen wesentlich zur Stärkung der Roßlauer Innenstadt als multifunktionaler urbaner Kern sowie damit auch zur Absicherung der Erfüllung der grundzentralen Aufgaben der Stadt Roßlau bei. Mit dem angestrebten Mix von Handel, Gastronomie, Dienstleistungen, Gewerbe, Kultur und Wohnen an diesem integrierten Standort wird u. E. auch genau dem Trend tiefgreifender Strukturveränderungen im Einzelhandel Rechnung getragen. Dadurch wird es auch wieder besser möglich sein, bestimmte grundzentrale Versorgungsbedarfe vor Ort ab-

Abwägungsvorschlag

Zur Stellungnahme 22

Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau nimmt im Zuge der Abwägung Stellung zum Schreiben der Stadt Dessau vom 07.06.2007.

Die Stadt Dessau-Roßlau wird die Anregungen aus Sicht der Stadt Dessau wie folgt beachten:

Die Stadt Roßlau ist seit dem 01.07.2007 Bestandteil der neu gebildeten Stadt Dessau-Roßlau. Schon frühzeitig vor der Fusion beider Städte sind die Grundzüge einer gemeinsamen Stadtentwicklung mit den Beschlüssen über ein gemeinsames Stadtentwicklungskonzept festgelegt worden.

Hierauf baut dieser Bebauungsplan auf. Er trägt zur Stabilisierung der Roßlauer Innenstadt und zur Sicherung einer entsprechenden Angebotsvielfalt in der Versorgung der Bewohner des Ortsteils bei. In der Begründung zum Plan wird auf diese das Planerfordernis tragenden Gründe besonders eingegangen.

Abwägung gem. § 1 (7) BauGB nach öffentlicher Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und Sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB zum B-Plan der Innenentwicklung Nr. 31 "Handelsquartier am Schillerplatz" der Stadt Dessau-Roßlau
- verspätet eingegangene Stellungnahmen mit Abwägungserheblichkeit -

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>zudecken und anteiliges Kaufkraftpotenzial in Roßlau zu binden. Insofern ist zu empfehlen, dem Vorhaben Priorität in der Roßlauer Stadtentwicklung einzuräumen.</p> <p>Dennoch kann das Projekt am Schillerplatz nicht ohne Berücksichtigung der gesamten Handelslandschaft in Roßlau betrachtet werden.</p>	
<p><u>Stellungnahme 23</u></p> <p>Landesverwaltungsamt Referat Raumordnung, Landesentwicklung vom 22.07.2007</p> <p>➤ Landesplanerische Feststellung</p> <p>Die vorgesehene raumbedeutsame Planung/Maßnahme ist mit den Erfordernissen der Raumordnung 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>Der Bebauungsplan Nr. 13 "Handelsquartier am Schillerplatz" ist raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend und raumbeeinflussend. Die Raumbedeutsamkeit ergibt sich insbesondere aus der vorgesehenen Festsetzung eines Sondergebietes "Handel" mit einer Verkaufsfläche von ca. 2.000 m² und den damit verbundenen Auswirkungen auf die Erfordernisse der Raumordnung.</p>	<p>Zur Stellungnahme 23</p> <p>Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau nimmt im Zuge der Abwägung Stellung zum Schreiben des Landesverwaltungsamtes Referat Raumordnung, Landesentwicklung vom 22.07.2007.</p> <p>Die Stadt Dessau-Roßlau wird die Anregungen aus Sicht des Landesverwaltungsamtes Referat Raumordnung, Landesentwicklung wie folgt beachten:</p> <p>Seitens der Stadt Dessau-Roßlau erfolgt die Kenntnisnahme der Stellungnahme. Sie ist jedoch zwischenzeitlich als nicht mehr abwägungsrelevant zu betrachten.</p> <p>Das Landesverwaltungsamt hat mit Datum vom 17.10.07 eine aktualisierte und korrigierte Stellungnahme hinsichtlich der zentralörtlichen Einordnung des Stadtteils Roßlau zum Planverfahren „Einkaufszentrum Magdeburger Straße“ abgegeben. Diese Einordnung von Roßlau kann nun auch für den Plan „Handelsquartier am Schillerplatz“ zu Grunde gelegt werden. Nachfolgend die entsprechenden Auszüge aus der o. g. Stellungnahme:</p> <p>„... Die Stadt Roßlau ist seit 01. Juli 2007 Bestandteil der neu gebildeten Stadt Dessau-Roßlau. Nach Sinn und Zweck muss der Landesentwicklungsplan im Licht der neuen Gemeindegrenzen so ausgelegt werden, dass für die neue Gemeinde nun die höhere Stufe der zentralörtlichen Gliederung gilt. Das ergibt sich aus dem Leitbild für die kommunale Neugliederung im Land Sachsen-Anhalt, für das Gesichtspunkte der Lands-</p>

Abwägung gem. § 1 (7) BauGB nach öffentlicher Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und Sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB zum B-Plan der Innenentwicklung Nr. 31 "Handelsquartier am Schillerplatz" der Stadt Dessau-Roßlau
- verspätet eingegangene Stellungnahmen mit Abwägungserheblichkeit -

Stellungnahme

➤ Begründung der landesplanerischen Feststellung

Der Bebauungsplan Nr. 31 soll im Wesentlichen der Aufwertung eines zentralen Stadtquartiers im Sinne eines überwiegend Handelsnutzungen zugeordneten Bereiches dienen. Im Hinblick auf den vorgesehenen Nutzungszweck wird ein Teil der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Mischgebiet und ein Teil als Sondergebiet "Handel" festgesetzt. Innerhalb des Sondergebietes soll die Errichtung baulicher Anlagen für den großflächigen Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche bis zu 2.000 m² zulässig sein. Konkreter Anlass ist die vorgesehene Neuerrichtung eines EDEKA-Marktes in Ergänzung mit Sortimenten der Bereiche Bekleidung, Wäsche bzw. Schuh- und Lederwaren sowie weiteren kleineren Ladenlokalen und Gastronomie.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Die sich diesbezüglich aus dem Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) und dem Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W) ergebenden Erfordernisse der Raumordnung wurden in der Begründung des vorgelegten Entwurfes des Bebauungsplanes nicht vollständig analysiert. Dies ist dahingehend von Bedeutung, da für die hier vorliegende Planung Ziele der Raumordnung beachtlich sind, welche nicht betrachtet wurden (Zentrale-Orte-System).

