

Anlage 6 zur BV/232/2016/III-61

Stadt Dessau-Roßlau
 Amt für Stadtentwicklung,
 Denkmalpflege und Geodienste

17. Juni 2016
 61.1/Gs/1861

Bebauungsplan Nr. 164 „Flössergasse“

Übersicht über die vorliegenden umweltbezogenen Informationen und Stellungnahmen zum Vorentwurf

Art der vorliegenden Information	Urheber	Thematischer Bezug
Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange	Obere Immissionsschutzbehörde	Bestätigung Schalltechnisches Gutachten
	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie	Zusätzlicher Erhalt Wirtschaftsgebäude Palais Hilda Archäologische Relevanz
	Polizeidirektion Dessau	Keine Kriminalitätsschwerpunkte
	Landesamt für Geologie und Bergwesen	Ggf. Prüfung der Versickerungsfähigkeit für Regenwasser, Hinweis auf Auffüllungen, Hinweis auf Baugrund- gutachten bei Neubauten
	Landesamt für Verbraucherschutz	Keine Einwände zur Planung
	Regionale Planungsgemeinschaft	Umweltbelange nicht berührt
	IHK	Zulassung von Vergnügungsstätten in der Zerbster Straße
	Amt für Stadtentwicklung	Konzentration der Ladenflächen auf Rabe- und Zerbster Straße zur Leerstandsvermeidung
	Jugendamt	Kinder-Spiellärm Sicherheit der Schul- und Hortkinder bezügl. Straßenverbindungen
	Gesundheitsamt	Bestätigung Schalltechnisches Gutachten
	Amt für Brand-, Katastrophenschutz und Rettungsdienst	Beachtung der Belange der Feuerwehr und Rettungs- dienste, Aufstockung nur mit ausreichenden Aufzugs- größen möglich
	Untere Denkmalschutzbehörde	Denkmalbereich Zerbster Straße, Einzeldenkmale Palais Waldersee, Palais Hilda, Schule Flössergasse, archäologische Relevanz
Tiefbauamt	Zustimmung, Hinweis stadt- technische Erschließung	

	Stadtpflegebetrieb	Hinweis auf Anforderungen der Müllentsorgung
	Amt für Schule und Sport	Hinweis auf Schulentwicklungsplanung
	Sozialamt	Hinweis auf Fahrradwerkstatt der Sozialen Heimat Anhalt-Dessau eV
	Untere Wasserbehörde	Keine Einwände, Versickerung bzw. Einleitung des Niederschlagswassers
	Untere Naturschutzbehörde	Keine Schutzgebiete betroffen, Baumbestand durch Baumschutzsatzung geschützt, Zustimmung zum Umweltbericht, Brutplätze von Mauerseglern und Schleiereule sind zu erhalten
	Untere Bodenschutzbehörde	Keine Einwände, Verzicht auf Bodenbewertung, Altlasten sind nicht bekannt
	Untere Immissionsschutzbehörde	Forderung der Einarbeitung des aktuellen Schalltechnischen Gutachtens
Stellungnahmen der Nachbargemeinden	Verwaltungsgemeinschaft Elbe-Ehle-Nuthe	Die Schutzzonen und -gebiete werden nicht berührt
Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit	3 Bürger/Bürgerinnen	Befürwortung Durchwegung, Kritik an Schleichwegen, Hinweis Barrierefreiheit, Zuordnung Wohngebietsflächen, ruhender Verkehr
	1 Bürger/Bürgerin	Kritik an Denkmalausweisung Zerbster Straße
	1 Bürger/Bürgerin	Skepsis zur Gebäudemodernisierung
	3 Wohnungsunternehmen	Die geäußerten Probleme werden gemeinschaftlich im Umlegungsverfahren geklärt
Umweltbericht	Büro für Stadtplanung GbR Dr.-Ing. W. Schwerdt	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Pflanzen und Tiere, Wasser, Klima/Luft, Landschafts- und Ortsbild/ Erholungswirkung, Kultur- und Sachgüter sowie die Darstellung möglicher Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensation
Baumbestand	Umweltamt und Büro für Stadtplanung GbR Dr.-Ing. W. Schwerdt	
Biotop- und Nutzungstypen	Büro für Stadtplanung GbR Dr.-Ing. W. Schwerdt	Entwurf zum Bebauungsplan

Schalltechnisches Gutachten	Bonk – Maire – Hoppmann GbR	Feststellung eines Lärmpegelbereiches III für alle Baugebiete, Empfehlung zur Festsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen, für Bolzplatz keine Lärminderung erforderlich, Außenbewirtschaftung im Kerngebiet nur nach Einzelfall zu beurteilen, nicht abstrakt verallgemeinernd, keine zusätzlichen Lärmschutzansprüche durch neue Straßenverbindung
Weitere Information	LHW	Hochwasserrisikokarten

Rot – veraltete Stellungnahmen, deren Inhalt überholt ist
 Blau – erneuerte Hinweise

Bearbeitung:

Anette Gelies
 Abt. Städtebau und Planungsrecht
 1. Sb Stadtgebiet 2

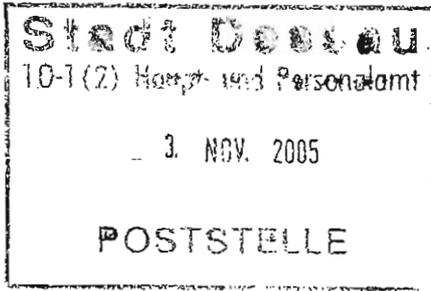
17



SACHSEN-ANHALT

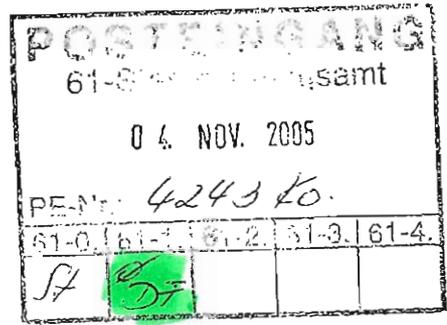
LANDESVERWALTUNGSAMT

Referat Raumordnung
Landesentwicklung



Landesverwaltungsamt · Postfach 20 02 56 · 06003 Halle (Saale)

Stadt Dessau
Stadtplanungsamt
Postfach 1425
06813 Dessau



A. Li, 0.11.05

Halle, 28.10.2005

Ihr Zeichen:
Mein Zeichen: 309.5.2

Bearbeitet von:
Frau Hänsch
Stephie.Haensch@lwa.lsa-net.de

Tel.: (0345) 514-1577
Fax: (0345) 514-1509

Vorhaben: **Bebauungsplan Nr. 164 "Flössergasse"**
Vorentwurf

Stadt: **Dessau**

Aktenzeichen: **21102/01-00394.1**

Kurzbezeichnung **Dessau-BP164Floesser-050922**

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

Grundlage hierfür ist der Runderlass des Ministeriums für Wohnungswesen, Städtebau und Verkehr zur Durchführung des Baugesetzbuchs; Hinweise zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Verfahren für Flächennutzungspläne und Satzungen (RdErl. des MWV vom 1. Dezember 1999-23-21011/2 -im Einvernehmen mit den übrigen Ministerien-, veröffentlicht im MBl. LSA 2000, S. 227).

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.

Hauptsitz:
Willy-Lohmann-Straße 7
06114 Halle (Saale)

Tel.: (0345) 514-0
Fax: (0345) 514-1444
Poststelle@lwa.lsa-net.de

Internet:
www.landesverwaltungsamt.sachsen-anhalt.de

Landeshauptkasse Dessau
Deutsche Bundesbank
Filiale Magdeburg
BLZ 810 000 00
Konto 810 015 00

Diese Stellungnahme enthält die Einzelstellungen der Fachreferate wie folgt:

1. Als obere Landesplanungsbehörde (Referat 309)

➤ Landesplanerische Feststellung

Hiermit stelle ich fest, dass der Vorentwurf des raumbedeutsamen Bebauungsplanes Nr. 164 „Flössergasse“ vom 13.07.2005 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, einschließlich der hierfür vorgesehenen öffentlichen Finanzmittel.

Der Bebauungsplan Nr. 164 „Flössergasse“ der Stadt Dessau ist aufgrund der räumlichen Ausdehnung des Geltungsbereiches und der planungsrechtlichen Festsetzungen raumbedeutsam im Sinne von raumbeeinflussend und raumbeanspruchend. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 13,68 ha zur Festsetzung von Flächen für Kern- und Mischgebiete, von Flächen für allgemeine Wohngebiete, Grünflächen sowie der dazugehörigen Verkehrsflächen. Darüber hinaus ist das Plangebiet ein Beitrag der Stadt Dessau für die nachhaltige Aufwertung eines innerstädtischen Wohngebietes im Rahmen der Internationalen Bauausstellung 2010 des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen.

➤ Begründung der landesplanerischen Feststellung

Der Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP LSA) enthält die landesbedeutenden 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 Entwicklungsprogramme (REP) 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.

Der Stadt Dessau wurde sowohl im LEP LSA als auch im REP Dessau im System der Zentralen Orte die Funktion eines Oberzentrums zugeordnet.

Im Rahmen der vorliegenden Planung wurden diese raumordnerischen Ziele beachtet.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes geht konform mit den Darstellungen des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes der Stadt Dessau.

Von daher wird dem Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 164 „Flössergasse“ der Stadt Dessau aus raumordnerischer Sicht zugestimmt.

Im Rahmen der Erarbeitung der landesplanerischen Stellungnahme habe ich eine Abstimmung mit der für die Erarbeitung des Regionalen Entwicklungsplanes Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg verantwortlichen Geschäftsstelle der Regionalen Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg geführt. Die Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft wird Ihnen zu Ihrer Kenntnisnahme und Beachtung von der Regionalen Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg direkt zugesandt.

➤ **Rechtswirkung**

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

Die Ziele der Raumordnung sind gemäß § 4 Abs. 1 ROG zu beachten.

Nach Prüfung des Vorentwurfes des Bebauungsplanes Nr. 164 „Flössergasse“ der Stadt Dessau wird festgestellt, dass dieser mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist.

➤ **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 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359),
- Landesplanungsgesetz (LPIG) des Landes Sachsen-Anhalt vom 28. April 1998 (GVBl. LSA S. 255), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. Juli 2003 (GVBl. LSA S. 158),
- Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 23. August 1999 (GVBl. LSA S. 244), geändert durch Gesetz vom 15. August 2005 (GVBl. LSA, S. 550),
- Regionales Entwicklungsprogramm (REP) für den Regierungsbezirk Dessau vom 30. Januar 1996 (MBI. LSA S. 542)

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

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange stehen dem Vorhaben keine Einwände entgegen.

3. Als obere Abfallbehörde (Referat 401)

Das Referat Abfallwirtschaft/Bodenschutz des Landesverwaltungsamtes Halle ist TÖP, 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 Bebauungsplanes befinden sich keine betriebenen bzw. in Stilllegung befindlichen Deponien, die der Zuständigkeit der oberen Abfallbehörde unterfallen.

4. Als obere Immissionsschutzbehörde (Referat 402)

Der Bebauungsplan sieht im Wesentlichen die Umstrukturierung des zentrumsnahen Wohngebietes „Flössergasse“ vor. Dazu soll der vorhandene Plattenbaubestand hinsichtlich der Bildung von Quartieren mit individueller Gestaltung sowie einer nutzerbezogenen Differenzierung öffentlicher, gemeinschaftlicher und privater Freiräume überplant werden. Durch den punktuellen Abriss einzelner Haussegmente, einer behutsamen Entfernung von Garagen und Nebenanlagen, die Ergänzung von Lücken im Altbaubestand, die Bereitstellung von PKW-Stellplätzen und die Optimierung der Erreichbarkeit soll die Wohnqualität weiter gehoben werden. In diesem Zusammenhang soll u.a. die Flössergasse (bislang Sackgasse) nach Süden hin an die Muldestraße angebunden und ein Netzmaschenschluss zwischen Breiter und Böhmischer Straße hergestellt werden.

Bestandteil der Planunterlagen ist ein Schalltechnisches Gutachten für den Bebauungsplan Nr. 164 (Bonk-Maire-Hoppmann GbR, 11.7.2005). Hierin werden die Geräuschimmissionen ausgehend

- vom Fahrverkehr innerhalb und außerhalb des Plangebietes,
- von den Parkplätzen/ Stellflächen innerhalb der Quartiere,
- von den Bolzplätzen sowie
- von gewerblichen Nutzungen in den MK-Gebieten

prognostiziert, Bewertungsvorschläge gemacht und Festsetzungen zum Schallschutz abgeleitet. Diese sind im vorliegenden Vorentwurf als Textliche Festsetzungen enthalten. Es handelt sich im Wesentlichen um Festsetzungen zum passiven Schallschutz, die als vorsorgliche Festsetzungen für künftige Bauvorhaben zu verstehen sind. Nach Prüfung der Unterlagen bestehen aus fachtechnischer Sicht keine Bedenken gegen die vorgenommene Bewertung der Schallimmissionen und die getroffenen Festsetzungen.

Aus den Prognosen ist ersichtlich, dass es insbesondere im Bereich der südlichen Flössergasse nach deren Öffnung zu gewissen Mehrbelastungen kommen wird. Wesentlich wird es allerdings sein, dass es durch verkehrsorganisatorische Maßnahmen auch hier gelingt, wohngebietsfremden Durchgangsverkehr weiterhin wirksam zu verhindern.

5. Als obere Behörde für Wasserwirtschaft (Referat 404)

Wahrzunehmende Belange in Zuständigkeit des Referates 404 – Wasser – werden nicht berührt, soweit die Deiche an der Mulde von der Planung nicht betroffen sind.

Hinweis:

Auf die Verbote an Deichen gemäß §§ 133 Abs. 1 und § 134 Abs. 2 Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.04.1998 (GVBl. LSA S. 186), zuletzt geändert am 15.04.2005 (GVBl. LSA S. 208) wird vorsorglich hingewiesen.

6. Als obere Behörde für Abwasser (Referat 405)

Nach Prüfung der eingereichten Unterlage ergeben sich für den Bereich Kommunalabwasser der Wasserbehörde im Landesverwaltungsamt keine Einwände zum Bebauungsplan.

Das 13,7 ha große Gelände befindet sich im Nordosten der Stadt Dessau, in der Gemarkung Dessau, Flure 23 und 7 (Rabestraße/ BBP Nr. 113 „Dessau Nord“/ Grünzug „Friederikenplatz“/Friederikenstraße/ Muldestraße/ Zerbster Markt). Charakteristisch ist die unmittelbare Nähe zur Mulde.

Das Gesamtgebiet ist abwasserseitig an das städtische Netz angeschlossen. Es gilt die Satzung über die Abwasserbeseitigung und den Anschluss an die öffentlichen Abwasserbeseitigungseinrichtungen der Stadt Dessau.

7. Als obere Naturschutzbehörde (Referat 407)

Durch die o. g. Planung werden keine Belange der oberen Naturschutzbehörde berührt.

Im Auftrag

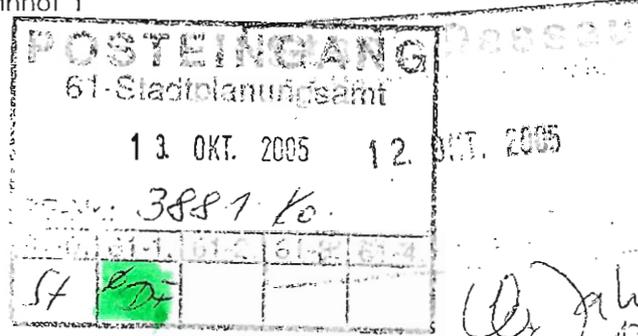


Hänsch



Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt • Richard-Wagner-Str. 9-10 • D-06114 Halle
Stadtverwaltung Dessau
Stadtplanungsamt
Am Wörlitzer Bahnhof 1

06844 Dessau



Dr. Cornelius Hornig

Telefon 0345 - 52 47 - 403
Telefax 0345 - 52 47 - 460
chornig@lfa.mk.lsa-net.de

www.archlsa.de

BPL Nr. 164 „Flössergasse“ der Stadt Dessau

10. Oktober 2005

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich danke Ihnen für o. a. Schreiben. Aus archäologischer Sicht bestehen gegen den BPL keine grundsätzlichen Bedenken. Jedoch befindet sich das Planungsgebiet im Bereich der historischen Altstadt Dessaus, die als archäologisches Flächendenkmal anzusehen ist. Bei der Umsetzung einzelner Maßnahmen im Bereich des BPL werden Erdarbeiten notwendig sein. Diese bedürfen gemäß § 14 (2) DenkmSchG LSA einer Genehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde. Diese kann auf der Basis des § 14 (9) DenkmSchG LSA festlegen, dass Veränderungen an archäologischen Kulturdenkmälern fachgerecht dokumentiert werden müssen. Ich bitte darum, einen entsprechenden Hinweis in die Begründung des BPL aufzunehmen.
Die Unterlagen habe ich an die Kollegen der Abteilung Baudenkmalpflege weitergeleitet. Von dort erhalten Sie gesonderte Nachricht.

