



Abwägung

der zum geänderten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 57 „**Einkaufszentrum Magdeburger Straße**“ in Dessau-Roßlau vorgebrachten Stellungnahmen der öffentlichen Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden und der Öffentlichkeit

Stand: 24.11.2008

1	Landesverwaltungsamt, Halle vom 29.08.2008	3
2	Landesverwaltungsamt – Referat Raumordnung/Landesentwicklung vom 26.08.2008	4
3	Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg vom 18.08.2008	7
4	Landesbetrieb Bau – Niederlassung Ost vom 08.09.2008	8
5	Polizeidirektion Sachsen-Anhalt Ost vom 15.08.2008	9
6	Zusammengefasste Stellungnahme der Stadtverwaltung der Stadt Dessau-Roßlau	10
7	Stadt Zerbst/Anhalt vom 21.08.2008.....	15
8	Stadt Coswig (Anhalt) vom 22.08.2008	15
9	VG Coswig (Anhalt) für Gemeinde Ragösen vom 29.08.08.....	17
10	envia Verteilnetz GmbH vom 02.09.2008.....	17
11	DVV Stadtwerke Dessau vom 15.09.2008	19
12	Stellungnahmen der Öffentlichkeit	20

1 Landesverwaltungsamt, Halle vom 29.08.2008

Stellungnahme 1

hier: Landesplanerische Stellungnahme

Zu dem 2. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Stadt Dessau-Roßlau (Stand: 15.05.2008) verweise ich auf mein Schreiben zum Entwurf vom 23.03.2007. Mein Schreiben vom 17.10.2007 halte ich zu dem nunmehr vorliegenden 2. Entwurf vom 15. Mai 2008 aufrecht. Aus raumordnerischer Sicht bestehen keine Bedenken zum vorgelegten 2. Entwurf.

Die Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg zu dem obigen Vorhaben ist Ihnen mit Schreiben vom 18.08.2008 auf gesondertem Wege zugegangen.

Zur Stellungnahme 1

Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau wird der Stellungnahme des Landesverwaltungsamtes vom 29.08.2008 wie folgt Rechnung tragen:.

Seitens der Stadt Dessau-Roßlau erfolgt die Kenntnisnahme, dass aus raumordnerischer Sicht keine Bedenken zum vorgelegten 2. Entwurf des Bebauungsplanes bestehen. Die Gegenstände des Schreibens zum Entwurf vom 23.03.2007 waren bereits Bestandteil der Ihnen zwischenzeitlich zugegangenen Abwägung durch den Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau und können vorliegend somit unberücksichtigt bleiben.

Änderungen und Ergänzungen an den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind nicht erforderlich.

2 Landesverwaltungsamt – Referat Raumordnung/Landesentwicklung vom 26.08.2008

Stellungnahme 2

Landesverwaltungsamt – Referat Raumordnung/Landesentwicklung vom 26.08.2008

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 Landesplanungsbehörde (Referat 309)

Zu den öffentlichen Belangen dieses Referates liegt gegenwärtig keine Stellungnahme vor. Die Stellungnahme reiche ich Ihnen umgehend nach, sofern die Hinweise und Anregungen für die eingereichte Bauleitplanung von fachlicher Relevanz sind.

Zur Stellungnahme 2

Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau wird der Stellungnahme des Landesverwaltungsamtes vom 26.08.2008 wie folgt Rechnung tragen:.

Seitens der Stadt Dessau-Roßlau erfolgt die Kenntnisnahme, dass die Belange der Fachreferate 307, 401, 402, 404, 405 und 407 von der vorliegenden Planung nicht berührt werden und somit Einverständnis mit den Planungsinhalten besteht. Änderungen und Ergänzungen an den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind nicht erforderlich.

Die Stellungnahme des Referates 309 ist mit separater Post zugegangen und gesonderter Gegenstand der Abwägung. (siehe lfd. Nr. 1)

3. Als obere Abfallbehörde (Referat 401)

Das Planungsgebiet "Einkaufszentrum Magdeburger Straße" befindet sich nach meiner Recherche im Bodenschutzinformationssystem des Landes Sachsen-Anhalt zu großen Teilen auf dem Gelände der ehemaligen Möbelwerke und ist unter der laufenden Nummer 4320 registriert. Bezüglich einer aktuellen Gefährdungsabschätzung gemäß BBodSchG ist eine Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadtverwaltung Dessau-Rosslau zu führen.