Aufgabe der Landesplanung gemäß § 1 Landesplanungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LPIG) ist es, den Gesamttraum des Landes Sachsen-Anhalt und seiner Teilräume durch zusammenfassende, übergeordnete Raumordnungspläne und durch Abstimmung raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen zu entwickeln, zu ordnen und zu sichern. Leitvorstellung der Landesplanung bei der Erfüllung dieser Aufgabe ist eine nachhaltige Raumentwicklung, die die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang

Abwägungsvorschlag

planung und die Bewertung der Verflechtungsbereiche und ihre Neuordnung maßgeblich waren. Darüber hinaus folgt das aber auch daraus, dass die neue Stadt Dessau-Roßlau durch Gesetz entstanden ist (vgl. § 13 des Gesetzes zur kommunalen Neugliederung vom 11.11.2005 GVBl. S. 692). Es handelt sich also um ein Neugliederungsgesetz und dieser Kategorie kommt nach höchstrichterlicher Rechtsprechung ein "deutlicher planerischer Einschlag" zu.. (vg. BVerfG, Begehl. vom 12.05.1992 - 2 BvR 470/90 -). Entscheidend ist für die so getroffenen Entscheidungen insbesondere auch, welche Funktion im zentralörtlichen Gefüge der neuen Einheit zukommt. So hat das Verfassungsgericht dieses Landes zu Eingemeindungen in die Stadt Gommern ausdrücklich ausgeführt, erst hierdurch sei eine leitbildgerechte Gemeinde entstanden, die ihrer Funktion als Grundzentrum gerecht werden könne (vgl. VerfG, Ur. vom 13.06.2006 - LVG 14/06 -).

Wenn aber die kommunale Neugliederung gerade auch den Zweck verfolgt, funktionsfähige raumordnerische Einheiten zu bilden, muss auch mit ihrem Vollzug bereits auf diese zurückgegriffen werden. Für den vorliegenden Fall ist daher die neu gebildete politische Einheit Dessau-Roßlau komplett als Oberzentrum zu betrachten.

Oberzentren sind gemäß LEP-LSA Ziffer 3.2.2 Z, REP Ä-B-W Ziffer 5.2.1 Z als Standorte hochwertiger spezialisierter Einrichtungen im wirtschaftlichen, kulturellen, sozialen, wissenschaftlichen und politischen Bereich mit überregionaler und zum Teil landesweiter Bedeutung zu sichern und zu entwickeln. Mit ihren Agglomerationsvorteilen sollen sie sich auf die Entwicklung der gesamten Teilräume nachhaltig auswirken. Sie sollen darüber hinaus als Verknüpfungspunkte zwischen großräumigen und regionalen Verkehrssystemen wirken.

Die Zentralen Orte sind traditionell auch die zentralen Standorte des Einzelhandels. Entsprechend der jeweiligen Zentralitätsstufe sind ausreichend Flächen für den Einzelhandel bereitzustellen, damit sich der Einzelhandel so entwickeln kann, dass die Bevölkerung mit einem differenzierten und bedarfsgerechten Warenangebot in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt werden kann.

Gemäß dem Ziel der Raumordnung des LEP-LSA Ziffer 3.2.8 Z ist die Aus-

Abwägung gem. § 1 (7) BauGB nach öffentlicher Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und Sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB zum B-Plan der Innenentwicklung Nr. 31 "Handelsquartier am Schillerplatz" der Stadt Dessau-Roßlau
- verspätet eingegangene Stellungnahmen mit Abwägungserheblichkeit -

Stellungnahme

bringt und zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung führt. Dabei sind gemäß LEP-LSA u. a. die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, die Standortvoraussetzungen für wirtschaftliche Entwicklungen zu schaffen und gleichwertige Lebensverhältnisse in allen Teilräumen herzustellen.

Ziel der Raumordnung ist es, zur Schaffung gleichwertiger Lebensbedingungen in allen Landesteilen das System Zentraler Orte weiterzuentwickeln (LEP-LSA Ziffer 3.2.1 Z, REP A-B-W Ziffer 5.2 Z). Die Zentralen Orte sollen als Versorgungskerne über den eigenen örtlichen Bedarf hinaus soziale, wissenschaftliche, kulturelle und wirtschaftliche Aufgaben für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches übernehmen.

Die Stadt Roßlau ist im System der Zentralen Orte gemäß LEP-LSA Ziffer 3.2.12 Z, REP A-B-W Ziffer 5.2.3 Z als Grundzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums eingestuft. Als Ziel der Raumordnung ist festgelegt, Grundzentren als Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen sowie der gewerblichen Wirtschaft zu sichern und zu entwickeln. Grundzentren mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums übernehmen darüber hinaus mittelzentrale Einzelfunktionen (LEP-LSA Ziffer 3.2.4 Z, REP A-B-W Ziffer 5.2.3 Z).

Die Zentralen Orte sind traditionell auch die zentralen Standorte des Einzelhandels. Entsprechend der jeweiligen Zentralitätsstufe sind ausreichend Flächen für den Einzelhandel bereitzustellen, damit sich der Einzelhandel so entwickeln kann, dass die Bevölkerung mit einem differenzierten und bedarfsgerechten Warenangebot in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt werden kann.

Die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung ist entsprechend dem Ziel der Raumordnung des LEP-LSA Ziffer 3.2.8 Z an Zentrale Orte der oberen oder mittleren Stufe zu binden.