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

44 - 57 731/3-12.1
D 1131/05

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Dr. C. Hornig
Dr. Cornelius Hornig

Postanschrift
**Landesamt für Archäologie
Sachsen-Anhalt -
Landesmuseum für
Vorgeschichte**
Richard-Wagner-Str. 9-10
06114 Halle (Saale)

Landeszentralbank (LZB) Dessau
Konto 805 015 00
BLZ 805 500 00



SACHSEN-ANHALT

POLIZEIDIREKTION
DESSAU
Polizeirevier Dessau

Polizeidirektion Dessau
Polizeirevier Dessau · Postfach 1626 · 06814 Dessau

Stadt Dessau
Planungsamt
z. Hd. Frau Stoll
Postfach 1425

06844 Dessau

POSTEINGANG				
61-Stadtplanungsamt				
27. OKT. 2005				
PE-Nr.: 4114 Ko.				
61-0.	61-1.	61-2.	61-3.	61-4.
✓	DF			

B. Joly
28.10.05

Betr.: Bebauungsplan Nr. 164 „Flössergasse“

Oktober 2005

Sehr geehrte Damen und Herren,
nach Einsicht in die uns vorliegenden Unterlagen teilen wir ihnen mit, dass seitens des Polizeireviers Dessau keine Maßnahmen oder Planungen vorliegen, die dem Bebauungsplan 164 „Flössergasse“ entgegenstehen bzw. beeinflussen. Aus der Sicht der Verkehrs – und Kriminalprävention ist zu sagen, dass sich im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 163 in den letzten Jahren keine Schwerpunkte herauskristalisiert haben. In der Anlage befindet sich eine Übersicht der Straftaten 2004 im Bereich Flössergasse.

Mein Zeichen
RVD

bearbeitet von:
MA

Telefon (0340) 2503-
Telefax (0340) 2503-210

daf.prde@
de.pol.lsa-net.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Im Auftrag

M. RHK
M. RHK

Polizeirevier Dessau
Wolfgangstraße 25
06844 Dessau

Telefon (0340) 2503-0
Telefax (0340) 2503-210
www.sachsen-anhalt.de

Landeshauptkasse Dessau
Deutsche Bundesbank Magdeburg
BLZ 810 000 00
Konto 810 015 00

27



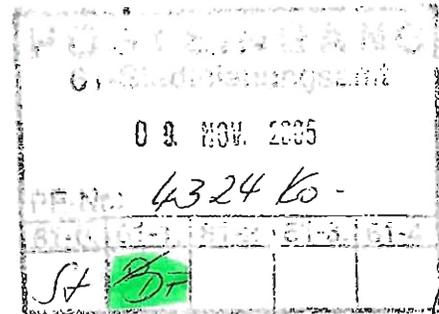
SACHSEN-ANHALT

Landesamt für Geologie
und Bergwesen

Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt • PF 156 • 06035 Halle

Stadt Dessau
Stadtplanungsamt
Wörlitzer Bahnhof

06844 Dessau



[Handwritten signature]
9.11.05

**Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange (TÖB)
zum Vorhaben/ im Verwaltungsverfahren**

Bebauungsplan Nr. 164 "Flössergasse" in Dessau

Ihr Zeichen/Ihre Nachricht
Fr. Scholl vom 22.09.2005

Mein Zeichen/Meine Nachricht
TÖB-34942-1819/2005

Vorgangsnummer
R 678/2005

Halle, 04.11.2005

Sehr geehrte Damen und Herren,

am o.g. Vorhaben / Verwaltungsverfahren haben Sie das Landesamt für
Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt (LAGB) beteiligt.

Das LAGB plant / unterhält am Standort- bzw. Trassenbereich keine /
folgende Anlagen.

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

Köthener Str. 34
06118 Halle / Saale
Tel.: (0345) 5212-0
Fax: (0345) 522 99 10

E-Mail:
poststelle@lagb.mw.lsa-net.de
Internet:
www.mw.sachsen-anhalt.de/gla

Landeszentalkasse Dessau
Deutsche Bundesbank
Filiale Magdeburg
BLZ 810 000 00
KTO 810 015 00

IBAN DE21 8100 0000 00 8100 15 00
BIC MARKDEF1810



Auskunft erteilen / Tel. Babet Koch/ 0345/5212151
Betreff: Bebauungsplan Nr. 164 "Flössergasse" in Dessau
Bearbeitungsnummer: R 678/2005

Teil I - Geologische Belange :

Hydrogeologie

zu 8.2 Entwässerung
zu 8.2.2 Regenwasser

Falls das Regenwasser auf den privaten Grundstücken versickert werden soll, ist durch eine entsprechende Untersuchung des Untergrundes zu prüfen, ob die für eine Versickerung des Oberflächenwassers notwendigen hydrogeologischen Voraussetzungen (geeigneter kf-Wert, ausreichend tiefe Lage des Grundwasserspiegels auch in regenreichen Jahreszeiten) im Plangebiet gegeben sind.

Bearbeitung: Schumann

Ingenieurgeologie

- Innerhalb von Altstadtkernen ist erfahrungsgemäß mit alten Auffüllungen zu rechnen, deren Mächtigkeiten mehrere Meter betragen können. Diese Ablagerungen weisen in der Regel nur geringe Tragfähigkeiten auf und sind somit als Baugrund meist ungeeignet. Wir empfehlen bei Bauvorhaben standortbezogene Baugrunduntersuchungen vornehmen zu lassen.

Bearbeitung: Herold

Im Auftrag

Dr. Ehling



Bearbeiter(in) / Tel.: Uta Huch/ 0345/5212226
Betreff: Bebauungsplan Nr. 164 "Flössergasse" in Dessau
Bearbeitungsnummer: R 678/2005

Teil II – Bergbauliche Belange :

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

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

Im Auftrag


Dauterstedt



31

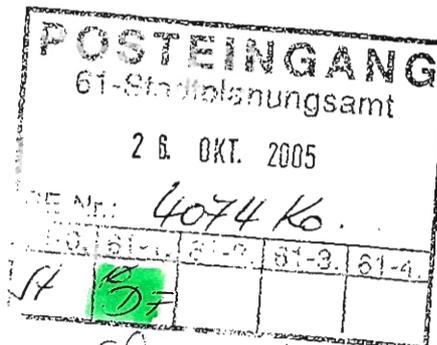
SACHSEN-ANHALT

Landesamt für Verbraucherschutz Sachsen-Anhalt
Dezernat 54 Gewerbeaufsicht Ost
Postfach 18 02 • 06815 Dessau

Stadt Dessau
Stadtplanungsamt

Am Wörlitzer Bahnhof

06813 Dessau



C. Jahn
27.10.05

Landesamt für
Verbraucherschutz

Fachbereich 5
Arbeitsschutz

Dezernat 54
Gewerbeaufsicht Ost

zuständig für die kreisfreie Stadt Dessau sowie die Landkreise Anhalt-Zerbst, Bernburg, Bitterfeld, Köthen und Wittenberg

Datum: 23.03.2004

Ihr AZ: Frau Stoll
Vom: 29.09.2005

Bearbeitet von: Herr Fuhrmann

Az.: 2Fu-DE 20239-4012

PA.: 8058/05

Durchwahl: 0340 6501 -270

E-Mail:

Heinz.Fuhrmann@lav.ms.lsa-net.de

Dienstszitz Dessau:

Kühnauer Str. 70

06846 Dessau

Telefon: 0340 6501 - 0

Telefax: 0340 6501 - 294

E-Mail: ga-ost@lav.ms.sachsen-anhalt.de

Internet:

<http://www.verbraucherschutz.sachsen-anhalt.de>

<http://www.sachsen-anhalt.de>

Hauptsitz:

Freiimfelder Straße 68

06112 Halle (Saale)

Postfach 20 08 57

06009 Halle (Saale)

Telefon: 0345 5643 - 0

Telefax: 0345 5643 - 439

E-Mail: poststelle@

lav.ms.sachsen-anhalt.de

Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Bebauungsplan Nr. 164 „Flössergasse“ Dessau mit örtlicher Bauvorschrift

Bauvorschrift in der Fassung vom 10.10.2001

- Wahrzunehmende Belange werden nicht berührt.
- Eine weitere Beteiligung im Verfahren erübrigt sich, auch wenn die Planung inhaltlich geändert wird.
- Eine weitere Beteiligung im Verfahren ist erforderlich, wenn die Planung inhaltlich geändert wird.
- Fachliche Stellungnahme

Anlage: 1 Satz Antragsunterlagen

Sehr geehrte Damen und Herren,
die Prüfung der von Ihnen vorgelegten Unterlagen aus der Sicht des Arbeitsschutzes und der technischen Sicherheit im Rahmen unserer Zuständigkeiten auf Grund der ZustVO GewAIR LSA vom 14. Juni 1994 sowie der Zuständigkeitsverordnung für das Arbeitsschutzrecht (ArbSchZustVO) vom 28. Februar 1997 ergab keine Einwände gegen die oben benannte Planung.

Diese Stellungnahme ersetzt nicht unsere Stellungnahme im immissionsschutz-, wasser-, abfall- oder bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren und unsere Erlaubnis bzw. die Verpflichtungen der Betreiber von überwachungsbedürftigen Anlagen im Rahmen der Durchführung der Rechtsverordnungen nach § 11 des Gesetzes über technische Arbeitsmittel (Gerätesicherheitsgesetz).

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

Deutsche Bundesbank
Filiale Halle
BLZ 800 000 00
Kto. 800 015 45

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

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Fuhrmann

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Fuhrmann', written over the printed name.

Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg

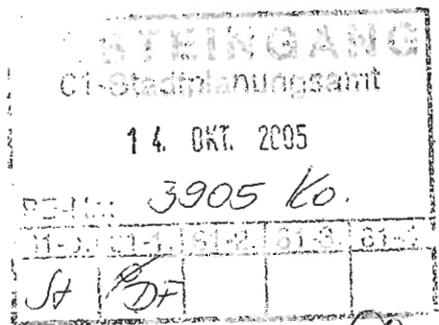
Der Vorsitzende

14. OKT. 2005

Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg
Geschäftsstelle * Postfach 12 55* 06352 Köthen (Anhalt)

Stadt Dessau
Stadtplanungsamt
Zerbster Straße 4

06844 Dessau



Ihr Zeichen: 61
Ihre Nachricht vom: 22.09.2005
Unser Zeichen: 01 21 01/40/05

Bearbeiter: Frau Pforte
Telefon: (0 34 96)40 57 93
Telefax: (0 34 96)40 57 99

Internet:
www.regionale-planungsgemeinschaft-anhalt-bitterfeld-wittenberg.de

Datum: 2005-10-12

[Handwritten signature]
14.10.05

Bebauungsplan Nr. 164 „Flössergasse“ in Dessau

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg hat geprüft, ob die Planung mit den Zielen und Grundsätzen des Regionalen Entwicklungsplanes Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (Beschluss der Regionalversammlung vom 07.10.2005) in Übereinstimmung stehen.

Es bestehen keine Einwände gegen die Planung.

Zur Umweltprüfung:

Die von uns zu vertretenden Umweltbelange werden von der Planung nicht berührt. Wir verfügen über keine Informationen, die für die Erfassung und Beschreibung des Umweltzustandes zweckdienlich sind.

Hinweise:

Im Begründungsteil des Bebauungsplanes ist in Punkt 3.1 „Übergeordnete Planungen“ auf den Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg vom 07.10.2005 hinzuweisen.

Das Oberzentrum Dessau erfüllt die Kriterien für einen Verdichtungsraum nicht und kann daher nicht im Regionalen Entwicklungsplan näher bestimmt werden. Deshalb sollte die Formulierung im 4. Absatz des Kap. 3.1 auf „...eine Schwerpunktversorgungsfunktion innerhalb der Regionalen Planungsregion,...“ geändert werden.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Schilling
[Handwritten signature]

Verbandsmitglieder:
Stadt Dessau,
Landkreis Anhalt-Zerbst,
Landkreis Bernburg,
Landkreis Bitterfeld,
Landkreis Köthen,
Landkreis Wittenberg

Vorsitzender:
Landrat Ulf Schindler
Landkreis Köthen
Postfach 12 55
06352 Köthen
Tel. (0 34 96)60 12 64
Fax. (0 34 96)60 12 82

Geschäftsstelle:
Am Flugplatz 1
06366 Köthen
Tel. (0 34 96)40 57 9-0
Fax. (0 34 96)40 57 99
E-mail: anhalt-bitterfeld-wittenberg@gmx.de
Sprechzeiten nach Vereinbarung

Bankverbindung:
Kreissparkasse Köthen
Kontonr.: 30 00 13 32
BLZ: 800 536 22

Industrie- und Handelskammer Halle-Dessau, Geschäftsstelle Dessau, Lange Gasse 3, 06844 Dessau

Stadt Dessau
Stadtplanungsamt
Wörlitzer Platz
06844 Dessau

Stadt Dessau
10-1(2) Hauptplanungsamt
3. NOV. 2005

POSTSTELLE
6 Stadtplanungsamt
04. NOV. 2005
PE-Nr. 4230 Ko.
ST

Ihre Zeichen/Nachricht vom
22.09.2005
Ihr Ansprechpartner
G2/Herr Piotrowsky/SC
Email
mpiotrowsk@halle.ihk.de
Tel.
0340-26011-0
Fax
0340-2601110
Identnummer

Aktentitel
π li, 0. 11.05
Dessau, 01.11.2005

Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 164 "Flössergasse"

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Prüfung des uns vorliegenden Entwurfs zum Bebauungsplan Nr. 164 „Flössergasse“ regen wir folgende Änderung an:

Gemäß den textlichen Festsetzungen Teil B, Nr. 1 sollen in den Kerngebieten Vergnügungsstätten unzulässig sein. Unter der Berücksichtigung, dass gemäß Teil B, Nr. 4 Wohnungen ab dem 2. Obergeschoß allgemein zulässig sind, sollen dennoch aus unserer Sicht Vergnügungsstätten wie:

Tanzbars, Tanzcafe, Nachtlokal, Nachtbar und Spielhalle

zulässig sein.

Als Begründung geben wir an, dass Kerngebiete Kristallisationspunkte für das Wirtschaftsleben, für Dienstleistungsbetriebe und Einrichtungen aller Art sowie für Anlagen des wachsenden Freizeitraumes sein sollen. Einerseits sind o.a. Vergnügungsstätten kerngebietstypisch, so dass an anderen Gebieten Ansiedlung nicht oder nur mit Ausnahmen zulässig sind. Andererseits ist Dessau Oberzentrum mit zunehmend internationalem Publikum.

Ein weiterer Aspekt sind die sich ständig weiter entwickelnden Konzepte solcher Vergnügungsstätten, welche immer seltener noch als klassische Vergnügungsstätten abgrenzbar betrieben werden, sondern z.B. als Ergänzung zu Gastronomiekonzepten.

Da der Gewerberauminhaber in der Zerbster Straße gleichzeitig der Wohnungseigentümer ist, sollte die Zulassung sowie Art und Umfang o.a. Vergnügungsstätten der Abwägung des Eigentümers überlassen werden.

Weitere Anregungen, Bedenken oder Hinweise werden nicht gegeben.

Mit freundlichen Grüßen

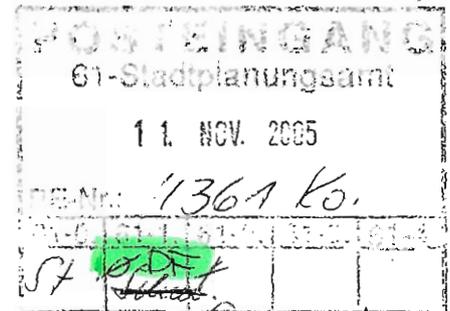


Manfred Piotrowsky
Geschäftsführer der
Geschäftsstelle Dessau

Amt für Stadtentwicklung
Bereich Stadtentwicklung

05-11-03
80-2/Go-Gr

Stadtplanungsamt



Bebauungsplan Nr. 164 „Flössergasse“

Hier: Trägerbeteiligung gem. § 4 BauGB
Stellungnahme Amt 80, Bereich 80-2

Sehr geehrte Damen und Herren,

[Signature]
M. M. 05

wir bedanken uns für die Einsichtnahme in o. g. B-Plan.

Der B-Plan trägt zur Sicherung der Innenstadt als Wohnstandort, einer bedarfsgerechten Aufwertung des Wohnens in Plattenbauten sowie der Schaffung eines gesunden und attraktiven Wohnumfeldes entsprechend der Stadtperspektiven 2010 bei und wird seitens des Bereiches Stadtentwicklung ausdrücklich unterstützt.

Die Begründung zum B-Plan erfolgt äußerst detailliert. Folgende Hinweise sollten unseres Erachtens noch Berücksichtigung finden:

- 3.1. Übergeordnete Planungen

Als übergeordnete Planungen werden hier das Landesentwicklungsprogramm (1998) und das Regionale Entwicklungsprogramm für den Regierungsbezirk Dessau (1996) benannt. Das Regionale Entwicklungsprogramm ist zwar bis zum Inkrafttreten eines neuen Regionalplanes noch formal gültig, weist aber zum LEP keine Kongruenz auf, da es noch aus dem vorangegangenen Vorschaltgesetz zur Landesplanung abgeleitet wurde. Aus dem Grund würden wir empfehlen, dass hauptsächlich in diesem Kapitel auf den LEP sowie auf den Stand des neuen Regionalplanes Bezug genommen werden sollte. Wir gehen davon aus, dass Ihnen letzterer auch bereits zum Zeitpunkt der B-Plan-Erstellung (Mai 2005) bekannt war, zumal die Stadt Dessau als Träger der Regionalplanung sich aktiv an dessen Neuauflistung beteiligt und stets die aktuellen Arbeitsstände bzw. Ergänzungen öffentlich ausgelegt hat. Der Plan wurde von der Regionalversammlung der Region Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg am 7.10.05 bereits beschlossen und befindet sich z.Zt. in der Rechtsprüfung des Landes. Es wird damit gerechnet, dass er noch in diesem Jahr seine Genehmigung erhält und in Kraft tritt. Beide Raumordnungspläne bieten viele Ansätze, daraus die Ziele und Bezüge der Bauleitplanung für das konkrete Vorhaben „Flössergasse“ darzustellen und es zu begründen. Wir empfehlen, dazu z.B. nicht die bekannten Ziele der Raumordnung (z.B. Oberzentrum) einfach zu benennen, sondern die allgemeinen Grundsätze der Raumordnung sowie die den Zielen zugeordneten Grundsätze stärker auszuloten und mit den Zielen in Verbindung zu bringen. Hierbei bieten sich u.E. besonders die Grundsätze 2.1, 2.2., 2.4., 2.6., 2.11., 2.12., 3.2.7. und 3.2.8. des LEP an.

