

ANH Hausbesitz GmbH & Co. Kommanditgesellschaft
Friedrich-Bremme-Str. 2
06862 Dessau-Roßlau

Stadtverwaltung Dessau-Roßlau
Frau Anette Gelies/
Herrn Holger Schmidt
Finanzrat-Albert-Str. 2
06862 Dessau-Roßlau

Absender Jessica Cordes
Telefon 02932 954-336
Fax 02932 954-444
ingo.kuhne@anh-hausbesitz.de
Datum Arnberg 08.07.2013

Betreff: 06844 Dessau-Roßlau, Zunftstraße 17
hier: Antrag auf Befreiung von den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 101 D/D1 „Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet D/D1“ sowie zur Überschreitung des festgesetzten Baufensters

Sehr geehrte Frau Gelies,
sehr geehrter Herr Schmidt,

wir sind Eigentümer des oben genannten Objektes.

Im südlichen Gebäude auf unserem Grundstück betreiben aktuell Kaufland und Aldi ihre Geschäfte. Beide Betreiber benötigen zwingend mehr Fläche, so dass wir planen, den Aldi in das nördliche Gebäude zu verlagern und Kaufland die heutige Aldi-Fläche zuzuschlagen. Multipolster, welcher derzeit das gesamte nördliche Gebäude betreibt, wird seine Fläche um die zukünftige Aldi-Fläche verkleinern. Die Betriebe wären somit wieder nachhaltig für die Zukunft aufgestellt.

Zeitgleich zu diesem Befreiungsantrag reichen wir einen entsprechenden Bauantrag zur Umnutzung des nördlichen Gebäudes ein.

Den diesem Befreiungsantrag beigelegten Plananlagen ist zu entnehmen, dass in der heutigen Anlieferzone des nördlichen Gebäudes eine abgesenkte Anlieferungsrampe geschaffen werden soll. Für Aldi ist diese Art der Anlieferung zwingend notwendig und sie wurde damals bei Errichtung des Komplexes am südlichen Gebäude bereits realisiert.

Um die witterungsunabhängige Anlieferung vom Rampentisch in das Lager zu gewährleisten, wird der Bereich mit einem Windschutz und einer Überdachung versehen. Hierbei handelt es sich um einen zu gewährleistenden Mindeststandard für Angestellte und Lieferanten, der zwingend umzusetzen ist, da ansonsten seitens Aldi eine Verlagerung auf dem Grundstück abgelehnt wird. Auf das beigelegte Schreiben Aldi vom 24.06.2013 wird verwiesen. Die entsprechenden Ansichten und die Materialitätsbeschreibung des Witterungsschutzes liegen bei.

Die Anlieferung muss zudem rückwärtig erfolgen und darf nicht über den Kundenparkplatz geführt werden. Aus Gründen der Sicherheit ist deshalb von Anfang an die Anlieferungsspur der LKW hinter die Gebäude Richtung Mannheimer Straße gelegt worden, so dass die Kunden nicht gefährdet werden.



Zum Schutz eines bestehenden Abwasserkanals der DVV soll die abgesenkte Anlieferungsrampe von der Gebäudefassade abgerückt werden. Der Sammler ist über eine Baulast sowie dinglich im Grundbuch über eine Dienstbarkeit gesichert und verfügt über einen Schutzstreifen von 5 m zur Kanalachse. Die Anlieferungsrampe soll daher unmittelbar an diesen Schutzstreifen anschließend errichtet werden, so dass der Kanal nicht überbaut wird bzw. keinen Schaden nehmen kann.

Da das Baufenster in der Anlieferzone am nördlichen Gebäude unmittelbar an der Fassade entlang geführt worden ist liegt die abgesenkte Anlieferungsrampe mit dem erforderlichen Witterungsschutz außerhalb der zu überbauenden Grundstücksfläche.

Das städtebauliche Erscheinungsbild, welches hauptsächlich durch die dem Parkplatz zugewandten Gebäudefassaden und der Dachform geprägt ist, wird von dieser Maßnahme nicht beeinträchtigt. Von den Grundstückszufahrten ist zudem der Witterungsschutz nicht wahrnehmbar. Es handelt sich um einen geringe Veränderung der Gebäuderückseite, welche städtebaulich unbedeutend ist.

