STADT
DESSAU-
ROSSLAU

Abwägung der zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 216 „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche" der Stadt Dessau-Roßlau i. d. F. v. 30.06.2010 eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in den Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

Inhaltsverzeichnis Seite

1 Stellungnahmen der Öffentlichkeit 3

1.1 Bürger 1 vom 08.10.2010 3

1.2 Bürger 2 vom 08.10.2010 4

2 Stellungnahmen der Nachbargemeinden 8

2.1 beteiligte Nachbargemeinden 8

2.2 beteiligte Nachbargemeinden ohne Stellungnahmen 9

2.3 beteiligte Nachbargemeinden ohne Einwendungen und Hinweise 9

2.4 beteiligte Nachbargemeinden mit abwägungsrelevanten Einwendungen, Anregungen oder Hinweisen 10

2.4.1 Stadt Coswig (Anhalt) vom 14.09.2010 10

3 Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange 13

3.1 beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange 13

3.2 beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange ohne Stellungnahmen 14

3.3 beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange ohne Einwendungen 15

3.4 beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit abwägungsrelevanten Einwendungen, Anregungen oder Hinweisen 16

3.4.1 Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt mit Schreiben vom 06.10.2010 16

3.4.2 Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt vom 17.09.2010 21

3.4.3 Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt vom 07.10.2010 22

3.4.4 DVV vom 08.10.2010 23

3.4.5 Deutsche Telekom vom 30.08.2010 24

3.4.6 CORPUS SIREO Asset Management vom 13.10.2010 25

3.4.7 STRABAG Property and Facility Services GmbH vom 11.10.2010 26

3.4.8 Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH und Co. KG vom 24.09.2010 28

3.4.9 MITGAS vom 30.09.2010 30

3.4.10 GDM com (Verbundnetz Gas AG) vom 30.09.2010 32

3.4.11 Ortschaftsrat Großkühnau vom 12.10.2010 33

3.4.12 Ortschaftsrat Mosigkau vom 30.09.2010 34

3.5 Zusammengefasste Stellungnahme der Stadtverwaltung der Stadt Dessau-Roßlau 35

1 Stellungnahmen der Öffentlichkeit

1.1 Bürger 1 vom 08.10.2010

Stellungnahme	Abwägung
	Die Stadt Dessau-Roßlau nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.
... im Zuge der Standortfestigung des Elbezentrums Luchplatz ist es geplant den zentralen Mieter REWE eine zusammenhängende Verkaufsfläche im Erdgeschoss des 1. Bauabschnittes zu ermöglichen. Der sich im Untergeschoss befindliche Getränkemarkt nebst Lager soll in die angegliederten Erdgeschossflächen des REWE - Marktes umgesetzt werden. Diesbezüglich erweitert sich die Verkaufsfläche des REWE - Marktes von derzeit ca. 1.010 m^2 auf ca. 1.250 m^2.	Die in der Stellungnahme formulierten Bestrebungen der Weiterentwicklung des REWE-Marktes am Standort werden seitens der Stadt Dessau-Roßlau begrüßt. Hierzu finden sich bereits in der Begründung unter Kapitel 6.3.8 (Kapitel 6.3.3 im 2. Entwurf) entsprechende Aussagen, die davon zeugen, dass die Stadt Dessau-Roßlau ein hohes Interesse daran hat, sog. Trading-Down-Effekten mit negativen Folgen für die Nahversorgung und Angebotsvielfalt, wie hier zu beobachten, entgegen zu wirken. Dies entspricht auch der Argumentation des der Bebauungsplanung zu Grunde liegenden und vom Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau beschlossenen Zentrenkonzeptes. Die hier geäußerte Absicht der Erweiterung des REWE-Marktes ist vor dem Hintergrund der im Standortgefüge bereits etablierten Nutzung als maßvoll einzustufen. Das beschriebene Vorhaben konnte deshalb zwischenzeitlich genehmigt und umgesetzt werden, auch weil die Absichten der Stadt zur Aufstellung des B-Planes nicht nachhaltig beeinträchtigt werden.
Ich bitte Sie, im Hintergrund einer dauerhaften Standortfestigung des Elbezentrums Luchplatz und dem Erhalt des zentralen Mieters REWE, die zulässige Verkaufsfläche von 1.200 m^2 im Nahversorgungsbereich J (B-Plan 216, Teilplan 1, Textl. Festsetzung Teil B, Pkt. 2, Abs. d.)) entsprechend zu erhöhen.	Aufgrund des Charakters dieses Bebauungsplans, der nur Festsetzungen für nach § 34 BauGB zulässigen Nutzungen trifft, ist auch sein Festsetzungskatalog genau an die Rahmenbedingungen des § 34 BauGB anzupassen. So sind i. d. R. Festsetzungen oberhalb der Schwelle der Großflächigkeit von Verkaufsflächen nicht mehr auf §-34er-Situationen anwendbar. Großflächigkeit, die ab ca. 800 m² Verkaufsfläche bzw. dann angenommen wird, wenn eine Prüfung nach § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ergibt, dass schädliche Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Betriebe auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde zu erwarten sind, erfordert das regelmäßig eine Bauleitplanung und entzieht sich damit dem Geltungsbereich des hier vorliegenden Bebauungsplans. Für Einzelhandelsvorhaben mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m^2 und mehr

	besteht regelmäßig das Erfordernis der Festsetzung eines Sondergebietes (§11 BauNVO) oder Kerngebietes (§ 10 BauNVO). Diese Vorgaben können durch diesen Bebauungsplan, der nur Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB trifft und gerade deshalb keine Festsetzung von Baugebieten nach den §§ 2 bis 11 BauNVO zulässt, nicht modifiziert werden. Anders ausgedrückt, darf dieser Bebauungsplan nicht dazu führen, dass das sich bisher aus § 34 Abs. 1 oder Abs. 2 BauGB ergebende Zulässigkeitsspektrum – auch bei bestehenden Einzelhandelsbetrieben – durch seine Festsetzung erweitert wird. Da diese Sichtweise auch in der Rechtsprechung ihre Weiterentwicklung erfahren hat, hat die Stadt Dessau-Roßlau dies zum Anlass genommen, die Festsetzungen des ausgelegten Entwurfs zu evaluieren. Im Ergebnis erfolgt eine Entwurfsüberarbeitung die mit Blick auf die §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB eine erneute Öffentlichkeitsbeteiligung nach sich zieht.

1.2 Bürger 2 vom 08.10.2010

Stellungnahme	Abwägung
... namens und in Vollmacht des Eigentümers, …, geben wir folgende Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf Nr. 216 Nahversorgungsbereich J - Luchplatz ab:	Die Stadt Dessau-Roßlau nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.
Die im Entwurf verwendete Karte zeigt als Grenze des zentralen Versorgungsbereiches J einen Bereich, der die derzeitigen Eigentumsverhältnisse dieses Bereiches nicht ausreichend berücksichtigt. Die Linie durchschneidet das Flurstück 385/33. Das darunter liegende Flurstück 385/28 und ein Teil des Flurstücks 385/33 sind auch im Besitz …. und Teil des Luchplatz-Ensembles. Die in der Entwurfsbegründung bejahte Zulässigkeit der ergänzenden Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters ist ohne die Korrektur der Versorgungsbereichsgrenzen um Flurstück 385/33 unter Umständen gefährdet. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf die noch immer nicht abgeschlossenen Grundstücktausche in diesem Bereich, sowie auf den unbefriedi-	Im Rahmen der südlichen Grenzziehung des zentralen Versorgungsbereiches Luchplatz sieht die Stadt Dessau-Roßlau keinen unzulässigen Eingriff in die derzeitigen Eigentumsverhältnisse. Die Abgrenzung der Zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet erfolgte auf der Grundlage der im Einzelhandelsgutachten der Stadt Dessau-Roßlau (2008) empfohlenen und im Zentrenkonzept (2009) beschlossenen Abgrenzungen. Entscheidend sind dabei die tatsächlichen Verhältnisse vor Ort, die den zentralen Versorgungsbereich als solchen ausmachen. Zentrale Versorgungsbereiche sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. Bei der Beurteilung, ob ein Versorgungsbereich einen zentralen Versorgungsbe-

genden Informationsstand zur Ortsumfahrung. Der derzeitige Entwurf nimmt hinsichtlich der Nahversorgungsbereichsgrenzen eine visionäre Zukunftsversion an, die mit der jetzigen Realität jedoch nicht übereinstimmt. Wir bitten um Anpassung der südlichen Bereichsgrenze. Für Rücksprachen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.	reich im Sinne des § 34 Abs. 3 BauGB bildet, bedarf es einer wertenden Gesamtbetrachtung der städtebaulich relevanten Gegebenheiten. Er muss nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion haben. Der Zweck des Versorgungsbereichs besteht in diesem Fall in der Sicherstellung einer wohnortnahen Grundversorgung der im Einzugsbereich lebenden Bevölkerung. Er muss aber einen gewissen, über seine eigenen Grenzen hinaus reichenden räumlichen Einzugsbereich mit städtebaulichem Gewicht haben und damit über den unmittelbaren Nahbereich hinaus wirken. Unter dieser Maßgabe ist es gerechtfertigt, den zentralen Versorgungsbereich, wie vorliegend auf der Grundlage der im Einzelhandelsgutachten der Stadt Dessau-Roßlau (2008) empfohlenen und im Zentrenkonzept (2009) beschlossenen Abgrenzung geschehen, zu begrenzen. Hinzu kommt, dass besonders an diesem Standort bei der Aufstellung des Bebauungsplans auch die Belange des Verkehrs nach § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB zu berücksichtigen sind. Diese resultieren aus den im Bundesverkehrswegeplan verankerten Zielsetzungen zur Ortsumgehung Roßlau als überregionales Verkehrsprojekt mit besonderem Gewicht, welches planerisch in dem vom Bürger 2 angesprochenen Bereich zu berücksichtigen ist. Über den Stand zur Straßenplanung ist der Einwender zwischenzeitlich in einem Gespräch mit der Verwaltung informiert worden. Zur Überzeugung der Stadt Dessau-Roßlau sind die am Standort zur Verfügung stehenden Flächen anteilig ausreichend, um Zulassungsentscheidungen von Einzelhandelsbetrieben gemäß § 34 BauGB verlässlich treffen zu können. Da die Genehmigungsvoraussetzungen für entsprechende Vorhaben auch weiterhin, wie v. g., § 34 BauGB unterliegen, ist hieraus resultierend der Bereich in den Blick zu nehmen, welcher sich im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung auf dieser Rechtsgrundlage beurteilen lässt. Dieser Bereich ist mit der grundstücksscharfen Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches erfasst worden. Weitergehende Optionen, welche sich bspw. durch die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes für den in Rede stehenden Bereich der Stellungnahme bei entsprechendem Erfordernis ergeben könnten, sind nicht Regelungsgegenstand vorliegender Bebauungsplanung. D. h., die Grundstücksnutzung, wie in der Stellungnahme angesprochen, erfährt auch in dieser Hinsicht durch die Festsetzungsgegenstände des Bebauungsplanes keine Wertminde-