Obwohl die Stadt Dessau sich in Anlehnung an den Punkt 3.1. des LEP, speziell gemäß Unterpunkt 3.1.2. dauerhaft bemüht hat, den Raum Dessau/Bitterfeld als Ziel der Raumordnung (Raum mit Verdichtungsansätzen) auch im Regionalplan konkret zu fixieren, ist dies durch das Land (Rechtsprüfung, Genehmigungsbehörde) nicht akzeptiert worden. Insofern kann das Ziel Verdichtungsraum auch in der B-Plan-

Begründung nicht verwendet werden. Die Aussage im 4. Absatz auf Seite 6, „als Verdichtungsraum innerhalb des Regionalen Entwicklungsprogramms“ ist auch aus anderer Sicht nicht korrekt, denn im Regionalen Entwicklungsprogramm von 1996 wurde das Instrument „Raumstrukturen“, zu denen Verdichtungsräume zählen überhaupt noch nicht verwendet.

Eine vorhabenbezogene Herleitung der Planung aus der übergeordneten Planung kann u.E. nur aus den Grundsätzen der Raumordnung und der zentralörtlichen Gliederung heraus erfolgen.

- 4.2.6 Soziale Situation

Eine aktuellere Bevölkerungszahl wäre hier angebracht. Diese liegen bei der kommunalen Statistikstelle vor bzw. können ausgezählt werden.

- 5.1 Städtebauliches Zielkonzept

Es wird die Aussage getroffen, dass zukünftig Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsnutzungen in dem Maße zunehmen sollen, wie sich die Wohnnutzung reduziert. Dennoch sollte u.E. auch angesichts der Kaufkraft- bzw. auch der Gewerbeentwicklung in Dessau keine Ausweitung der Ladenflächen, sondern eher eine Konzentration auf den Bereich Rabestr./Zerbster Str. erfolgen, um eine optimale Auslastung der vorhandenen Flächen zu gewährleisten und längere Leerstände im unmittelbaren City-Bereich zu vermeiden.

Schon jetzt ist ein steter Wandel der Ladenlokale in der Zerbster Str. zu beobachten, teilweise auch Leerstände. Andererseits ist der Branchenmix bzw. die Anziehungskraft dieses Bereiches noch nicht optimal ausgeprägt. Hieran gilt es gemeinsam mit den Immobilienbesitzern und -vermietern noch zu arbeiten.

Das städtebauliche Konzept zielt auf den Erhalt der sozialen Mischung im Gebiet. Insbesondere soll das Planziel ein stärkerer Besitz mit jüngeren Familien sein. Angesichts der jetzigen Alterstruktur des Plangebietes können wir nur zustimmen, jedoch fehlen Aussagen dazu, durch die Schaffung welcher Rahmenbedingungen dieses Ziel erreicht werden soll (z.B. verschiedene Wohnungszuschnitte für bestimmte Zielgruppen, evtl. Umnutzung von Wohnungen für soziale oder Freizeitangebote o. ä.).

- 12.5 Gender-Mainstreaming

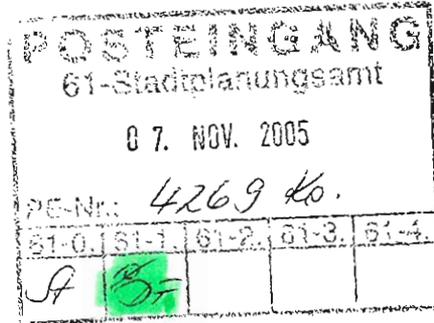
Interessant wäre in dem Zusammenhang, die Ergebnisse des Arbeitskreises darzustellen und aufzuzeigen, wie diese sich konkret in dem B-Plan wieder finden.

Mit freundlichen Grüßen


i.A. Beata Kirchner

81

Jugendamt



3. November 2005
51-03/Wa

An
Stadtplanungsamt

A. Li, 3. 11. 05

Bebauungsplan Nr. 164 „Flössergasse“

hier: Beteiligung als TÖB

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Jugendamt nimmt zum vorliegenden Entwurf wie folgt Stellung:

1. bezüglich der Kita „Rasselbande I und II“ in der Flössergasse 5/7:

In dem Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 164 zur „Flössergasse“ ist das Grundstück der Kindertagesstätte „Rasselbande“ noch als Baustelle gekennzeichnet. **Diese Kennzeichnung der Baustelle muss entfernt werden**, da in der Kita seit dem Januar 2005 die Kinder wieder betreut werden und sich die Kinder auch auf der Freifläche aufhalten.

Die angedachte Durchwegungsplanung von der Zerbster Straße zur Flössergasse soll aus sozialpädagogischer Sicht mit einer bepflanzten Mauer als Sichtschutz entlang der Freiflächengrenze der Kita „Rasselbande“ erfolgen. (Dieser Vorschlag wurde vom Stadtplanungsamt in einer Beratung zur Reduzierung der Freifläche der Kita unterbreitet und fand von der Abteilung Tagesbetreuung uneingeschränkt Zuspruch.)

2. bezüglich des Hortes Nord (derzeit an zwei Standorten, künftig an einem Standort)

Es musste festgestellt werden, dass auf dem Auszug der Karte die Fläche rechts neben der Sekundarschule unmittelbar am zukünftig angedachten Hortbereich als GST/GGa (Gemeinschaftsgaragen bzw. Nebenanlagen) ausgewiesen wurde. Hier wurde bereits in der Ämterkonferenz vom 9. März 2005 daraufhingewiesen

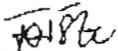
Dies ist nicht realisierbar und ist zu streichen!

Der dem Jugendamt vorliegende Kenntnisstand sieht so aus, dass der vorhandene Plattenbau im Bereich der Sekundarschule zur Hortbetreuung festgelegt wurde. Dies findet sich so nicht in den Planzeichnungen wieder. Auch bei einer Konzentration des Hortes auf das alte Schulgebäude wäre die vorhandene Freifläche nicht für Stellplatzanlagen nutzbar, da auch dann eine entsprechende Freifläche für den Hort vorhanden sein muss.

Im Übrigen wird auch darauf verwiesen, dass ein Hortstandort für Grundschul Kinder, „umringt“ von Stellplätzen keinesfalls kinderfreundlich wäre.

Abschließend geben wir zu bedenken, dass bei der Öffnung der Straße die Kita „Rasselbande“ und der Hort von dem ansteigenden Verkehr betroffen sind. Es sollte in diesem Bereich eine verkehrs-beruhigte Zone eingerichtet werden, ebenfalls muss man über eine Prüfung für eine Schutzanlage im Eingangsbereichen der Kita sowie des Hortes nachdenken, damit die Kinder nicht sofort auf die Fahrbahn laufen können.

Mit freundlichem Gruß


Förster

Anlagen:

Negativattest

Prüfleitfaden, Tabelle Mensch *⇒ nur per E-Mail 4 Seiten*

[Zurück zur Übersicht](#)

Prüfleitfaden für die Beschreibung des Zustandes der Umwelt

zum Bauleitplanverfahren

Nr. 164 Frosseigasse

Allgemeine Angaben :

Nachbargemeinde

Öffentliche Behörde / TÖB

Datum der Prüfung:

3. November 2005

Bearbeiter:

Wagner, Panterodt, Bergmann

Negativerklärung nach § 4 Abs. 2 Satz 4 und § 4 a Abs. 1 BauGB

<input type="checkbox"/>	Die in diesem Leitfaden aufgeführten und von uns zu vertretenden Umweltbelange werden von der Planung nicht berührt. Wir verfügen über keine Informationen, die für die Erfassung und Beschreibung des Umweltzustandes zweckdienlich sind.
<input checked="" type="checkbox"/>	Hinsichtlich Umfang und Detaillierungsgrad sind die in diesem Leitfaden aufgeführten und von uns zu vertretenden Umweltbelange im Umweltbericht entsprechend unserem Wissensstand wiedergegeben worden.
<input type="checkbox"/>	Der Hinweis der Stadt Dessau zum Zweck und zu den Folgen der Negativerklärung wurden zur Kenntnis genommen.

04. Nov 05

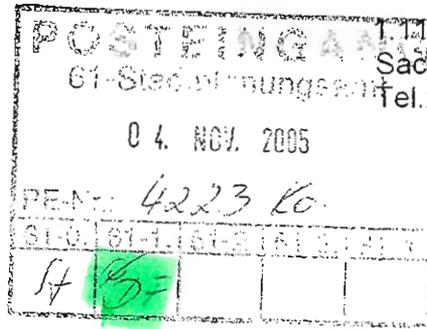
Ltr. der Nachbargemeinde/ Behörde/ sonstiger TÖB (Unterschrift und Stempel)

Datum

Stadt Dessau
Jugendamt
Postfach 1425
06813 Dessau

Hinweis der Stadt Dessau: Die Negativerklärung dient der Äußerung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Sie zielt darauf ab, Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials frühzeitig zu erfassen, zugleich aber auch rechtzeitig externen in den Fachbehörden gespeicherten Sachverstand in den Planungsprozess einzubeziehen. Die Erklärung dient somit auch dem Schutz der Gemeinde als verantwortliche Trägerin der Bauleitplanung vor Fehleinschätzungen im Rahmen ihrer Aufgabe durch nicht zur Verfügung gestellte Informationen der Träger öffentlicher Belange.

Stadt Dessau
Dezernat V
Gesundheitsamt, Veterinärwesen
u. Verbraucherschutz



2005
Sachb.: Frau Knapel/ 53-15
Tel.: 0340/204 2553

Amt 61
Stadtplanungsamt

11.11.05

Stellungnahme zu nachfolgendem Bebauungsplan

Bebauungsplan Nr. 164 „Flössergasse“

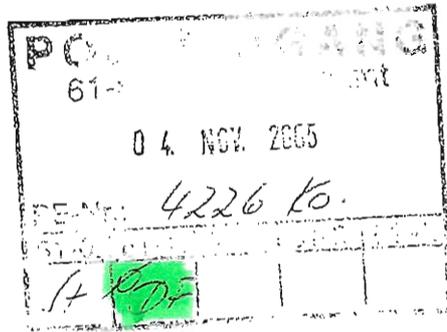
Laut beigefügtem Schalltechnischen Gutachten vom 11.7.2005 werden für Teilbereiche des Planungsgebietes die jeweils zulässigen Schallpegel erreicht oder überschritten. Dieses trifft hauptsächlich während der Nachtstunden (22:00 – 6:00 Uhr) zu. Für die Tagstunden werden keine relevanten Belastungen erwartet. Für betroffene Bereiche wird in sogenannten kritischen Situationen passiver Schallschutz vorgeschlagen.

Der in der Begründung vom 13.7.2005 unter Punkt 7.1.3 aufgeführten Passage „Wenn der passive Schallschutz gem. gutachterlicher Aussage als Festsetzungen in den Bebauungsplan integriert wird, kann die Aufrechterhaltung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse diesbezüglich als geregelt betrachtet werden.“ stimmen wir zu.

Dipl.-Med. C. Schmidt
Amtsärztin

Anlage: 1 Schalltechnisches Gutachten

Amt 37



3. November 2005
 237.000.1.01/Kr/Bd; 204-1537
 Tgb.-Nr.: 942/2005

Amt 61

B-Plan Nr. 164 „Flössergasse“

Zum o.g. Vorhaben, Stand 13. Juli 2005, bestehen vom Amt für Brand-, Katastrophenschutz und Rettungsdienst keine Bedenken, wenn nachfolgende Punkte beachtet werden.

1. Bei der Neuanpflanzung von Bäumen vor Gebäuden dürfen keine erschwerenden Bedingungen für die Sicherstellung des zweiten Rettungsweges gemäß § 17 (1, 4) BauO LSA über Rettungsgeräte der Feuerwehr entstehen. Gemäß Punkt 11 „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ dürfen zwischen der anzuleitenden Außenwand und den Aufstellflächen der Feuerwehr keine erschwerenden Hindernisse wie bauliche Anlagen und Bäume befinden.
Neuanpflanzungen sollten mit dem Amt für Brand-, Katastrophenschutz und Rettungsdienst abgestimmt werden.
2. Für den Wohnblock Friederickenstr. 1, 3 ... 15 ist die Zufahrt und Aufstellfläche unmittelbar an den Hauszugängen (Fuß- und Radweg) zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges über die Feuerwehrdrehleiter zu gewährleisten.
(§§ 5 (1), 17 (4) BauO LSA)
3. Bezüglich der Durchgangsgestaltung zwischen Marienstraße zur Rabestraße sollte diese so gestaltet werden, dass diese für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr im Bedarfsfall zur Gewährleistung eines schnellen und effektiven Abfahrens genutzt werden kann. Zur Verhinderung des Durchgangsverkehrs bestehen zur Aufstellung von der Feuerwehr offenbare Sperrvorrichtungen keine Bedenken.
4. Für den Wohnblock Reinickestr. 14, 16 ... 22 ist zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges Obergeschosse eine Aufstellfläche für die Feuerwehrdrehleiter notwendig. Aufgrund der vorgelagerten Grünanlage ist die Aufstellfläche in der Reinickestr. nicht vorhanden und auf der Rückseite vom Gebäude angeordnet. Dies bedeutet im Einsatzfalle je nach Lagebedingung die Umsetzung der Feuerwehrdrehleiter über Reinickestr., Angerstr., Breite Str., Wolframsdorffstr. Unabhängig der örtlichen und zeitlichen verzögerten Hilfeleistung (Menschenrettung im Brandfalle) ist die Feuerwehrezufahrt aufgrund der vorhandenen Parkplätze als problematisch anzusehen.
Diesbezüglich ist die Schaffung einer unmittelbaren Zufahrt von der Reinickestr. 22 zur rückseitigen Aufstellfläche Wolframsdorffstr. zu prüfen.

Im Auftrag

[Handwritten signature]
 Krug

85

POSTEINGANG				
61-Stadtplanungsamt				
18. OKT. 2005				
PE-Nr.: 3961 BK				
61-0.	61-1.	61-2.	61-3.	61-4.
st	DF			

Stadtverwaltung Dessau
 Stadtplanungsamt
 -Untere Denkmalschutzbehörde-

Dessau, den 17.10.2005
 61-3/Ri

von: Amt 61-3 - Untere Denkmalschutzbehörde

an: Amt 61-1 - Bebauungsplan

Bebauungsplan Nr. 164 „Flössergasse“

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes bestehen aus der Sicht der Baudenkmalpflege keine Bedenken. Im Planungsgebiet sind folgende Kulturdenkmale vorhanden:

- Wohn- und Geschäftshaus Muldstraße 88
- Wohn- und Geschäftshäuser Zerbster Straße 6, 8, 10 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28 und 30
- Ehemaliges Palais Waldersee, Zerbster Straße 10
- Wohn und Geschäftshäuser, Rabestraße 2 und 4
- Ehemaliges Palais Hilda, Zerbster Straße 28 und
- Schule, Flössergasse 31.

Im Planungsgebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand archäologische Kulturdenkmale bekannt. Es ist daher davon auszugehen, dass bei den für Baumaßnahmen notwendigen Erdarbeiten archäologische Funde und Befunde zutage kommen.

Mit freundlichen Grüßen

N. Richter

N. Richter

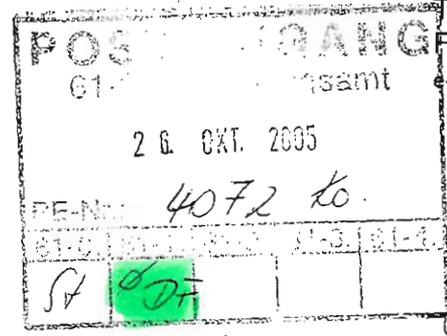
88

Stadt Dessau
Tiefbauamt

2005-10-20
66-20
Bearbeiter: Herr Maurer
Tel.: 204 1366
Fax: 204 2366
e-mail: peter.maurer@dessau.de

an

Amt 61



[Handwritten signature]
27.10.05

B-Plan 165 Flössergasse

Hier: Stellungnahme des Tiefbauamtes im Rahmen der TÖB Beteiligung nach § 4 BauGB zum B-Plan in der Fassung 13.07.2005
Bezug: Schreiben des Amtes 61 vom 06.10.2005

Dem B-Plan Nr. 165 wird vorbehaltlich der Beachtung des nachstehenden Hinweises durch das Tiefbauamt zugestimmt.