Beim südlichen Gebäudeteil ist an der Rückseite bereits heute von Aldi zwischen der abgesenkten Anlieferungsrampe und dem Eingang zum Lager ein Witterungsschutz installiert. Ebenfalls hat Kaufland dort das Leergutlager abgezäunt. Da das Baufenster dort jedoch großzügig vom Gebäude abrückt kollidierten diese Maßnahmen nicht mit dem Bebauungsplan.

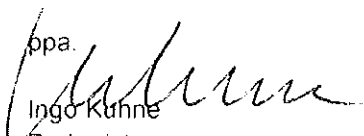
Die Anlieferungsumfahrt wird westlich entlang der geplanten Anlieferungsrampe vorbei geführt. In diesem Bereich liegt die Anlieferungsumfahrt dann über einer vorhandenen Trinkwasserleitung, jedoch mit ausreichendem Abstand bzw. Überbau.

Die Gesamtmaßnahme ist mit der DVV abgestimmt und eine diesbezügliche Zustimmungserklärung ist diesem Antrag auf Befreiung beigelegt.

Da die vorgenannten Baumaßnahmen außerhalb des Baufensters liegen und die textliche Festsetzung Nr. 4.1 im vorgenannten Bebauungsplan diesen augenscheinlich entgegenstehen, beantragen wir eine diesbezügliche Befreiung.

Mit freundlichen Grüßen

ANH Hausbesitz GmbH & Co. Kommanditgesellschaft

ppa.

Ingo Kühne
Prokurist
Immobilienentwicklung

27. Juni 2013
28.06.13

ALDI GmbH & Co. Kommanditgesellschaft
LEBENSMITTEL - FILIALBETRIEB



ALDI GmbH & Co. KG - Gewerbegebiet Nord - 06420 Könnern

WV block 17:
WV für wöchentlich
parallel zu Stadtwerke

ANH Hausbesitz GmbH &
Co. Kommanditgesellschaft
z. H. Herrn Kuhne
Neheimer Markt 2

Gewerbegebiet Nord
06420 KÖNNERN
Telefon: 03 46 91 / 30-0
Durchwahl: 30-
Telefax: 03 46 91 / 30 1 70
UST-IDNR.: DE 175581732

59755 Arnsberg

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht

Unser Zeichen

Datum

Könnern, 2013-06-24
schu/fi

**Anlieferrampe für den „neuen“ Austausch
ALDI Markt in 06847 Dessau, Zunftstraße 15**

Sehr geehrter Herr Kuhne,

Bezug nehmend auf o. g. Sachverhalt möchten wir Ihnen mitteilen, aus welchen Gründen wir eine Anlieferrampe für das Betreiben eines ALDI-Marktes benötigen:

Die Anlieferungs- und Ladebedingungen eines ALDI-Marktes stellen einen grundsätzlichen hohen Stellenwert für das Betreiben eines ALDI-Marktes dar. Ohne Anlieferungsrampe kommen mehrere negative Faktoren zusammen. Zum einen spielt das bessere Handling für die Kraftfahrer und Mitarbeiter eine wichtige Rolle und zum anderen kommen noch Umweltfaktoren zum Tragen. Denn die Standzeit eines LKW's, welcher mittels einer Rampe entlädt ist wesentlich kürzer, als die Standzeit eines LKW's, welcher ebenerdig mittels Hebebühne entlädt. Dies hat zur Folge, dass bei einer Rampen-Anlieferung die Kühlaggregate des Sattelzuges wesentlich kürzer am Entladestandort laufen, als bei einem ebenerdigen Entladevorgang.

Weiterhin ist der komplette Fuhrpark auf eine typische, standardisierte Anlieferung mittels Rampe ausgestattet.

Zusätzlich stellen schlechte Entladevoraussetzungen einen dauernden, nicht unbeträchtlichen Kostenfaktor dar.

Für Rückfragen steht Ihnen Herr Schulz unter der Ruf-Nr. 034691/30-108 gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