Das Referat Abfallwirtschaft/Bodenschutz des Landesverwaltungsamtes Sachsen Anhalt ist Träger öffentlicher Belange, soweit abfallwirtschaftliche bzw. abfallplanerische Belange berührt werden.

1. Belange der Abfallwirtschaftsplanung, d. h. in Aufstellung befindliche Abfallwirtschaftspläne einschließlich geplanter konkreter Abfallentsorgungsanlagen werden nicht berührt.
2. Abfallwirtschaftliche Belange:
Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 57 der Stadt Dessau befinden sich keine betriebenen bzw. in Stilllegung befindlichen Deponien, die der Zuständigkeit der oberen Abfallbehörde unterfallen.

4. Als obere Immissionsschutzbehörde (Referat 402)

Grundlage der Stellungnahme bilden der Planentwurf sowie die Begründung.

Durch die vorgenommenen Änderungen werden die in unserer Zuständigkeit liegenden immissionsschutzrechtlichen Belange nicht berührt. Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 13 "Einkaufszentrum Magdeburger Straße" vom Mai/2007 ist für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 57 ebenfalls gültig.

Im Hinblick auf den Hinweis des Referates 401 ist eine Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadtverwaltung Dessau-Roßlau geführt worden. Die kombinierte Baugrund-/Altlastenuntersuchung (erstellt von Krauss & Partner GmbH, 18.06.2007) wurde durch das Umweltamt geprüft und im Ergebnis wurde die Vereinbarkeit mit dem geplanten Vorhaben bestätigt.

Auch im Hinblick auf den Immissionsschutz (Stellungnahme Referat 402) wurde das Umweltamt der Stadt Dessau-Roßlau als zuständige Überwachungsbehörde einbezogen. Das Vorhaben wird unter immissionsschutzrechtlich vertretbaren Rahmenbedingungen durchgeführt.

Hinweis: Für einen Großteil aller gewerblichen Anlagen (z. B. Einkaufszentren sowie Gaststätten) ist das Umweltamt des Landkreises zuständige Überwachungsbehörde im Immissionsschutzrecht und damit diesbezüglich Träger öffentlicher Belange. Daher sind die immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen auf Baugebiete und die durch die in den Baugebieten vorgesehenen Nutzungen entstehenden Auswirkungen gegebenenfalls auch durch den Landkreis zu beurteilen.

5. Als obere Behörde für Wasserwirtschaft (Referat 404)

Wahrzunehmende Belange in Zuständigkeit des Referates 404 - Wasser werden nicht berührt.

6. Als obere Behörde für Abwasser (Referat 405)

Nach eingehender Prüfung der vorgelegten Unterlagen ergibt sich aus Sicht der oberen Wasserbehörde, Referat 405 kein weiterer Hinweis.

7. Als obere Naturschutzbehörde (Referat 407)

Vom 2. Entwurf des hier benannten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden keine Belange der oberen Naturschutzbehörde berührt.

Änderungen und Ergänzungen an den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind nicht erforderlich.

3 Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg vom 18.08.2008

Stellungnahme 3

Sie bitten um Stellungnahme zu den geänderten und ergänzten Teilen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Einkaufszentrum Magdeburger Straße".

Mit dem 2. Entwurf wird die Ergänzung der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten Blumen, Telekommunikations- und CDV-8edarf, Lotto/Toto/Zeitschriften mit einer Verkaufsfläche von jeweils max. 100 m², die Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften und Dienstleistungsbetrieben vorgenommen und die maximal zulässige Verkaufsfläche für den Einzelhandel von 4.000 m² auf 3.600 m² reduziert.

Gegen die drei vorgesehenen Änderungen gegenüber dem 1. Entwurf bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine Einwände.

Prinzipiell widerspricht unserer Auffassung nach der Bebauungsplan den Erfordernissen der Raumordnung, wie bereits in der Stellungnahme vom 25.06.2007 dargelegt.

Zur Stellungnahme 3

Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau nimmt zur Kenntnis, dass die Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg gegen die drei vorgesehenen Änderungen gegenüber dem 1. Entwurf aus regionalplanerischer Sicht keine Einwände geäußert hat.

Die Auffassung der Regionalen Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg, dass die Planung sich prinzipiell im Widerspruch zu den Erfordernissen der Raumordnung befände, kann die Stadt Dessau-Roßlau wie schon in der Beschlussfassung vom 19.12.2007 ([Beschlussvorlage DR/BV/298/2007/VI-61](#)) nicht teilen.