	rung. Es ist nicht von vorn herein davon auszugehen, dass sich durch den Festsetzungsgegenstand des zentralen Versorgungsbereiches Luchplatz eine Einschränkung der unmittelbar hieran angrenzenden Grundstücke hinsichtlich ihrer Ausnutzbarkeit ergibt. Auch die Aussage, dass die räumlichen Verhältnisse, wie abgegrenzt, die ergänzende Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters ohne Korrektur der Versorgungsbereichsgrenzen gefährden würden, ist für die Stadt Dessau-Roßlau nicht nachvollziehbar. Mit Blick auf ein ausgewogenes, wie in der Begründung zum zentralen Versorgungsbereich nachzulesendes öffentliches Interesse an der Entwicklung dieses Handelsstandortes, ist es gerechtfertigt, das hier vorsorglich geäußerte Privatinteresse, welches zwar als Chance des Grundstückseigentümers in die bauleitplanerische Abwägung einzubeziehen ist, als gegenüber dem öffentlichen Interesse nachrangig zu beurteilen. D. h., die Gewährleistung der wohnungsnahen Grundversorgung, durch eine gezielte Standortentwicklung und Konzentration auf das im Zentrenkonzept Dessau-Roßlau abgegrenzte Nahversorgungszentrum, bleibt zunächst die Leitlinie des Handelns, so wie vom Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau beschlossen. Damit basiert die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Luchplatz auf dem derzeitigen Kenntnisstand, auf Basis vorliegender Planunterlagen und Gutachten und damit auf einer hierauf basierend gefestigten Beurteilung zum Standort, welche sich in den zeichnerischen Planfestsetzungen widerspiegeln soll. Damit wird die südliche Grenze des zentralen Versorgungsbereiches Luchplatz im Grundsatz beibehalten. Es erfolgt lediglich eine geringfügige redaktionelle Korrektur, um den südlichen Grenzverlauf des zentralen Versorgungsbereiches, wie auf der Abbildung in der Begründung ersichtlich, mit der Planzeichnung in Übereinstimmung zu bringen, sowie die Herausnahme zweier kleinteiliger Flurstücke im Norden des zentralen Versorgungsbereiches, deren Größe nicht geeignet ist, die Festsetzungen des zentralen Versorgungsbereichs auch nur annähernd auszunutzen. Ihre Ausnutzbarkeit liegt im Rahmen des Tabu-Bereichs, in dem zentrenrelevante Sortimente mit bis zu 100 m² Verkaufsfläche angeboten werden können. Dieses Vorgehen dient der allgemeinen Information und erhöht die Rechtssicherheit der Planung. Für eine städtebauliche Neuordnung ggf. erforderliche Grundstücksverkehre sind privatrechtlicher Natur und stellen für den vorliegenden Bebauungsplan als zukunftsorientierte Planung der Stadt Dessau-Roßlau keine relevanten Regelungstatbestände dar, sondern sind im Rahmen des Planvollzuges zu lösen.

2 Stellungnahmen der Nachbargemeinden

2.1 beteiligte Nachbargemeinden

Folgende Nachbargemeinden, deren Aufgaben durch die Planung berührt werden können, sind zum Planentwurf und der Begründung beteiligt und zur Abgaben einer Stellungnahme aufgefordert worden:

- Stadt Aken
- Gemeinde Vockerode
- Stadt Oranienbaum
- Stadt Gräfenhainichen
- Gemeinde Möhlau
- Stadt Raguhn – Jeßnitz
- Stadt Südliches Anhalt
- Gemeinde Osternienburger Land
- Stadt Zerbst/Anhalt
- Gemeinde Thießen
- Stadt Coswig (Anhalt)
- Stadt Köthen
- Lutherstadt Wittenberg
- Stadt Bitterfeld-Wolfen

2.2 beteiligte Nachbargemeinden ohne Stellungnahmen

Stellungnahme	Abwägung
▪ Stadt Aken ▪ Gemeinde Vockerode ▪ Stadt Oranienbaum ▪ Stadt Gräfenhainichen ▪ Gemeinde Möhlau ▪ Stadt südliches Anhalt ▪ Stadt Zerbst/Anhalt ▪ Gemeinde Thießen ▪ Stadt Köthen	Das Fehlen der Stellungnahmen und der Umstand, dass die Planung im überwiegenden Maße der Sicherung der wohnungsnahen Grundversorgung dient, veranlasst die Stadt Dessau-Roßlau zu der Annahme, dass der Bebauungsplan auf die Belange dieser Nachbargemeinden keine Auswirkungen haben wird. Die Stadt Dessau-Roßlau stützt sich dabei auch auf die ihr durch die Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktionen, die in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf aufgeführt wurden. Der Stadt Dessau-Roßlau sind über die bereits berücksichtigten Aspekte hinaus keine weiteren Belange bekannt, die beachtet werden müssen bzw. für die Rechtmäßigkeit der Abwägung von Bedeutung sind.

2.3 beteiligte Nachbargemeinden ohne Einwendungen und Hinweise

Stellungnahme	Abwägung
▪ Stadt Raguhn – Jeßnitz ▪ Gemeinde Osternienburger Land ▪ Stadt Bitterfeld-Wolfen ▪ Lutherstadt Wittenberg	Der Entwurf des Bebauungsplanes und die dazugehörige Begründung haben den nebenstehenden Gemeinden zur Beurteilung und zur Abgabe einer Stellungnahme vorgelegen. Belange dieser Gemeinden werden durch die Planung nicht berührt. Es wurden keine Bedenken vorgebracht.

2.4 beteiligte Nachbargemeinden mit abwägungsrelevanten Einwendungen, Anregungen oder Hinweisen

2.4.1 Stadt Coswig (Anhalt) vom 14.09.2010

Stellungnahme	Abwägung
... hiermit möchte ich Ihnen die Stellungnahme der Stadt Coswig (Anhalt) zu obigen B-Plan mitteilen: Die Stadt Coswig (Anhalt) möchte hiermit Bedenken zu obigen Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 216 „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ der Stadt Dessau-Rosslau in der Fassung vom 30. Juni 2010 äußern.	Die Stadt Dessau-Roßlau nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.
Begründung: Aus Sicht der Stadt Coswig (Anhalt) ist der vorliegende Entwurf insgesamt nicht schlüssig, da er wichtige **vorhandene** zentrale Versorgungsbereiche wie z. B. - Gewerbegebiet Dessau-Ost mit vorrangig Groß- und Einzelhandelsverkaufseinrichtungen - Junkers-Park in Dessau - Rosslau mit vorrangig Groß- und Einzelhandelsverkaufseinrichtungen - Gewerbegebiet Dessau-West mit vorrangig Groß- und Einzelhandelsverkaufseinrichtungen außer Acht lässt.	Bereits unter Punkt 2. der Begründung wird klargestellt, dass der vorliegende Bebauungsplan in seinem räumlichen Geltungsbereich das gesamte bebaute und baurechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilende Stadtgebiet der Stadt Dessau-Roßlau umfasst. Dazu wird im Weiteren ausgeführt, dass Teilflächen, welche durch rechtskräftige Bebauungspläne bzw. rechtskräftige Vorhaben- und Erschließungspläne gemäß §§ 30/12 BauGB bestandskräftig überplant wurden, kein Gegenstand der vorliegenden städtebaulichen Planung sind. Die in der Begründung der Stellungnahme angeführten Gewerbegebiete unterliegen sämtlichst den v. g. Bebauungsplänen. Darüber hinaus bleibt festzustellen, dass die genannten Gewerbegebiete keine zentralen Versorgungsbereiche im Sinne der Rechtsprechung sind, auch wenn sie wichtige Aufgaben der überörtlichen Versorgung übernehmen.
Aussagen zum künftigen Umgang dieser vorhandenen Versorgungsbereiche werden im Entwurf nicht bzw. wenig gemacht; aus Sicht der Stadt Coswig (Anhalt) wird so u. a. die Flächenbilanz zu den zentralen Versorgungsbereichen (S. 38 der Begründung) nicht korrekt dargestellt.	Auch ist hinsichtlich des künftigen Umgangs mit diesen Bebauungsplänen ausgesagt, dass deren Anpassung an das Zentrenkonzept der Stadt Dessau-Roßlau und die hiermit in Zusammenhang zu sehenden Inhalte des Einzelhandelsgutachtens in gesonderten Planverfahren (z. B. Änderungsverfahren) aufgegriffen und harmonisiert werden sollen. Im Hinblick auf die Festsetzungstatbestände des vorliegenden Bebauungsplanes ist somit die Flächenbilanz (S. 38 der Begründung) korrekt dargestellt. Da es sich aber nicht um eine Bilanz im eigentlichen Sinne handelt, sondern um