Abwägungsvorschlag

weisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung an Zentrale Orte der oberen oder mittleren Stufe zu binden.
Auf der Grundlage der Bewertung der gesamten neuen Stadt Dessau-Roßlau als Oberzentrum verstößt das planungsgegenständliche Einkaufszentrum aus dem Bebauungsplan Nr. 13 nicht gegen das Ziel zu Ziffer 3,2,8 des Landesentwicklungsplanes....“

Abwägung gem. § 1 (7) BauGB nach öffentlicher Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und Sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB zum B-Plan der Innenentwicklung Nr. 31 "Handelsquartier am Schillerplatz" der Stadt Dessau-Roßlau
- verspätet eingegangene Stellungnahmen mit Abwägungserheblichkeit -

Stellungnahme

Die Stadt Roßlau ist kein Zentraler Ort der oberen oder mittleren Stufe. Für die Stadt Roßlau sind jedoch nach dem LEP-LSA und dem REP A-B-W Teilfunktionen eines Mittelzentrums festgelegt. Diese Festlegung erfolgte aufgrund der ehemaligen Kreisstadtfunktion und ist auf die Sicherung der dadurch vorhandenen Versorgungsinfrastruktur orientiert, wobei ein Ausbau bzw. eine wesentliche Erweiterung der vorhandenen Einrichtungen nicht erfolgen soll.

Nach einzelfallbezogener Prüfung steht die vorgesehene Planung diesem Ziel nicht entgegen. Im Planbereich befinden sich bereits zwei Lebensmittelmärkte (darunter ein EDEKA-Markt), welche der Begründung des Bebauungsplanes zufolge sowohl hinsichtlich ihres technischen und baulichen Zustandes, als auch in Bezug auf ihre Attraktivität nicht mehr wirtschaftlich zu betreiben sind. Mit der vorgesehenen Neustrukturierung des Plangebietes wird dem sich abzeichnenden Brachfallen dieses stadtfunktional wesentlichen Standortes entgegengesteuert und ein wichtiger Beitrag zur Stärkung der Innenstadt der Stadt Roßlau und ihrer zentralen Versorgungsfunktion geleistet. Unter Berücksichtigung der Verkaufsfläche der beiden bestehenden Lebensmittelmärkte mit zusammen 1.500 m² Verkaufsfläche entsteht ein planungsbedingter Zuwachs an Einzelhandelsverkaufsfläche gegenüber der Ist-Situation von lediglich ca. 500 m².

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der vorgesehene Bebauungsplan Nr. 31 der Stadt Roßlau mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist.

Abschließend weise ich unter Bezug auf den Gliederungspunkt 1 der Begründung des Bebauungsplanes darauf hin, dass die Stadt Roßlau auch nach der Fusion mit der Stadt Dessau zur Doppelstadt Dessau-Roßlau weiterhin die Funktion als festgelegtes Grundzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums gemäß der gegenwärtigen Einordnung im LEP-LSA wahrnimmt. Im Rahmen der beabsichtigten Neuaufstellung des LEP-LSA (mit der Bekanntgabe der allgemeinen Planungsabsicht der Landesre-

Abwägungsvorschlag

Die Stadt Dessau-Roßlau stimmt der Einschätzung der Bedeutung des Vorhabens für die Roßlauer Innenstadt vollständig zu. Die Beseitigung eines bestehenden städtebaulichen Missstandes, die Stabilisierung der Roßlauer Innenstadt und die Sicherung der Angebotsvielfalt für die Bevölkerung waren die tragenden Gründe für ein Planerfordernis am betreffenden Standort.

Die Übereinstimmung mit den Erfordernissen der Raumordnung wird zur Kenntnis genommen. Sie ist gemäß der korrigierten zentralörtlichen Einordnung um so weniger anzuzweifeln.

Abwägung gem. § 1 (7) BauGB nach öffentlicher Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und Sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB zum B-Plan der Innenentwicklung Nr. 31 "Handelsquartier am Schillerplatz" der Stadt Dessau-Roßlau
- verspätet eingegangene Stellungnahmen mit Abwägungserheblichkeit -

Stellungnahme

gierung zur Fortschreibung des LEP-LSA vom 05. September 2006 - MBl. LSA Nr. 38/2006 - wurde das Aufstellungsverfahren eingeleitet) wird unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung eine generelle Überprüfung des Zentrale-Orte-Systems im Land Sachsen-Anhalt erfolgen.

Hinweis: Im Rahmen der Erarbeitung der landesplanerischen Stellungnahme habe ich eine Abstimmung mit der Geschäftsstelle der Regionalen Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg geführt.

➤ Rechtswirkung

Ich verweise auf die Bindungswirkungen der Erfordernisse der Raumordnung gemäß § 4 ROG.

➤ Hinweise aus dem Raumordnungskataster

Die obere Landesplanungsbehörde führt zur Sicherung der Erfordernisse der Landesplanung gemäß § 14 Abs. 1 LPIG ein Raumordnungskataster als aktuelles und raumbezogenes Informationssystem, welches ergänzend zu raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen auch durch Fachgesetze festgelegte Schutzgebiete enthält. Die Träger raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen sollen das Raumordnungskataster gemäß § 14 Abs. 2 LPIG bereits in einem frühen Stadium der Vorbereitung von Planungen oder Maßnahmen nutzen und ihrerseits Unterlagen zur Fortschreibung des Katasters zur Verfügung stellen.

Aus der Abstimmung mit dem Raumordnungskataster ergeben sich für den Plan bereich keine Hinweise.

Die Inhalte des Raumordnungskatasters des Landes Sachsen-Anhalt, die die Planung berühren, erhalten Sie auf Antrag in digitaler Form (Format Shape, Gauß-Krüger-Koordinaten, Bessel) vom Landesverwaltungsamt in Halle, Referat 309/Raumordnungskataster.