Die Stadt Roßlau ist seit 01. Juli 2007 Bestandteil der neu gebildeten Stadt Dessau-Roßlau. Bezüglich der Zugehörigkeit zum Oberzentrum verweisen wir auf die Argumentation in der Stellungnahme des Landesverwaltungsamtes als obere Raumordnungsbehörde vom 17.10.2007, in der folgendes ausgeführt wird:

„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 Landsplanung 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, Begehrl. 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, Urt. 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.“

4 Landesbetrieb Bau – Niederlassung Ost vom 08.09.2008

Stellungnahme 4

Mit Schreiben vom 05.08.2008 erhielt ich den geänderten 2. Entwurf des o. g. Bebauungsplanes mit der Bitte um Stellungnahme.

Die Planunterlagen wurden überprüft, Im Ergebnis der Überprüfung ist festzustellen, dass gegen die Änderungen und Ergänzungen von Seiten der Fachgruppen 2 - Straße - und 3 - Hochbau - des Landesbetriebes Bau, Niederlassung Ost keine Einwände bestehen. Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes erhält die Zustimmung.

Zur Stellungnahme 4

Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau wird der Stellungnahme des Landesbetriebes Bau, NL Ost vom 08.09.2008 wie folgt Rechnung tragen:

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

5 Polizeidirektion Sachsen-Anhalt Ost vom 15.08.2008

Stellungnahme 5

Zu den im 2. Entwurf des Bebauungsplanes eingebrachten Änderungen bzw. Ergänzungen gibt es unsererseits keinerlei Einwände und Hinweise.

Zur Stellungnahme 5

Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau wird der Stellungnahme der Polizeidirektion Sachsen-Anhalt, Ost vom 15.08.2008 wie folgt Rechnung tragen:

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

6 Zusammengefasste Stellungnahme der Stadtverwaltung der Stadt Dessau-Roßlau

Stellungnahme 6

Amt 36 – Ordnung und Verkehr vom 15.08.2008

Das Vorhaben berührt keine nennenswerten Belange in Bezug auf das Gewerberecht.

Anzumerken ist lediglich, dass auf Seite 2 des Anschreibens vom 05.08.2008 unter 2. "Die Planfestsetzung ... um die Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften ... ergänzt". Schank- und Speisewirtschaften im Sinne des § 1 GastG stellen ein erlaubnispflichtiges Gewerbe dar, wenn alkoholische Getränke zum Verzehr an Ort und Stelle verabreicht werden.

Die Erlaubnis ist nach § 3 GastG inhaltlich nach der Art und Weise der Betriebsgestaltung zu bestimmen, insbesondere hinsichtlich des Angebotes, der Betriebszeit und der Art der Darbietung.

Die Betriebsarten sind gesetzlich nicht bestimmt; sie sollen die tatsächlichen Verhältnisse vor Ort widerspiegeln und reichen beispielsweise von der Imbisswirtschaft ohne Sitzgelegenheiten, über die Schank- und Speisewirtschaft mit gelegentlichen Musikdarbietungen bis zur Nachtbar oder Diskothek. Wie sich aus den Versagungsgründen des § 4 Abs.1, Nr. 3 GastG ergibt, müssen sie jedoch mit dem allgemeinen Baurecht vereinbar sein.

Zur Stellungnahme 6

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. Die angesprochenen Schank- und Speisewirtschaften unterliegen aufgrund der stadträumlichen Lage des Einkaufszentrums, hinsichtlich ihres Betriebsregimes dem Störgrad von Mischgebieten gem. § 6 BauNVO. Die Aufnahme in den Zulässigkeitsumfang vorliegenden Bebauungsplanes intendierte damit Schank- und Speisewirtschaften gem. § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO, da hier davon auszugehen ist, dass diese die benachbarten, schützenswerten Nutzungen nicht wesentlich stören. Nachtbars und Diskotheken gehören zu den Vergnügungsstätten. Diese sind ohnehin nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Resultierend gab es auch keine Erweiterung des Schalltechnischen Gutachtens zum Bebauungsplan im Hinblick auf Störungen durch Gaststättenbetriebe. Zu- und Abfahrtsverkehre gehen nach Vorlage und behördlicher Prüfung einer gutachterlichen Stellungnahme des Büros Lärmkontor vom 01.10.08 in den prognostizierten Verkehrsströmen für das Einkaufszentrum auf und stellen keine Zusatzbelastung im Sinne des anlagenbezogenen Lärms dar.