	eine Auflistung der zentralen Versorgungsbereiche mit den jeweils von ihnen beanspruchten Flächen, wird der Begriff "Flächenbilanz" in "Flächendarstellung" korrigiert. Diese Vorgehensweise dient der allgemeinen Information und erhöht die Rechtssicherheit der Planung.
Aus Sicht der Stadt Coswig (Anhalt) wird mit vorliegendem Planwerk nicht konsequent die Innenstadt von Dessau-Rosslau gestärkt. In Randlagen, wie z. B. im Stadtteil Roßlau wird der zentrale Versorgungsbereich B mit 7,47 ha festgesetzt. Ich möchte hier auch auf die Stellungnahme der Stadt Coswig (Anhalt) im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „2. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 57 „Einkaufszentrum Magdeburger Straße“, Dessau-Rosslau verweisen. Zu Ihrer Information lege ich Ihnen diese Stellungnahme nochmals anbei. Die Ausweisung von weiteren zentralen Versorgungsbereichen in Randlagen wird weiter zum Kaufkraftabfluss in der Innenstadt von Dessau-Rosslau führen, aber auch zum Kaufkraftabfluss in der Stadt Coswig (Anhalt). Mit dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 216 „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ der Stadt Dessau-Rosslau wird das bereits vorhandene Überangebot an Verkaufsflächen an tw. falschen Standorten aus Sicht der Stadt Coswig (Anhalt) forciert. Ich bitte um Beachtung unserer Stellungnahme und um eine kritische Auseinandersetzung zu obiger Thematik.	Die Stadt Dessau-Roßlau findet es nicht akzeptabel, wenn hier den Eindruck entsteht, dass sie mit dem vorliegenden Bebauungsplan die Dessauer Innenstadt nicht konsequent stärke. Die Stadt Dessau-Roßlau hat frühzeitig die demografische Entwicklung erkannt und mit dem Stadtentwicklungskonzept, dem Einzelhandelsgutachten, dem Zentrenkonzept und dem Leitbild Prioritäten gesetzt, die allesamt darauf abzielen, die Innenstadt und deren Bedeutung als ein Gravitationszentrum für eine zukunftsfähige Stadt- und Regionalentwicklung zu stärken. Dieser Bebauungsplan leistet deshalb mit seiner auf diesen konzeptionellen Grundlagen aufbauenden Ziel- und Aufgabenstellung einen wichtigen Beitrag im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung **<u>und</u>** der Innenentwicklung der Stadt Dessau-Roßlau. Mit den damit verbundenen Auswirkungen auf die Versorgungssicherheit und Angebotsvielfalt im Oberzentrum wird nicht zuletzt auch Coswig von dieser Bauleitplanung profitieren können. Im Übrigen weist der Bebauungsplan keine neuen Verkaufsflächen, auch nicht in Randlagen aus. Hier verkennt die Stadt Coswig die Inhalts- und Schrankenbestimmungen des § 9 Abs. 2a BauGB. Die Grenzen des zentralen Versorgungsbereiches in der Roßlauer Innenstadt sind entsprechend den Vorgaben des § 1 Abs. 6 Nr. 4, § 2 Abs. 2 und § 34 Abs. 3 BauGB gezogen worden, und entsprechen zur Überzeugung der Stadt dem Versorgungsauftrag für den Stadtteil Roßlau.. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 57 "Einkaufszentrum Magdeburger Straße" ist seit dem 28.03.2009 rechtskräftig. Die erwähnte Stellungnahme der Stadt Coswig (Anhalt) wurde im Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau am 11.03.2009 abgewogen, das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Mit der Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplans der Innenentwicklung Nr. 57 "Einkaufszentrum Magdeburger Straße" ist dieser Standort kein Gegenstand der vorliegenden städtebaulichen Planung und somit nicht Gegenstand der Auseinandersetzung im Rahmen der Abwägung zum Entwurf

	des Bebauungsplans Nr. 216. Darüber hinaus ist es für die Stadt Dessau-Roßlau nicht erkennbar, dass es durch die vorgelegte Bebauungsplanung zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung zu nennenswerten Kaufkraftabflüssen aus der Stadt Coswig (Anhalt) kommen wird. Es werden durch diese Planung keine neuen Standorte für großflächigen Einzelhandel festgesetzt. Der Bebauungsplan trifft ausschließlich Festsetzungen für gem. § 34 BauGB zulässige Einzelhandelsnutzung. Dadurch wird diese sachgerecht gesteuert. Großflächige Einzelhandelsbetriebe gehören grundsätzlich nicht zu den nach § 34 BauGB zulässigen Nutzungen. Lediglich die im Einzelhandelsgutachten, als eine Basis dieses Bebauungsplanes, ermittelten Einzugsgebiete für die jeweiligen zentralen Versorgungsbereiche unterschiedlicher Stufen sind maßgeblich für die Art der Festsetzung. Daraus ist der Schluss zu ziehen, dass die Stadt Coswig (Anhalt) in ihrer Einzelhandelsentwicklung durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht berührt ist. Im Gegenteil wird eine Gesamtstrategie zur Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet Dessau-Roßlau aufgelegt, welche auch für die Stadt Coswig (Anhalt) eine verlässliche und berechenbare Entwicklungsgröße darstellt und in dieser Weise geeignet ist, in ihrem eigenen Stadtgebiet eine Einzelhandelssteuerung, auf Basis der nunmehr durch Satzung festgesetzten Verhältnisse im Stadtgebiet Dessau-Roßlau, vornehmen zu können.

3 Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

3.1 beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

- Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt
- Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie
- Polizeidirektion Dessau-Roßlau
- Landesamt für Geologie und Bergwesen
- Landesamt für Vermessung und Geoinformation
- Landesamt für Verbraucherschutz
- Landesbetrieb Bau NL Ost
- Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg
- IHK Halle-Dessau
- Handwerkskammer
- Evangelische Landeskirche Dessau
- Bischöfliches Ordinariat Magdeburg
- Jüdische Gemeinde
- Telekom Magdeburg
- CORPUS SIREO Asset Management
- STRABAG
- Deutsche Post
- Kabel Deutschland
- HL komm Telekommunikations GmbH
- Primacom
- Dessauer Versorgungs- und Verkehrsgesellschaft
- Stadtwerke Roßlau, Fernwärme GmbH
- WINGAS GmbH & Co. KG
- MITGAS
- Envia
- Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz

- 50Hertz Transmission GmbH
- GDMcom
- Ämter und Eigenbetriebe der Stadt Dessau-Roßlau
- Ortschaftsrat Großkühnau
- Ortschaftsrat Kleinkühnau
- Ortschaftsrat Kleutsch
- Ortschaftsrat Kochstedt
- Ortschaftsrat Mildensee
- Ortschaftsrat Mosigkau
- Ortschaftsrat Sollnitz
- Ortschaftsrat Waldersee
- Ortschaftsrat Rodleben
- Ortschaftsrat Brambach
- Ortschaftsrat Streetz/Natho
- Ortschaftsrat Meinsdorf
- Ortschaftsrat Roßlau
- Ortschaftsrat Mühlstedt
- Ortschaftsrat Törten

3.2 beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange ohne Stellungnahmen

Stellungnahme	Abwägung
▪ Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie ▪ Polizeidirektion Dessau-Roßlau ▪ Landesbetrieb Bau NL Ost ▪ IHK Halle-Dessau ▪ Handwerkskammer ▪ Evangelische Landeskirche Dessau ▪ Bischöfliches Ordinariat Magdeburg	Das Fehlen der Stellungnahmen veranlasst den Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau zu der Annahme, dass der Bebauungsplan auf die Belange dieser Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange keine Auswirkungen haben wird. Der Stadt Dessau-Roßlau sind über die bereits berücksichtigten Aspekte hinaus keine weiteren Belange bekannt, die beachtet werden müssen bzw. für die Rechtmäßigkeit der Abwägung von Bedeutung sind. Eine Änderung von Planzeichnung und Begründung ist somit nicht erforderlich.

▪ Jüdische Gemeinde ▪ Deutsche Post ▪ HL komm Telekommunikations GmbH ▪ Primacom ▪ Stadtwerke Roßlau, Fernwärme GmbH ▪ Envia ▪ Ortschaftsrat Kleinkühnau ▪ Ortschaftsrat Kochstedt ▪ Ortschaftsrat Mildensee ▪ Ortschaftsrat Sollnitz ▪ Ortschaftsrat Waldersee ▪ Ortschaftsrat Brambach ▪ Ortschaftsrat Roßlau ▪ Ortschaftsrat Mühlstedt ▪ Ortschaftsrat Törten	

3.3 beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange ohne Einwendungen

Stellungnahme	Abwägung
▪ Landesamt für Verbraucherschutz Sachsen-Anhalt vom 30.08.2010 ▪ Regionale Planungsgemeinschaft A-B-W vom 27.09.2010 ▪ WINGAS GmbH & Co. KG vom 23.09.2010 ▪ Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz vom 17.09.2010 ▪ 50Hertz Transmission GmbH vom 09.09.2010 ▪ Stadtpflege Eigenbetrieb der Stadt Dessau-Roßlau vom 30.09.2010 ▪ Ortschaftsrat Kleutsch ▪ Ortschaftsrat Rodleben ▪ Ortschaftsrat Streetz/Natho ▪ Ortschaftsrat Meinsdorf	Die Stellungnahmen der in der linken Spalte aufgeführten TÖB müssen nicht berücksichtigt werden, da ▪ sie eine uneingeschränkte Zustimmung enthalten, ▪ keine Informationen enthalten, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind ▪ nach Mitteilung der jeweiligen TÖB ihr Aufgabenbereich von der Planung nicht betroffen ist, ▪ sie keinen Aufschluss über von den TÖB beabsichtigte und bekannte, bereits eingeleitete oder verwirklichte Planungen und sonstige Maßnahmen sowie deren zeitliche Entwicklung geben und, ▪ sie Vorschriften betreffen, die nicht für den Erlass des Bebauungspla-

	nes von Bedeutung sind oder ▪ sie auf die Einhaltung von Vorschriften bei der Umsetzung des Bebauungsplanes abzielen.