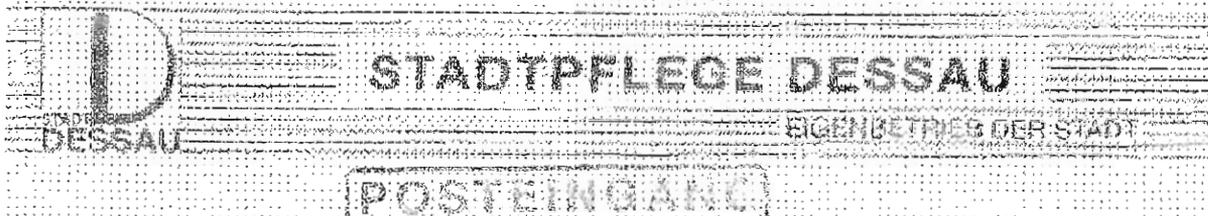
Hinweis:

Hinsichtlich der stadttechnischen Erschließung und des zu beachtenden Leitungsbestandes sind die Stellungnahmen der Versorgungsträger, insbesondere die Stellungnahme des Ingenieurbüros der DVV maßgebend.

[Handwritten signature]
Pfefferkorn

- 02. 66-10 zur Information
- 03. 66-20 zur Akte

78



Stadtplanungsamt
Frau Stoll

POSTEINGANG				
61-Stadtplanungsamt				
13. OKT. 2005			Mittwoch, 12. Oktober 2005	
PE-Nr.: 38.99 Ko.				
61-0	61-1	61-2	61-3	61-4
SF	SF			

Mittwoch, 12. Oktober 2005

Betreff: Stellungnahme „Bebauungsplan Nr.164 „Flössergasse“

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich möchte Ihnen einige Hinweise zur Errichtung von Müllbehälterstandplätzen geben.

- ▶ Wendemöglichkeit am Ende einer Stichstrasse min.18 Meter. rechts oder links mit einer Fahrbahnbreite von min. 3,50Meter und entsprechendem Radius.
- ▶ Bei einem Wendehammer ist ein Wendekreisdurchmesser für Müllfahrzeuge von 22 Meter erforderlich. Durchfahrtsbreite min.3,50Meter.Hinweisen möchte ich noch auf folgende Richtlinien.
- ▶ Müllbehälterstandplätze müssen nach GUV –VC 27 so angelegt werden, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist.
- ▶ Tragfähigkeit der Straßen > 24 Tonnen
- ▶ Bordabsenkung zum gefahrlosen Transport der Behälter.

Bei Berücksichtigung dieser Hinweise gibt es zu diesem Bebauungsplan keine Einwände. Nach uns vorliegenden Bebauungsplänen sind Umweltrichtlinien davon nicht betroffen.

Mit freundlichen Grüßen

G. Grünbach

Abschnittsleiter 72-3

40

2005-11-07
40-wo/pau

POSTEINGANG				
61-Stadtplanungsamt				
1 0. NOV. 2005				
PEN: 4350 Ko.				
ST. O.	ST. H.	ST. N.	ST. S.	ST. B.
S4	DF			

61
Stadtplanungsamt
z. Hd. Frau Stoll

[Handwritten signature]
10.11.05

Bebauungsplan 164 „Flössergasse“

Im beschriebenen Planungsgebiet befinden sich mehrere Schulstandorte – Grundschule Friederikenstraße; Sekundarschule „Am Rathaus“ und das „Liberius-Gymnasium“ in freier Trägerschaft.

In Abhängigkeit von der Schulentwicklungsplanung wird es künftig unter Einbeziehung der „Grundschule am Schillerpark“ und der Sekundarschule „Friedrich Schiller“ nur noch einen Grundschulstandort und einen Sekundarschulstandort des staatlichen Trägers in Dessau Nord geben. Hinzu kommt eine Kindertagesstätte - Hort – im Erweiterungsanbau Flössergasse, der jetzigen Sekundarschule „Am Rathaus“.

Eine aktuelle konkrete Beschlusslage gibt es zur Zeit aber dazu noch nicht.

Mit freundlichen Gruß

[Handwritten signature]
Wolfram

Prüfleitfaden für die Beschreibung des Zustandes der Umwelt

[Zurück zur Übersicht](#)

zum Bauleitplanverfahren Nr. 164 "Flössergasse"

Allgemeine Angaben :

Nachbargemeinde

Öffentliche Behörde / TÖB

Datum der Prüfung: 2. November 2005

Bearbeiter: Herr Bauer

Negativerklärung nach § 4 Abs. 2 Satz 4 und § 4 a Abs. 1 BauGB

<input checked="" type="checkbox"/>	Die in diesem Leitfaden aufgeführten und von uns zu vertretenden Umweltbelange werden von der Planung nicht berührt. Wir verfügen über keine Informationen, die für die Erfassung und Beschreibung des Umweltzustandes zweckdienlich sind.
<input type="checkbox"/>	Hinsichtlich Umfang und Detaillierungsgrad sind die in diesem Leitfaden aufgeführten und von uns zu vertretenden Umweltbelange im Umweltbericht entsprechend unserem Wissensstand wiedergegeben worden.
<input checked="" type="checkbox"/>	Der Hinweis der Stadt Dessau zum Zweck und zu den Folgen der Negativerklärung wurden zur Kenntnis genommen.

Stadt Dessau

Sozialamt

Postfach 1425

06813 Dessau

Ltr. der Nachbargemeinde/ Behörde/ sonstiger TÖB (Unterschrift und Stempel)

02.11.2005

Datum

Hinweis der Stadt Dessau: Die Negativerklärung dient der Äußerung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Sie zielt darauf ab, Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials frühzeitig zu erfassen, zugleich aber auch rechtzeitig externen in den Fachbehörden gespeicherten Sachverstand in den Planungsprozess einzubeziehen. Die Erklärung dient somit auch dem Schutz der Gemeinde als verantwortliche Trägerin der Bauleitplanung vor Fehleinschätzungen im Rahmen ihrer Aufgabe durch nicht zur Verfügung gestellte Informationen der Träger öffentlicher Belange.

01. Sozialamt
09. NOV. 2005
4329 Ko.
9.11.05

Amt 61-1
Frau Gelies

**Erstellung des Bebauungsplanentwurfes für den BP „Flössergasse“
Stellungnahme zum aktuellen Arbeitsstand**

Untere Immissionsschutzbehörde

Im vorliegenden Entwurf ist das Kapitel Immissionsschutz inhaltlich noch mit den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung aus dem Jahre 2004 gefüllt. Eine Überarbeitung dieses Kapitels wurde unter Nr. 6.4 in Aussicht gestellt. Bereits unter Nr. 4.3.4 wird auf vorzunehmende Ergänzungen im Immissionsschutz hingewiesen.

Auch bei der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen sind die Ergebnisse des aktualisierten Schallgutachtens noch einzupflegen.

Ich gehe davon aus, dass aktuelle schalltechnische Untersuchungen zur verkehrslärmtechnischen Belastung auf das B-Plangebiet, zum rollenden und ruhenden Verkehr im Plangebiet sowie detaillierte Untersuchungen zum Nachweis der Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV auf Grund der Öffnung der Flössergasse (wesentliche Änderung der öffentlichen Straße) und des vorgesehenen Straßenneubaus (Verbindungsstraße zwischen Böhmischer und Breiter Straße) durchgeführt und die Ergebnisse entsprechend in der Begründung dargestellt werden.

Erst nach Vorliegen dieser aktuellen schalltechnischen Untersuchungen incl. Übernahme der Ergebnisse in die Festsetzungen und Begründung des B-Planes ist eine abschließende Bewertung aus immissionsschutzrechtlicher Sicht möglich.

Untere Wasserbehörde

Seitens der unteren Wasserbehörde bestehen zum Entwurf des B-Plan Nr. 164 keine Einwände.

Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers ist durch das vorhandene Kanalnetz gewährleistet. Das Niederschlagswasser wird, soweit es möglich ist, versickert oder in das Kanalnetz abgeleitet.

Untere Naturschutzbehörde

Das Plangebiet befindet sich im innerstädtischen bebauten Bereich. Es ist vollständig anthropogen überprägt.

Von der Aufstellung des B-Planes sind keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht sowie gesetzlich geschützte Biotope betroffen. Vorhandener Baumbestand ist durch die Baumschutzsatzung der Stadt Dessau-Roßlau geschützt.

Im Umweltbericht werden die wesentlichen Auswirkungen der Planung auf Umwelt, Natur und Landschaft dargestellt.

Den im Umweltbericht formulierten Umweltschutzziele wird zugestimmt.

Die Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation nachteiliger Umweltauswirkungen werden befürwortet.

Im Umweltbericht wurde festgestellt, dass das Planungsgebiet keine besondere Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften ausweist.

Durch das Umweltamt wurden 3 Brutplätze von Mauerseglern sowie 1 Brutplatz von Schleiereulen festgestellt. Diese sind zu erhalten.

Artenschutzfachliche Belange sind ggf. im Rahmen von Objektplanungen (z. B. bei Sanierung, Balkonanbau, Abriss) bzw. bei der Entfernung von Bäumen oder Gehölzen zu beachten.

Untere Bodenschutzbehörde

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Einwände.

Aufgrund der Tatsache, dass sich das Gebiet im Innenstadtbereich befindet und keinerlei Daten zu den Bodenfunktionen vorliegen, wird auf eine Bewertung der natürlichen Bodenfunktionen im Hinblick auf den vorsorgenden Bodenschutz verzichtet. Weiterhin wurde der gesamte Bereich mehrfach überprägt, womit der Boden seine natürlichen Funktionen nur noch in äußerst geringem Umfang wahrnehmen kann.

Altlasten und schädliche Bodenveränderungen sind im Plangebiet nicht bekannt, eine Kennzeichnung/ Ausweisung solcher Gebiete war und ist daher nicht erforderlich. Dies wird bereits berücksichtigt.


Lauch

B. J. 27.10.05

POSTEINGANG
61-Stadtplanungsamt
26. OKT. 2005
PE-Nr.: 4062 Ko.
61-0. 61-1. 61-2. 61-3. 61-4.
ST ST

insamt
Dessau

Dessau 24.10.05

Anregungen zum B-Plan Nr. 164 -

1. Durchwegung:

Aufgrund der unmittelbaren an das Zentrum angrenzenden Lage und der teilweise Mischnutzung ist die Schaffung einer besseren Durchwegung von gesamtstädtischem Interesse. Die Durchwegung sollte aber in erster Linie von den Bedürfnissen der unbegleitend-lernen Fußgänger und Radfahrer bestimmt werden. Die Verbesserung der Durchwegung für Kraftfahrzeuge kann zwar für einzelne Gebäude eine kürzere Erreichbarkeit erzielen, sie birgt aber auch die Gefahr der Entstehung von Flächenverkehr in Form von Schleifenwegen in sich. Diesem Umstand werde ich persönlich eine größere Bedeutung bei.

In dem speziellen Falle stellt die Öffnung der Flößerstraße zur Muhlstraße eine besondere Gefahr dar, weil sie eine ideal kurze Umfahrung der Fußgängerzone der Straße ermöglichen würde und damit eine alte gewohnte Verbindung zwischen Nord und Ost und umgekehrt wiederherstellen würde. Ich rate deshalb von der Öffnung der Flößerstraße zur Muhlstraße für Kraftfahrzeuge ab.

2. Umgestaltung der Wohngebäude:

Bei der Umgestaltung der Wohngebäude ist den Vereinten dringend vorzuziehen (vielleicht sogar durch entsprechende Festsetzungen im B-Plan), ~~die~~ in geeigneter Weise Öffnungen bzw. Ausgänge zur „Holzseite“ zu schaffen. Die Zugänglichkeit der Wohngebäude^① wirkt sich sehr förderlich auf die Nutzung (und damit auch Pflege) der Wohninnenflächen aus und unterstützt die Akzeptanz der beabsichtigten Durchwegung erheblich.

Im gegenüberliegenden Wohngebiet „Am Lustgarten“ kann man das sehr gut beobachten.

3. Uranengleichheit:

Für derartige Veränderungen kann die Meinung der beteiligten Personen und offenbar im Alter zwischen 40 und 60 befindlichen „reife“ Bewohner nicht der alleinige Maßstab sein. Die barrierefreie Umgestaltung der vorhandenen Durchgänge und anderer Problempunkte sollte unbedingt, notfalls mit Hilfe der Behindertenverbände, durchgesetzt werden. Auch Mütter mit Kinderwagen profitieren davon.

Als „Rollstuhlpilot“ seit dem Jahre 2004 spreche ich aus eigener leidiger Erfahrung. Ein solches Schicksal kann auch die „Großwäuler“ von heute treffen.

① auf beiden Seiten

4. Zuordnung von Wohngebietsflächen

Die drei großen Wohnneopunternehmungen in Dessau gehen mit unterschiedlicher Intensität aber aus (aus ihrer Sicht) verständlichen Gründen dazu über, die im Rahmen der Zuordnung von Wohngebietsflächen erworbenen Grundstücke in geeigneter Weise zu sichern (z.B. durch schöne grüne Metallgitterzäune). Wenn dies auch im B-Plan gefordert vorgesehen ist, dann werden die guten Absichten der Durchwegung weitestgehend zuwidergebracht, was man ebenfalls im gegenüberliegenden Wohngebiet, speziell „Am Gebänge“, feststellen kann.

Hier sollte mit den Wohnneopunternehmungen eine vernünftige Einigung erzielt werden, bevor man den Umgestaltungsanlauf betreibt bzw. bevor Festsetzungen im B-Plan getroffen werden, die von den Wohnneopunternehmungen nicht akzeptiert werden.

Das läuft offenbar darauf hinaus, daß die Grundstücke für die infolge der beabsichtigten Durchwegung entstehenden bzw. notwendigen Gelände Korridore durch ~~den~~ die Stadt zurückgeworben werden müssen, wenn die Verfügbarkeit gesichert werden soll. Es ist zu vermuten, daß die finanziellen Mittel der Stadt dazu zur Überprüfung des Umfangs der Durchwegung fehlen und da ist der Ansatz zu einem Kompromiß mit den Wohnneopunternehmungen zu sehen — „man trifft sich irgendwo in der Mitte“.

5. Ruheender Verkehr

Es ist wohl davon auszugehen, daß sich die drei großen Wohnungswirtschaften in Dessau durchaus bewußt sind, daß sie genügend Stellplätze für ihre Mieter bereitzustellen haben. Deshalb sollten im B-Plan geeignete Flächen (auch im Innenbereich) für den Ruheenden Verkehr festgesetzt werden und durch eine Bilanz nachgewiesen werden. Die Realisierung liegt dann aber bei den Vermietern, zumindest die auf ihren Grundstücken und wird in Zukunft fast ausnahmslos mit Mietungsgeld verbunden sein. Unter dieser Maßgabe ist die Freundverkehr, die von vielen Bewohnern immer wieder befürchtet wird, gegenstandslos. Ich habe auch die Erfahrung gemacht, daß sich unter dieser Verfahrensweise die Vermieter über den Widerspruch einiger Bewohner hinwegsetzen (siehe wiederum Wohngebiet "Auegürtel").

Mit freundlichen Grüßen

Friedrich Hahn
Mühlstr. 77

Gertrude Penn-Bressel
Muldr. 82
06844 Dessau

Stadtverwaltung Dessau
Stadtplanungsamt
Wörlitzer Platz 2
06813 Dessau

*erl. Ko.
08.11.05*

*Eing. 09.11.05
D.*

- persönlich überreicht -

POSTEINGANG				
61-Stadtplanungsamt				
04. NOV. 2005				
PE-Nr.: <i>4239 Ko.</i>				
61-0	61-1	61-2	61-3	61-4
<i>SP</i>	<i>BF</i>			

7.11.05

Dessau, den 03.11.2005

Vorentwurf des Bebauungsplans **Nr. 164** „Flössergasse“: Frühzeitige Bürger- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Einwohnerin des o. g. Plangebietes, möchte ich der vorgesehenen Planung in mehreren Punkten widersprechen, weil ich meine, dass wichtige Belange der Einwohner nicht oder nur unzureichend berücksichtigt werden und die lt. Erläuterungsbericht angestrebten Ziele, insbesondere, das Gebiet

- für Fußgänger und Fahrradfahrer durchlässiger zu machen
- teilweise für gewerbliche Nutzungen zu öffnen

auch erreicht werden könnte, ohne die derzeitigen Gebietsbewohner künftig mit massivem zusätzlichem gebietsfremdem Kraftfahrzeugverkehr und sonstigem Lärm zu belasten.