Zur Klarstellung des v. g. Sachverhaltes erfolgt die redaktionelle Ergänzung des Verweises zum Sinngehalt des § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO in

Diese Differenzierung lässt der 2. Entwurf nicht erkennen.
Die Sperrzeitverordnung des Landes sieht für Gaststätten lediglich eine Schließzeit von 5.00 Uhr bis 6.00 Uhr vor.

Da Gaststättenbetrieben durch an- und abfahrenden Besucherverkehr solange eine Störungswirkung zuzurechnen ist, bis dieser Verkehr nicht im allgemeinen Verkehrsaufkommen untergegangen ist und weder im Bebauungsplan, Pkt. 3.8 Immissionsschutz, noch im Schalltechnischen Gutachten auf mögliche Störungen durch Gaststättenbetriebe eingegangen worden ist, wird auf diesen Mangel hingewiesen. Die eingereichten Unterlagen wurden an 36-11 weitergereicht.

Amt 37 – Amt für Brand-, Katastrophenschutz und Rettungsdienst vom 27.08.2008

Zum o. g. 2. Entwurf bestehen seitens des Amtes für Brand-, Katastrophenschutz und Rettungsdienst keine Bedenken, wenn nachfolgende Auflage beachtet wird.

1. Für verbleibende freistehende sowie aneinander gebaute Gebäude mit einer Grundfläche von mehr als 5000 m² auf dem ehemaligen Möbelwerk (Sperrholz-Schnell), angrenzend am Einkaufszentrum, ist eine für Feuerwehrfahrzeuge befahrbare Umfahrt weiterhin zu gewährleisten. Diesbezüglich ist von der Holländer Straße/ Anlieferung Einkaufszentrum eine Zufahrtsmöglichkeit zum ehemaligen Möbelwerk sicher zustellen.
§§ 3(1, 3), 14(1), 50 BauO LSA i. V. Punkt 5.5.2 MIndBauRI

der textlichen Festsetzung auf der Planfassung zum Satzungsbeschluss. Gleichlautend wird die Begründung in diesem Punkt redaktionell ergänzt.

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

Die Zufahrtsmöglichkeit entlang des südöstlichen Randbereiches des ehemaligen Möbelwerkes ist prinzipiell vorhanden. Von hier aus war in der Vergangenheit eine Zufahrt auf das Flurstück 314/7 gegeben. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ist auch weiterhin eine Zufahrt aus dem Geltungsbereich heraus in das ehemalige Möbelwerk nicht ausgeschlossen (Bedarfszufahrt Feuerwehr). Die Regelungen hierzu sind allerdings privatrechtlicher Natur und kein Verfahrensgegenstand des vorliegenden Bebauungsplanes. Hier ist über die Sicherung eines Zufahrtsrechtes zwischen den beteiligten Eigentümern die Möglichkeit der Erlangung brandschutztechnisch konformer Betriebsverhältnisse möglich. Damit bleiben die Festsetzungen des Bebauungsplanes und die Inhalte seiner Begründung ohne weitere Änderungen/Ergänzungen erhalten.

Amt 51 – Jugendamt vom 21.08.2008

das Jugendamt hat keine Einwände oder Bedenken zum vorliegenden Entwurf.

Einrichtungen werden von uns im Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes nicht vorgehalten. Sonstige Maßnahmen sind nicht geplant.

Amt 60 – Bauverwaltungsamt vom 20.08.2008

Der geänderte Entwurf des VE-Planes Nr. 57 in der Fassung vom 15.05.2008 steht den Festsetzungen des Durchführungsvertrages nicht entgegen.

Amt 61 – Untere Denkmalschutzbehörde vom 28.08.2008

... gegen die im 2. Entwurf des o. g. vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen bestehen aus denkmalpflegerischer Sicht keine Bedenken.

Amt 62 – Vermessungsamt vom 20.08.2008

Zu den Änderungen und Ergänzungen des 2. Entwurfes o. g. B-Planes gibt es keine Hinweise oder Bedenken.