3.4 beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit abwägungsrelevanten Einwendungen, Anregungen oder Hinweisen

3.4.1 Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt mit Schreiben vom 06.10.2010

Stellungnahme	Abwägung
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 Einzelstellungnahmen der Fachreferate wie folgt:	Die Stadt Dessau-Roßlau nimmt die gebündelte Stellungnahme zur Kenntnis.
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.	Die Stadt Dessau-Roßlau nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Änderungen oder Ergänzungen von Planzeichnung, Festsetzungen und Begründung sind nicht erforderlich.
2. Als obere Landesplanungsbehörde (Referat 309) ➢ Landesplanerische Feststellung Nach Durchsicht der Unterlagen zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 216	Die Stadt Dessau-Roßlau nimmt zur Kenntnis, dass die raumbedeutsame Be-

„Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ in der Stadt Dessau-Roßlau wird festgestellt, dass die raumbedeutsame Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist. ➢ Begründung der Raumbedeutsamkeit 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. Der Bebauungsplan Nr. 216 Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ ist auf Grund der Größe des Geltungsbereiches (gesamte Stadtgebiet der Stadt Dessau-Roßlau) und den damit verbundenen Auswirkungen raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend und raumbeeinflussend. ➢ Begründung der landesplanerischen Feststellung Der Landesentwicklungsplan enthält die landesbedeutsamen Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die der Entwicklung, Ordnung und Sicherung der nachhaltigen Raumentwicklung des Landes Sachsen-Anhalt zugrunde zu legen sind. Diese festgelegten Grundsätze und Ziele der Raumordnung wurden in die Regionalen Entwicklungspläne übernommen und, soweit erforderlich, konkretisiert und ergänzt. Dabei sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die der Entwicklung, Ordnung und Sicherung der nachhaltigen Raumentwicklung in der Planungsregion dienen, festgelegt. Im Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP) ist die Stadt Dessau als Oberzentrum festgelegt. Oberzentren sind 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. Gemäß den Zielen der Raumordnung (Ziffer 3.2.8. LEP LSA) ist die Ausweisung von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO an	bauungsplanung mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist. Änderungen oder Ergänzungen von Planzeichnung und Festsetzungen sind nicht erforderlich. Die Begründung ist entsprechend zu ergänzen.

Zentrale Orte der oberen oder mittleren Stufe zu binden. Diese im LEP LSA formulierten Ziele der Raumordnung zur nachhaltigen Raumentwicklung wurden im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg als Ziele der Raumordnung aufgegriffen. In der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes wurden die festgelegten Ziele der Raumordnung sachgerecht aufgeführt und es wurde sich mit ihnen auseinandergesetzt. Mit dem Bebauungsplan Nr. 216 „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche‘ beabsichtigt die Stadt Dessau-Roßlau die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung über die rahmen- rechtlichen Vorgaben des § 9 Abs. 2a BauGB. Es geht im Kern um die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung sowie der Innenentwicklung im Dessau-Roßlauer Stadtgebiet. Festgesetzt werden zwei zentrale Versorgungsbereiche. 1. Zentraler Versorgungsbereich A - Innenstadt Dessau 2. Zentraler Versorgungsbereich B - Stadtteilzentrum Roßlau Darüber hinaus werden 8 Nahversorgungsbereiche (C bis J) und 13 Nahversorgungsstandorte (K bis W) festgesetzt. Grundlage für diese Festsetzungen sind das Einzelhandelsgutachten von April 2008 und das Zentrenkonzept von April 2009 jeweils Selbstbindungsbeschluss der Stadt Dessau-Roßlau). Der Bebauungsplan Nr. 216 „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar. 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 und die Anpassungspflicht der Bauleitpläne an die Ziele der	Die Stadt Dessau-Roßlau nimmt den Verweis zur Kenntnis, und verweist ihrerseits auf die oben bestätigte Vereinbarkeit der Planung mit den Erfordernissen

Raumordnung nach § 1 Abs. 4 BauGB. ➢ 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. Die Inhalte des Raumordnungskatasters des Landes Sachsen-Anhalt, die das Antragsvorhaben berühren, erhalten Sie auf Antrag in digitaler Form (Format Shape, Gauß-Krüger-Koordinaten, Bessel) vom Landesverwaltungsamt in Halle, Referat 309 - Raumordnungskataster. Mit dieser Stellungnahme wird den vorgeschriebenen Genehmigungs- und Zulassungsverfahren nicht vorgegriffen und es werden damit weder öffentlich-rechtliche noch privatrechtliche Zustimmungen und Gestattungen erteilt. Rechtsgrundlagen: - Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBI. l 5. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBI. 1 5. 2585), - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBI. 1 5. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31 Juli 2009 (BGBI. 1 5. 2585), - Landesplanungsgesetz (LPIG) des Landes Sachsen-Anhalt vom 28. April 1998 (GVBI. LSA S. 255), zuletzt geändert durch Gesetz zur Änderung des Landesplanungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt vom 20. Dezember 2005 (GVBI. LSA 5. 804), - Gesetz über den Landesentwicklungsplan de - s Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 23. August 1999 (GVBI. LSA 5. 244), zuletzt geändert durch 2. Verordnung zur Änderung des Gesetzes über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt vom 5. Juli 2007 (GVBI. LSA, 5. 214)	der Raumordnung. Änderungen oder Ergänzungen von Planzeichnung, Festsetzungen und Begründung sind nicht erforderlich. Die Stadt Dessau-Roßlau nimmt den Hinweis zur Kenntnis. Die relevanten Informationen aus dem Raumordnungskataster wurden im Vorfeld der Planung gesichtet und in den Entwurf zur Bebauungsplanung eingearbeitet. Änderungen oder Ergänzungen von Planzeichnung, Festsetzungen und Begründung sind nicht erforderlich.

3. Als obere Abfallbehörde (Referat 401) Der räumliche Geltungsbereich umfasst das gesamte Stadtgebiet der Stadt Dessau-Roßlau. Nicht Bestandteil sind die Flächen, welche durch rechtskräftige Bebauungspläne usw. bestandskräftig überplant wurden. Nach meiner Recherche im Bodenschutzinformationssystem des Landes Sachsen Anhalt sind mehrere Altlastenverdachtsstandorte betroffen, hierzu sind Abstimmungen mit der Abfall- und Bodenschutzbehörde in der Stadtverwaltung Dessau-Roßlau vorzunehmen und im Erläuterungsbericht darzulegen.	Die Stadt Dessau-Roßlau nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Im Hinblick auf Altlastenverdachtsstandorte wurden Abstimmungen mit der Abfall- und Bodenschutzbehörde in der Stadtverwaltung Dessau-Roßlau geführt. Eine Stellungnahme zum Planverfahren liegt vor und wurde berücksichtigt. Änderungen oder Ergänzungen von Planzeichnung, Festsetzungen und Begründung sind nicht erforderlich.
4. Als obere Immissionsschutzbehörde (Referat 402) Der vorliegende Bebauungsplan soll der Umsetzung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes bzw. des Zentrenkonzeptes der Stadt Dessau- Roßlau dienen. Zuständigkeiten der oberen Immissionsschutzbehörde werden nicht berührt.	Die Stadt Dessau-Roßlau nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Änderungen oder Ergänzungen von Planzeichnung, Festsetzungen und Begründung sind nicht erforderlich.
5. Als obere Behörde für Wasserwirtschaft (Referat 404) Für geplante Bauvorhaben im Rahmen der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche ist zu prüfen, inwieweit Baumaßnahmen sich im Anlagenverbotsstreifen eines Deiches befinden. Gemäß § 134 Abs. 1 Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA) sind Maßnahmen, die die Deichunterhaltung unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder die Sicherheit des Deiches beeinträchtigen, verboten. Gemäß § 134 Abs. 2 WG LSA dürfen Anlagen der Ver- und Entsorgung, der Be- und Entwässerung sowie Anlagen des Verkehrs in einer Entfernung bis zu 10 Metern, ausgehend von der jeweiligen wasser- und landseitigen Grenze des Deiches, nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Für sonstige Anlagen jeder Art gilt dies in einer Entfernung bis 50 Metern. Nach § 134 Abs. 3 Satz 1 WG LSA kann die Wasserbehörde Ausnahmen zur Befreiung vom Verbot des Absatzes 2 genehmigen, wenn Anlagen der Ver- und Entsorgung, der Be- und Entwässerung sowie Anlagen des Verkehrs be-	Die Stadt Dessau-Roßlau nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte im Sinne des vorgelegten Bebauungsplanes befinden sich nicht im Anlagenverbotsstreifen eines Deiches. Damit sind die besorgten Erschwernisse für Deichunterhaltungsmaßnahmen gegenwärtig nicht erkennbar. Sollte sich im Rahmen der Realisierung von Entwicklungen zu den festgesetzten zentralen Versorgungsbereichen oder Nahversorgungsstandorten herausstellen, dass wasserrechtliche Belange entsprechend Wassergesetz LSA berührt sind, werden in diesem Sinne Einzelfallentscheidungen durch die jeweiligen Vorhabenträger bzw. die Stadt Dessau-Roßlau im benötigten Umfang beantragt werden. Änderungen oder Ergänzungen von Planzeichnung, Festsetzungen und Begründung sind nicht erforderlich. Der Bebauungsplan bereitet keine konkreten Vorhaben vor, sondern differenziert lediglich die nach § 34 BauGB zulässigen Nutzungen. Das dort geforderte Einfügegebot bleibt von der vorliegenden Bebauungsplanung unberührt. Gleiches gilt für die nach anderen Gesetzen getroffenen Regelungen für Vorha-