Abwägungsvorschlag

Die mitgeteilten Hinweise zum Raumordnungskataster sind der Stadt Dessau-Roßlau bereits bekannt. Die Begründung wird entsprechend redaktionell ergänzt.

Abwägung gem. § 1 (7) BauGB nach öffentlicher Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und Sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB zum B-Plan der Innenentwicklung Nr. 31 "Handelsquartier am Schillerplatz" der Stadt Dessau-Roßlau
- verspätet eingegangene Stellungnahmen mit Abwägungserheblichkeit -

Stellungnahme

Mit dieser Stellungnahme wird den vorgeschriebenen Genehmigungs- und Zulassungsverfahren nicht vorgegriffen und es werden weder öffentlich-rechtliche noch privatrechtliche Zustimmungen und Gestattungen erteilt. Es wird darum gebeten, die obere Landesplanungsbehörde über den weiteren Fortgang des Verfahrens zu informieren.

Abwägungsvorschlag

Abwägung gem. § 1 (7) BauGB nach öffentlicher Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 13a (2) BauGB i. V. m. § 13 (2) BauGB zum Bebauungsplan Nr. 31 "Handelsquartier am Schillerplatz" der Stadt Dessau-Roßlau

- ergänzende Stellungnahmen mit Abwägungserheblichkeit nach Bildung der Doppelstadt Dessau-Roßlau -

Stellungnahme

Folgende Ämter der Stadt Dessau-Roßlau sind am Verfahren beteiligt worden und haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Schulverwaltungsamt
- Bauordnungsamt
- Amt für zentrales Gebäudemanagement

Stellungnahme 1

Zusammengefasste Stellungnahme der Stadtverwaltung der Stadt Dessau-Roßlau

Amt für Umwelt und Naturschutz vom 12.10.2007

Seitens des Amtes für Umwelt und Naturschutz bestehen folgende Auflagen und Hinweise zum o. g. Vorhaben:

1.1 untere Abfall- und Bodenschutzbehörde:

S. 22 – Punkt Altlasten - Der Punkt 3.8 ist wie folgt zu ändern:

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplangebietes sind keine Flächen zu verzeichnen, die im Kataster über schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten und altlastenverdächtige Flächen (ALFV) der Stadt Dessau-Roßlau enthalten sind.

Abwägungsvorschlag

zur Stellungnahme 1

Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau nimmt im Zuge der Abwägung Stellung zu den Hinweisen, Anregungen und Bedenken der Ämter der Stadtverwaltung Dessau-Roßlau.

Die Stadt Dessau-Roßlau wird die Anregungen aus Sicht der Ämter der Stadt Dessau-Roßlau wie folgt beachten:

Seitens der Stadt Dessau-Roßlau erfolgt die Kenntnisnahme der Stellungnahme.

zu 1.1)

Die Anregung wird im vorgeschlagenen Wortlaut inhaltsgleich in die Begründung übernommen. Es handelt sich hierbei um eine redaktionelle Ergänzung.

Abwägung gem. § 1 (7) BauGB nach öffentlicher Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 13a (2) BauGB i. V. m. § 13 (2) BauGB zum Bebauungsplan Nr. 31 "Handelsquartier am Schillerplatz" der Stadt Dessau-Roßlau

- ergänzende Stellungnahmen mit Abwägungserheblichkeit nach Bildung der Doppelstadt Dessau-Roßlau -

Stellungnahme

1.2 untere Immissionsschutzbehörde

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen zur beabsichtigten Bauleitplanung keine Bedenken, soweit insbesondere die Lage und Größe der Parkflächen gemäß Lageplan und die Nutzungsbeschränkung unter Nr. 4 der textlichen Festsetzungen gegenüber dem Entwurf unverändert beschlossen werden. Die Planung trägt dem Grundsatz des § 50 BImSchG hinreichend Rechnung, wonach die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf Wohn- und sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Die relevanten Schallemissionen werden von den geplanten Parkplätzen ausgehen, welche einer Mehrfachnutzung sowohl für das Sondergebiet Handel als auch für Veranstaltungen der Elbe-Rosell-Halle oder durch Anwohner unterliegen und insoweit ganzjährig genutzt werden. Der Planverfasser schätzt ein, dass in der Nachtzeit nicht in jedem Fall ausgeschlossen werden könne, dass der Immissionsrichtwert für Mischgebiete erreicht oder geringfügig überschritten werde. Unter Anwendung des Maximalpegelkriteriums nach Nr. 6.1 der TA Lärm beträgt dieser für kurzzeitige Geräuschspitzen 65 dB(A), im Übrigen 45 dB(A). Die Einschätzung basiert auf Ergebnissen vergleichbarer Planungen und ist offensichtlich sehr pessimistisch getroffen worden. Eine weithin anerkannte Beurteilungsgrundlage für derartige Schallimmissionen ist die Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz, die in Kapitel 11 allgemeine Planungsempfehlungen gibt. Danach beträgt der Mindestabstand zwischen dem kritischen Immissionsort in Mischgebieten und dem nächstgelegenen Stellplatz von PKW-Parkplätzen an Einkaufsmärkten in der Nachtzeit, unter Berücksichtigung des genannten Maximalpegelkriteriums, bei freier Schallausbreitung mit Maximalpegeln 21 m. Dieser Abstand wird nur gegenüber dem Gebiet MI/0,6/o unterschritten, wofür aber nach Nr. der textlichen Festsetzungen eine wohnliche Nutzung als unzulässig ausgeschlossen wird. Von daher wird eingeschätzt, dass keine

Abwägungsvorschlag

zu 1.2)

Die Stadt Dessau-Roßlau schließt sich der Sichtweise der unteren Immissionsschutzbehörde an. Die konservative Einschätzung des Emissionsverhaltens im Bereich des durch Mehrfachnutzung geprägten Stell- bzw. Parkplatzbereiches, wird in dieser Form bestätigt. Unabhängig davon ist die angeführte Parkplatzlärmstudie ebenfalls bekannt und unterstützt die bisher der städtebaulichen Planung zu Grunde gelegte Sichtweise, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes durch die Überplanung des in Rede stehenden Innenstadtquartiers gewahrt werden können. Sie wurde allerdings auf Grund der speziellen Rahmenbedingungen der Nutzungsvielfalt und Nutzungsflexibilität des Stell- bzw. Parkplatzbereiches – also nicht nur für das Einkaufszentrum – als Argumentationsbasis nicht in den Vordergrund gestellt.