Amt 63 - Bauordnungsamt vom 12.08.2008

Gemäß Ihrer Anforderung vom 05.08.2008 wird aus bauaufsichtlicher Sicht zu o. g. Bebauungsplan mit Planstand

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

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

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

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

Seitens der Stadt Dessau-Roßlau erfolgt die Kenntnisnahme der Stellungnahme. Die mitgeteilten Verkaufsflächengrößen stehen nicht im

<p>- Begründung vom 15.05.2008 - Zeichnerische und textliche Festsetzungen vom 15.05.2008 Stellung genommen:</p> <p>Seitens des BauOA gibt es folgende Hinweise:</p> <p>Die im Geltungsbereich des o. g. vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erteilte Baugenehmigung Nr. 1679/07 vom 02.06.2008 weist eine Gesamtverkaufsfläche von ca. 3.387 m² (max. zulässige Fläche: 3.600 m²) aus. Davon sind 506 m² Verkaufsfläche ohne Sortimentsbestimmung, deren einzelne Verkaufsräume folgende Größen besitzen:</p> <table> <tr> <td>Verkaufsraum 1:</td> <td>110,60 m²</td> </tr> <tr> <td>Verkaufsraum 2:</td> <td>183,89 m²</td> </tr> <tr> <td>Verkaufsraum 3:</td> <td>90,95 m²</td> </tr> <tr> <td>Verkaufsraum 4:</td> <td>120,77 m²</td> </tr> </table>	Verkaufsraum 1:	110,60 m ²	Verkaufsraum 2:	183,89 m ²	Verkaufsraum 3:	90,95 m ²	Verkaufsraum 4:	120,77 m ²
Verkaufsraum 1:	110,60 m ²							
Verkaufsraum 2:	183,89 m ²							
Verkaufsraum 3:	90,95 m ²							
Verkaufsraum 4:	120,77 m ²							
<p>Amt 66 – Tiefbauamt vom 11.08.2008</p> <p>... aus Sicht des Tiefbauamtes gibt es zu den erfolgten Änderungen und Ergänzungen keine Hinweise und Bedenken.</p>								
<p>Amt 83 – Amt für Umwelt- und Naturschutz vom 14.08.2008</p> <p>Seitens des Amtes für Umwelt- und Naturschutz bestehen keine Einwände zu Änderungen und Ergänzungen des o. g. Entwurfes.</p>								
<p>Dezernat V - Gesundheitsamt, Veterinärwesen und Verbraucherschutz vom 25.08.2008</p> <p>Eine Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 57 "Einkaufszentrum Magdeburger Straße" im Stadtteil Rosslau wurde am 17.10.2007</p>								

<p>Widerspruch zu den Festsetzungen vorliegenden Bebauungsplanes. Daher erfolgt die Kenntnisnahme ohne weitere Änderungen/Ergänzungen am Bebauungsplan und seiner Begründung.</p>
<p>Seitens der Stadt Dessau-Roßlau erfolgt die Kenntnisnahme der Stellungnahme ohne weitere Änderungen/Ergänzungen am Bebauungsplan und seiner Begründung.</p>
<p>Seitens der Stadt Dessau-Roßlau erfolgt die Kenntnisnahme der Stellungnahme ohne weitere Änderungen/Ergänzungen am Bebauungsplan und seiner Begründung.</p>
<p>Seitens der Stadt Dessau-Roßlau erfolgt die Kenntnisnahme der Stellungnahme ohne weitere Änderungen/Ergänzungen am</p>

abgegeben.

Der 2. Entwurf des oben genannten Bebauungsplanes wurde hinsichtlich seiner Änderungen und Ergänzungen eingesehen.

Aus diesen geänderten oder ergänzten Teilen des Bebauungsplanes ergeben sich keine Änderungen der Belange des Gesundheitsamtes und somit keine Einwände zum Vorhaben.

Bebauungsplan und seiner Begründung.

7 Stadt Zerbst/Anhalt vom 21.08.2008

Stellungnahme 7

... von der v. g. Planung haben wir Kenntnis genommen.

Die Belange der Stadt Zerbst/Anhalt werden durch das Vorhaben nicht berührt.

Zur Stellungnahme 7

Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau wird der Stellungnahme der Stadt Zerbst/Anhalt vom 21.08.2008 wie folgt Rechnung tragen:

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

8 Stadt Coswig (Anhalt) vom 22.08.2008

Stellungnahme 8

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

Ich verweise auf unsere Stellungnahme aus dem Jahr 2007. Die im obigen Schreiben geäußerten Bedenken finden aus unserer Sicht auch in der 2. Beteiligung ungenügende Beachtung.

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.