troffen sind, oder wenn das Verbot im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Ausnahme mit den Belangen der Deichsicherheit vereinbar ist. Mit dem zur Deichunterhaltung Verpflichteten ist Einvernehmen herzustellen.	ben. Änderungen oder Ergänzungen von Planzeichnung, Festsetzungen und Begründung sind nicht erforderlich.
6. Als obere Behörde für Abwasser (Referat 405) Durch das Vorhaben werden Zuständigkeiten des Referates Abwasser, als obere Wasserbehörde im LVwA, nicht berührt.	Die Stadt Dessau-Roßlau nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Änderungen oder Ergänzungen von Planzeichnung, Festsetzungen und Begründung sind nicht erforderlich.
7. Als obere Naturschutzbehörde (Referat 407) Ein bestehendes oder geplantes Naturschutzgebiet wird von dem Entwurf des o. g. Bebauungsplanes nicht berührt. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege vertritt die untere Naturschutzbehörde (hier: Dessau-Rosslau), auf deren Stellungnahme hiermit verwiesen wird.	Die Stadt Dessau-Roßlau nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Die untere Naturschutzbehörde wurde am Planverfahren beteiligt. Eine Stellungnahme liegt mit Schreiben vom 05.10.2010 vor (siehe Punkt 3.5) und wurde berücksichtigt. Änderungen oder Ergänzungen von Planzeichnung und Festsetzungen sind nicht erforderlich.

3.4.2 Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt vom 17.09.2010

Stellungnahme	Abwägung
...die Beteiligung bezüglich der Aufstellung 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. Bezüglich der Bestimmungen im Umgang mit den im Plangebiet vorhandenen Grenzmarken entsprechend des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA) verweise ich auf die fachliche Qualifikation des Stadtvermessungsamtes der Stadt Dessau als andere behördliche Vermessungsstelle gemäß § 1 VermGeoG LSA.	Die Stadt Dessau-Roßlau nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Der Hinweis auf die Höhenfestpunkte wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung informativ ergänzt. Dieses Vorgehen dient der allgemeinen Information und erhöht die Rechtssicherheit der Planung.

Des Weiteren möchte ich darauf hinweisen, dass sich in den Versorgungsbereichen A und J Höhenfestpunkte I. Ordnung befinden. Für diese amtlichen Vermessungsmarken muss jede Gefährdung ausgeschlossen bleiben. Eine Veränderung oder Zerstörung aufgrund von Baumaßnahmen sind dem Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo) zu melden. Die Lage der Festpunkte ist in der anliegenden Festpunktübersicht aufgeführt. Sollten in unmittelbarer Nähe der Festpunkte Baumaßnahmen durchgeführt werden, bitte ich um Rücksprache. Ansprechpartner für das Sachgebiet ist Herr Wolfram (LVermGeo Magdeburg), Tel. 0391/567 3005.	

3.4.3 Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt vom 07.10.2010

Stellungnahme	Abwägung
... zu den bergbaulichen und geologischen Belangen, die hier durch das LAGB zu vertreten sind, geben wir zum o. g. Vorhaben folgende Stellungnahme:	
<u>Bergbau</u> Bergbauliche Arbeiten oder Planungen, die den Maßgaben des Bundesberggesetzes unterliegen, werden durch das Vorhaben/die Planung nicht berührt. Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen durch umgegangenen Altbergbau liegen dem Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt ebenfalls nicht vor.	Die Stadt Dessau-Roßlau nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Änderungen oder Ergänzungen von Planzeichnung, Festsetzungen und Begründung sind nicht erforderlich.
<u>Hydrogeologie und Umweltgeologie</u> Im Bereich einiger Standorte (z. B. Zentrale Versorgungsbereiche W und B im Stadtteil Rosslau oder Versorgungsbereich H - Kleinkühnau) ist mit oberflächennahen Grundwasserständen (y 2 m unter Gelände) zu rechnen. Sollten im Zuge von Bau- bzw. Sanierungsmaßnahmen detaillierte Angaben zum Grundwasserspiegel (höchster Grundwasserstand, Schwankungsbreite) erforderlich sein, wird das Einholen einer hydrologischen Stellungnahme beim Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt (39104 Magdeburg, Otto-von-Guericke-Str. 5) empfohlen.	Der Hinweis zur Hydrogeologie und Umweltgeologie wird seitens der Stadt Dessau-Roßlau zur Kenntnis genommen und in der Begründung zum Bebauungsplan an entsprechender Stelle informativ ergänzt. Dieses Vorgehen dient der allgemeinen Information und erhöht die Rechtssicherheit der Planung.

Ingenieurgeologie/Geotechnik Zum Bebauungsplan gibt es nach unseren derzeitigen Erkenntnissen aus ingenieurgeologischer Sicht keine Bedenken. Vom tieferen Untergrund ausgehende geologisch bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche sind im Plangebiet nicht zu erwarten. Wir empfehlen bei Neubebauungen Baugrunduntersuchungen vornehmen zu lassen.	Die Stadt Dessau-Roßlau nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Änderungen oder Ergänzungen von Planzeichnung, Festsetzungen und Begründung sind nicht erforderlich.

3.4.4 DVV vom 08.10.2010

Stellungnahme	Abwägung
... der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 216 - Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche der Stadt Dessau-Roßlau° wurde in unserem Hause geprüft. Im o. g. B-Planentwurf ist nicht zu erkennen, dass vorhandene und derzeit geplante Fernwärmeleitungsbestände insofern berührt werden; dass ein Handlungsbedarf notwendig wird. Die Gasleitungen in den Gebieten T, A, P, 0, S, I, N, L, M müssen erhalten bleiben. Der Bereich R ist Rückzugsgebiet für die GVD GmbH. Die stromseitige Versorgung der angezeigten Versorgungsbereiche Ist langfristig gesichert. Von der DATEL, der DESVVA und der DVGIDVE gibt es keine Anmerkungen zum B-Planentwurf. Bei Einhaltung der gültigen Vorschriften stimmen die Medienträger der DVV Stadtwerke Dessau dem R-Planentwurf grundsätzlich zu.	Die Stadt Dessau-Roßlau nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis, auch dass im Bereich um die Triftstraße von der GVD künftig keine Gasversorgung mehr angeboten werden soll. Änderungen oder Ergänzungen von Planzeichnung, und Festsetzungen sind nicht erforderlich. Der Wortlaut der Stellungnahme wird entsprechend in die Begründung übernommen.

3.4.5 Deutsche Telekom vom 30.08.2010

Stellungnahme	Abwägung
... wir bedanken uns für die Beteiligung an Ihrem Verfahren. Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Im Rahmen dieser Vollmacht nehmen wir zu der o. g. Planung Stellung.	Die Stadt Dessau-Roßlau nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Änderungen oder Ergänzungen von Planzeichnung, Festsetzungen und Begründung sind nicht erforderlich.
In den Versorgungsbereichen befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH, Bereich Technik Breitband & Festnetz. Die dargestellten Versorgungsbereiche sind durch die Telekom grundhaft ausgebaut. Entstehen infolge des B-Planes weitere neue Bedarfsquellen, bitten wir um rechtzeitige Einbeziehung in die zukünftigen Planungen, damit die telekommunikationsseitige Versorgung sichergestellt werden kann.	Wie in der Stellungnahme angeregt, wird im Zuge des Ausbaus bzw. im Rahmen von Entwicklungen im Bereich der jeweiligen Einzelstandorte die telekommunikationsseitige Versorgung bedarfsgerecht angemeldet werden. Der Bebauungsplan bereitet keine konkreten Vorhaben vor, sondern differenziert lediglich die nach § 34 BauGB zulässigen Nutzungen; d.h. es werden über den vorliegenden Bebauungsplan keine neuen Standorte geplant.
Insofern die beabsichtigten Maßnahmen des B-Planes im Planbereich keine weiteren Auswirkungen mit Nutzungsbeschränkungen auf die Trassen und Grundstücke der Telekom zur Folge haben, bestehen unsererseits keine Einwände.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass bei Beachtung der Trassenlagen der Deutschen Telekom GmbH im Plangebiet des Bebauungsplanes keine Einwände zum Bebauungsplan bestehen.
Alle Angaben zu den Telekommunikationslinien sind nur zweckgebunden zu verwenden, eine Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet.	