Abwägung gem. § 1 (7) BauGB nach öffentlicher Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 13a (2) BauGB i. V. m. § 13 (2) BauGB zum Bebauungsplan Nr. 31 "Handelsquartier am Schillerplatz" der Stadt Dessau-Roßlau

- ergänzende Stellungnahmen mit Abwägungserheblichkeit nach Bildung der Doppelstadt Dessau-Roßlau -

Stellungnahme

schädlichen Umwelteinwirkungen hervorgerufen werden.

1.3 untere Wasserbehörde

- ohne Auflagen und Hinweise

1.4 untere Naturschutzbehörde

Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 31 befindet sich im Innenbereich nach § 34 BauGB. Im § 21 BNatSchG ist das Verhältnis zum Baurecht geregelt. Nach § 21 Abs. 2 BNatSchG sind im Innenbereich nach § 34 BauGB die §§ 18 bis 20 NatSchG LSA, die die Eingriffsregelung betreffen, nicht anzuwenden. Im Ergebnis der UVP-Vorprüfung wurde festgestellt, dass von dem Vorhaben keine Schutzgebiete sowie geschützte Biotope betroffen sind. Die Flächen sind bereits überwiegend versiegelt. Der vorhandene Baumbestand ist durch die Baumschutzsatzung der Stadt Dessau-Roßlau geschützt.

Gesundheitsamt vom 11.10.2007

Der uns per E-Mail zugegangene Entwurf zum oben genannten Bebauungsplan einschließlich Begründung mit Planstand vom 23.03. 2007 wurde eingesehen.

Belange des Gesundheitsamtes mit unmittelbarem Bezug auf den oben genannten Bebauungsplanentwurf werden derzeit nicht berührt. Es ergeben sich keine Einwände zum Vorhaben.

Auf die Stellungnahme des Gesundheitsamtes des Landkreises Anhalt-Zerbst vom 11.05.2007 möchten wir drüber hinaus hinweisen.

Abwägungsvorschlag

zu 1.3)

Seitens der Stadt Dessau-Roßlau erfolgt die Kenntnisnahme der Stellungnahme.

zu 1.4)

Seitens der Stadt Dessau-Roßlau erfolgt die Kenntnisnahme der Stellungnahme. In der Begründung zum Bebauungsplan sind bereits umfassende Ausführungen zur Thematik, im Hinblick auf die Rechtsnatur vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt.

Seitens der Stadt Dessau-Roßlau erfolgt die Kenntnisnahme der Stellungnahme. Änderungen oder Ergänzungen am Bebauungsplan und seiner Begründung werden nicht erforderlich.

Die Stellungnahme des Gesundheitsamtes des Landkreises Anhalt-Zerbst vom 11.05.2007 wurde im Rahmen der Abwägung ebenfalls berücksichtigt.

Abwägung gem. § 1 (7) BauGB nach öffentlicher Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 13a (2) BauGB i. V. m. § 13 (2) BauGB zum Bebauungsplan Nr. 31 "Handelsquartier am Schillerplatz" der Stadt Dessau-Roßlau

- ergänzende Stellungnahmen mit Abwägungserheblichkeit nach Bildung der Doppelstadt Dessau-Roßlau -

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Amt für Brand-, Katastrophenschutz und Rettungsdienst vom 10.10.2007</p> <p>Zum o. g. Bebauungsplan bestehen seitens des Amtes für Brand-, Katastrophenschutz und Rettungsdienst keine Einwände und Bedenken.</p>	<p>Seitens der Stadt Dessau-Roßlau erfolgt die Kenntnisnahme der Stellungnahme. Änderungen oder Ergänzungen am Bebauungsplan und seiner Begründung werden nicht erforderlich.</p>
<p>Jugendamt vom 09.10.2007</p> <p>nach Prüfung der uns vorliegenden o. g. B-Pläne möchten wir Ihnen mitteilen, dass aus Sicht des Abteilungen Jugendförderung und Tagesbetreuung keine Beeinträchtigungen für Kinder und Jugendliche vorliegen.</p>	<p>Seitens der Stadt Dessau-Roßlau erfolgt die Kenntnisnahme der Stellungnahme. Änderungen oder Ergänzungen am Bebauungsplan und seiner Begründung werden nicht erforderlich.</p>
<p>Bauverwaltungsamt vom 11.10.2007</p> <p>Im Rahmen der Beteiligung bestehen aus gegenwärtiger Sicht keine Bedenken.</p>	<p>Seitens der Stadt Dessau-Roßlau erfolgt die Kenntnisnahme der Stellungnahme. Änderungen oder Ergänzungen am Bebauungsplan und seiner Begründung werden nicht erforderlich.</p>
<p>Tiefbauamt vom 04.10.2007</p> <p>Dem B-Plan Nr. 31 wird vorbehaltlich der Beachtung der nachstehenden Hinweise durch das Tiefbauamt zugestimmt:</p> <p>Hinweise:</p> <p>1. Begründung S. 17 Pkt. 3.3.1: Das Tiefbauamt weist darauf hin, dass die Belieferung über die festgesetzte innere Erschließung entsprechend des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes Nr. 4 eine Befahrung durch Lastzüge und Sattelzüge geometrisch nicht zulässt und kleinere Lkw bei der Einfahrt</p>	<p>Seitens der Stadt Dessau-Roßlau erfolgt die Kenntnisnahme der Stellungnahme.</p> <p>zu 1.) Im Hinblick auf die vorgetragene Anregung erfolgte ein Abgleich der geometrischen Ausgangsverhältnisse im Hinblick auf die gewählten Dimensionierungen im vorliegenden Bebauungsplan. Im Ergebnis konnte die Problematik der Erreichbarkeit für Lieferfahrzeuge durch Last- und</p>