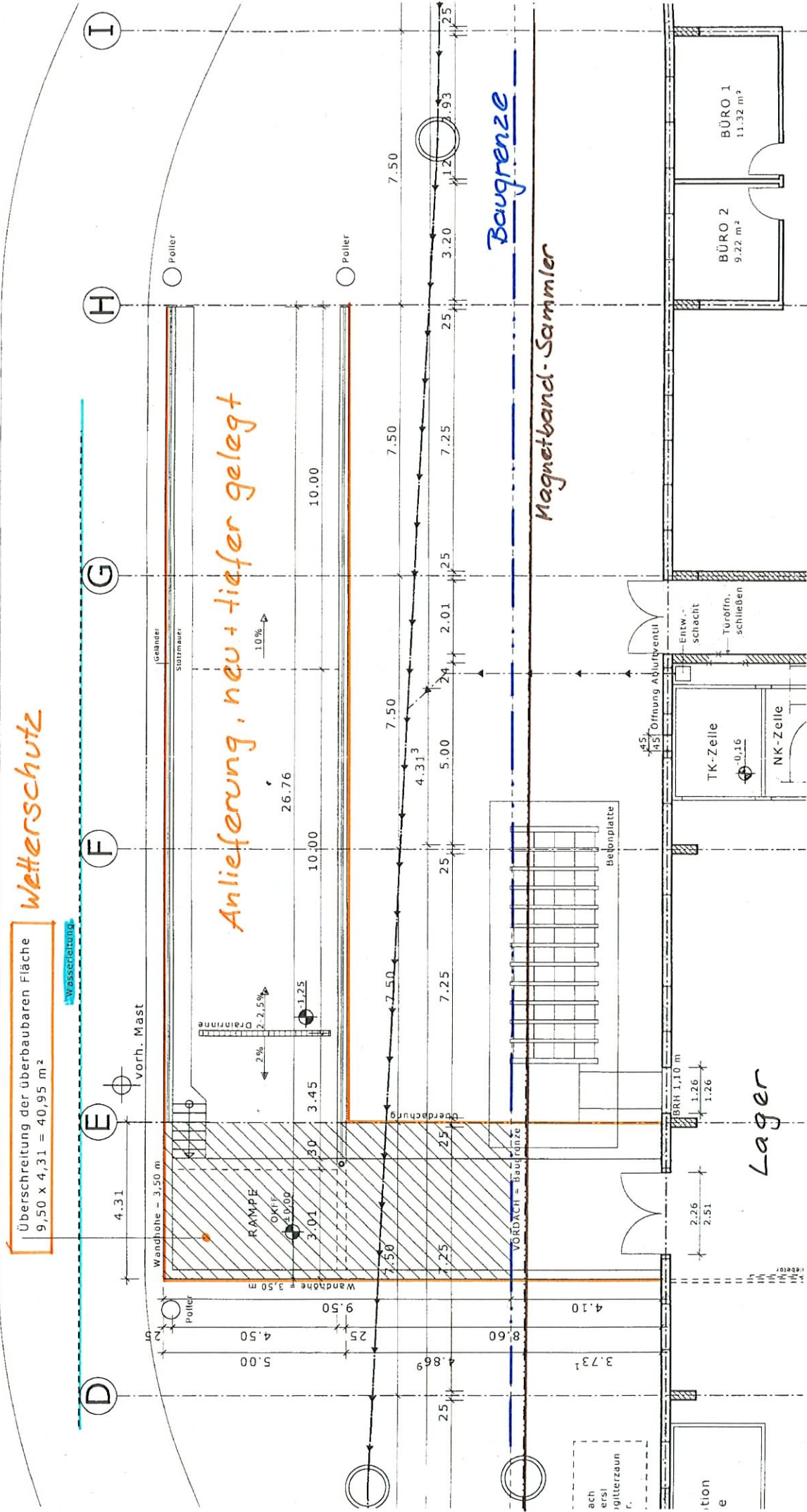
i. A. Schulz

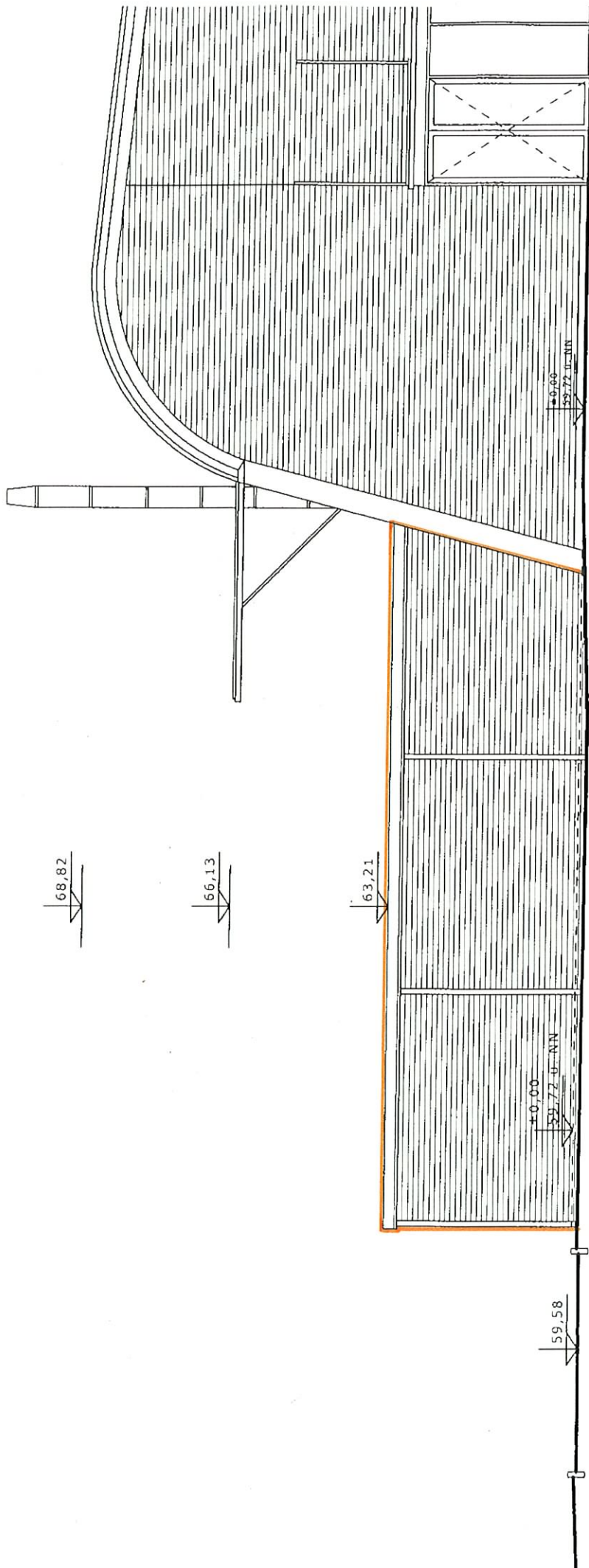
Kommanditgesellschaft, Sitz Könnern,
Amtsgericht Stendal, HRA 10512;
persönlich haftende Gesellschafterin Langenstroher GmbH,
Sitz Könnern, Amtsgericht Stendal, HRA 14899,
Geschäftsführer Hans-Jürgen Langenstroher

Bankverbindung:
Commerzbank AG Essen 1 15 195 00 (BLZ 360 400 39) - IBAN: DE92 3604 0039 0111 5195 00 - BIC-Code: COBADE33
HSBC Trinkaus & Burkhardt AG Düsseldorf 301 923 002 (BLZ 300 300 30) - IBAN: DE70 3003 0580 0301 8230 02 -
BIC-Code: TUGODE33