3.4.6 CORPUS SIREO Asset Management vom 13.10.2010

Stellungnahme	Abwägung
... als Asset Manager der Deutschen Telekom AG möchten wir zu Ihrem Schreiben vom 30.08.2010 wie folgt Stellung nehmen: Die Deutsche Telekom AG ist Eigentümerin des Flurstückes 6236/12, Flur 50 der Gemarkung Dessau. Das sich im Planbereich des Vorentwurfs zum Bebauungsplan Nr. 216 befindliche Flurstück ist gewerblich genutzt. Auf dem Grundstück stehen ein sich in Nutzung befindendes Technikgebäude und ein Funkturm der Deutschen Telekom AG. Das vorgenannte Grundstück liegt im Geltungsbereich des Entwurfs des Bebauungsplanes 216 mit welchem die Zulässigkeit von Einzelhandel geregelt wird. Gemäß den Bestimmungen des B-Planes wird auf dem o. g. Flurstück eine Einzelhandelsnutzung ausgeschlossen. Nach der Privatisierung der Bundespost basiert der Geschäftsbetrieb der Deutschen Telekom AG auf rein privatrechtlicher Grundlage. Aufgrund technischer Neuerungen ist jedoch zukünftig von einem Rückgang des Bedarfs an Telekommunikationsleistungen am Standort auszugehen. Daher liegt es im Interesse der DT AG, das Grundstück auch für andere Nutzungen als die „Telekomnutzung“ offen zu halten. Als privatwirtschaftliches Unternehmen ist es Ziel der DT AG, eine Immobilie gewinnbringend zu nutzen. Diesem wird u. a. durch die Beibehaltung einer größtmöglichen Flexibilität im Hinblick auf zukünftige Nutzungsmöglichkeiten Rechnung getragen. Die geplante Festsetzung führt somit zu einer Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten des Standortes, was insbesondere für eine Verwertung des Grundstückes kritisch zu sehen ist. Wir bitten daher zu prüfen, ob entgegen Ihrer bisherigen Planung die Einzelhandelsnutzung am Standort zu ermöglichen ist. Für Rückfragen steht Ihnen Frau Katja Siegert gern unter der Telefonnummer 0341/976 90 108 zur Verfügung.	Die Stadt Dessau-Roßlau nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Bei dem genannten Grundstück handelt es sich um den Standort der Telekom an der Ludwigshafener Straße, westlich anschließend an das Gelände der Wasserspeicher (siehe auch unter Punkt 3.4.7). Das inhaltliche Anliegen der Stellungnahme zielt darauf ab, die Nutzungsmöglichkeiten des gegenwärtig noch in Betrieb befindlichen Telekomstandortes durch den vorgelegten Bebauungsplan nicht beschränkt zu sehen. Mit dem Bebauungsplan Nr. 216 "Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche" beabsichtigt die Stadt Dessau-Roßlau die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung über die rahmenrechtlichen Vorgaben des § 9 Abs. 2a BauGB. Dabei geht es im Kern um die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung sowie der Innenentwicklung im Dessau-Roßlauer Stadtgebiet. Die Entwicklung dieser zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte mit ihren diesbezüglichen Festsetzungen, unter Bezugnahme auf das Einzelhandelsgutachten von April 2008 und das Zentrenkonzept von April 2009 (jeweils Selbstbindungsbeschluss der Stadt Dessau-Roßlau), orientiert auf ebenda herausgearbeitete Teilbereiche der Stadt, in welchen Zulassungsentscheidungen von Einzelhandelsbetrieben gemäß § 34 BauGB verlässlich getroffen werden können. Bereits an dieser Stelle legt sich der Bebauungsplan in seiner Struktur dahingehend fest, dass bereits Rahmenbedingungen im Hinblick auf die jeweiligen Standortentwicklungen gegeben sind, die eine Zulassungsentscheidung gemäß § 34 BauGB für die Weiterentwicklung im Einzelfall ermöglichen. Dies ist für den vorliegenden Standort nicht gegeben, da hier auf Grund der Situation, mit Blick auf das in Rede stehende Grundstück selbst, aber auch in dessen Umfeld, eher davon ausgegangen werden muss, dass Zulassungsentscheidungen hier gemäß § 35 BauGB zu beurteilen sind. Grundsätzlich ist zudem festzustellen, dass diese erschließungstechnische Versorgungsanlage mit den Garagen in der Augustenstraße im Flächennut-

	zungsplan (FNP) der Stadt Dessau (Stand 2004) als Grünfläche dargestellt ist. Auch wenn der FNP keine Drittwirkung entfaltet, ist er doch für das gemeindliche Handeln maßgeblich. Darüber hinaus bilden die gutachterlichen Untersuchungen zu Einzelstandorten im Stadtgebiet die Basis für den vorliegenden Bebauungsplan. In keinem der gutachterlichen bzw. informellen Rahmenuntersuchungen wurde der in Rede stehende Standort als ein geeigneter und erforderlicher Ergänzungsstandort zum Netz der bestehenden zentralen Versorgungsbereiche unterschiedlicher Stufe empfohlen Resultierend wird seitens der Stadt Dessau-Roßlau die in der Stellungnahme aufgeführte Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten des Standortes nicht gesehen.

3.4.7 STRABAG Property and Facility Services GmbH vom 11.10.2010

Stellungnahme	Abwägung
wie fmdl. besprochen, ergeben sich noch einige Fragen bzgl. des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 216 "Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche" der Stadt Dessau-Roßlau in der Fassung vom 30.Juni 2010. Vom Bebauungsplan sind ff. Telekomgrundstücke getroffen: Teilplan 2: Dessau, Kavalierstr. 24-26 Dessau, Am Georgengarten 3a Dessau, Kapenstr. 33 Dessau, Alt Dellnau 4 Teilplan 3 Dessau, Am Eichengaerten 11 Dessau, Köthener Str. 63 Dessau, Ludwigshafener Str. Ich bitte Sie um Mitteilung, in welcher Weise die o. g. Standorte durch den Bebauungsplan betroffen sind: wird z. B. bei einem der Objekte künftig der	Die Stadt Dessau-Roßlau nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Es wird ausdrücklich auf die Ausführungen unter Punkt 3.4.6 verwiesen Im Folgenden wird kurz auf die relevanten Festsetzungsgegenstände des Bebauungsplanes zu den einzelnen angefragten Telekomgrundstücken Bezug genommen. - Kavalierstraße 24-26 Hier greift unmittelbar der Regelungsgehalt für den zentralen Versorgungsbereich A – Innenstadt Dessau. Die Rahmenbedingungen werden über den § 34 BauGB bestimmt. Die Zielsetzungen dieses Bebauungsplanes können dabei begünstigend wirken. - Am Georgengarten 3a Das Grundstück liegt in keinem zu erhaltenden und weiter zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereich. Hier greifen unmittelbar die im Bebauungsplan beabsichtigten Ausnahmetatbestände vom Grundsatz des Einzelhandelsausschlusses.

Einzelhandel untersagt werden? Dies wäre eine Einschränkung des Objektes bei einem mögl. Verkauf. Zur Ableitung eventueller positiver oder negativer Auswirkungen bitte ich daher um Übermittlung der baurechtlichen Istsituation (B-Plan/FNP vorhanden und entsprechende Darstellung), der zukünftigen Ausweisung in Bezug auf den Einzelhandel sowie um Einschätzung, welche Auswirkungen sich in Bezug auf den Einzelhandel ergeben.	- Kapenstr. 33, Alt Dellnau 4 und Köthener Str. 63 siehe Abwägung zu Georgengarten 3a - Am Eichengarten 11 Hier gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 103 "Gewerbegebiet Dessau-Ost – Mildensee". Diese werden durch die vorliegende Bebauungsplanung nicht berührt, da die Grundstücke nicht am Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans teilnehmen. - Ludwigshafener Str. Der Bebauungsplan steuert ausschließlich die Nutzung in den in Zusammenhang bebauten Ortsteilen der Stadt Dessau-Roßlau. Ein Bebauungsplan liegt für die Flächen nicht vor. Die örtliche Bebauung ist als dispers zu bewerten. Dauerhaft dem Aufenthalt von Bewohnern oder Arbeitern dienende Gebäude sind in Relation zu den sonstigen im Zusammenhang bebauten Ortsteilen im Stadtgebiet nicht zu verzeichnen. Dies hat zur Folge, dass überwiegende Gründe dafür sprechen, dass der Standort nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt (siehe dazu auch Punkt 3.4.6). Grundsätzlich ist zudem festzustellen, dass diese erschließungstechnische Versorgungsanlage mit den Garagen in der Augustenstraße im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Dessau (Stand 2004) als Grünfläche dargestellt ist. Auch wenn der FNP keine Drittwirkung entfaltet, ist er doch für das gemeindliche Handeln maßgeblich.

3.4.8 Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH und Co. KG vom 24.09.2010

Stellungnahme	Abwägung
Dessau, Bereich A Innenstadt wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 24.09.10. Im Bereich Ihrer beabsichtigten Baumaßnahme befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage aus den beiliegenden Bestandsplänen ersichtlich ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf die Beachtung unserer Kabelschutzanweisung, hierbei ist dem Punkt 6 besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Sind Sie nicht im Besitz der Kabelschutzanweisung, dann kann diese bei uns angefordert werden. Sollte eine Umverlegung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können. Bitte beachten Sie, dass bei Änderung Ihrer angegebenen Baumaßnahme eine erneute Bestandsauskunft erforderlich ist. Eine Weitergabe der ausgegebenen Unterlagen an Dritte ist untersagt. Diese Auskunft verliert mit Ablauf von 8 Wochen ihre Gültigkeit. Roßlau, Bereich B Stadtteilzentrum gleichlautend Dessau, Bereich C Leipziger Tor gleichlautend Dessau, Bereich D Wilhelm-Feuerherdt-Str. gleichlautend Dessau, Bereich E Heidestr./Südstr. gleichlautend	Die Stadt Dessau-Roßlau nimmt die Stellungnahmen zur Kenntnis. Weitergehende Regelungsgegenstände für den vorgelegten Bebauungsplan resultieren hierdurch nicht. Änderungen oder Ergänzungen von Planzeichnung, Festsetzungen und Begründung sind nicht erforderlich.