Abwägung gem. § 1 (7) BauGB nach öffentlicher Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 13a (2) BauGB i. V. m. § 13 (2) BauGB zum Bebauungsplan Nr. 31 "Handelsquartier am Schillerplatz" der Stadt Dessau-Roßlau

- ergänzende Stellungnahmen mit Abwägungserheblichkeit nach Bildung der Doppelstadt Dessau-Roßlau -

Stellungnahme

bzw. Ausfahrt im öffentlichen Verkehrsraum rückwärts fahren und deshalb eingewiesen werden müssen. Die Problematik des Rückstoßens von Lkw trifft auch für die übrigen Fahrrechte zu. Insoweit ist in der Begründung auf diesen Umstand hinzuweisen.

2. Planteil: Die Festsetzung von öffentlichen Stellplätzen, die nur über private mit Wegerechten festgesetzte Verkehrsflächen erreichbar sind ist ein Sonderfall, der einer stichhaltigen Begründung bedarf.

3. Planteil: Die Flächen für die festgesetzten privaten Stellplätze sind für die Einordnung der bauordnungsrechtlich nachzuweisenden Stellplätze für die SO und MI-Gebiete nicht ausreichend. Insoweit ergeben sich aus den Festsetzungen des B-Planes Konsequenzen bei der Erteilung von Baugenehmigungen (z. B. Stellplatzablösegebühren). Diese Problematik ist im Bauleitplanverfahren zwingend zu beachten.

Abwägungsvorschlag

Sattelzüge rückwärtsstoßend nachgewiesen und damit die Bedenken entkräftet werden. Resultierend erübrigt sich eine Ergänzung der Begründung zur Thematik. Darüber hinaus wurde zusätzlich die Baulinie im in Rede stehenden Bereich einen Meter vom Straßenflurstück aus eingerückt, um insbesondere die Betonung der beiden Kopfbauten an der zukünftigen Einkaufspassage städtebaulich wirksam werden zu lassen. Diese aus städtebaulichen Gründen erfolgte Korrektur wirkt sich zusätzlich erleichternd für die Ein- und Ausfahrtvorgänge der Lieferfahrzeuge im in Rede stehenden Bereich aus.

zu 2.)

Zu dieser Thematik fand ebenso eine Abstimmung im Tiefbauamt statt. Resultierend erfolgt die Festsetzung des in Rede stehenden Gesamtbereiches als öffentliche Parkfläche/Stellplätze. Die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche unterstreicht das Ziel der Stadt an dieser Stelle Parkmöglichkeiten für die Allgemeinheit schaffen zu lassen. Da es sich im Ergebnis dann auch weiterhin um eine private Fläche handelt, ist die Festsetzung von Wegerechten erforderlich, um die fußläufige Erschließung von angrenzenden öffentlichen Nutzungen sicherstellen zu können. Die Begründung wird resultierend angepasst.

zu 3.)

Resultierend aus dem Abwägungsgegenstand zu 2. können, nach Abstimmungen mit dem Bauordnungsamt, im Zuge des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens die zu errichtenden Stellplätze als anlagenbezogen gewertet werden, auch wenn die Fläche der Öffentlichkeit zugänglich ist. Die beabsichtigte Mehrfachnutzung der Parkplätze ist mittels vertraglicher Vereinbarung zwischen Stadt und Vorhabenträger geregelt worden.

Die durch die innerstädtische Lage vorliegenden Bebauungsplanes aufgeworfenen Stellplatz- bzw. Parkplatzproblematik, kann so einer einvernehmlichen Verfahrensweise zugeführt werden. Die Begründung wird zum in Rede stehenden Sachverhalt ergänzt.

Abwägung gem. § 1 (7) BauGB nach öffentlicher Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 13a (2) BauGB i. V. m. § 13 (2) BauGB zum Bebauungsplan Nr. 31 "Handelsquartier am Schillerplatz" der Stadt Dessau-Roßlau

- ergänzende Stellungnahmen mit Abwägungserheblichkeit nach Bildung der Doppelstadt Dessau-Roßlau -

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>4. Hinsichtlich der stadtechnischen Erschließung und des zu beachtenden Leitungsbestandes sind die Stellungnahmen der Versorgungsträger maßgebend.</p> <p>Amt für Wirtschaftsförderung vom 11.10.2007</p> <p>... die vorliegenden Planungen "Handelsquartier am Schillerplatz" stellen eine wesentliche Aufwertung für die Roßlauer Geschäftslagen dar. Aus wirtschaftlicher Sicht ist die Schließung der beiden unrentablen, noch aus DDR-Zeiten stammenden Einzelhandelsimmobilien nachvollziehbar. Ein auf die heutigen Bedürfnisse abgestimmter Nahversorger würde diesen Teil der Roßlauer Innenstadt bezüglich des Sortiments und des Stellplatzangebotes aufwerten und auch ansässige Händler könnten hiervon partizipieren.</p>	<p>zu 4.) Die relevanten Versorgungsträger wurden am Planverfahren beteiligt und entsprechende Stellungnahmen liegen vor.</p> <p>Seitens der Stadt Dessau-Roßlau erfolgt die Kenntnisnahme der Stellungnahme. Die Intention der Stellungnahme deckt sich mit der Sichtweise der Stadt Dessau-Roßlau, im Innenstadtbereich von Roßlau einen Prozess der Aufwertung und Stabilisierung mit vorliegendem Bebauungsplan einzuleiten und die hierfür notwendigen Rahmenbedingungen planungsrechtlich zu sichern. Resultierend wird ein entsprechender Handelsbesatz mit zentrenrelevanten Sortimenten am Standort möglich sein. Hierdurch gelingt es, einen zusätzlichen Beitrag zu Attraktivierung der Innenstadt von Roßlau, welcher durchaus auch auf die bisherigen, in den benachbarten Bereichen ansässigen Handelseinrichtungen ausstrahlen wird zu leisten.</p> <p>Die Stadt Dessau-Roßlau schließt sich der Sichtweise des Amtes für Wirtschaftsförderung an, dass auch die ansässigen Händler vom zusätzlichen Attraktivitätsgewinn der Innenstadt im in Rede stehenden Bereich profitieren werden.</p>
<p>Stadtpflege vom 09.10.2007</p> <p>... im Rahmen der internen Beteiligung zum o. g. Planentwurf nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>1. Im Zuge der Fusion ergeben sich Änderungen in den Zuständigkeiten der Abfallwirtschaft. Ab dem 01.01.2008 ist die Stadt Dessau-Roßlau zu-</p>	<p>Seitens der Stadt Dessau-Roßlau erfolgt die Kenntnisnahme der Stellungnahme.</p> <p>zu 1.) Die Begründung zum Bebauungsplan wird redaktionell im Hinblick auf die mitgeteilten, geänderten Zuständigkeiten angepasst.</p>