Der geplante Straßendurchbruch in der Muldrstraße, der lt. Erläuterungsbericht vor allem dem Fußgänger- und Fahrradverkehr dienen soll, würde nicht nur – wie im Verkehrs- und Akustikgutachten unterstellt – den vorhandenen Kfz-Anwohnerverkehr im Gebiet neu verteilen, er würde außerdem auch bewirken, dass

- zusätzlicher Schleichverkehr von Gebietesfremden in das Quartier käme, denn mit einem solchen Straßendurchbruch würde die Ost-Umfahrung der Zerbster Straße deutlich abgekürzt und erleichtert. Der Durchgangsverkehr durch die Muldrstraße könnte sich dadurch sogar mehr als verdoppeln. Betroffen vom zusätzlichen Schleichverkehr wären dann auch die Schlosstraße und die Straße am Lustgarten, die zwar außerhalb des Plangebietes liegen, aber als Zubringer zum Straßendurchbruch fungieren. Auf die mögliche Zusatzbelastungen dieser Straßen gehen weder der Erläuterungsbericht zum Bebauungsplanentwurf noch das akustische Gutachten ein.
- der Verkehrslärm nun zusätzlich zu den Wohnräumen, die heute schon der Straße zugewandt und Lärm ausgesetzt sind, künftig auch die wesentlich empfindlicheren Schlafräume belasten würde, die zum – derzeit sehr ruhigen - Block-Innenbereich liegen. Die derzeit wirklich ausgezeichnete Nachtruhe in diesem Gebiet, die einen wesentlichen Vorteil dieser Wohnlage darstellt, würde dadurch vollständig zerstört.
- Fußgänger und Fahrradfahrer **eben nicht** besonders profitieren würden, denn sie müssten sich den Straßendurchbruch mit dem Kfz-Verkehr teilen und würden durch

den Kfz-Verkehr entsprechend belästigt, behindert oder sogar gefährdet. Da im Gegenzug lt. Planung die heute vorhandenen Durchgänge an den Blockecken geschlossen werden sollen, gewinnen die meisten Fußgänger in der Gesamtbilanz gar nichts, sie gehen nur etwas andere Wege. Wollte die Stadt Dessau wirklich vorrangig Fußgänger und Radfahrer fördern, dann würde sie explizit für Fußgänger und Radfahrer neue Durchgänge schaffen oder die bestehenden Durchgänge verbessern und den Autoverkehr außen vor lassen.

- Es bestünde auch die Möglichkeit, innerhalb der Häuser die Erreichbarkeit der Gebäuderückseiten (und von da aus über private Zugänge den übrigen Blockinnenbereich) für die Hausbewohner zu verbessern, in dem man ausgehend von den Kellern neue Ausgänge schafft. Dafür braucht man aber keinen Bebauungsplan.

In der Gesamtbilanz drängt sich der Eindruck auf, dass unter dem Vorwand, Fußgänger und Radfahrer fördern zu wollen, dem gebietsfremden Kfz-Verkehr neue kurze Wege erschlossen werden sollen.

Das dem Bebauungsplan zugrunde gelegte Akustikgutachten für den Straßendurchbruch und den neu auf dem Schulgelände einzurichtenden Parkplatz geht, sofern die Muldstraße betroffen ist, von zwei Voraussetzungen aus, die - zumindest für die nächsten 15 Jahre - nicht der Realität entsprechen werden:

- Zum ersten wird unterstellt, dass die Verkehrsmenge auf der Muldstraße insgesamt nicht zunehmen wird, sondern dass sich nur der bereits vorhandene Verkehr zwischen der Friederikenstraße und der Flössergasse in etwa zu gleichen Teilen aufteilt. Das widerspricht sämtlichen Erfahrungen über die Auswirkungen von Straßenneubauten. Wer Straßen sät, erntet in der Regel mehr Verkehr, in diesem Falle Schleichverkehr, der das Stadtzentrum östlich zu umgehen trachtet. Die für die Muldstraße, die Friederikenstraße und den neuen Straßendurchbruch ausgewiesenen Verkehrsmengen für die Nachher-Situation dürften um bis zu 50 % zu niedrig liegen. Entsprechend werden dann auch die Schallpegel um bis zu 3 dB(A) unterschätzt.
- Zum zweiten wird für die betroffene Bebauung an der Muldstraße eine Mischgebietesnutzung unterstellt. Dies entspricht nicht den Gegebenheiten, denn die derzeitige Nutzung, **ist eine reine Wohnnutzung**. Die derzeitige Nutzung ist bei der Planung zu berücksichtigen, weil sie - schon wegen der vorhandenen Bebauung - noch mindestens 15 Jahre Bestand haben wird.
Es kann nicht angehen, den Konflikt, der zwischen neuem Lärm von Straße und Parkplätzen und bestehender Wohnbebauung und Wohnnutzung entsteht, planerisch dadurch zu bämänteln, dass die bestehende Wohnnutzung als Mischgebiet umdeklariert wird, das einen deutlich geringeren Schutzanspruch hätte (5 dB(A) lt. 16. BImSchV, 10 dB(A) lt. DIN 18005/TA-Lärm/VDI 2058/Parkplatzrichtlinie).

Der Bebauungsplan enthält auch keinerlei Aussagen darüber, wie denn die vorhandene Wohnbebauung (Plattenbau, fast ausschließlich mit 3-Raum-Wohnungen) sich gleichzeitig mit der Eröffnung des Straßendurchbruchs über Nacht in ein Mischgebiet verwandeln könnte. Die vage Aussage in der Planbegründung, dass es wünschenswert sei, im Anschluss an die Fußgängerzone einen Übergang zwischen Kerngebiet und Wohngebiet in Form eines Gebietes zu schaffen, wo sich (auch etwas störende) gewerbliche Nutzungen und Wohnen mischen, geht – zumindest für die nächsten 15 Jahre - an der bestehenden baulichen Realität vorbei. Dazu müsste die bestehende Bebauung abgerissen und durch entsprechende Neubauten ersetzt werden. Es ist aber nicht ersichtlich und wird in der Begründung zum B-Plan auch nicht thematisiert, wie das finanziert werden könnte und von wem.

Wenn andererseits wirklich seitens der Stadt gewünscht wird, dass das bestehende Wohnen in den bestehenden Gebäuden durch Gewerbe aufgelockert und angereichert wird, dann könnte dies – in Anbetracht der potentiellen Störwirkungen mit der vorhandenen Wohnnutzung – auch mit der Ausweisung „Allgemeines Wohngebiet“ erreicht werden. Denn dann wären die meisten Arten von Büronutzung oder nicht störende freiberufliche Tätigkeiten (z.B. Architekt, Zahntechniklabor, Dessign, IT-Berufe) zulässig. Ob sich die vorhandenen Wohnungsgrundrisse dafür eignen, sei dahingestellt.

Bei einem Abriss und einer Neubebauung in der Muldstraße würden ausweislich der neu festzusetzenden Baugrenzen die Vorgärten an der Nordseite verloren gehen. Damit würde ein wesentliches Qualitätsmerkmal dieser Häuserzeile verloren gehen, das sie positiv von der restlichen Umgebung abhebt. Außerdem markieren diese Vorgärten den Eingangsbereich in das übrige Wohngebiet und erfüllen für das restliche Wohngebiet eine Visitenkartenfunktion. Die positive Signalwirkung dieser Häuserzeile für das restliche Gebiet könnte künftig noch verstärkt werden, wenn – im Rahmen des finanzierbaren – nach und nach die Hausfassaden und Balkone renoviert würden.

Im Übrigen besteht für zusätzliche Parkplätze für die Bewohner in diesem Gebiet in den nächsten 15 Jahren nur ein geringer Bedarf, denn

- das Gebiet liegt so zentral, dass viele Bewohner kein Auto brauchen. Notwendige Wege können mit dem Bus, mit dem Fahrrad oder zu Fuß erledigt werden.
- die heute vorhandenen Stellplätze sind noch bei weitem nicht ausgenutzt. So sind allein im Bereich Muldstraße/Am Lustgarten nachts, (d.h. um Mitternacht) regelmäßig ca. 12 bis 15 Stellplätze im Straßenraum nicht belegt und es ist auch tagsüber kein Problem, im Straßenraum direkt vor dem Haus einen Parkplatz zu finden.
- aufgrund der Alterstruktur im Gebiet ist nicht zu erwarten, dass die derzeitige Bewohnerschaft innerhalb der nächsten 15 Jahre gegen junge, einkommensstarke Haushalte mit 2 Pkw pro Haushalt oder junge berufstätige Singles ausgetauscht wird. Dazu müssten neben den vorherrschenden 3-Zimmer-Wohnungen durch neue Aufteilungen der Grundrisse auch 2-Zimmer-Wohnungen oder 4- und mehr-Zimmer-Wohnungen hergestellt werden. Der Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan geht nicht darauf ein, ob das innerhalb der vorhandenen Bausubstanz zu vertretbaren Kosten möglich wäre.

Des Weiteren zeichnet sich die Planung dadurch aus, dass wesentliche Teile nur dann umsetzbar sind, wenn die vorhandene Bebauung sukzessive abgerissen und durch Neubauten ersetzt würde. Die Wahrscheinlichkeit, dass eine derartige Planung innerhalb der nächsten 20 Jahre verwirklicht werden kann ist aber, wie auch auf der Bürgerversammlung am 19.10.2005 deutlich zur Sprache kam, nahe Null, denn

- die bestehenden Wohnhäuser sind bewohnt, die Leerstandsquote ist noch unterdurchschnittlich und aus dem Alter der Bewohner kann prognostiziert werden, dass die Wohnungen zum größten Teil auch noch die nächsten 15 bis 20 Jahre von den derzeitigen Mieterhaushalten bewohnt sein werden
- die Mieten der nur behutsam modernisierten Genossenschaftswohnungen sind vergleichsweise moderat und entsprechen somit dem Bedarf und den Einkommensverhältnissen der derzeitigen Bewohnerhaushalte, die mit ihrer derzeitigen Wohnsituation demzufolge auch hochzufrieden sind

- weder die Wohnungsbaugenossenschaften noch die Stadt Dessau sind in der Lage, in großem Umfang die Eigenmittel für den Abriss der bestehenden Wohnhäuser und Neubau von Wohn- oder Geschäftshäusern aufzubringen, die sie – zusätzlich zu Fördermitteln von Bund oder Land oder EU – in jedem Falle aufbringen müssten, um die Fördermittel in Anspruch nehmen zu können
- es ist auch nicht ersichtlich, wo die zahlungskräftigen Haushalte oder Gewerbemieten herkommen sollen, die sich derartige Neubauwohnungen oder Neubaugewerbeflächen leisten können; Wie man schon am Gewerbebesatz der vorhandenen Fußgängerzone – insbesondere auf der Ostseite der Zerbster Straße – unschwer erkennen kann, ist der Bedarf an zusätzlicher Gewerbefläche für umsatzstarke, zahlungsfähige Betriebe nicht sonderlich hoch.

Vor diesem Hintergrund sollte ein Bebauungsplan für dieses Gebiet darauf setzen, die vorhandene Bebauung für die nächsten 15 bis 20 Jahre weitgehend zu erhalten und bei Bedarf oder sich entwickelnder Nachfrage behutsam im Bestand umstrukturieren, aufzuwerten und dabei im Allgemeinen kostengünstige Lösungen ins Visier nehmen.

Abschließend rege ich an, dabei die Vorzüge dieses Gebietes, nämlich die Ruhe im Blockinneren bei zentraler Lage und guter Infrastruktur, die ein gehobenes Wohnen ohne eigenes Auto ermöglicht, zu erhalten und für diese Wohnform seitens der Stadt und der Wohnungsbaugenossenschaften aktiv zu werben.

Schlussfolgerungen:

Aufgrund meiner vorausgegangenen Ausführungen plädiere ich dafür,

- die Bebauung in der Muldstraße anschließend an die Zerbster Straße nicht als Mischgebiet sondern als allgemeines Wohngebiet einzustufen und entsprechend weiter zu entwickeln,
- In der Muldstraße die derzeitigen Baugrenzen auf der Nordseite beizubehalten, damit die Vorgärten mit ihrer Visitenkartenfunktion für das gesamte Wohngebiet Flössergasse bestehen bleiben. Falls an den Fassaden der Anbau von Aufzügen ermöglicht werden soll, kann dies in Form einer textlichen Festsetzung oder im Einzelfall auf dem Wege einer Befreiung ermöglicht werden.
- auf den Straßendurchbruch in der Muldstraße völlig zu verzichten, oder – falls es wirklich vordringlich sein sollte, etwas für Fußgänger und Fahrradfahrer zu tun und dies nicht anders erreicht werden kann (z.B. durch bessere Durchgängigkeit der Blockecken), diesen Durchbruch als ausschließlichen Fuß- und Radweg zu gestalten
- das Verkehrsgutachten und das akustische Gutachten entsprechend zu überarbeiten und auch mögliche Auswirkungen außerhalb des Plangebietes zu berücksichtigen
- die Kosten für einen derartigen Durchbruch für Fußgänger und Radfahrer – sofern er nicht von der Stadt Dessau zu tragen ist - nicht nur auf die unmittelbaren Anwohner umzulegen, diese profitieren nämlich am wenigsten davon, sondern auf alle möglicherweise profitierenden Einwohner/Wohnungen des Viertels Flössergasse
- im Rahmen der Überarbeitung dieses Bebauungsplanentwurfs eine Kosten-Nutzen-Analyse oder Kosten-Wirksamkeits-Analyse der in diesem Bebauungsplan angeregten Maßnahmen anzufertigen und darzulegen, wer die Kosten ggf. tragen soll und auf dieser Basis die Planung nochmals auf ihren Realitätsbezug zu überprüfen.

- im Hinblick auf mögliche gewerbliche Nutzungen im gesamten Bebauungsplangebiet erst einmal eine Markt- und Bedarfsanalyse durchzuführen, bevor mit Angebotsplanungen in Blaue hinein an den Marktverhältnissen und den Bedürfnissen der Anwohner vorbei geplant wird.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in blue ink, reading "Gertrude Penn-Bressel". The signature is written in a cursive style and is positioned above the printed name.

(Gertrude Penn-Bressel)

Erzj. 9.11.05

ARCHITEKTURBÜRO

SEELBACH

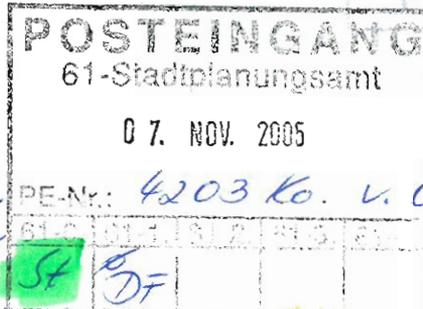
Architekturbüro Seelbach . Industriestraße 1 . 06847 Dessau

07. NOV. 2005

Stadtplanungsamt der Stadt Dessau

Rathaus - Zerbster Straße 4

06844 Dessau



Betr. Stellungnahme zur vorzeitigen Bürgerbeteiligung zum B-Plan Nr.164 Flössergasse

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Bürger der Stadt Dessau sowie als ortsansässiger Architekt und Städtebauer möchte ich zur Offenlage des B-Planes Flössergasse nachstehende Stellungnahme als Anregung geben.

Die Denkmalunterschutzstellung des Gebäudeensembles Zerbster Straße halte ich aus fachlicher Sicht für eine zukünftige Belebung und Entwicklung der Fußgängerzone für nicht empfehlenswert.

Die Entwicklung der letzten Jahre hat gezeigt, daß die dort ansässigen Geschäfte nicht die gewünschten wirtschaftlichen Umsätze erzielt haben, die man sich durch den Ausbau der Zerbster Straße erhofft hat.

Auch weitere Belebnungsversuche haben bisher nicht den gewünschten Erfolg erzielt.

Vergleicht man funktionierende Stadtzentren, so stellt man fest, daß diese Gebiete unter anderem auch geprägt sind von der Vielfältigkeit und Individualität der Geschäfte und der damit verbundenen Gebäudefassaden.

Das Gebäudeensemble der Zerbster Straße ist durch seine monotone und einheitliche Fassadengestaltung aus der Nachkriegszeit nicht in der Lage diese Gestaltungsvielfalt und Individualität einer belebten Geschäftsstraße aufzuweisen.

Durch die Unterschutzstellung der Gebäude wird die Möglichkeit auf lange Zeit nachhaltig verhindert.

Der Stellenwert der Architektur ist auch nach Rücksprache mit vielen Berufskollegen nicht so hoch anzusiedeln, daß eine Unterschutzstellung zum Nachteil der städtebaulichen Belebung und Entwicklung gerechtfertigt wäre.

Aus diesem Grund rege ich an die Unterschutzstellung dieser Gebäude nicht im B-Plan festzuschreiben.

Dessau, den 03.November 2005

Günter Seelbach
Architekt

Stadtverwaltung Dessau
Stadtplanungsamt
Wörlitzer Platz 2

06844 Dessau

rel. Ko.
08.11.05

Eing 03.11.05
St.

POSTEINGANG				
61-Stadtplanungsamt				
07. NOV. 2005				
PE-Nr.: <i>4268 Ko.</i>				
61-0	61-1	61-2	61-3	61-4
<i>St</i>	<i>St</i>			

A. Li, B. 11.05

Datum

04.11.2005

Betr.: Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 164
„Flössergasse „Vom 13.07.2005

Nach Durchsicht des ausgelegten Vorentwurfs oben angeführten Bebauungsplanes über die Flössergasse, möchten wir nachfolgende Stellungnahme zu obigem Plan abgeben :

1. Straßenführung

Es ist vorgesehen die Muldstraße über die Flössergasse mit der Rabestraße zu verbinden.

Mit dieser Maßnahme können wir uns als Anwohner der Flössergasse nicht einverstanden erklären, da das Verkehrsaufkommen wesentlich ansteigen wird und somit auch größere Gefahren für die Anwohner entstehen. Für uns als Anwohner bringt diese Maßnahme keinerlei Vorteile in Bezug auf die Wohnqualität. Die bisher verkehrsberuhigte Straße wird dann aus unserer Sicht in erster Linie als Durchfahrtstraße genutzt, da sie eine willkommene Abkürzung zur Albrechtstraße darstellt. Weiterhin gibt es in der Flössergasse eine Schule bzw. Schulhort und eine Kindereinrichtung, dort sehen wir besondere Gefahrenpunkte. Wir wollen nur hoffen und wünschen, daß es bei Durchführung der Baumaßnahme zu keinen Unfällen mit Personenschaden kommt.