Diese Voraussetzung ist mit der neu gebildeten Stadt Dessau-Rosslau zwar

Zur Stellungnahme 8

Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau wird die Stellungnahme der Stadt Coswig (Anhalt) vom 22.08.2008 wie folgt behandeln:

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

Die Abwägung zur Stellungnahme vom 10.05.2007 stellt sich für die Stadt Dessau-Roßlau, wie zwischenzeitlich zugestellt, als abschließend dar (Beschluss über die Abwägung vom 19.12.2007 BV/298/2007).

Es ist für die Stadt Dessau-Roßlau nicht erkennbar, in welcher Form die Hinweise aus dem Jahr 2007 aus heutiger Sicht eine andere Bewertung erfahren sollten. Die Stadt Dessau-Roßlau ist faktisch Oberzentrum und damit unter raumordnerischen Gesichtspunkten prädestiniert in ihrer kommunalen Bauleitplanung großflächige Einzelhandelsbetriebe gem. § 11 Abs. 3 BauNVO festzusetzen.

nunmehr gegeben, jedoch kann der Notwendigkeit von zusätzlichen Sondergebietsflächen in der Stadt Dessau-Rosslau nicht gefolgt werden.

Der B-Plan wird als vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt, eine dringende Notwendigkeit zur Aufstellung des o. g. B-Planes gibt es jedoch aufgrund der vorhandenen tw. auch leerstehenden und tw. auch zurzeit neu entstehenden Sondergebietsflächen, sowohl in dem Stadtteil Roßlau, als auch in dem Stadtteil Dessau aus Sicht der Stadt Coswig (Anhalt) nicht.

In der Summe können 3.600 m² Verkaufsfläche am Standort entstehen, welche sich in Randlage des Stadtzentrums befindet. Ziel müsste jedoch sein, künftige Entwicklungen in der Altstadt zu fördern und nicht weitere Entwicklungen in Randlage zuzulassen.

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.

Eine Vermischung des Vorhabens mit eventuellen Entwicklungsabsichten des gleichen Vorhabenträgers am Standort "Schillerplatz" sollte zudem aus Sicht der Stadt Coswig (Anhalt) für dieses geplante Vorhaben nicht vorgenommen werden.

Das geplante Vorhaben wird auch aufgrund der sehr guten verkehrlichen Anbindung zu weiterem Kaufkraftabfluss aus der Stadt Coswig (Anhalt) incl. Verflechtungsbereich, als auch des Stadtteiles Dessau führen.

Aus obigen Gründen lehnt die Stadt Coswig (Anhalt) den Bebauungsplan Nr. 57 "Einkaufszentrum Magdeburger Straße" (ehem. VE-Plan Nr. 13 in Roßlau) ab.

Die Neuausrichtung der Einzelhandelslandschaft in der Doppelstadt Dessau-Roßlau erfolgt planmäßig und entsprechend einer hierfür vorliegenden Standortkonzeption. Letzteres bezieht sich auch auf die parallele Entwicklung eines innerstädtischen Einkaufszentrums im Bereich der Altstadt von Roßlau am Standort Schillerplatz. Es ist nicht Gegenstand eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, vor dem Hintergrund rechtswirksamer Flächennutzungsplanungen im Stadtgebiet Dessau-Roßlau die gesamte Einzelhandelslandschaft in sondergebietsbezogener Größenordnung zu diskutieren. Hierfür liegen der Stadt Dessau-Roßlau begleitende Untersuchungen bzw. die Planwerke der vorbereitenden Bauleitplanung vor.

Damit bekräftigt die Stadt Dessau-Roßlau ihre Haltung zur Abwägung der Stellungnahme der Stadt Coswig (Anhalt) vom 10.05.2007, dass es durch diese Verkaufsflächenentwicklung nicht zu nennenswerten Kaufkraftabflüssen aus der Stadt Coswig (Anhalt) kommen wird. Diese Erkenntnis basiert auf den im GMA-Einzelhandelskonzept ermittelten Einzugsgebieten für das geplante Vorhaben. Die Stadt Coswig (Anhalt) wird damit in ihrer Einzelhandelsentwicklung durch das in Rede stehende Vorhaben nicht berührt.

Damit bleiben die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes und die Inhalte seiner Begründung ohne weitere Änderungen/Ergänzungen erhalten.

9 VG Coswig (Anhalt) für Gemeinde Ragösen vom 29.08.08

Stellungnahme 9

Die Gemeinde Ragösen hat keine Einwände zu obiger Planung.