Mannheimer Straße

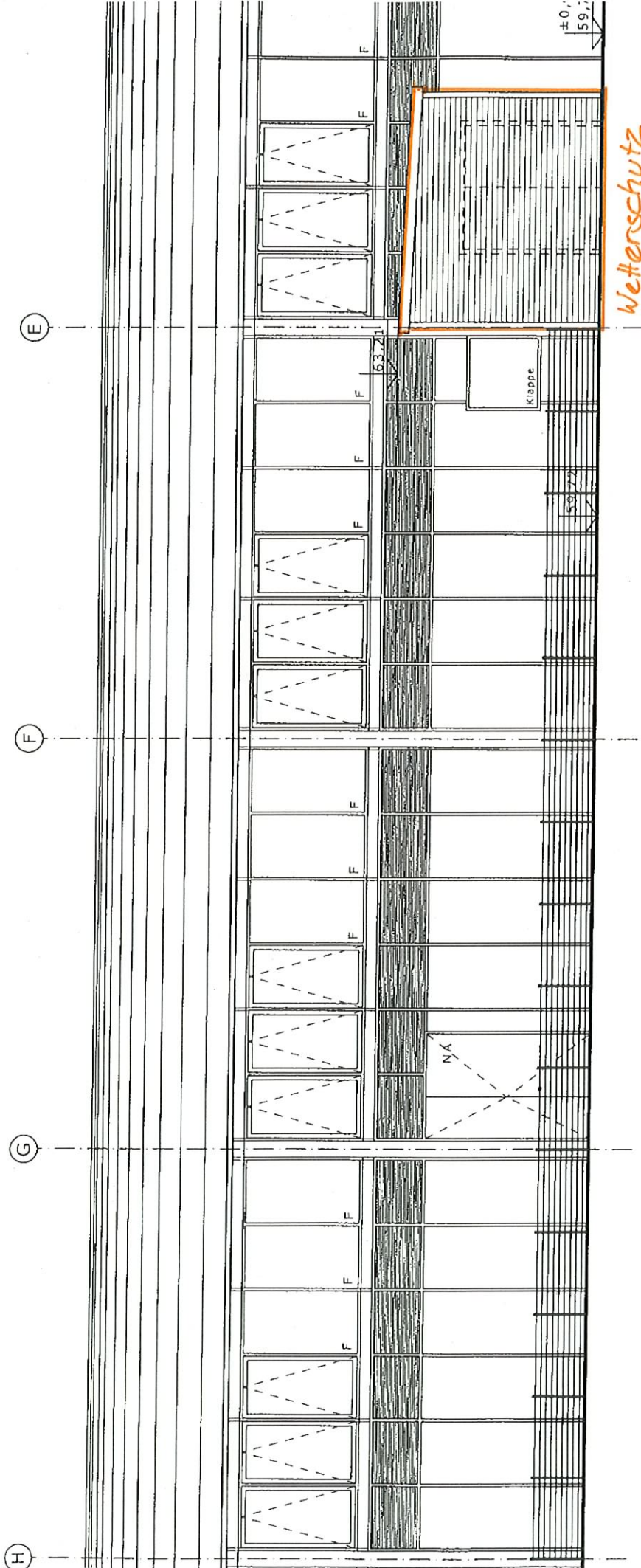
BAUVORHABEN	Änderung eines Einkaufs- und Dienstleistungszentrums Zunftstr. 17, 06847 Dessau
BAUHERR	ANH Hausbesitz GmbH & Co. KG Nehlemer Markt 2 55755 Andernach
GEOSTANDORT DER ZEICHNUNG	Ausschnitt Rampe
DATUM	08.07.2013
GEZ.	GEA
BLATT	1:100
ARCHITEKT	BOB DPL. ING. HEINER HEUSCHÄFER

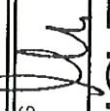




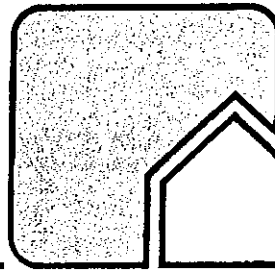
SÜDANSICHT

BAUVORHABEN	Änderung eines Einkaufs- und Dienstleistungszentrums Zunftstr. 17, 06847 Dessau			
BAUHERR	ANH Hausbesitz GmbH & Co. KG Neheimer Markt 2 59755 Arnsberg			
GEGENSTAND DER ZEICHNUNG	SÜDANSICHT			
DATUM	09.07.2013	GEZ	GEA	BLATT
ARCHITEKT BDB DIPL.-ING. HEINER HEUSCHÄFER				



Änderung eines Einkaufs- und Dienstleistungszentrums Zunftstr. 17, 06847 Dessau			
BAUVORHABEN	ANH Hausbesitz GmbH & Co. KG Nehlemer Markt 2 59755 Arnoldsberg	1:100 MAßSTAB	
BAUHERR			
GEGENSTAND DER ZEICHNUNG	WESTANSICHT		
DATUM	09.07.2013	GEZ.	GEA. BLATT
ARCHITEKT BDB DIPL. ING. HEINER HEUSCHÄFER			

Architekt: Dr. Heiner Heuschäfer
BDB, 1970, 1971, 1972, 1973, 1974, 1975, 1976, 1977, 1978, 1979, 1980, 1981, 1982, 1983, 1984, 1985, 1986, 1987, 1988, 1989, 1990, 1991, 1992, 1993, 1994, 1995, 1996, 1997, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025



Anlage zum Antrag auf Befreiung

Baubeschreibung

Fundamente, Sohlplatte:	Stahlbeton
Wände:	Stahlkonstruktion freitragend über die Gesamtlänge
Außenverkleidung:	Aluminium-Profilblech Wellenform in Anpassung an vorhandene Wandfläche
Dach:	flach geneigtes Pultdach Stahlkonstruktion mit Trapezblecheindeckung
Regenrinne:	Zinkblech Anschluss an vorhandene Regenentwässerung
Rampenkonstruktion:	Stahlbeton
Geländer:	Metallgeländer, verzinkt



Vorhandene Anlieferung des
Lebensmitteldiscountmarktes im TG 10



Bestand der Anlieferung im TG 9