Dessau, Bereich F Heidestr./Augustenstr. gleichlautend Dessau, Bereich I; OT Ziebigk, Kornhausstr. gleichlautend Dessau, Bereich M, Heidestr./Mittelbreite gleichlautend Dessau, Bereich N, Goethestr. gleichlautend Dessau, Bereich O, Askanische Str. gleichlautend Dessau, Bereich Q, OT Alten, Kleine Schaftrift gleichlautend Dessau, Bereich R, OT Alten, Altener Str. gleichlautend Dessau, Bereich S, Ziebigk, Elballee gleichlautend Dessau, Bereich T, Kühnauer Str. gleichlautend Dessau, Bereich W, OT Roßlau, Nordstr. gleichlautend	
Dessau, Bereich G OT Kochstedt, Lichtenauer Str. wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 24.09.10. Wir teilen Ihnen mit, dass die Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH und Co. KG gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.	Die Stadt Dessau-Roßlau nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Änderungen oder Ergänzungen von Planzeichnung, Festsetzungen und Begründung sind nicht erforderlich.

Dessau, Bereich H, Kühnau, Hauptstr. gleichlautend Roßlau, Bereich J, Luchplatz gleichlautend Dessau, Bereich K, Kreuzbergstr. gleichlautend Dessau, Bereich L, Haideburg, Alte Leipziger Str. gleichlautend Dessau, Bereich P,OT Mosigkau, Chörauer Str. gleichlautend Dessau, Bereich U, Magdeburger Str. gleichlautend	

3.4.9 MITGAS vom 30.09.2010

Stellungnahme	Abwägung
... Ihre Anfrage ist bei uns eingegangen und wurde unter folgender Nummer registriert. **Registrier-Nr.: 10-009223**	
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, welche nicht als Erkundigung (Schachtschein) gilt:	Die Stadt Dessau-Roßlau nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis
Aufgrund der Größe des angefragten Gebietes übergeben wir mit diesem Schreiben zunächst drei Übersichtspläne im Maßstab 1:25.000 und sechs Übersichtspläne im Maßstab 1:5000 der vorhandenen Gasnieder-/Gasmitteldruckleitungen in den gastechnisch erschlossenen Ortschaften. Weiterhin erhalten Sie unsere 2. Auflage vom “Merkheft zum Schutz von Anlagen	Die mitgeteilten Lagepläne wurden eingesehen und erkannt, dass hieraus keine geänderten Festsetzungsgegenstände für den Bebauungsplan unmittelbar resultieren. Sollten betroffene zentrale Versorgungsbereiche in Zukunft im Rahmen ihres Ausbaus bzw. ihrer Entwicklung den Nahbereich der Gasniederdruck- bzw. -mitteldruckleitungen berühren, werden hierzu im Rahmen der

der MITGAS GmbH“ zur verpflichtenden Beachtung.	Bauantragsverfahren gesonderte Abstimmungen geführt.
Die Betriebsführung incl. die Auskunfts- und Erkundigungspflicht der verpachteten Gashochdruckleitung (TN 320.00, DN 400/DP 84) für das ausgewiesene Gebiet des Bebauungsplanes ist an die Gasversorgung Dessau GmbH übergegangen.	Eine Abstimmung mit der Gasversorgung Dessau im Rahmen der zusammenfassenden Stellungnahme der DVV Stadtwerke Dessau GmbH ist erfolgt und wurde entsprechend berücksichtigt.
Die Übergabe von genaueren Bestandsunterlagen erscheint uns zum jetzigen Zeitpunkt aufgrund der beträchtlichen Menge nicht sinnvoll. Bei detaillierten Einzelmaßnahmen erhalten Sie die benötigten Bestandspläne für alle betroffenen MITGAS-Anlagen kurzfristig. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass diese Planunterlagen einzuholen sind, sobald Ihrerseits konkrete Maßnahmen geplant werden.	Die Stadt Dessau-Roßlau nimmt die vorgeschlagene Verfahrensweise zur Kenntnis und stimmt ihr zu.
Sollten aus objektiven Gründen der angegebene Schutzstreifen bzw. Sicherheitsabstand und/oder die im o. g. Merkheft aufgeführten Abstände und Forderungen ganz oder teilweise nicht eingehalten werden können, ist zwingend mit uns Rücksprache über die dann erforderlichen Maßnahmen zu führen.	
Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen Bestandsschutz genießen. Notwendige Aufwendungen/Veränderungen sind grundsätzlich durch den Verursacher bzw. nach den gültigen vertraglichen Vereinbarungen zu finanzieren.	Der vorgelegte Bebauungsplan berührt den Bestandsschutz der MITGAS-Anlagen nicht.
In unseren Plänen sind Gasleitungen im Bruchteilseigentum VNG/MITGAS eingetragen. Auskunft über diesen Leitungsbestand erhalten Sie bei der Verbundnetz Gas AG, Braunstraße 7, 04347 Leipzig. 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 Rücktragen bzw. weiteren Anfragen zum Vorhaben wollen Sie bitte immer die Registrier-Nr. mit angeben.	Die darüber hinaus gegebenen Informationen werden zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen von Planzeichnung, Festsetzungen und Begründung sind nicht erforderlich.

3.4.10 GDM com (Verbundnetz Gas AG) vom 30.09.2010

Stellungnahme	Abwägung
GDMcom ist vorliegend als von der VNG - Verbundnetz Gas AG (nachfolgend VNG genannt) beauftragtes Dienstleistungsunternehmen tätig und handelt insofern namens und in Vollmacht der VNG.	
Bezug nehmend auf Ihre o. g. Anfrage teilen wir Ihnen mit, dass sich im räumlichen Geltungsbereich des Entwurfes Bebauungsplan Nr. 216 “Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ der Stadt Dessau-Roßlau, Gemarkungen Tornau, Roßlau, Dessau, Kleinkühnau, Mosigkau, Kochstedt und Haideburg, Anlagen der VNG befinden. Im Bereich der Südstraße/Dessauer Straße/Werftstraße im Bereich des Zentralen Versorgungsbereiches J - Luchplatz verläuft die Trasse des Steuerkabel 0709 der VNG. Die derzeitige ungefähre Lage dieses Steuerkabels entnehmen Sie bitte anliegendem Plan. <u>Zum Vorhaben nehmen wir wie folgt Stellung:</u> 1. Wir bestätigen den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 30.06.2010. 2. Die GDMcom/VNG ist am weiteren Verfahren zu beteiligen. 3. Damit diese Belange bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes weiterhin Berücksichtigung finden, legen wir Ihnen zur Information eine Broschüre „Allgemeine Verhaltensregeln und Vorschriften zum Schutz von Anlagen der VNG“ bei.	Die Stadt Dessau-Roßlau nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Änderungen oder Ergänzungen von Planzeichnung, Festsetzungen und Begründung sind nicht erforderlich.
Die GDMcom vertritt die Interessen für v. b. Anlage/n gegenüber Dritten in o. g. Angelegenheit. Ihre Anfragen richten Sie bitte diesbezüglich an die GDMcom. Bei Rückfragen steht Ihnen o. g. Sachbearbeiterin gern zur Auskunft zur Verfügung	Für die Stadt Dessau-Roßlau resultieren aus den mitgeteilten Informationen keine Notwendigkeiten zu Änderungen oder Ergänzungen des vorgelegten Bebauungsplanes und seiner Begründung. Die Anlagen der VNG genießen im gesamten Geltungsbereich Bestandsschutz.

3.4.11 Ortschaftsrat Großkühnau vom 12.10.2010

Stellungnahme	Abwägung
Der Ortschaftsrat bittet um Rückinformation, inwieweit die unten genannte Bemerkung des Ortschaftsrates zur Stellungnahme vom 14.09.2010 im Abwägungsprozess berücksichtigt wird.	Die Stadt Dessau-Roßlau nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis
Seite 22, Pkt. 6.3.6, Abs. 3 / Nahversorgungsbereich H *Dass die dort genannte Laufdistanz als „normal" bezeichnet wurde, könne nicht nachvollzogen werden.*	Der hier in Rede stehende Teil der Begründung zum zentralen Versorgungsbereich in Kleinkühnau lautet wie folgt: *"Die räumliche Distanz zwischen den zentralen Sortimenten des kurzfristigen Bedarfs - Nahrungs- und Genussmittel sowie Getränke - ist zu Fuß als normale Lauflagendistanz überwindbar"* (Auszug aus der Begründung). Der Lebensmitteldiscountmarkt an der Ecke Hauptstraße/Friedensallee und dem Getränkemarkt an der Ecke Hauptstraße/Osternienburger Straße befinden sich in einer Entfernung von 250 m. Dazwischen sind weitere Geschäfte im Einzelhandels- und Dienstleistungsbereich angesiedelt. Darüber hinaus bestehen Potentiale für die Ergänzung von Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen auf bisher noch nicht in dieser Weise genutzten Flächenanteilen. Die als "normal" bezeichnete Laufdistanz geht davon aus, dass bei sukzessiver Auffüllung des Nahversorgungsstandortes hier eine entsprechend attraktive Agglomeration für Einkaufs- und Dienstleistungsnutzungen entstehen kann, die das Zu-Fuß-Gehen im Rahmen der Besorgungen/Erledigungen über eine Distanz von 200 –250 m durchaus rechtfertigt. Dabei ist mit der Formulierung "normal" nicht eine qualitative Aussage zum Status quo verbunden, sondern lediglich auf allgemein akzeptierte Wegelängen im Rahmen von Besorgungen und Erledigungen unter lebenswirklichen Verhältnissen zu Fuß verwiesen worden. Eine Verkleinerung des Nahversorgungsbereiches wird durch die Stadt Dessau-Roßlau im vorliegenden Fall (mit dem Ziel der Verkürzung der Laufdistanz) verantwortungsvoll nicht befürwortet, da im Bestand ansässigen Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen in ihrer Entwicklungsgeschichte den heute als tragfähig eingeschätzten Nahversorgungsbereich mit der vorliegenden Nutzungs- und Sortimentsverteilung hervorgebracht haben.