Zur Stellungnahme 9

Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau wird der Stellungnahme der Verwaltungsgemeinschaft Coswig (Anhalt) für die Gemeinde Ragösen vom 29.08.2008 wie folgt Rechnung tragen:

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

10 envia Verteilnetz GmbH vom 02.09.2008

Stellungnahme 10

mit vorliegender Stellungnahme zu o. g. B-Plan verliert unsere Stellungnahme vom 20.07.2007 ihre Gültigkeit.

Im Bereich des o. g. Vorhabens befinden sich Energieversorgungsanlagen der enviaM. Weiterhin sind Telekommunikationsanlagen der envia TEL GmbH (enviaTEL) bzw. der enviaM im Bereich vorhanden.

In den beigefügten Bestandsplanunterlagen ist Lage der vorhandenen Anlagen ersichtlich.

Wir weisen darauf hin, dass die Bestandsunterlagen nur zu Planungszwecken und zur Information dienen sollen. Rechtliche Grundlagen können daraus nicht abgeleitet werden, da die Lage der Versorgungsleitungen jederzeit Änderungen unterworfen sein kann.

Zur Stellungnahme 10

Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau nimmt im Zuge der Abwägung Stellung zum Schreiben der envia Verteilernetz GmbH vom 02.09.2007.

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

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

Die Leitungsverläufe befinden sich im Bereich öffentlicher Verkehrsflächenfestsetzungen bzw. verlaufen in geringem Maße über öffentliche Grünflächen und erfahren daher keine zusätzliche

Die Übergabe der Bestandsunterlagen ersetzt nicht das Schachtscheinverfahren.

Zu den Versorgungsleitungen sind die festgelegten Abstände, entsprechend dem einschlägigen Vorschriften- und Regelwerk, zu beachten und einzuhalten.

Für die Versorgung des Einkaufszentrums mit Elektroenergie planen wir die Anschlusskabelverlegung. Bei Fragen dazu wenden Sie sich bitte an Herrn Stützer, Tel. 03445/751-165.

Unterirdische Versorgungsanlagen sind grundsätzlich von Bepflanzungen, Anschüttungen und Überbauungen (z. B. Längsüberbauung mit Borden) freizuhalten. Im Bereich der unterirdischen Anlagen ist eine Handschachtung erforderlich. Leitungsgefährdende Verrichtungen ober- sowie unterirdisch müssen unterbleiben.

Werden durch Baumaßnahmen Änderungen bzw. Sicherungsmaßnahmen an unseren Anlagen notwendig, so sind die Kosten dafür vom Ver-anlasser zu übernehmen, soweit keine anderen Regelungen Anwendung finden. Dies betrifft auch erforderliche Veränderungen von Tiefenlagen bei Kabeltrassen. Ein entsprechender Antrag ist möglichst frühzeitig zu stellen an: envia Verteilnetz GmbH, Standort Naumburg, Steinkreuzweg 9, 06618 Naumburg.

Wir erinnern an die Sorgfaltspflicht der ausführenden Tiefbauunternehmen und sich daraus ergebende Folgepflichten für den Auftraggeber. Wir bitten darauf einzuwirken, dass die Bau ausführende Firma rechtzeitig die aktuelle Auskunft über den Leitungsbestand der enviaM bzw. der enviaTEL (Schachtschein) im zuständigen Service-Center:

envia Netzservice GmbH, Service-Center Köthen, Dessauer Str. 104b, 06366 Köthen, Ansprechpartner: Herr Schmidt, Tel.: 03496/420-286, einholt, damit Unfälle sowie Beschädigungen der Versorgungsnetze vermieden werden.

Die Betriebsführung der Telekommunikationsanlagen erfolgt durch die enviaTEL mit Sitz in Halle. Bei Fragen zu diesen Anlagen wenden Sie sich bitte an enviaTEL, Ansprechpartner: Herr Fischer, Tel. 0345/216-2899 bzw. Frau Szyszka, Tel. 0345/216-2494.

Darstellung. Die mitgeteilten Hinweise können alle im Rahmen des Vollzuges der Planung berücksichtigt werden. Die mitgeteilten Hinweise werden daher kein ergänzender Gegenstand der Begründung zum Bebauungsplan.

11 DVV Stadtwerke Dessau vom 15.09.2008

Stellungnahme 11

Der 2. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 57 „Einkaufszentrum Magdeburger Straße“ (Fassung vom 15.05.2008) wurde in unserem Hause geprüft.