Abwägung gem. § 1 (7) BauGB nach öffentlicher Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 13a (2) BauGB i. V. m. § 13 (2) BauGB zum Bebauungsplan Nr. 31 "Handelsquartier am Schillerplatz" der Stadt Dessau-Roßlau

- ergänzende Stellungnahmen mit Abwägungserheblichkeit nach Bildung der Doppelstadt Dessau-Roßlau -

Stellungnahme

ständige untere Abfallbehörde für den Ortsteil Roßlau. Folglich wird dann auch die Abfallentsorgungssatzung der Stadt Dessau-Roßlau gelten. Auf der Seite 15 und 19 des Textteiles sind somit entsprechende Änderungen notwendig.

2. Hinweise zur Errichtung von Müllbehälterstandplätzen und den notwendigen Zufahrtswegen :

- Wendemöglichkeit am Ende einer Stichstraße mindestens 16 Meter, rechts und links mit einer Fahrbahnbreite von mindestens 3,50 Meter und entsprechendem Radius.
- Müllbehälterstandplätze müssen nach GUV 7,8 § 16 so angelegt werden, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist.
- Tragfähigkeit der Straßen > 24 Tonnen.
- Bordabsenkungen zum gefahrlosen Transport der Behälter.

3. An dem vorhandenen Straßenbeleuchtungsnetz sind keine Erweiterungen geplant. Im Zuge der Umgestaltung des Bereiches am Schillerplatz (Standort jetzige EDEKA-Kaufhalle) ist es erforderlich, einen Schaltschrank der Straßenbeleuchtung zu versetzen oder in die Gestaltung einzubeziehen.

4. Anmerkung zu den geplanten Anpflanzungen:

Westlich des Übergangsbereiches vom Schillerplatz zur Rudolf-Breitscheid-Straße befindet sich eine Baumgruppe aus Acer platanoides 'Globosum'. Aus gestalterischen Gründen sollte man in deren Nachbarschaft diese Ahornart zulassen.

Abwägungsvorschlag

zu 2.)

Die mitgeteilten Hinweise betreffen den Vollzug der Planung. Im Rahmen der ingenieurtechnischen Erschließungsplanung des Gesamtstandortes wurden diese aufgegriffen und entsprechend umgesetzt. Die Rahmenvoraussetzungen des Bebauungsplanes in vorliegender Form sind hierzu ausreichend und geben dementsprechend Spielraum die angeregten Verhältnisse vollziehen zu können. Ergänzend soll allerdings darauf hingewiesen werden, dass im vorliegenden Bebauungsplan keine Stichstraßen mit der in der Stellungnahme enthaltenen Wendemöglichkeit Planungsgegenstand sind und im Hinblick auf die Müllbehälterstandplätze der allgemeinen Praxis entsprochen werden soll, dass sie an den Stellen bereit zu stellen sind, wo sie ordnungsgemäß entsorgt werden sollen. Das bedeutet, dass an den entsprechenden Abholtagen ggf. auch Müllbehälter an die angrenzenden öffentlichen Straßen gestellt werden und von diesen auch wieder nach Entleerung auf die jeweiligen Grundstücke durch die Eigentümer/Mieter zurückzuführen sind.

zu 3.)

Die Anregung betrifft den Vollzug vorliegenden Bebauungsplanes. Die notwendigen Schritte zur Umsetzung der gegebenen Hinweise sind im Rahmen der ingenieurtechnischen Erschließungsplanung beachtet worden.

zu 4.)

Seitens der Stadt Dessau-Roßlau erfolgt die Kenntnisnahme. Die Baumart Acer platanoides 'Globosum' wird ergänzend in der Artenliste aufgeführt. Die Stadt Dessau-Roßlau sieht in der kontinuierlichen Fortsetzung der bisher angelegten Bepflanzung im in Rede stehenden Bereich einen möglichen Beitrag zur grüngeräucherlichen Profilierung am Standort und entspricht daher der Anregung der Stellungnahme.

Abwägung gem. § 1 (7) BauGB nach öffentlicher Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 13a (2) BauGB i. V. m. § 13 (2) BauGB zum Bebauungsplan Nr. 31 "Handelsquartier am Schillerplatz" der Stadt Dessau-Roßlau

- ergänzende Stellungnahmen mit Abwägungserheblichkeit nach Bildung der Doppelstadt Dessau-Roßlau -

Stellungnahme

Vermessungsamt vom 23.10.2007

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit folgendem Ergebnis geprüft:

1. Die Plangrundlage erfüllt nach unseren Unterlagen nicht die Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung
2. Der Geltungsbereich verläuft nicht in jedem Fall auf Flurstücksgrenzen. Hier sind mit Punktnummern versehene Koordinaten für die nicht auf Grundstücksgrenzen verlaufenden Geltungsbereichsgrenzen festzusetzen uns auf dem Satzungsplan auszuweisen.
3. Eine Vermaßung zur Festsetzung von B-Planinhalten von Grundstücksgrenzen aus, erfordert den Nachweis der Richtigkeit dieser Grenzen. Die Richtigkeit selbst ist nur durch örtliche Vermessung zu bestimmen.

Abwägungsvorschlag

Seitens der Stadt Dessau-Roßlau erfolgt die Kenntnisnahme der Stellungnahme.

zu 1.)

Die Planunterlage erfüllt ohne Einschränkungen die Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. Darüber hinaus gehende Informationen waren zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt. Auf Grund des Datums der Plangrundlage zeigt sich allerdings, dass heute bereits abgebrochene Gebäude noch Bestandteil derselben sind. Dies ist für die Planaussage zunächst auch von untergeordneter Bedeutung, jedoch wird nach Abstimmung mit dem Vermessungsamt das aktuelle Höhensystem der Stadt Dessau-Roßlau für diesen Standort übernommen. Die mit einem Höhenbezug versehene textliche Festsetzung wird entsprechend dem neuen Höhensystem redaktionell geändert.

zu 2.)

Die Stadt Dessau-Roßlau greift die Anregung dahingehend auf, dass bei Übergabe von Punktnummern in Bezug auf entsprechende Koordinaten diese auf dem Satzungsplan zur geometrisch einwandfreien Nachvollziehbarkeit der Planung eingetragen werden können.

zu 3.)

Die Richtigkeit der Grenzen kann im Rahmen der Grenzermittlung bestimmt werden. Auf Grund des der Planung zu Grunde liegenden Liegenschaftskatasters ist diese Grenzermittlung entsprechend den im Land Sachsen-Anhalt gültigen Verordnungen nur noch fakultativ erforderlich. Es steht damit dem Vermessungsamt aus Sicht der Stadt Dessau-Roßlau frei, die örtlichen Bezüge zu vermarken und damit die geometrisch einwandfreie Übertragbarkeit der gewählten Grenzen im Bebauungsplan-

Abwägung gem. § 1 (7) BauGB nach öffentlicher Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 13a (2) BauGB i. V. m. § 13 (2) BauGB zum Bebauungsplan Nr. 31 "Handelsquartier am Schillerplatz" der Stadt Dessau-Roßlau

- ergänzende Stellungnahmen mit Abwägungserheblichkeit nach Bildung der Doppelstadt Dessau-Roßlau -

Stellungnahme

4. Der Vermerk zur Kartengrundlage ist vollständig auszufüllen.
5. Die Vervielfältigungserlaubnis ist anzugeben bzw. einzuholen.
6. Die Bezugssysteme zur Lage und Höhe müssen im Vermerk zur Kartengrundlage angegeben werden.
7. In den textlichen Festsetzungen Pkt. 11 ist das Bezugssystem 62,50 m NN genannt. NN-Höhen sind für Roßlau nicht zutreffend.

Abwägungsvorschlag

gebiet zu überprüfen. Unabhängig davon wird durch den Vorhaben- bzw. Erschließungsträger im in Rede stehenden Bereich eine digitale Vermessung des zu beplanenden Areals beauftragt werden.

Im Bereich des Bebauungsplanes sind sämtliche Vermaßungen zwischen Festsetzungsgegenständen und Grundstücksgrenzen erfolgt. Auf Grund der teilweise übereinander liegenden Darstellungsebenen, bei welchen in jedem Fall die Flurstücksgrenze im Vordergrund dargestellt ist, kann der Eindruck entstehen, es wären Flurstücke als solche vermaßt worden. Dies ist jedoch nicht der Fall. Die Vermaßungen in den in Rede stehenden Bereichen werden redaktionell überprüft, ob möglicherweise ein alternativer maßlicher Bezug möglich ist.

zu 4.)

Der Vermerk auf der Kartengrundlage wird zum Satzungsbeschluss in Bezug auf Vollständigkeit ergänzt.

zu 5.)

Die Vervielfältigungserlaubnis liegt vor. Sie wird in der Planfassung zum Satzungsbeschluss nachgetragen.

zu 6.)

Die Bezugssysteme zur Lage und Höhe werden ebenfalls im Vermerk zur Kartengrundlage auf der Planfassung zum Satzungsbeschluss eingetragen.

zu 7.)

Die versehentlich aufgeführte Höhenbezeichnung im Bezugssystem "NN" wird in HN geändert. Auf Grund der Tatsache, dass sämtliche weiteren Basishöhen, sowohl im Geltungsbereich als auch darüber hinaus im Stadtgebiet Roßlau als HN-Höhen eingemessen sind, wird auch hier die bereits intendierte Höhenangabe HN verwendet. Es handelt sich hierbei um eine redaktionelle Änderung und keine, die gewollte Höhenlage, im

Abwägung gem. § 1 (7) BauGB nach öffentlicher Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 13a (2) BauGB i. V. m. § 13 (2) BauGB zum Bebauungsplan Nr. 31 "Handelsquartier am Schillerplatz" der Stadt Dessau-Roßlau

- ergänzende Stellungnahmen mit Abwägungserheblichkeit nach Bildung der Doppelstadt Dessau-Roßlau -

Stellungnahme

Abwägungsvorschlag

Hinblick auf die Differenz zwischen NN und HN-Höhen beabsichtigte, geänderte Höhenfestsetzung. Mit Verweis auf den Abwägungsinhalt zu 1.) werden die HN-Höhen umgerechnet und in der Planfassung zum Satzungsbeschluss nunmehr als DHHN-Höhen, entsprechend dem einheitlichen Lage- und Höhenstatus der Stadt Dessau, Gegenstand der Plangrundlage.