Wir sind froh, daß wir in einer verkehrsberuhigten Zone wohnen und haben kein Interesse daran, diesen Zustand zu verändern.

Die hier vorgesehenen Mittel sollten zur Verbesserung der Wohnbedingungen und zur Verbesserung der vorhandenen Durchgänge an den Eckpunkten der Gebäude zu den Zwischenhöfen eingesetzt werden, so daß sie auch von Rollstuhlfahrern genutzt werden können. (Zum Beispiel Veränderung der vorhandenen Treppen durch Rampenauffahrten). Platz dazu ist an allen Eckpunkten vorhanden.

Neue Durchfahrten von der Flössergasse und der Friederikenstraße in den Innenhof halten wir für überflüssig. Dies wäre nur dann notwendig, wenn der Innenhof als Parkraum genutzt werden sollte.

Wichtig wäre es, Hinterausgänge aus den Häusern zu schaffen, zur Verbesserung der Zugänglichkeit für die Mieter zu den Innenhöfen.

2. Parkplatzgestaltung bzw. Parkplatzerweiterungen

In der Bauplanung ist ausgewiesen, daß Parkplätze in den Innenhofbereich verlegt werden sollen. Aus der Benummerung der Parkflächen ist die Zuordnung zu den Häuserblöcken ersichtlich. Es würde bedeuten, daß eine wesentlich höhere Zahl von Fahrzeugen, die jetzt in den Anliegerstraßen parken, in den Innenhöfen abgestellt werden würden. Eine solche Maßnahme können wir nicht gut heißen, da wir schon einmal eine ähnliche Situation hatten, wo Fahrzeuge im Innenhof geparkt wurden. Dies wurde schnell unterbunden, da die Lärmbelastigung für die dortigen Bewohner

unerträglich war. Auch wenn von seiten der Planung ein Schallschutzgutachten vorliegt, hat die Praxis etwas anderes gezeigt.

Außerdem würde die zusammenhängende Grünfläche durch Zufahrtstraßen und Parkflächen zerstört. Da wir das Parken in den Innenhöfen ablehnen, ist auch der Durchbruch von der Muldstraße zur Flössergasse nicht notwendig.

Um weitere Parkplätze zu schaffen könnte man einen Teil des Schulhofes abgrenzen, der neben dem Schulgebäude an der Flössergasse liegt und zum Parken nutzen. Ein ähnliches Beispiel gibt es schon in der Friederikenstraße.

Eine weitere Möglichkeit zur Parkplatzschaffung liegt im Bereich Parkplatz Flössergasse, in Richtung Kindereinrichtung. Auf dieser Fläche ist von der Planung ein neues Gebäude vorgesehen. Diesen Bau halten wir für überflüssig, da es noch genug Leerstand an Gebäuden gibt, die genutzt werden könnten. Mit Nutzung der Fläche als Parkplatz dürfte es eine wesentliche Entspannung bei Parkplätzen geben.

3. Modernisierung der Gebäude

In der Bauplanung wurden Gebäudeteile aus dem Komplex herausgenommen, um die Gebäudestruktur zu verändern. Dabei sollen einige Gebäude in ihrer Höhe verkleinert andere aufgestockt werden. Es ist auch geplant verschiedene Gebäude in den Innenraum zu erweitern, die dabei entstehenden neuen Wohnungen hätten wesentlich größeren Wohnraum. Diese Veränderung ist mit einem hohen Kostenaufwand verbunden, die sich natürlich auf den Mietpreis auswirken muß.

Die hier beschriebene Lösung würde bedeuten, daß die Wohnungen nur noch von Leuten mit gutem Verdienst bewohnt werden könnten.

Damit wird ein großer Teil der heutigen Mieter vertrieben, da sie die nach der Modernisierung neuen Mieten nicht mehr bezahlen können.

Wir halten diese Art der Modernisierung nicht für sinnvoll. Es gibt schon heute in den Gebäuden der Genossenschaft Musterwohnungen, die einen anderen Zuschnitt haben und in der Größe variabel sind. Mit dieser Maßnahme kann man auch erreichen, daß sich die Zusammensetzung der Mieter verändert.

Wenn modernisiert werden soll, muß das im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten der Genossenschaft und auch der Mieter sein. Der Wohnraum sollte auch nach der Modernisierung noch bezahlbar bleiben.

Der Einbau von Aufzügen sollte nur dort vorgenommen werden, wo es die Mieter wünschen.

Da wir doch relativ im Stadtzentrum liegen, sollte an der Fassadengestaltung auf jeden Fall etwas getan werden. Hier gibt es schon viele Beispiele, in Dessau und auch in anderen Städten, so daß die „Suppe“, nicht noch einmal neu erfunden werden muß.

Mit freundlichen Grüßen

 
 Familie Edom
 Flössergasse 44
 06844 Dessau



Eing. 19.12.05
D.

Dessauer Wohnungsbaugesellschaft mbH · PF 1083 · 06811 Dessau

Dessauer Wohnungsbaugesellschaft mbH
Ragühner Straße 20, 06842 Dessau, Telefon: (03 40) 89 99-0
Telefax: (03 40) 21 50 43
Internet: www.dwg-wohnen.de
E-Mail: info@dwg-wohnen.de

Stadt Dessau
Stadtplanungsamt
Wörlitzer Platz 2
06844 Dessau

sl. Ko.
15.12.05

POSTEINGANG				
61-Stadtplanungsamt				
12. DEZ. 2005				
PE-Nr.: <i>4807 Bw</i>				
61-0.	61-1.	61-2.	61-3.	61-4.
<i>SA</i>	<i>DF</i>			

G. Jahn
15.12.05

Ihre Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unsere Zeichen
4.0/ack-ga

Datum
08.12.2005

Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zum Vorentwurf des B-Planes Nr. 164 „Flössergasse“

Sehr geehrte Damen und Herren,

bereits in verschiedenen Abstimmungsberatungen wurde über die Entwicklung des B-Planes informiert und durch die DWG Stellung bezogen.

Der nunmehr vorliegende Vorentwurf veranlasst uns im Einzelnen über Einwände zu informieren.

1. Teilgebiete MK 2,3,4,6 - Zerbster Straße

Die Gebäude der Zerbster Str. sowie das gesamte Grundstück werden als Gesamtanlage dem Denkmalschutz ausgewiesen.

Bisher sind wir immer davon ausgegangen, dass lediglich die Gebäude selbst unter Denkmalschutz stehen. Der Hofbereich wurde in den 90er Jahren gestaltet, ohne Auflagen. Die Einstufung des Grundstückes hofseitig als Denkmalbereich ist nicht nachvollziehbar.

Maß der baulichen Nutzung

Die Baulinie sollte als Baugrenze ausgewiesen werden. Die Anbautiefe von 6m halten wir derzeit für ausreichend. Es liegen keine Erfahrungen diesbezüglich vor. Mit der Veränderung zur Baugrenze ist die zukünftige Bebauung variabler.

Wir verweisen auf die Verfahrensweise auf der Westseite.

Technische Aufbauten sind zwangsläufig höher als die festgelegte Grenze.

Für die Zerbster Str. sind in der Zukunft weitere gastronomische Einrichtungen geplant.

Dies ist auch Ziel der Stadt Dessau

Es ist unumgänglich entsprechende Lüftungsanlagen oder Klimaanlage vorzusehen.

Gegen diese Einschränkung gehen wir in Widerspruch.

Wir gehen davon aus, dass im Pkt. 11 der textlichen Festsetzungen das Kerngebiet MK 6 ebenfalls erfasst ist.

Die Baugrenze hofseitig für die oberen Geschosse sollte eine Balkonerweiterung nicht ausschließen. Dies ist so nicht ausdrücklich genannt. Alternativ könnte die Baugrenze um 2 m verschoben werden.

2. Teilgebiet Gemeinschaftsstellplatz hinter MI 4

Die Gemeinschaftsstellfläche hinter der Muldstraße MI 4 wird von der DWG begrüßt und wird für die umgebende Bebauung dringend benötigt.

Die Fläche sollte in Richtung Baugrenze MI 3 erweitert werden, um eine bessere Ausnutzung zu erreichen.

3. Teilgebiet WA 14 Muldstraße

Die südliche Baugrenze sollte wie in der Nachbarbebauung auf die Grundstücksgrenze verschoben werden.

4. Teilgebiet WA 13 Friederikenstraße

Die Durchwegung zwischen WA 15, WA 16 sowie WA 13 sollten vorzugsweise öffentlich werden.

Wenn die Wegeführung für die Allgemeinheit vorgesehen sein soll, müssen Anliegerverpflichtungen öffentlich geregelt sein.

5. Teilgebiet WA 5 Friederikenstraße

Die südlich des Wohnblockes Friederikenstraße angeordnete Baulinie sollte ebenfalls als Baugrenze dargestellt werden mit einem Abstand vom Gebäude von ca. 5 m, um einen Aufzugsanbau behindertengerecht ausführen zu können.

6. Teilgebiet MI 6 Rabestraße

Die DWG hat kein Interesse, das Gebäude abzureißen. Unser Standpunkt ist im Stadtentwicklungskonzept benannt. Für den Wohnblock fehlen dem Objekt zugeordnete Stellflächen. Die Baugrenze straßenseitig soll durchgezogen werden und nicht in eine Baulinie übergehen. Die Variante des Hauptplanes ist vorzuziehen. Die Geschossigkeit muss eine von bis Grenze anstreben III – V.

7. Teilgebiet WA 2 Wolframsdorffstraße

Die Öffnung des Durchganges im südlichen Bereich soll wieder für die Allgemeinheit vorgesehen sein, es gilt hier die gleiche Aussage wie in Pkt. 4.

Die Durchwegung auf privaten Grundstücken für eine Verbindung von zwei öffentlichen Flächen stellt sich rechtlich als bedenklich dar. Der Aufwand an Rückbauten ist an beiden Gebäuden sehr hoch. Es ist besser den Rückbau nur an einem Gebäude und somit effektiver durchzuführen.

8. Anpflanzungen

Zu Pkt. 37 der textlichen Festsetzung

Schritthecken erfordern jährlich mindestens 2 Pflegeschnitte, die Kosten hierfür sind Betriebskosten. Besser wäre eine Bepflanzung mit weniger Pflegeaufwand, z.B. niedrige Gehölze.

Die vorgesehenen Rückbauten der Häuser für Durchgänge und Reduzierungen der Wohnungsanzahl ist derzeit in der DWG nicht geplant, für die Zukunft jedoch nicht ausgeschlossen.

Der Rückbau kann nur auf konstruktive sinnvolle Gebäudemaße der Bauweise entsprechend erfolgen.

Zu begrüßen ist die Öffnung der Wohninnenbereiche für den ruhenden Verkehr. Uns ist bewusst, dass es lärmseitig zu Qualitätseinschränkungen führt aber die Notwendigkeit der Stellplatzverbesserung vorhanden ist.

Mit freundlichen Grüßen

Dessauer Wohnungsbaugesellschaft mbH


ppa. Ackermann

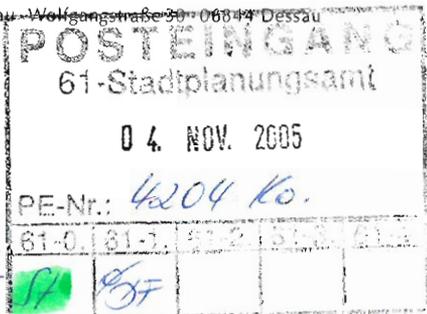
*Eing. 03.11.05
D.*

**WOHNUNGS
GENOSSENSCHAFT
e.G. DESSAU**



Wohnungsgenossenschaft e. G. Dessau - Wolfgangstraße 30 - 06844 Dessau

Stadt Dessau
Stadtplanungsamt
Wörlitzer Platz 2
06844 Dessau



Wir sind für Sie da

montags, mittwochs 7.30-15.30 Uhr
dienstags, donnerstags 7.30-18.00 Uhr
freitags 7.30-11.45 Uhr
und nach Vereinbarung

Internetadresse: www.wohnungsgenossenschaft-dessau.de
e-mail: info@wohnungsgenossenschaft-dessau.de

*all. Ko.
03.11.05*

ZEICHEN
1.2/18

IHR GESPRÄCHSPARTNER
1.0

TELEFONDURCHWAHL:
(0340) 260 22 - 100

DATUM
3. November 2005

A. 4, 8. 11. 05

Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 164 „Flössergasse“

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei übergeben wir Ihnen fristgerecht unsere Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 164 „Flössergasse“.

Mit freundlichem Gruß

[Handwritten signatures]
Tschammer Chwalinski

Anlagen





Stadt Dessau
Stadtplanungsamt
Wörlitzer Platz 2
06844 Dessau

Wir sind für Sie da

montags, mittwochs 7.30-15.30 Uhr
dienstags, donnerstags 7.30-18.00 Uhr
freitags 7.30-11.45 Uhr
und nach Vereinbarung

Internetadresse: www.wohnungsgenossenschaft-dessau.de
e-mail: info@wohnungsgenossenschaft-dessau.de

ZEICHEN
1.2/18

IHR GESPRÄCHSPARTNER
1.0

TELEFONDURCHWAHL:
(0340) 260 22 - 100

DATUM
3. November 2005

Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 164 „Flössergasse“

Sehr geehrte Damen und Herren,

bereits am 12.01.2005 fand im Stadtplanungsamt eine Abstimmungsberatung mit den Wohnungsunternehmen, also mit den Eigentümern wesentlicher Flächen des definierten Gebietes Flössergasse, zum Vorabzug des B-Planes Nr. 164 „Flössergasse“ statt.

Wie dem Protokoll vom 12.01.2005 dieser Besprechung (Kopie als Anlage beigefügt) zu entnehmen ist, wurde auch durch die Wohnungsgenossenschaft e. G. Dessau der damals vorliegenden Fassung des B-Plans keine Zustimmung erteilt.

Die Gründe dafür sind im erwähnten Protokoll genannt und sollen deshalb hier nicht wiederholt werden.

Der jetzt vorliegende Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 164 hat die seinerzeitigen Einwände auch der Wohnungsgenossenschaft e. G. Dessau in den relevanten Punkten nicht berücksichtigt, so dass unsere grundsätzliche Stellungnahme, wie im Protokoll vom 12.01.2005 dokumentiert, aufrechterhalten wird.

Im Einzelnen soll unsere Stellungnahme nunmehr wie folgt ergänzt und präzisiert werden:

1. Teilgebiet MI 4 – Muldstraße

Art der baulichen Nutzung

Die Ausweisung des Gebietes als Mischgebiet ist nicht erwünscht und nicht sinnvoll, da die Bebauung nur „Wohnzwecken“ dienen soll mit den darin zulässigen Nutzungen. Im Mischgebiet ist ein höherer Störungsgrad hinzunehmen, dies mindert die Wertigkeit der Wohnungen im Mischgebiet. Eine Durchmischung von Nutzungen ist im Bestand nicht erkennbar.



Wird sie ausgewiesen, muss auch tatsächlich durchmischte werden, ansonsten gerät der Bebauungsplan in Gefahr, funktionslos zu werden. Alternativ bietet sich eine Ausweisung als „besonderes Wohngebiet“ mit einer Beschränkung der sonstigen Nutzungen (außer dem Wohnen) auf bestimmte Bereiche und/oder Geschosse an.

Verkehrsflächen

Die Straßen- und Bürgersteigführung im Durchbruch ist nicht dargestellt. Sinnvoll wäre hier eine Fortführung der vorhandenen Bürgersteige im weiteren Verlauf der Flössergasse. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Einfahrtslücken im Gebiet WA 14 z. B. bildet die Gebäudekante gleichzeitig auch die Straßenkante. Diese Lösung sollte ebenfalls im Teilgebiet MI 4 angestrebt werden.

Höhe der baulichen Anlagen

Die angegebene Höhe OK = 82,0 m ü. HN als Höchstmaß von baulichen Anlagen (entspricht ca. 19,0 – 20,0 m über Gelände) sollte differenziert werden, um Maisonette-Aufbauten angemessen zu berücksichtigen. Denkbar wäre, dass die Maisonetten auf ca. 40% ihrer Grundfläche das gesetzte Höhenmaß um bis 2,5 m überschreiten dürfen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung für MI 4-Gebiet sollte keine Begrenzung im 6. Obergeschoss auf maximal 40% enthalten, sondern freigestellt sein.

Überbaubare Flächen

Die östliche Baugrenze der Durchfahrt Muldstraße in die Flössergasse ist bis an die neue Grundstücksgrenze auszudehnen.

Die Baugrenze lässt dadurch eine Lückenöffnung über eine Sektion des Plattengebäudes zu.

Bei der vorgegebenen Grenze müssen zwei Sektionen entfernt werden, da sich 1/2 Sektion nur mit erhöhten Aufwendungen abteilen lässt.

Die Ausdehnung der Baugrenzen über den momentanen Gebäudebestand im Teilgebiet MI 3 ist nicht erwünscht, da ansonsten die neue Bebauung am westlichen Teil MI 4 einen Hinterhofcharakter erhält, falls die Ausnutzung der Baugrenze in Anspruch genommen wird. Eine Trennung der Baugrenzen zwischen MI 3 und MK 6 wäre sinnvoll mit offener Durchwegung.

Die beiden Denkmalschutzgebäude sollten durch Ihren Bestand die Baugrenzen vorgeben. Es sei an das ursprüngliche städtebauliche Konzept (Wettbewerbsentwurf) erinnert, in dem die denkmalgeschützte Randbebauung zur Hofseite freigestellt war.

Stellflächen

Der öffentliche Parkplatz zwischen MI 2, MI 3 und MK 6 sollte eine Zuordnung zu den angrenzenden Baugebieten erhalten und nicht öffentlich werden.

Die Gemeinschaftsstellfläche auf der Rückseite der Muldstraße mit Zuordnung für die Wohngebiete 1 – 5 sollte vergrößert werden bis an die Baugrenze von MI 3.

Ein Fortfall dieser Fläche als Gemeinschaftsstellfläche ist auf keinen Fall vertretbar, da die auf dieser Fläche vorgesehenen Stellplätze Grundlage in der Nachweisberechnung für die Funktionsfähigkeit des gesamten Gebietes sind.

Laut Punkt 31 der textlichen Festsetzungen sind Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsgaragen ausschließlich auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Auf der Rückseite (Nordseite) des Gebäudes sollten PKW-Stellplätze möglich sein. Die Zuordnung der Parkplätze auf der Südseite des Baugebietes MI 4 (Muldstraße) sollte geregelt und kein öffentlicher Parkplatz sein.

Leitungsrechte

Das Versorgungsrecht Nr. 5 verläuft durch die geschlossene zukünftige Bebauung der Muldstraße MI 4. Dieses Recht kann nicht Bestandteil des B-Planes werden.

2. Teilgebiet WA 11 + WA 16 – Flössergasse

Überbaubare Flächen

Die vorgegebene Baulinie zwischen den beiden Gebieten muss sich an die örtlichen Gegebenheiten einer Trennmöglichkeit zwischen den bestehenden Baukörpern richten. Die dargestellte Baulinie ist bei einem Umbau oder einer Veränderungsmaßnahme an den bestehenden Gebäuden nur äußerst aufwändig umsetzbar. Eine Baugrenze wäre hier sinnvoller.

Die Ausweisung von Baulinien ist an den genannten Stellen städtebaulich nicht zwingend erforderlich und damit auch rechtlich angreifbar. Das städtebauliche Ziel, die ursprünglichen Baublöcke zu öffnen, ist auch mit der Ausweisung von Baugrenzen erreichbar.

Die vorgegebene Trennung lässt eine sinnvolle Nutzung der Restfläche des Gebäudes nur beschränkt zu. Die verbleibenden Flächen lassen nur Großwohnungen mit Anbindung an das übernächste Treppenhaus und unter Einbeziehung und Durchdringung der bestehenden Haustrennwände zu.

...

Verkehrsflächen; Geh- und Fahrrechte

Die Belastung der Durchwegungen 4, 15, und 16 mit uneingeschränkten Geh- und Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit kann zu Störungen der Wohnqualität im Blockinneren führen (Vandalismus, Lärm). Eine öffentliche Inanspruchnahme privater Flächen der Wohnungsgenossenschaft ist nicht vorstellbar.

Ist jedoch eine uneingeschränkte Nutzung das Planungsziel, so erscheint eine Ausweisung als öffentliche Verkehrsfläche sinnvoll.

Die rückseitige Baugrenze sollte den vorhandenen Grundstücksverhältnissen angepasst werden.

Die Gemeinschaftsstellplätze mit Zuordnung 4 sollte in westlicher Richtung erweitert werden, im Plan ist hier eine Fläche von 14 m x 30 m ausgewiesen, besser wäre hier z.B. 12 m x 40 m

(5,0 m – 6,0 m Parktiefe in 6,0 m – 7,0 m Fahrbahngassen).

Die Gemeinschaftsstellplätze vor dem Gebäude (südlich) mit Zuordnung 4 sind auf 5,00 m in der Tiefe zu erhöhen.

Versorgungsflächen

Die Trafostation an der vorgegebenen Stelle sollte zukünftig entfallen. Die Aufstellung soll variabler gestaltet werden. Die Ausweisung der Trafostationen scheint sich am Bestand zu orientieren. Auch in der Begründung fehlen Aussagen zu einem Gesamtkonzept des Versorgungsträgers. Ziel der Wohnungsunternehmen ist es, die erforderlichen Stationen unabhängig von Gebäudestrukturen anzuordnen.

3. Teilgebiet WA 2 – Wolframsdorffstraße

Überbaubare Flächen

Die Öffnung des lang gestreckten Gebäudes Wolframsdorffstraße 1 – 25 an den beiden Kopfenden ist gebäudetechnologisch an den vorgesehenen Stellen in der Praxis nur sehr aufwendig ausführbar. Es sollte den Eigentümern freigestellt sein, die Größe der Öffnung an der nordwestlichen Seite an der vorgesehenen Baugrenze bei möglicher Veränderung des Gebäudes selbst festzulegen bzw. auf einen Einzelbaukörper zu beschränken.

Die momentane Teilung verläuft ebenso wie auf der südöstlichen Seite an einer Stelle, die ein bestehendes Treppenhaus tangiert und damit funktionsunfähig macht.

Die vorgegebene Trennung lässt eine sinnvolle Nutzung der Restfläche des Gebäudes nur beschränkt zu.

Die verbleibenden Flächen lassen nur Großwohnungen mit Anbindung an das übernächste Treppenhaus und unter Einbeziehung und Durchdringung der bestehenden Haustrennwände zu.

Vorstellbar wäre z.B. an beiden Seiten die Öffnung lediglich im Bereich des Verbinders oder evtl. auf der nordwestlichen Kopfseite im Bereich des Gesamtbaukörpers Wolframsdorffstraße 1.

Die dadurch entstandene Trennung des u-förmigen Gebäudekomplexes, verbunden mit einer Fassadenaufwertung nach einer Sanierung, würde den Charakter der Eigenständigkeit der drei Gebäudekörper ausreichend dokumentieren.

Geh- und Fahrrechte

Eine uneingeschränkte Durchwegung für den öffentlichen Verkehr (Fuß- und Radweg) über Privatgelände ist nicht vorstellbar.

Alternativ: Ausweisung einer Wegeverbindung auf öffentlicher Fläche an dem südwestlichen (vermutlich stärker frequentierten Durchgang) als weitgehend gerade Verbindung von der Breiten Straße in den Park. Damit Neukonzeption der Stellplatzfläche Nr. 18.

Versorgungsflächen

Die Trafostation an der Südostseite (Wolframsdorffstraße 25) sollte in den öffentlichen Bereich verlegt werden (Gesamtkonzept nicht erkennbar; gebäudeunabhängige Ausweisung).

In Zusammenfassung und abschließend wollen wir insbesondere deutlich machen, dass der Teilabriss bestehender Wohngebäude, wenn unbedingt erforderlich, auf das notwendige Minimum begrenzt bleiben muss und gleichzeitig die Bauweise und weitere Nutzbarkeit der Wohngebäude unbedingt zu berücksichtigen sind. Nur dadurch wären Durchbrüche in vorhandenen Gebäuden zu absolut notwendigen Kosten, die keinesfalls wir als Eigentümer im öffentlichen Interesse tragen können, realisierbar.

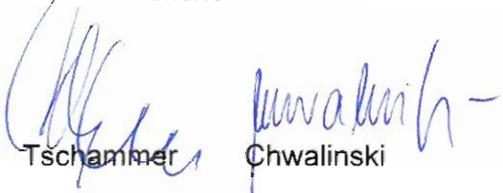
Weiterhin ist eine öffentliche Nutzung oder Durchwegung unserer Grundstücke auszuschließen.

Letztlich ist mit dem Vorentwurf zum B-Plan 164 „Flössergasse“ das Problem des ruhenden Verkehrs im Wohngebiet nicht befriedigend gelöst, insbesondere wird diese Situation noch zugespitzt, wenn, wie von der Verwaltung angekündigt, ein Schulhort im Plangebiet zusätzlich errichtet werden soll.

Insgesamt erscheint uns nach alledem die Notwendigkeit eines Bebauungsplanes für das Gebiet „Flössergasse“ als nicht oder zurzeit nicht gegeben.

Mit freundlichem Gruß

Anlage
Protokoll vom 12.01.2005


Tschammer Chwalinski

18. Jan. 2005

Festlegungsprotokoll

zur Abstimmungsberatung mit den Wohnungsunternehmen zum Vorabzug B-Plan Nr. 164 „Flössergasse“

Datum: 12.01.2005

Ort: Dessau, Stadtplanungsamt, Am Wörlitzer Bahnhof 1, R. 223

Zeit: 9.30 – 11.00 Uhr

Teilnehmer: siehe Anwesenheitsliste Anlage

Anlass:

Den Wohnungsunternehmen wurde der vorliegende Vorabzug des Vorentwurfes (Stand 07.12.2004) zur Beurteilung übergeben. Ziel der Beratung ist es, eventuelle Differenzen noch vor Offenlage des Vorentwurfes und vor der Trägerbeteiligung zu beseitigen.

Beratungsverlauf:

Herr Friedewald verwies als erstes darauf, dass es im Rahmen der Beteiligung der städtischen Ämter zu ersten Veränderungen gegenüber dem vorliegenden Plan gekommen ist. Diese betreffen folgende Punkte:

1. alle vorhandenen Fußwege entlang der Flössergasse und der Friederikenstraße werden als öffentliche Verkehrsflächen dargestellt. Das betrifft die Gehwege
 - südlich Rabestraße 31 - 41
 - nördlich Friederikenstraße 1 - 9
 - nördlich und östlich Friederikenstraße 2 – 16
 - östlich Friederikenstraße 38 – 56
 - südlich Flössergasse 30 – 42
2. Die Fußwegeverbindung zwischen Muldstraße und öffentlichen Parkplatz Flössergasse wird als öffentliche Verkehrsfläche dargestellt.
3. Die Fahrgassenschleife Wolfframsdorffstr. 21 – 37 wird nicht als öffentliche Verkehrsfläche dargestellt.
4. In Abhängigkeit von bisherigen Fördermitteleinsätzen muss der Stellplatzbereich westlich der Grundschule Friederikenstraße und die Fläche östlich des 1-R.-Blockes Friederikenstraße 21 ggf. weiterhin als öffentliche Flächen dargestellt werden. Eine entsprechende Überprüfung läuft zur Zeit. Das Ergebnis wird in den Vorentwurf eingearbeitet.

In der anschließenden Diskussion wurde durch alle Wohnungsunternehmen sehr deutlich zum Ausdruck gebracht, dass die vorliegende Fassung des B-Planes nicht ihre Zustimmung findet. Wenn über private Grundstücke öffentlich nutzbare Straßen oder Wege gehen und dafür auch noch Gebäude abgerissen werden müssen, muss

die Stadt alle anfallenden Kosten übernehmen oder den Unternehmen andere geldwerte Vorteile bieten. Das betrifft sowohl den Durchbruch Flössergasse/Muldstraße als auch alle geplanten Durchwegungen. Ohne eine belastbare Finanzierungszusage der Stadt wird es hier keine Veränderungen geben.

Aus Sicht der Unternehmen sind die Durchwegungen und die Anbindung Muldstraße nicht zwingend erforderlich. Zur Erreichbarkeit der Innenhöfe für den ruhenden Verkehr gibt es auch andere Lösungen. Es kann aus Sicht der Wohnungsunternehmen auch nicht sein, dass sie z.B. beim Durchbruch Muldstraße mit Straßenausbaubeiträgen belegt werden.

Die Einbeziehung der jetzigen Wolframsdorffstraße in die angrenzenden Grundstücke ist ebenfalls nicht akzeptabel. Wenn die Stadt öffentliche Durchgänge in den Eckbereichen haben will, muss das vorhandene öffentliche Straßennetz bestehen bleiben. Die Unternehmen erklären, dass nicht von dem bisherigen Zuordnungsplan abgewichen werden darf. Dieser ist für sie verbindlich und bei allen Planungen zu berücksichtigen.

Insgesamt stellt die Planung eine punktuelle Entwertung ihrer Grundstücke dar und es sind keine Vorteile für die Unternehmen ersichtlich. Das ist den Banken der Unternehmen nicht vermittelbar.

Herr Friedewald stellte klar, dass ohne eine deutliche Förderung im Rahmen des Stadtumbauprogramms die Aufwertung des Gebietes im gewünschten Maße nicht realistisch ist.

Die Ausweisung der Durchwegungen über ein Gehrecht und Verbleib im Besitz der Unternehmen bietet aus seiner Sicht Vorteile. So können die Unternehmen damit erfolgreich eine Durchfahrung der Höfe durch nicht Berechtigte unterbinden (z.B. Poller/Schranken o.ä.). Wenn diese Bereiche öffentliche Verkehrsflächen werden, ist dies nur über eine Beschilderung mit den bekannten Problemen in der Akzeptanz möglich. Bei einer öffentlichen Ausweisung sind die Mitwirkungsrechte der Anlieger deutlich geringer als bei der privaten Ausweisung.

Der Bebauungsplan kann nicht Regelungen treffen, die über seine Ermächtigungsgrundlagen hinausgehen. So ist das Problem des Straßenaus- oder -neubaubeitrags nicht im B-Plan regelbar. Allerdings ergeben sich aus einem rechtswirksamen B-Plan insbesondere in Bezug auf die Ausweisung von öffentlichen Verkehrsflächen Verpflichtungen nach § 39 – 44 BauGB für die Stadt, wenn nicht vorher andere Regelungen mit den Grundstücksbesitzern getroffen werden. Somit sind die Bedenken, dass die Grundstücksbesitzer allein für die Umsetzung aufkommen müssen, unbegründet.

Herr Friedewald verwies darauf, dass mit den Regelungen des B-Planes durchaus für die Grundstücksbesitzer Vorteile eintreten, wie z.B. eine erhöhte Ausnutzbarkeit der Grundstücke und die Zuordnung von bisher öffentlichen Flächen an die Unternehmen zur Lösung der Stellplatzproblematik.

Wenn aus Sicht der Unternehmen der Durchbruch Muldstraße und die Durchwegungen überhaupt nicht erforderlich sind und eine großflächige Aufwertung des

Gebietes sehr fraglich ist, dann besteht für die Stadt auch keine Notwendigkeit der Aufstellung des B-Planes. Veränderungen regeln sich dann nach § 34 BauGB.

Eine Lösung der Problematik konnte in der Beratung nicht erreicht werden. Es wurde vereinbart, dass der Sachverhalt vor der Offenlage dem Dezernenten für Bauwesen und Umwelt vorgetragen wird. Danach wird den Unternehmen nochmals ein Farbplan mit den eingearbeiteten Hinweisen des Tiefbauamtes und ggf. Änderungen im Ergebnis des Gespräches mit Herrn Gröger übergeben. Die Unternehmen sollen dann ihre Hinweise zu den Detailproblemen für die Einarbeitung in den Vorentwurf geben. Herr Friedewald verwies darauf, dass er jederzeit für Rückfragen zu Detailproblemen zur Verfügung steht. Aus Sicht der Wohnungsunternehmen besteht kein Zeitdruck für die Planung.

Festlegungen:

1. Dem Dezernenten für Bauwesen und Umwelt werden die vorgetragenen Probleme der Wohnungsunternehmen dargelegt.

V.: Stadtplanungsamt

T.: kurzfristig

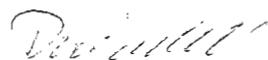
2. Im Ergebnis der o.g. Darlegung wird den Wohnungsunternehmen ein überarbeiteter Farbplan zur Abgabe von Hinweisen für den Entwurf übergeben.

V.: Stadtplanungsamt i.V.m. Planungsbüro

T.: 8 Arbeitstage nach Punkt 1

F.d.R.d.P.:

Kenntnis genommen:



Friedewald
SGL Gewerbegebiete



Jahn
amt. Amtsleiterin

Verteiler:

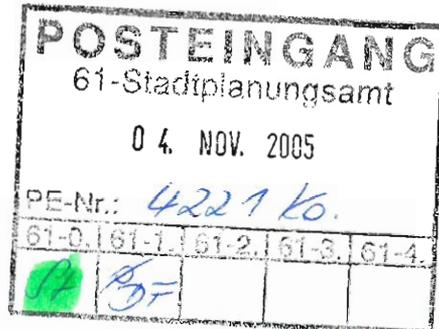
Teilnehmer
Herr Gröger

Geij. 03.11.05
D.



Wohnungsverein Dessau e.G., Agnesstraße 11, 06844 Dessau

Stadt Dessau
Stadtplanungsamt
Am Wörlitzer Bahnhof 1
06844 Dessau



rel. Ko.
08.11.05

7.4.8.11.05

03. November 2005

Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 164 „Flössergasse“

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Vorabzug B-Plan Nr. 164 „Flössergasse“ erfolgte mit uns eine Abstimmungsberatung am 12. Januar 2005 im Stadtplanungsamt.

An dieser Beratung nahmen andere Wohnungsunternehmen, welche im Gebiet „Flössergasse“ Eigentümer von Grund und Boden sind, teil.

In dieser Beratung haben wir keine Zustimmung zur vorliegenden Fassung des B-Planes erteilt. Im Protokoll der Beratung vom 12. Januar 2005 sind unsere Gründe für die Ablehnung des Vorabzuges des Vorentwurfes aufgeführt. Das Protokoll dieser Abstimmungsberatung ist als Kopie beigelegt.

Die damaligen Einwände wurden in dem jetzt vorliegenden Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 164 „Flössergasse“ nicht berücksichtigt.

Wir, die Genossenschaft - Wohnungsverein Dessau e.G. -, halten unsere Stellungnahme, im Protokoll der Abstimmungserklärung vom 12. Januar 2005 enthalten, aufrecht.

Wir ergänzen unsere Stellungnahme wie folgt:

1. Teilgebiet WA 7 / 8 / 9 / 10 / 12

Überbaubare Flächen

Die Baulinie zur Trennung der Baukörper in der Durchwegung zwischen WA 7 und WA 10 ist aus Gründen der Gebäudetechnologie nur äußerst aufwendig umsetzbar. Der Übergang der Baulinie in eine Baugrenze ist nicht nachvollziehbar und auch nicht klar definiert.



Die vorgesehene Trennung im Bereich der Treppenhäuser lässt eine sinnvolle Nutzung der Restfläche des Gebäudes nur beschränkt zu.

Die verbleibenden Flächen lassen nur Großwohnungen mit Anbindung an das übernächste Treppenhaus und unter Einbeziehung bzw. Durchdringung der bestehenden Haustrennwände zu.

Für die Durchtrennung bzw. Durchwegung zwischen Ziffern Signatur der Baukörper 10 und 11 gilt sinngemäß das gleiche wie oben erwähnt. Die Baulinie an dieser Stelle ist in dieser Form nicht sinnvoll.

Die Ausweisung von Baulinien ist an den genannten Stellen städtebaulich nicht zwingend erforderlich und damit auch rechtlich angreifbar.

Das städtebauliche Ziel, die ursprünglichen Baublöcke zu öffnen, ist auch mit der Ausweisung von Baugrenzen erreichbar.

Der Rücksprung der Baulinie im WA 8 mit Bautiefenbegrenzung auf 90 m ist durchführbar, wenn nicht gleichzeitig auch eine Gebäudeveränderung an der südlichen Kopfseite des Baugebietes WA 7 erfolgt.

Sinnvoll wäre hier das Anordnen einer Baugrenze anstatt Baulinie an der Stelle der Baulinie des Entwurfes von WA 7, südliche Kopfseite bzw. der Fortfall der Bebauungsmöglichkeit von WA 8.

Geh- und Fahrrechte

Für die beiden Durchwegungen mit Belastung 13 und 15 gilt, dass die öffentliche Zugänglichkeit nicht für die Privatgrundstücke gelten sollte.

Die Baulasten für die Versorgungsträger unterhalb der vorgesehenen Bebauung sollten entfallen.

Eine Zufahrtsmöglichkeit in den Innenbereich des Quartiers an die Stellplätze ist durch die geschlossene Quartierbildung nicht gegeben.

Die öffentliche Zuwegung mit Baulast 14 über das private Grundstück in den Innenhof ist nicht vorstellbar.

Stellflächen

Die Zuordnung der Stellplätze für den Gebäudeteil 12 ist zu gering. Ein zusätzlicher Bedarfsnachweis auf dem im Entwurf dargestellten öffentlichen Parkplatz zwischen Mi₂ und Mi₃ wäre sinnvoll bei Verzicht auf den öffentlichen Parkplatz im Innenbereich der Flössergasse, der voraussichtlich von ortskundigen Besuchern der Zerbster Straße benutzt würde, anstatt die zur Verfügung stehenden Parkhäuser.



2. Teilgebiet WA 4 – Friederickenstraße

Geh- und Fahrrechte

Die Durchwegung mitten durch den Gebäudekomplex mit einer Belastung für den öffentlichen Fuß- und Radverkehr ist nicht durchführbar.

Überbaubare Flächen

Des Weiteren ist auch das Entfernen des östlichen Gebäudeteils von 1 Sektion nicht vorstellbar, da dieser Gebäudeteil durch Anbindung zum Grünbereich bei der Vermietung einen äußerst hohen Stellenwert hat.

In den ursprünglichen Gestaltungsvorschlägen war diese Variante nicht Gegenstand des Entwurfes.

Eine bauliche Verbindung zu den Gebieten WA 5 und WA 3 ist nicht erwünscht.

Falls das momentane Einkaufsgebäude als Nachversorger entfällt, sollte in diesem Bereich keine neue Bebauung in der vorgesehenen Massivität zulässig sein.

Versorgungsflächen

Die vorgesehene Trafostation sollte in den öffentlichen Bereich verlegt werden. Die Ausweisung der Trafostationen scheinen sich am Bestand zu orientieren. Auch in der Begründung fehlen Aussagen zu einem Gesamtkonzept des Versorgungsträgers.

Die öffentliche Nutzung bzw. Durchwegung der Grundstücke der Genossenschaft – Wohnungsverein Dessau e.G. – ist auszuschließen. Ein Teilabriss von bestehenden Wohngebäuden muss begrenzt bleiben (wenn denn erforderlich). Es ist eine weitere Nutzbarkeit der Wohngebäude zu gewährleisten. Damit im Zusammenhang stehende notwendige Kosten (welche im öffentlichen Interesse stehen) sind durch uns nicht finanzierbar.

Das Problem des ruhenden Verkehrs im Wohngebiet ist mit dem Vorentwurf zum B-Plan Nr. 164 „Flössergasse“ nicht gelöst.

Die Notwendigkeit eines Bebauungsplanes ist unserer Meinung nach nicht oder zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht gegeben.

Mit freundlichen Grüßen
Wohnungsverein Dessau e.G.
Vorstand


Lautenschläger
Vorstandsvorsitzender


Merker
Vorstandsmitglied

Anlage

Kopie des Festlegungsprotokolls vom 12. Januar 2005

E-Mail: info@wohnungsverein-dessau.de • Internet: www.wohnungsverein-dessau.de

20. JAN. 2005 92/05

DESSAU 19. JAN. 2005

Festlegungsprotokoll

zur Abstimmungsberatung mit den Wohnungsunternehmen zum Vorabzug B-Plan Nr. 164 „Flössergasse“

Datum: 12.01.2005

Ort: Dessau, Stadtplanungsamt, Am Wörlitzer Bahnhof 1, R. 223

Zeit: 9.30 – 11.00 Uhr

Teilnehmer: siehe Anwesenheitsliste Anlage

Anlass:

Den Wohnungsunternehmen wurde der vorliegende Vorabzug des Vorentwurfes (Stand 07.12.2004) zur Beurteilung übergeben. Ziel der Beratung ist es, eventuelle Differenzen noch vor Offenlage des Vorentwurfes und vor der Trägerbeteiligung zu beseitigen.

Beratungsverlauf:

Herr Friedewald verwies als erstes darauf, dass es im Rahmen der Beteiligung der städtischen Ämter zu ersten Veränderungen gegenüber dem vorliegenden Plan gekommen ist. Diese betreffen folgende Punkte:

1. alle vorhandenen Fußwege entlang der Flössergasse und der Friederikenstraße werden als öffentliche Verkehrsflächen dargestellt. Das betrifft die Gehwege
 - südlich Rabestraße 31 - 41
 - nördlich Friederikenstraße 1 - 9
 - nördlich und östlich Friederikenstraße 2 – 16
 - östlich Friederikenstraße 38 – 56
 - südlich Flössergasse 30 – 42
2. Die Fußwegeverbindung zwischen Muldstraße und öffentlichen Parkplatz Flössergasse wird als öffentliche Verkehrsfläche dargestellt.
3. Die Fahrgassenschleife Wolfframsdorffstr. 21 – 37 wird nicht als öffentliche Verkehrsfläche dargestellt.
4. In Abhängigkeit von bisherigen Fördermitteleinsätzen muss der Stellplatzbereich westlich der Grundschule Friederikenstraße und die Fläche östlich des 1-R.-Blockes Friederikenstraße 21 ggf. weiterhin als öffentliche Flächen dargestellt werden. Eine entsprechende Überprüfung läuft zur Zeit. Das Ergebnis wird in den Vorentwurf eingearbeitet.

In der anschließenden Diskussion wurde durch alle Wohnungsunternehmen sehr deutlich zum Ausdruck gebracht, dass die vorliegende Fassung des B-Planes nicht ihre Zustimmung findet. Wenn über private Grundstücke öffentlich nutzbare Straßen oder Wege gehen und dafür auch noch Gebäude abgerissen werden müssen, muss

die Stadt alle anfallenden Kosten übernehmen oder den Unternehmen andere geldwerte Vorteile bieten. Das betrifft sowohl den Durchbruch Flössergasse/Muldstraße als auch alle geplanten Durchwegungen. Ohne eine belastbare Finanzierungszusage der Stadt wird es hier keine Veränderungen geben.

Aus Sicht der Unternehmen sind die Durchwegungen und die Anbindung Muldstraße nicht zwingend erforderlich. Zur Erreichbarkeit der Innenhöfe für den ruhenden Verkehr gibt es auch andere Lösungen. Es kann aus Sicht der Wohnungsunternehmen auch nicht sein, dass sie z.B. beim Durchbruch Muldstraße mit Straßenausbaubeiträgen belegt werden.

Die Einbeziehung der jetzigen Wolframsdorffstraße in die angrenzenden Grundstücke ist ebenfalls nicht akzeptabel. Wenn die Stadt öffentliche Durchgänge in den Eckbereichen haben will, muss das vorhandene öffentliche Straßennetz bestehen bleiben. Die Unternehmen erklären, dass nicht von dem bisherigen Zuordnungsplan abgewichen werden darf. Dieser ist für sie verbindlich und bei allen Planungen zu berücksichtigen.

Insgesamt stellt die Planung eine punktuelle Entwertung ihrer Grundstücke dar und es sind keine Vorteile für die Unternehmen ersichtlich. Das ist den Banken der Unternehmen nicht vermittelbar.

Herr Friedewald stellte klar, dass ohne eine deutliche Förderung im Rahmen des Stadtumbauprogramms die Aufwertung des Gebietes im gewünschten Maße nicht realistisch ist.

Die Ausweisung der Durchwegungen über ein Gehrecht und Verbleib im Besitz der Unternehmen bietet aus seiner Sicht Vorteile. So können die Unternehmen damit erfolgreich eine Durchfahrung der Höfe durch nicht Berechtigte unterbinden (z.B. Poller/Schranken o.ä.). Wenn diese Bereiche öffentliche Verkehrsflächen werden, ist dies nur über eine Beschilderung mit den bekannten Problemen in der Akzeptanz möglich. Bei einer öffentlichen Ausweisung sind die Mitwirkungsrechte der Anlieger deutlich geringer als bei der privaten Ausweisung.

Der Bebauungsplan kann nicht Regelungen treffen, die über seine Ermächtigungsgrundlagen hinausgehen. So ist das Problem des Straßenaus- oder -neubaubeitrags nicht im B-Plan regelbar. Allerdings ergeben sich aus einem rechtswirksamen B-Plan insbesondere in Bezug auf die Ausweisung von öffentlichen Verkehrsflächen Verpflichtungen nach § 39 – 44 BauGB für die Stadt, wenn ~~nicht vorher~~ andere Regelungen mit den Grundstücksbesitzern getroffen werden. Somit sind die Bedenken, dass die Grundstücksbesitzer allein für die Umsetzung aufkommen müssen, unbegründet.

Herr Friedewald verwies darauf, dass mit den Regelungen des B-Planes durchaus für die Grundstücksbesitzer Vorteile eintreten, wie z.B. eine erhöhte Ausnutzbarkeit der Grundstücke und die Zuordnung von bisher öffentlichen Flächen an die Unternehmen zur Lösung der Stellplatzproblematik.

Wenn aus Sicht der Unternehmen der Durchbruch Muldstraße und die Durchwegungen überhaupt nicht erforderlich sind und eine großflächige Aufwertung des

Gebietes sehr fraglich ist, dann besteht für die Stadt auch keine Notwendigkeit der Aufstellung des B-Planes. Veränderungen regeln sich dann nach § 34 BauGB.

Eine Lösung der Problematik konnte in der Beratung nicht erreicht werden. Es wurde vereinbart, dass der Sachverhalt vor der Offenlage dem Dezernenten für Bauwesen und Umwelt vorgetragen wird. Danach wird den Unternehmen nochmals ein Farbplan mit den eingearbeiteten Hinweisen des Tiefbauamtes und ggf. Änderungen im Ergebnis des Gespräches mit Herrn Gröger übergeben. Die Unternehmen sollen dann ihre Hinweise zu den Detailproblemen für die Einarbeitung in den Vorentwurf geben. Herr Friedewald verwies darauf, dass er jederzeit für Rückfragen zu Detailproblemen zur Verfügung steht. Aus Sicht der Wohnungsunternehmen besteht kein Zeitdruck für die Planung.

Festlegungen:

1. Dem. Dezernenten für Bauwesen und Umwelt werden die vorgetragenen Probleme der Wohnungsunternehmen dargelegt.

V.: Stadtplanungsamt

T.: kurzfristig

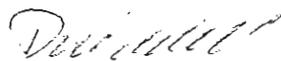
2. Im Ergebnis der o.g. Darlegung wird den Wohnungsunternehmen ein überarbeiteter Farbplan zur Abgabe von Hinweisen für den Entwurf übergeben.

V.: Stadtplanungsamt i.V.m. Planungsbüro

T.: 8 Arbeitstage nach Punkt 1

F.d.R.d.P.:

Kenntnis genommen:



Friedewald
SGL Gewerbegebiete


Jahn
amt. Amtsleiterin

Verteiler:

Teilnehmer
Herr Gröger

Verwaltungsgemeinschaft

ELBE – EHLE – NUTHE

Der Leiter des gemeinsamen Verwaltungsamtes

Bomum
Buhendorf
Deetz
Dobritz
Gehrden
Gödnitz
Grimme
Güterglück
Hobeck
Hohenlepte
Jütrichau
Leps
Lindau
Loburg
Lübs
Moritz
Nedlitz



Nutha
Polenzko
Prodel
Reuden
Rosian
Schweinitz
Steutz
Straguth
Waltermienburg
Zeppernick
Zernitz

VGem Elbe-Ehle-Nuthe ♦ Puschkinpromenade 2 ♦ 39261 Zerbst
Stadt Dessau
10-1 (3) Hauptamt
0 2. NOV. 2005

Stadt Dessau
61 – Stadtplanungsamt
Postfach 1425

POSTEINGANG
06813 Dessau
61-Stadtplanungsamt
0 3. NOV. 2005

PE-Nr.:	Amt	Ihr Ansprechpartner	Telefon	Telefax	E-Mail
61-0.	61-1.	61-2.	61-3.	61-4.	

POSTSTELLE

Ihre Zeichen,
Ihre Nachricht vom
22.09.2005

Unsere Zeichen,
Unsere Nachricht vom
Kü/Ber 60.1-209-05

PE-Nr.: Amt 41976 Ihr Ansprechpartner Telefon 039245/948-35 Telefax 039245/948 19 E-Mail ch.bernaul@e-e-n.de Datum 2005-10-27

61-0.	61-1.	61-2.	61-3.	61-4.

A. Li, 3. 11. 05

Bauleitplanung der Stadt Dessau

Hier: Bebauungsplan Nr. 164 „Flössergasse“

Sehr geehrte Damen und Herren,

vom vorbezeichneten Bauleitverfahren haben wir Kenntnis genommen.

Wahrzunehmende Belange der Mitgliedsgemeinden unserer Verwaltungsgemeinschaft werden nicht berührt.

Zustand der Umwelt:

Die Gemeinde Steutz ist eine Elbanliegergemeinde im Biosphärenreservat „Mittlere Elbe“ innerhalb der Schutzzonen I (Steutzer Aue), II dem NSG „Steckby -Lödderitzer Forst“ und III (LSG Mittlere Elbe), der nördliche Teil liegt im Landschaftsschutzgebiet „Zerbster Ackerland“ (Großtrappenschongebiet).

Im Territorium der Gemeinde Jütrichau befindet sich das Naturschutzgebiet „Jütrichauer Busch“. Ein sehr kleiner Teil im Südwesten der Gemeinde liegt noch im LSG „Zerbster Ackerland“ (Großtrappenschongebiet).

Oberflächengewässer – Großer Wehl Steutz; Pfaffensee Steckby

Flora: Jütrichau- Märzenbecher, seltene Lilienarten

Steutz: Eichenmischwald Steckbyer Heide, Wiesenschutzgebiet
Steutzer Aue

Säugetiere: die charakteristische Art der Säugetiere im Bereich der Mittleren Elbe ist der Biber

Vögel: Vogelschutzgebiet – Kiefernwald Steckbyer Heide;

Trappenschongebiet Steckby, Vorkommen von Weiß- und Schwarzstörchen

Sitz und Postanschrift

Puschkinpromenade 2
39261 Zerbst
Telefon: 03923 / 721 900
Fax: 03923 / 721 915
E-Mail: poststelle@e-e-n.de

- Verwaltungsamtsleiter
- Ordnungsamt

Außenstellen

Rathaus Loburg
Markt 1
39279 Loburg
Telefon: 039243 / 948-0
Fax: 039243 / 68 090

- Hauptamt
- Bauamt

Lindau

Leopoldstraße 10
39264 Lindau
Telefon: 039246 / 940-0
Fax: 039246 / 940-15

- Finanzverwaltung
- Liegenschaften

Bankverbindungen

Kreissparkasse Anhalt-Zerbst
Kontog: 3307000664
3307010926
3307006085

BLZ: 80550200

Volksbank Dessau-Anhalt eG
Konto: 1042183-40

BLZ: 81003070

Deutsche Kreditbank AG

Konto: 838557

BLZ: 12030000