Während das Stromnetz im Bereich des Vorhabens von der envia Netz GmbH betrieben wird, gehören die vorhandenen Erdgasleitungen in den Zuständigkeitsbereich der MITGAS.

Das Plangebiet Nr. 57 „Einkaufszentrum Magdeburger Straße“ in Roßlau wird vom Liniennetz der Dessauer Verkehrsgesellschaft mbH nicht berührt.

Zur Stellungnahme 11

Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau wird der Stellungnahme der DVV Stadtwerke Dessau vom 15.09.2008 wie folgt Rechnung tragen:

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

12 Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Auf der Grundlage des Gesetzes zum Schutz personenbezogener Daten der Bürger (DSG-LSA) vom 12. März 1992 (GVBl. LSA S. 152), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Ersten Rechts- und Verwaltungsvereinfachungsgesetz vom 18. November 2005 (GVBl. LSA S. 698) sollen einzelne Bürger davor geschützt werden, dass sie durch den Umgang öffentlicher Stellen mit ihren personenbezogenen Daten in ihren Persönlichkeitsrechten beeinträchtigt werden. Demzufolge haben die öffentlichen Stellen Verfahren zur Erhebung, Verarbeitung oder Nutzung personenbezogener Daten an dem Ziel auszurichten, so wenig personenbezogene Daten wie möglich zu erheben, zu verarbeiten oder zu nutzen. Insbesondere ist von den Möglichkeiten der Anonymisierung und Pseudonymisierung Gebrauch zu machen, soweit dies möglich ist und der Aufwand in einem angemessenen Verhältnis zu dem angestrebten Schutzzweck steht.

Einzelangaben wie Daten, die einer natürliche lebenden Person (Betroffene oder Betroffener) bestimmen oder bestimmbar machen (z. B. Name, Personalnummer, Sozialversicherungsnummer, Personalausweisnummer, Kfz-Kennzeichen) und Daten, die in der Person der Betroffenen liegende oder auf die Betroffenen bezogene Sachverhalte beschreiben (z. B. Adresse, Einkommen, Familienstand, Geburtsdatum, Staatsangehörigkeit, Krankheit, Zeugnisnoten, Berufsbezeichnung); auch Werturteile, Planungs- und Prognosedaten über Betroffene werden danach für die öffentliche Beschlussfassung anonymisiert.

Den Bürgern wurden Schlüssel zugeordnet. Die Liste (siehe externe - **nicht öffentliche** - Anlage zur Entscheidungsvorlage) ist nicht öffentlich und wird nicht zum Bestandteil der Beschlussfassung erklärt. Sie dient lediglich der Information der Stadträte, des Präsidiums des Stadtrates, des Oberbürgermeisters und der Beigeordneten sowie der Arbeit der Verwaltung.

Stellungnahme 12

Im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung, Punkt 10: "Die bestehende Wand mit einer Höhe von 2,5 m östlich angrenzend an den Kunden-Parkplatz bleibt erhalten."

Durch die Baubelastungen kann man diese Wand als Ruine bezeichnen. Vorübergehende haben Glück, wenn sie nicht von den herabfallenden Betonbrocken erschlagen werden.

Zur Stellungnahme 9

Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau wird der Stellungnahme wie folgt Rechnung tragen:

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

Die in Rede stehende Mauerwerkswand ist trotz des gegenwärtig beeinträchtigten Zustandes weiterhin Gegenstand der textlichen Festsetzungen vorliegenden Bebauungsplanes. In diesem Sinne hat der Vorhabenträger dafür Sorge zu tragen, dass die 2,50 m wirksame Schirmhöhe über Oberkante angrenzender Stellplatzanlage durchgängig erhalten bleibt. So das Ziel dieser Festsetzung im Zuge der Baumaßnahmen am Standort eine Beeinträchtigung erfahren hat, ist die Wand wieder in dieser festgesetzten Form herzustellen. Die abschließende Fertigstellung dieser Lärmschutzmaßnahme befindet sich derzeit unter bauaufsichtlicher Kontrolle.

Die östlich angrenzende Straßenverkehrsfläche verlangt zudem einen gefahrlosen Aufenthalt, wozu auch die Verkehrssicherungspflicht, d. h. die dauerhafte Standsicherung der in Rede stehenden Mauer durch den Vorhabenträger zu zählen ist.

Änderungen am Bebauungsplan und seiner Begründung ergeben sich durch die Stellungnahme nicht.