3.4.12 Ortschaftsrat Mosigkau vom 30.09.2010

Stellungnahme	Abwägung
... Der Ortschaftsrat Mosigkau hat in der Ortschaftsratsitzung vom 27.09.10 über. den Bebauungsplan beraten und ist für den Nahrungsstandort P - Chörauer Straße zu folgendem Ergebnis gelangt: Der Ortschaftsrat Mosigkau stimmt dem vorliegenden Entwurf zu, mit der Option den Zentralen Versorgungsbereich bis zur ehemaligen Grundschule Mosigkau, Chörauer Straße 37 auszudehnen. Begründung: Die derzeitige Vermarktung/Nutzung des ehemaligen Schulstandortes in der Ortslage Mosigkau ist vakant. Aus Sicht des Ortschaftsrates ist das Grundstück auf Grund seiner Größe und zentralen Lage sehr geeignet für Ansiedelungen von Unternehmen des Versorgungssektors. Um die Vermarktungsmöglichkeiten auch in Hinblick auf Neuansiedelungen dieser Branche zu erhöhen, ist es darum zwingend notwendig den zentralen Versorgungsbereich für die Ortslage Mosigkau auf dieses Grundstück mit der Andienung über die Chörauer Straße zu erweitern.	Die Stadt Dessau-Roßlau nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis Die Stadt Dessau-Roßlau kann zwar angesichts der vom Gesetzgeber und der Rechtsprechung in den zwischenzeitlich erfolgten Klarstellungen gestellten Anforderungen an die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches nicht an der im ersten Planentwurf getroffenen Festsetzung festhalten und somit auch nicht die Anregung des Ortschaftsrates berücksichtigen. Dennoch bleibt es im Ergebnis bei der qualitativen Festsetzung eines Nahversorgungsstandortes wie im ersten Entwurf. Auch wenn die Abgrenzung des Nahversorgungsstandortes sich verändert, so hat dies ausschließlich klarstellende Gründe zum Anlass, die sich aus der Definition der zentralen Versorgungsbereiche und den tatsächlichen Entwicklungsmöglichkeiten im Rahmen des § 34 BauGB ergeben, nach dem Vorhaben im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans nach wie vor zu beurteilen sind. Denn zentrale Versorgungsbereiche sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund Einzelhandelsnutzungen eine Versorgungsfunktion <u>über</u> den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. Sie ergeben sich sowohl aus den tatsächlichen Verhältnissen als auch aus planerischen Festlegungen. Diese Bedingungen sind in der Ortslage nicht gegeben. Dennoch wird das ursprüngliche Ziel der Gewährleistung der Nahversorgung keinesfalls aufgegeben, vielmehr wird der aktuelle Einzelhandelsmarkt am Ende der Knobelsdorffallee auch künftig als Nahversorgungsstandort festgesetzt. Die ursprünglich gefasste Einbeziehung des Bereichs zwischen der Knobelsdorffallee, der Justus-von-Liebig-Straße und der Bundesstraße (Orangeriestraße) lässt sich jedoch aus o. g. Gründen nicht mehr darstellen. Im Umkehrschluss ist aber das kleine dörfliche Zentrum mit Bürgerhaus, Kindergarten und hinzutretenden Einzelhändlern trotzdem im Rahmen der Zulässigkeiten des sog. Innenbereichs weiter zu entwickeln. Eine Einschränkung dieser kleinteiligen Möglichkeiten erfolgt durch die geänderte Abgrenzung nicht, da sie in dieser Kleinteiligkeit auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte möglich sind.

3.5 Zusammengefasste Stellungnahme der Stadtverwaltung der Stadt Dessau-Roßlau

Stellungnahme	Abwägung
Folgende Ämter der Stadt Dessau-Roßlau sind am Verfahren beteiligt worden und haben keine Stellungnahme abgegeben: ▪ Amt für Gebietsangelegenheiten und Ortschaften ▪ Gleichstellungsbeauftragte ▪ Amt für Öffentliche Sicherheit und Ordnung ▪ Amt für Brand-, Katastrophenschutz und Rettungsdienst ▪ Schulverwaltungsamt ▪ Amt für Kultur und Sport ▪ Sozialamt ▪ Senioren- und Behindertenbeauftragter ▪ Bauverwaltungsamt ▪ Untere Denkmalschutzbehörde ▪ Amt für Stadtentwicklung ▪ Bauordnungsamt ▪ Amt für Zentrales Gebäudemanagement	Das Fehlen der Stellungnahmen veranlasst den Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau zu der Annahme, dass der Bebauungsplan auf die Belange dieser Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange keine Auswirkungen haben wird. Der Stadt Dessau-Roßlau sind über die bereits berücksichtigten Aspekte hinaus keine weiteren Belange bekannt, die beachtet werden müssen bzw. für die Rechtmäßigkeit der Abwägung von Bedeutung sind. Eine Änderung von Planzeichnung und Begründung ist somit nicht erforderlich. Von einer erneuten Beteiligung dieser Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird daher abgesehen.
Folgende Ämter der Stadt Dessau-Roßlau sind am Verfahren beteiligt worden und haben keine Bedenken geäußert: ▪ Amt 51 – Jugendamt vom 01.10.2010 ▪ Amt 53 – Gesundheitsamt/Veterinärwesen und Verbraucherschutz vom 22.09.2010 ▪ Amt 61 – Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Denkmalpflege . untere Denkmalschutzbehörde vom 30.11.2010 ▪ Amt 66 – Tiefbauamt vom 16.09.2010 ▪ Amt 80 – Amt für Wirtschaftsförderung, Tourismus und Marketing vom 07.10.2010 ▪ Amt 83 – Amt für Umwelt und Naturschutz vom 05.10.2010	Die Stellungnahmen der in der linken Spalte aufgeführten TÖB müssen nicht berücksichtigt werden, da - sie eine uneingeschränkte Zustimmung enthalten, - keine Informationen enthalten, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind, - nach Mitteilung der jeweiligen TÖB ihr Aufgabenbereich von der Planung nicht betroffen ist, - sie keinen Aufschluss über von den TÖB beabsichtigte und bekannte, bereits eingeleitete oder verwirklichte Planungen und sonstige Maßnahmen sowie deren zeitliche Entwicklung geben und, - sie Vorschriften betreffen, die nicht für den Erlass des Bebauungsplanes von Bedeutung sind oder - sie auf die Einhaltung von Vorschriften bei der Umsetzung des Bebauungsplanes abzielen.

Ämter der Stadt Dessau-Roßlau mit abwägungsrelevanten Einwendungen, Hinweise und Anregungen: Amt 62 – Vermessungsamt vom 17.09.2010	
Der o. g. Entwurf wurde hinsichtlich der Belange des Vermessungsamtes geprüft. Aus Sicht des Vermessungsamtes gibt es zum o. g. Bebauungsplan Nr. 216 in der Fassung vom 30Juni 2010 keine Einwände oder Bedenken.	Die Stadt Dessau-Roßlau nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.
Es ist darauf aufmerksam zu machen, dass die Einzelstandorte in der Roßlauer Allee (Lebensmitteldiscounter) und in der Grenzstraße (diverser Sortimentsverkauf) nicht als Nahversorgungsstandorte berücksichtigt wurden.	Der Standort in der Roßlauer Allee ist Gegenstand der Regelungsinhalte des Bebauungsplanes Nr. 151 und wird daher vom Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes nicht erfasst. Der Standort in der Grenzstraße ist Bestandteil des zentralen Versorgungsbereiches E – Heidestraße / Südstraße und wurde damit im Kontext der diesbezüglichen Festsetzungen berücksichtigt, allerdings wird im Unterschied zum ersten Entwurf eine Anpassung der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs vorgenommen. Die räumliche Ausdehnung besitzt das Potential der im Einzelhandelsgutachten gesehenen Entwicklungsoptionen, welches über die Heidestraße hinweg in den Bereich der gegenwärtig hier noch zu findenden Volksschwimmhalle als Chance gesehen wird, die Flächen westlich der Heidestraße im Sinne des zentralen Versorgungsbereiches zukünftig stärker in diesem Sinne zu aktivieren, was im Zusammenhang mit einem adäquaten Verkehrsknotenausbau Heidestraße/Damaschkestraße, hier eine stadträumlich für die Versorgungsaufgaben der umliegenden Bevölkerung angemessene Zentrenentwicklung herbeiführen kann. Hingegen sind die südlich angrenzenden und im Einzelhandelsgutachten und Zentrenkonzept einbezogenen, kleinteiligen Handels- und Dienstleistungsnutzungen in der Größenordnung des sog. "Dessau-Roßlauer Ladens" nicht mehr im zentralen Versorgungsbereich, auch wenn sie weiterhin sinnvoll zur Entwicklung im zentralen Versorgungsbereich beitragen. Die Zugehörigkeit zum zentralen Versorgungsbereich ist für diese Handels- und Dienstleistungsnutzungen keine wirtschaftliche Voraussetzung. Aufgrund der kleinteilig vorgegebenen baulichen Struktur wird die derzeitige Nutzung durch die neue Abgrenzung künftig nicht eingeschränkt.

	Der Bebauungsplan ist entsprechend zu überarbeiten und mit dem neuen Entwurf eine erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchzuführen.