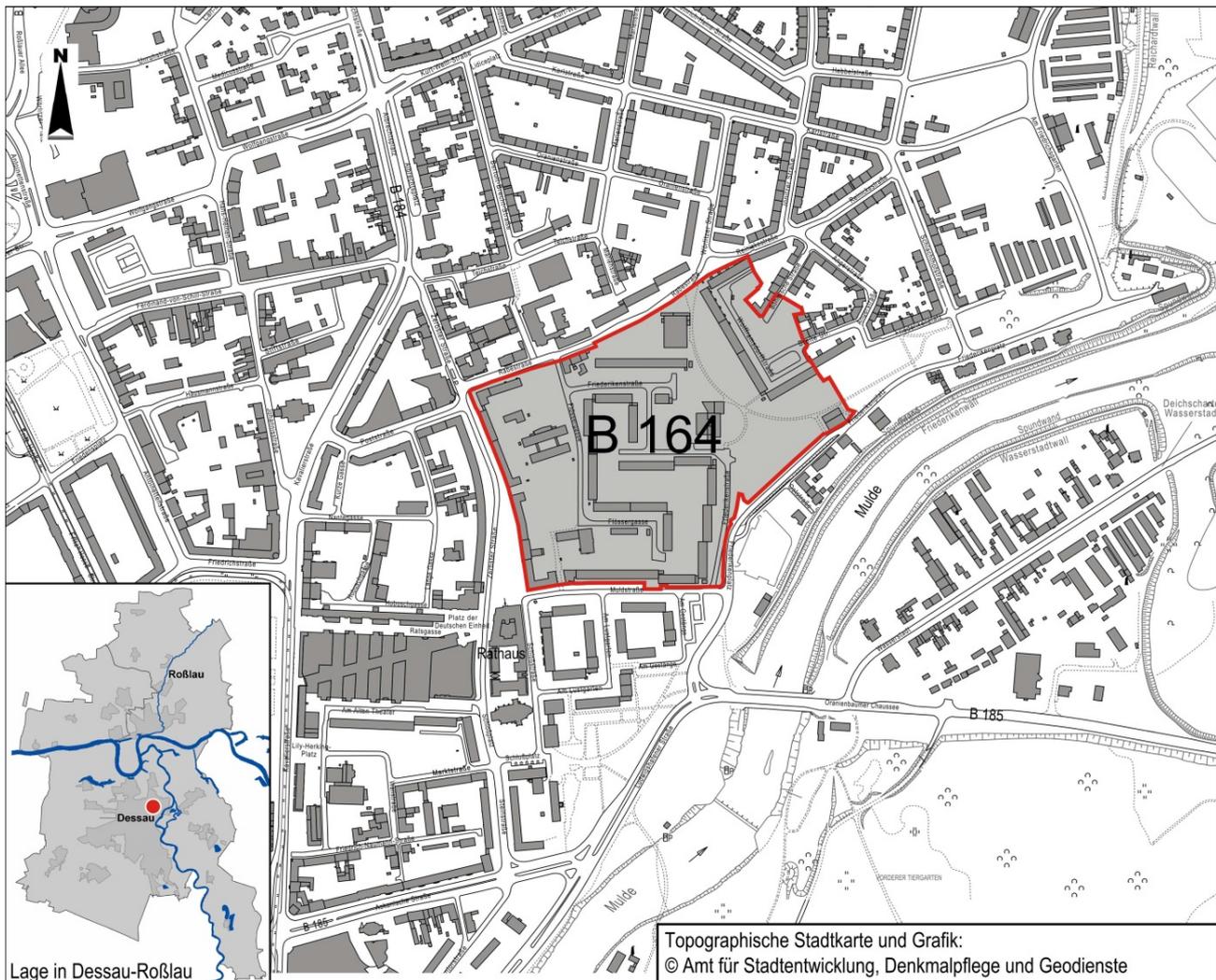


Die Bauhausstadt, in der die Moderne Tradition hat

Bebauungsplan Nr. 164 "Flössergasse"

Abwägung der im Rahmen der öffentlichen Auslegungen und Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen



Impressum



Stadt Dessau-Roßlau
Dezernat III Stadtentwicklung Umwelt
Amt für Stadtentwicklung, Denkmalpflege
und Geodienste
Gustav-Bergt-Straße 3
06862 Dessau-Roßlau

Telefon: 03 40 / 2 04 - 20 61
Telefax: 03 40 / 2 04 - 29 61
E-Mail: stadtplanung@dessau-rosslau.de

Ansprechpartner/in: Herr Schmidt / Frau Gelies
Telefon: 03 40/ 2 04 – 1161 / 1861

in Zusammenarbeit mit

Büro für Stadtplanung GbR

Dr.-Ing. W. Schwerdt

Büro für Stadtplanung GbR
Dr. Ing. W. Schwerdt
Humperdinckstraße 16,
06844 Dessau-Roßlau

Ansprechpartner: Herr Krmela
Telefon: (0340) 61 37 07
Telefax: (0340) 61 74 21
E-Mail: bfs-dessau@dr-schwerdt.de
Internet: www.dr-schwerdt.de

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Kurzübersicht zur Beteiligung	5
1.1 Öffentlichkeit.....	5
1.2 Nachbargemeinden.....	6
1.3 Behörden und Träger öffentlicher Belange.....	7
2. Stellungnahmen der Öffentlichkeit	12
2.1 Ö 1 – Stellungnahme vom 24.10.2005.....	12
2.2 Ö 2 – Stellungnahme vom 03.11.2005.....	15
2.3 Ö 3 – Stellungnahme vom 03.11.2005.....	24
2.4 Ö 4 – Stellungnahme vom 01.11.2016.....	25
2.5 Ö 5 – Stellungnahme vom 03.11.2005.....	29
2.6 Ö 6 – Stellungnahme vom 04.11.2005.....	36
2.7 Ö 7 – Stellungnahme vom 08.12.2005.....	41
2.8 Ö 8 – Stellungnahme vom 16.08.2016.....	44
2.9 Ö 9 – Stellungnahme vom 03.11.2016.....	45
2.10 Ö 10 – Stellungnahme vom 13.12.2017.....	47
3. Stellungnahmen der Nachbargemeinden	50
3.1 Nachbargemeinden ohne Stellungnahmen.....	50
3.2 Nachbargemeinden ohne Einwendungen und Hinweise.....	51
4. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	52
4.1 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange ohne Stellungnahmen.....	52
4.2 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange ohne Einwendungen und Hinweise....	54
4.3 TÖB 1 – Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr – Stellungnahme vom 06.10.2016.....	55
4.4 TÖB 2 – Landesverwaltungsamt – Stellungnahme vom 24.10.2016.....	57
4.5 TÖB 3 – Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Abt. Archäologie – Stellungnahme vom 27.10.2016.....	59
4.6 TÖB 10 – Landesamt für Geologie und Bergwesen (LAGB) – Stellungnahme vom 12.10.2016.....	60
4.7 TÖB 11 – Landesamt für Vermessung und Geoinformation– Stellungnahme vom 06.10.2016.....	61
4.8 TÖB 12 – Landesamt für Verbraucherschutz – Stellungnahme vom 19.10.2016.....	63
4.9 TÖB 20 – Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg – Stellungnahme vom 11.10.2016.....	64
4.10 TÖB 21 – IHK Halle-Dessau – Stellungnahme vom 01.11.2005.....	66
4.11 TÖB 28 – Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH – Stellungnahme vom 26.10.2005.....	67
4.12 TÖB 33 – Dessauer Versorgungs- und Verkehrsgesellschaft mbH - Stellungnahme vom 10.10.2016.....	69
4.13 TÖB 40 – GDMcom mbH – Stellungnahme vom 12.10.2016.....	70
5. Stellungnahmen der Stadtverwaltung	72
5.1 Ämter ohne abwägungsrelevante Einwendungen und Hinweise.....	72
5.2 TÖB 62 – Amt I-Gleichstellungsbeauftragte - Stellungnahme vom 06.10.2016.....	73
5.3 TÖB 72 – Behindertenbeauftragte - Stellungnahme vom 09. Juni 2017.....	73
5.4 TÖB 63 – Amt II-32 – Öffentlicher Sicherheit und Ordnung - Stellungnahme vom 28.10.2016.....	74
5.5 TÖB 64 – Amt II-37 – Brand-, Katastrophenschutz und Rettungsdienst - Stellungnahme vom 10.11.2016.....	75
5.6 TÖB 68 – Amt 50 Soziales und Integration - Stellungnahme vom 03.11.2005.....	76
5.7 TÖB 69 – Amt 51 Jugendamt - Stellungnahme vom 20.10.2016.....	76

5.8	TÖB 70 – V-53 – Gesundheitsamt, Veterinärwesen und Verbraucherschutz - Stellungnahme vom 01.11.2005.....	77
5.9	TÖB 73 – Amt III-61-0.1 – Untere Denkmalschutzbehörde - Stellungnahme vom 07.11.2016.....	77
5.10	TÖB 74 – Amt III-61-2 – Stadtentwicklung und Förderung - Stellungnahme vom 03.11.2005.....	79
5.11	TÖB 76 – Amt VI-63 - Bauordnungsamt - Stellungnahme vom 19.10.2016	81
5.12	TÖB 80 – Amt VI-66 – Tiefbauamt - Stellungnahme vom 12.10.2016	85
5.13	TÖB 80 – Amt VI-83 – Amt für Umwelt- und Naturschutz - Stellungnahme vom 19.10.2016 / 05. Juli 2017	87
5.14	TÖB 79 – Amt 80 – Amt für Wirtschaftsförderung - Stellungnahme vom 11. Juli 2017.....	91

Anmerkung:

Diejenigen durch die Stadt beteiligten Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen TöB, die keine Stellungnahme abgegeben haben, sind in der Kurzübersicht grau abgebildet.

Diejenigen durch die Stadt beteiligten Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen TöB,

- *die lediglich mitgeteilt haben, dass ihre Belange von der Planung nicht berührt werden oder*
- *die der Planung zustimmen (ohne weitere inhaltliche Stellungnahme) oder*
- *die keine Bedenken gegen die Planung haben (ohne weitere inhaltliche Stellungnahme)*

sind in der Kurzübersicht kursiv abgebildet.

1. Kurzübersicht zur Beteiligung

1.1 Öffentlichkeit

Ifd. Nr.	Öffentlichkeit*	Stellungnahme zum	
		Stellung- nahme Vorentwurf vom:	Stellung- nahme Entwurf vom:
Ö1		24.10.2005	
Ö2		03.11.2005	
Ö3		03.11.2005	
Ö4	Wohnungsgenossenschaft e. G. Dessau, Wolfgangstr. 30, 06844 Dessau-Roßlau	03.11.2005	01.11.2016
Ö5	Wohnungsverein Dessau e. G., Agnesstr. 11, 06844 Dessau-Roßlau	03.11.2005	
Ö6		04.11.2005	
Ö7	Dessauer Wohnungsbaugesellschaft mbH, Raguhner Str. 20, 06842 Dessau-Roßlau	08.12.2005	

Ifd. Nr.	Öffentlichkeit*	Stellungnahme zum	
		Stellung- nahme Vorentwurf vom:	Stellung- nahme Entwurf vom:
Ö8	Fraktion Liberales Bürgerforum/Die Grünen		16.08.2016
Ö9			03.11.2016
Ö10	Wohnungsgenossenschaft e. G. Dessau, Wolfgangstr. 30, 06844 Dessau-Roßlau		13.12.2017

*) aus Datenschutzgründen werden bestimmte personenbezogene Daten hier nicht öffentlich bekannt gegeben

1.2 Nachbargemeinden

(beteiligte Behörden und TÖB / Nachbargemeinden)

Ifd. Nr.	Nachbargemeinden	Stellungnahmen zum	
		Stellung- nahme Vorentwurf vom:	Stellung- nahme Entwurf vom:
N1	Stadt Aken		
N2	Stadt Oranienbaum-Wörlitz	17.10.2005	
N3	Stadt Gräfenhainichen		
N4	Stadt Raguhn-Jeßnitz		
N5	Stadt Südliches Anhalt		
N6	Gemeinde Osternienburger Land		
N7	Stadt Zerbst		

Ifd. Nr.	Nachbargemeinden	Stellungnahmen zum	
		Stellung- nahme Vorentwurf vom:	Stellung- nahme Entwurf vom:
N8	Stadt Coswig (Anhalt)		
N9	Stadt Roßlau	20.10.2005	
N10	VG Elbe-Ehle-Nuthe	27.10.2005	
N11	Gemeinde Schierau	02.11.2005	
N12	VG Osternienburg	07.11.2005	

1.3 Behörden und Träger öffentlicher Belange

(beteiligte Behörden und TÖB / Nachbargemeinden)

Ifd. Nr.	Behörden / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme zum	
		Stellung- nahme Vorentwurf vom:	Stellung- nahme Entwurf vom:
TÖB 1	Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr LSA		06.10.2016
TÖB 2	Landesverwaltungsamt Halle	28.10.2005	24.10.2016
	obere Landesplanungsbehörde		
	Denkmalschutz, UNESCO Welterbestätten		
	obere Luftfahrtbehörde		
	obere Abfallbehörde		
	obere Immissionsschutzbehörde		

Ifd. Nr.	Behörden / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme zum	
		Stellungnahme Vorentwurf vom:	Stellungnahme Entwurf vom:
	obere Behörde für Wasserwirtschaft		
	obere Behörde für Abwasser		
	obere Naturschutzbehörde		
	Biosphärenreservat: Ref. Großschutzgebiete		
TÖB 3	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie		
	Abt. Archäologie	10.10.2005	27.10.2016
	<i>Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege</i>	28.10.2005	
TÖB 4	Deutsche Bahn AG		
TÖB 5	<i>Polizeidirektion Dessau</i>	xx.10.2005	
TÖB 10	<i>Landesamt f. Geologie und Bergwesen (LAGB)</i>	04.11.2005	12.10.2016
TÖB 11	Landesamt f. Vermessung u. Geoinformation		06.10.2016
TÖB 11a	Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses		
TÖB 12	<i>Landesamt f. Verbraucherschutz</i>	23.03.2004	19.10.2016
TÖB 13	Landesbetrieb Hochwasserschutz		
TÖB 14	<i>Bundesanstalt f. Immobilienaufgaben</i>		29.09.2016
TÖB 16	<i>Landesstraßenbaubehörde, Regionalbereich Ost</i>	17.10.2005	xx.10.2016
TÖB 17	<i>Landesbetrieb Bau- und Liegenschaftsmanagement Sachsen-Anhalt</i>		11.10.2016
TÖB 18	<i>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Infra I 3</i>		04.10.2016
TÖB 20	Regionale Planungsgemeinschaft	12.10.2005	11.10.2016

Ifd. Nr.	Behörden / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme zum	
		Stellungnahme Vorentwurf vom:	Stellungnahme Entwurf vom:
TÖB 21	IHK	01.11.2005	
TÖB 22	Handwerkskammer		
TÖB 23	Handelsverband Sachsen-Anhalt		
TÖB 24	<i>Evangelische Landeskirche Anhalts</i>	24.10.2005	
TÖB 25	Kath. Pfarrei St. Peter und Paul Dessau		
TÖB 26	Jüdische Gemeinde		
TÖB 28	Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH	26.10.2005	
TÖB 29	Deutsche Post AG		
TÖB 30	<i>Kabel Deutschland</i>	04.10.2005	
TÖB 31	<i>HL komm Telekommunikations GmbH</i>	22.09.2005	05.10.2016
TÖB 32	Bundesnetzagentur, Außenstelle Leipzig		
TÖB 33	Stadtwerke Dessau	09.11.2005	10.10.2016
	DVV DATEN- U. TELEKOMMUNIK.		
	DVV DESWA		
	DVV FERNWÄRME		
	DVV GAS		
	DVV KRAFTWERKS GmbH		
	DVV STROM		
	DVV VERKEHRSGESELLSCHAFT		
	Stadtwerke Roßlau, Fernwärme GmbH		

Ifd. Nr.	Behörden / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme zum	
		Stellung- nahme Vorentwurf vom:	Stellung- nahme Entwurf vom:
TÖB 34	Primacom		
TÖB 35	GASCADE GmbH & Co.KG (ehem. WINGAS)		
TÖB 36	<i>Mitteldeutsche Netzgesellschaft Gas mbH (MITGAS) (ehem. envia)</i>	11.10.2005	
TÖB 37	<i>Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ)</i>	11.10.2005	
TÖB 38	Fernwasserversorgung Elbaue/Ostharz		
TÖB 39	<i>50Hertz Transmission GmbH</i>		10.10.2016
TÖB 40	GDMcom (Verbundnetz Gas AG)		12.10.2016
TÖB 41	<i>Heidewasser GmbH</i>		20.10.2016
	Stadtverwaltung Dessau-Roßlau		
TÖB 61	I-08-Gebietsangelegenh. u. Ortschaften		
TÖB 62	I-Gleichstellungsbeauftragte		06.10.2016
TÖB 63	II-32-Öffentliche Sicherheit und Ordnung	30.11.2005	28.10.2016
TÖB 64	II-37-Brand-,Katastrophenschutz u. Rettungsdienst	03.11.2005	10.11.2016
TÖB 65	<i>II-72-Stadtpflegebetrieb/Abfall/Friedhof</i>	12.10.2005	02.11.2016
TÖB 66	<i>V-40-Bildung und Schulentwicklung</i>	07.11.2005	12.10.2016
TÖB 67	<i>I-41-Kultur</i>	11.10.2005	
TÖB 68	V-50-Amt für Soziales und Integration	03.11.2005	

Ifd. Nr.	Behörden / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme zum	
		Stellung- nahme Vorentwurf vom:	Stellung- nahme Entwurf vom:
TÖB 69	V-51-Jugendamt	03.11.2005	20.10.2016
TÖB 70	V-53-Gesundheitsamt, Veterinärwesen und Verbraucherschutz	01.11.2005	
TÖB 71	V- <i>Seniorenbeauftragter</i>		11.10.2016
TÖB 72	V- Behindertenbeauftragte		09. 06. 2017
TÖB 73	III-61.0.1-Untere Denkmalschutzbehörde	17.10.2005	07.11.2016
TÖB 74	III-61-2 Stadtentwicklung und Förderung	03.11.2005	
TÖB 75	III-61-3 <i>Geodienstleistungen</i>		23.09.2016
TÖB 76	VI-63-Bauordnungsamt	22.06.2006	19.10.2016
TÖB 77	VI-65-Zentr. Gebäudemanagement		
TÖB 78	VI-66-Tiefbauamt	20.10.2005	12.10.2016
TÖB 79	VI-80-Wirtschaftsförderung, Tourismus u. Marketing		11.07.2016
TÖB 80	VI-83-Amt f. Umwelt- u. Naturschutz	22.01.2016	19.10.2016

2. Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Im Folgenden ist aus Datenschutzgründen anstelle des Namens und der Anschrift des Bürgers / Dritten jeweils eine Nummer angegeben. Anhand dieser Nummer sind der Name und die Anschrift des jeweiligen Bürgers / Dritten aus der Namens- und Adressenliste zu ersehen, die der Begründung dieser Vorlage als Anhang – **aus Datenschutzgründen, soweit erforderlich, nicht zur Veröffentlichung freigegeben!** – beigelegt ist.

2.1 Ö 1 – Stellungnahme vom 24.10.2005

Stellungnahme zum Vorentwurf	Vorschlag für die Abwägung
<p><u>1. Durchwegung</u></p> <p>Aufgrund der unmittelbar an das Zentrum angrenzenden Lage und der teilweisen Mischnutzung ist die Schaffung einer besseren Durchwegung von gesamtstädtischem Interesse. Die Durchwegung sollte aber in erster Linie von den Bedürfnissen der umwegempfindlichen Fußgänger und Radfahrer bestimmt werden. Die Verbesserung der Durchwegung für Kraftfahrzeuge mag zwar für einzelne Gebäude eine kürzere Erreichbarkeit erzielen, sie birgt aber auch die Gefahr der Entstehung von Fremdverkehr in Form von Schleichwegen in sich. Diesem Umstand messe ich persönlich eine größere Bedeutung bei.</p> <p>In dem speziellen Falle stellt die Öffnung der Flössergasse zur Muldstraße eine besondere Gefahr dar, weil sie eine ideal kurze Umfahrung der Fußgängerzone Zerbster Straße ermöglichen würde und damit eine alte gewohnte Verbindung zwischen Nord und Ost und umgekehrt wiederherstellen würde. Ich rate deshalb von der Öffnung der Flössergasse zur Muldstraße <u>für Kraftfahrzeuge</u> ab.</p>	<p>Die Stadt Dessau-Roßlau nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Der Bebauungsplanentwurf und seine Begründung werden im Ergebnis der Stellungnahme wie in den nachfolgenden Abschnitten beschrieben, ergänzt.</p> <p>Begründung:</p> <p>zu 1.)</p> <p>Im Ergebnis des Vorentwurfes hat die Stadt Dessau-Roßlau, auch auf Grund des langen Zeitraumes bis zur Entwurfserstellung, das städtebauliche Konzept in Teilen erneut überdacht und geändert. Einzelne Teile des Geltungsbereiches (Stand Vorentwurf) sind entfallen, Nutzungsfestsetzungen zu überbaubaren wie auch Grünflächen haben sich geändert, verkehrsorganisatorische Neubewertungen haben Eingang gefunden. Die nebenstehende Anregung aus der frühzeitigen Beteiligung, aber auch geänderte Sichtweisen auf Entwicklungszielstellungen für Teilbereiche des Plangebietes haben einen intensiven Diskussionsprozess hervorgebracht, in dessen Ergebnis Hinweise in verschiedener Form in die Erarbeitung des Entwurfs Eingang gefunden haben.</p> <p>Hierunter fällt auch eine erneute Bewertung der Öffnung der Flössergasse zur Muldstraße hin, u. a. im Zusammenhang mit dem zwischenzeitlich neu gebauten Parkplatz "Flössergasse". Im Rahmen von verkehrsrechtlichen Anordnungen wird die Stadt Dessau-Roßlau sicherstellen, dass der in der Stellungnahme befürchtete "Schleichverkehr" weitestgehend unterbunden wird. Die Möglichkeiten, eine weitere, über die Beschilderung einer Tempo 30-Zone hinaus-</p>

<p><u>2. Umgestaltung der Wohngebäude</u></p> <p>Bei der Umgestaltung der Wohngebäude ist den Vermietern dringend nahezu-legen (vielleicht sogar durch entsprechende Festsetzungen im B-Plan), in geeigneter Weise Öffnungen bzw. Ausgänge zur "Hofseite" zu schaffen. Die Zu-gänglichkeit der Wohngebäude auf beiden Seiten wirkt sich sehr förderlich auf die Nutzung (und damit auch Pflege) der Wohninnenflächen aus und unter-stützt die Akzeptanz der beabsichtigten Durchwegung erheblich. Im gegen-überliegenden Wohngebiet "Am Lustgarten" kann man das sehr gut beobach-ten.</p> <p><u>3. Chancengleichheit</u></p> <p>Für derartige Veränderungen kann die Meinung der alteingesessenen und offenbar im Alter zwischen 40 und 60 befindlichen "rüstigen" 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.</p> <p>Als "Rollstuhlpilot" seit dem Jahre 2004 spreche ich aus eigener leidiger Erfah-rung. Ein solches Schicksal kann auch die "Großmäuler" von heute treffen.</p>	<p>gehende Verkehrsbeschränkung vornehmen zu können, sind derzeit nicht gegeben. Schon jetzt weisen bspw. die Schilder im weiteren Umfeld des Wohngebietes darauf hin, dass grundsätzlich ein Fahrverbot für Lastkraftwa-gen besteht. Zudem erschweren die angeordneten Möglichkeiten des Parkens im Straßenraum und die verwinkelte Streckenführung ein attraktives Durchfah-ren des Wohngebietes. Mit der Öffnung der Straße wird die Stadt das Ver-kehrsgeschehen in der Flössergasse beobachten. Sollte es die Verkehrssitua-tion erfordern, dass für den fließenden Verkehr weitere Reglementierungen vorzunehmen sind, wird sie gemeinsam mit der Polizei und dem Baulastträger die entsprechenden Verkehrsregelungen treffen.</p> <p>Im Umweltbericht als selbständigen Teil der Planbegründung wird die Stadt diese Zielstellung als Teil des Monitorings fest verankern.</p> <p>zu 2.)</p> <p>Die Stadt Dessau-Roßlau teilt die Einschätzung uneingeschränkt. Deswegen war es ihr ein wichtiges Anliegen, im öffentlich ausgelegten Planentwurf keine die Umgestaltung der Wohngebäude belastende Regelungen vorzunehmen. Indessen kommt die Stadt aber nicht umhin, darauf hinzuweisen, dass die Umgestaltung selbst in der Obliegenheit der jeweiligen Wohnungseigentümer liegt und hierauf die Stadt nur im Rahmen bauberatender Tätigkeiten Einfluss nehmen kann. Eine Änderungen oder Ergänzung des Planentwurfs und der dazugehörigen Begründung sind nicht erforderlich.</p> <p>zu 3.)</p> <p>Ein Schwerpunkt der Stadtplanung liegt in der Vermeidung neuer Barrieren. Bereits in der Planung, beim Bauplanungsrecht, im Baugesetzbuch ist festzu-stellen, dass der Belang der Barrierefreiheit in den Planungsleitsätzen des § 1 Abs. 6 enthalten ist, wonach bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Bedürfnisse der Familien, jungen und alten Menschen sowie Menschen mit Behinderungen zu berücksichtigen sind. Deshalb war es der Stadt sehr wich-tig, zum Entwurf des Bebauungsplanes auch den Seniorenbeirat zu beteiligen. Dieser hat in seiner Stellungnahme vom 11. Oktober 2016 keine Einwände zur Planung geäußert.</p>
---	---

<p><u>4. Zuordnung von Wohngebietsflächen</u></p> <p>Die drei großen Wohnungsunternehmen in Dessau gehen mit unterschiedlicher Intensität aber (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-Plangebiet vorgesehen ist, dann werden die guten Absichten der Durchwegung weitestgehend zu nichte gemacht, was man ebenfalls im gegenüberliegenden Wohngebiet, speziell "Am Gestänge" feststellen kann.</p> <p>Hier sollte mit den Wohnungsunternehmen eine vernünftige Einigung erzielt werden, bevor man den Umgestaltungsaufwand betreibt bzw. bevor Festsetzungen im B-Plan getroffen werden, die von den Wohnungsunternehmen nicht akzeptiert werden. Das läuft offenbar darauf hinaus, daß die Grundstücke für die infolge der beabsichtigten Durchwegung entstehenden bzw. notwendigen Gebäudekorridore durch die Stadt zurückerworben werden müssen, wenn die Verfügbarkeit gesichert werden soll. Es ist zu vermuten, daß die finanziellen Mittel der Stadt dann zur Überprüfung des Umfangs der Durchwegung führen und da ist der Ansatz zu einem Kompromiß mit den Wohnungsunternehmen zu sehen – "man trifft sich irgendwo in der Mitte".</p>	<p>Darüber hinaus werden die über den Bebauungsplan neu vorgegebenen Durchwegungen im Plangebiet, insbesondere zwischen Flössergasse und Friederikenstraße sowie Flössergasse und Muldstraße werden, wie auch die bereits hergestellte Verbindung zwischen Zerbster Straße und Flössergasse, in barrierefreier Form herzustellen sein. Auch die Wohnungsgesellschaften bzw. Wohnungsgenossenschaften als überwiegende Eigentümer der Wohngebäude im Plangebiet haben nach Kenntnis der Stadt Dessau-Roßlau ein hohes Interesse bei Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen Barrierefreiheit zum Tragen kommen zu lassen. Die Rahmenbedingungen hierfür werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes in keiner Weise erschwert. Eine Änderungen oder Ergänzung des Planentwurfs und der dazugehörigen Begründung sind nicht erforderlich.</p> <p>zu 4.)</p> <p>Den Grundgedanken dieses Teils der Stellungnahme hat die Stadt Dessau-Roßlau zwischenzeitlich aufgegriffen (s. auch die Ausführungen zu 1.) und ein Umlegungsverfahren gem. § 45 ff. BauGB für Teile des Plangebietes entwickelt. Ein Kerngegenstand des Umlegungsverfahrens ist die Beseitigung von Hindernissen zur Erlangung von kurzen (allgemein nutzbaren) Wegen innerhalb des Quartiers, bspw. durch die Aufhebung der Sackgassensituationen und mit Blick auf die Verbesserung der Stellplatzangebote. Nach Abschluss der Grundstücksneuaufteilungen beabsichtigen die Wohnungsunternehmen im Quartier zu investieren, ohne dass die über den Bebauungsplan, mit Blick auf den absehbaren Abschluss des Umlegungsverfahrens, angestrebte Durchwegung des Gebietes in Frage gestellt werden würde.</p> <p>Eine Änderungen oder Ergänzung des Planentwurfs und der dazugehörigen Begründung sind nicht erforderlich.</p>
--	--

<p><u>5. Ruhender Verkehr</u></p> <p>Es ist wohl davon auszugehen, daß sich die drei großen Wohnungsunternehmen 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 Ruhenden 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 Nutzungsentgeld verbunden sein. Unter dieser Maßgabe ist die Fremdnutzung, 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 "Am Gestänge").</p>	<p>zu 5.)</p> <p>Für den ruhenden Verkehr stehen im Plangebiet Stellplätze in ausreichender Anzahl zur Verfügung. Zum einen ist dies über die zwischenzeitlich erweiterten Stellplatzkapazitäten im Bereich des öffentlichen Parkplatzes in der Flössergasse gegeben, zum anderen über die Zuordnung entsprechender Stellplatzflächen zu den Baugebieten des Bebauungsplanes mit genauem Flächenbezug. Wie in der Stellungnahme korrekt ausgeführt, liegt im Einzelfall, im Rahmen der Herstellung von privaten Stellplatzanlagen, der Realisierungsumfang wie auch –zeitpunkt in Abhängigkeit von den durch die Grundstückseigentümer gesehene Investitionserfordernissen. Die Stadt Dessau-Roßlau hat mit der Festsetzung von Stellplatzflächen ausreichend Flexibilität eingeräumt, um den betreffenden Wohnungseigentümern eine Ausgestaltung ihrer Stellplatzanlagen in adäquater Form zu ermöglichen.</p> <p>Eine Änderungen oder Ergänzung des Planentwurfs und der dazugehörigen Begründung sind nicht erforderlich.</p>
---	--

2.2 Ö 2 – Stellungnahme vom 03.11.2005

Stellungnahme zum Vorentwurf	Vorschlag für die Abwägung
<p>... 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</p> <ul style="list-style-type: none"> • für Fußgänger und Fahrradfahrer durchlässiger zu machen • teilweise für gewerbliche Nutzungen zu öffnen 	<p>Die Stadt Dessau-Roßlau nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Der Bebauungsplanentwurf und seine Begründung werden im Ergebnis der Stellungnahme wie in den nachfolgenden Abschnitten beschrieben, ergänzt.</p> <p>Begründung:</p> <p>Im Ergebnis des Vorentwurfes hat die Stadt Dessau-Roßlau, auch auf Grund des langen Zeitraumes bis zur Entwurfserstellung, das städtebauliche Konzept in Teilen erneut überdacht und geändert. Einzelne Teile des Geltungsbereiches (Stand Vorentwurf) sind entfallen, Nutzungsfestsetzungen zu überbaubaren wie auch Grünflächen haben sich geändert, verkehrsorganisatorische Neubewertungen haben Eingang gefunden. Die Vielzahl der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung, aber auch geänderte Sichtweisen auf Entwicklungszielstellungen für Teilbereiche des Plangebietes haben einen intensiven</p>

<p>auch erreicht werden könnte, ohne die derzeitigen Gebietsbewohner künftig mit massivem zusätzlichem gebietsfremdem Kraftfahrzeugverkehr und sonstigem Lärm zu belasten.</p> <p>Der geplante Straßendurchbruch in der Muldstraße, 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</p> <ul style="list-style-type: none">• 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 Muldstraße könnte sich dadurch sogar mehr als verdoppeln. Betroffen vom zusätzlichen Schleichverkehr wären dann auch die Schlossstraße und die Straße am Lustgarten, die zwar außerhalb des Plangebietes liegen, aber als Zubringer zum Straßendurchbruch fungieren. <p>Auf die möglichen Zusatzbelastungen dieser Straßen gehen weder der Erläuterungsbericht zum Bebauungsplanentwurf noch das akustische Gutachten ein.</p> <ul style="list-style-type: none">• 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.	<p>Diskussionsprozess hervorgebracht, in dessen Ergebnis Hinweise in verschiedener Form in die Erarbeitung des Entwurfs Eingang gefunden haben.</p> <p>Hierunter fällt auch eine erneute Bewertung der Öffnung der Flössergasse zur Muldstraße hin, u. a. im Zusammenhang mit dem zwischenzeitlich neu gebauten Parkplatz "Flössergasse". Im Rahmen von verkehrsrechtlichen Anordnungen wird die Stadt Dessau-Roßlau sicherstellen, dass der in der Stellungnahme befürchtete "Schleichverkehr" weitestgehend unterbunden wird. Die Möglichkeiten, eine weitere, über die Beschilderung einer Tempo 30-Zone hinausgehende Verkehrsbeschränkung vornehmen zu können, sind derzeit nicht gegeben. Schon jetzt weisen bspw. die Schilder im weiteren Umfeld des Wohngebietes darauf hin, dass grundsätzlich ein Fahrverbot für Lastkraftwagen besteht. Zudem erschweren die angeordneten Möglichkeiten des Parkens im Straßenraum und die verwinkelte Streckenführung ein attraktives Durchfahren des Wohngebietes. Mit der Öffnung der Straße wird die Stadt das Verkehrsgeschehen in der Flössergasse beobachten. Sollte es die Verkehrssituation erfordern, dass für den fließenden Verkehr weitere Reglementierungen vorzunehmen sind, wird sie gemeinsam mit der Polizei und dem Baulastträger die entsprechenden Verkehrsregelungen treffen. Im Umweltbericht als selbständigen Teil der Planbegründung wird die Stadt diese Zielstellung als Teil des Monitorings fest verankern.</p> <p>Dem öffentlich ausgelegten Planentwurf wurde ein Schalltechnisches Gutachten beigelegt, aus dem ab der S. 33 ff. hervorgeht, dass der KFZ-Verkehr nicht zu unzuträglichen Zusatzbelastungen für das Wohnen in den an die Flössergasse angrenzenden Gebäuden führen wird. Eine Änderung oder Ergänzung des Gutachtens ist daher nicht erforderlich.</p> <p>Die Stadt ist sich dessen bewusst, dass es durch die Umsetzung der Festsetzungen zu den Stellplätzen auch zu Veränderungen in den Wohninnenhöfen kommen kann. Auf die Festsetzung selbst wird sie aber nicht verzichten können. Denn zunächst muss sich jeder Bebauungsplan grundsätzlich auch mit der Unterbringung des ruhenden Verkehrs auseinandersetzen. Hintergrund dieser Verpflichtung ist, dass der ruhende Verkehr, der durch eine bauliche Anlage verursacht wird, nicht den öffentlichen Straßenraum belasten, sondern von Stellplätzen aufgenommen werden soll, die der Bauherr zu diesem Zweck</p>
--	---

auf dem Grundstück oder nach Maßgabe der Bauordnung auf einem anderen Grundstück herstellt. Die Festsetzung von Flächen für Stellplätzen im Bebauungsplan dient deshalb der Sicherstellung der Flächen für den sog. ruhenden Verkehr und der sich insoweit aus den bauordnungsrechtlichen Vorschriften ergebenden Verpflichtungen. Anhaltspunkte dafür, dass das Wohngebiet gerade im Hinblick auf seine Lage in der Dessauer Innenstadt damit auch (weitestgehend) autofrei umgestaltet werden könne, haben sich im Beteiligungsverfahren nicht ergeben. Auch die letzte kommunale Bürgerumfrage attestiert den Wohngebieten in der Stadtbezirken Mitte und Nord eine relative Unzufriedenheit mit dem Stellplatzangebot für die Bewohner. Der Bebauungsplan kommt somit nicht umhin, für die Bedürfnisse der Bewohner und den Bedarf des Plangebietes angemessene Lösungen anzubieten. In welchem Ausmaß das erfolgt, ist auf der Seite 35 f. der Planbegründung nachzulesen.

Bezüglich des ruhenden Verkehrs wird danach im Plangebiet in Teilbereichen die Herrichtung von einem Stellplatz je derzeit vorhandener Wohneinheit möglich sein, in anderen Bereichen aber nur der Wert von ~ 0,8 Stellplätzen pro Wohneinheit als Zielvorgabe für den ruhenden Verkehr dienen können. Damit bewegt sich die Stadt auch im Rahmen ihrer eigenen Stellplatzsatzung und der für Wohngebiete ortsüblich anzusetzenden Bedarfswerte. Stellplätze, deren Zahl dem durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf entspricht, rufen nach gefestigter Rechtsprechung (VGH Mannheim Beschl. v. 23.2.2017 – 3 S 149/17, BeckRS 2017, 106044) auch in einem von Wohnbebauung geprägten Bereich grundsätzlich keine erheblichen, billigerweise unzumutbaren Störungen hervor. In gleicher Lesart haben sich sowohl das Schallschutzgutachten als auch die Begründung (S. 53 f.) zum Bebauungsplan mit diesem Sachverhalt ausführlich auseinandergesetzt und die möglichen Überschreitungen von Richtwerten der TA Lärm in der Nacht und deren Ortsüblichkeit hingewiesen. Neben der Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen unterbreitet der Bebauungsplan auch das Angebot zur Errichtung von Gemeinschaftsgaragenanlagen, speziell in den Wohninnenhofbereichen. Damit können die Bedürfnisse des Verfassers der nebenstehend abgedruckten Stellungnahme – auch auf der Ebene des Innenverhältnisses zwischen Mieter und Vermieter – einer zufriedenstellenden Lösung zugeführt werden. Untersetzt wird dieser Lösungsansatz auch durch das den Bebauungsplan begleitende Umlegungsverfahren zur Bildung von bebaubaren Grundstücken für die drei im Plangebiet ansässigen Wohnunternehmen. Über eine eigentümerseitige Aus-

<ul style="list-style-type: none">• 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 belastigt, 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. <p>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.</p>	<p>gestaltung baulicher Anlagen können Stellplatzlösungen entwickelt werden, ohne die Wohnnachbarschaften zu anderen Eigentümern mit Lärm zu beeinträchtigen. Änderungen an der Planzeichnung oder der Begründung sind daher nicht erforderlich.</p> <p>Die Stellungnahme wurde für den Planentwurf teilweise berücksichtigt. Im Sinne der Stellungnahme wurden die über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesicherten optionalen Durchgänge für Fußgänger, Radfahrer, aber auch anteilig motorisierte Verkehre im Vergleich zum Vorentwurf deutlich reduziert und auf die hauptsächlichen, im öffentlichen Interesse liegenden zusätzlichen Durchwegungen konzentriert. Insofern gibt es eine im ausgelegten Bebauungsplanentwurf vorrangig für Fußgänger und Radfahrer festgesetzte Durchgängigkeit in der Wegeführung aus dem Bereich Böhmisches Straße/Breite Straße bis zur Zerbster Straße.</p> <p>Mit dem Durchbruch zwischen Muldstraße und Flössergasse sowie gegenüber der Kindertagesstätte werden die Bedingungen für den Anliegerverkehr sowie für Fußgänger und Radfahrer deutlich aufgewertet. Hiervon werden Fußgänger und Radfahrer in besonderer Weise profitieren, da insbesondere auch mobilitätseingeschränkte Bewohner der festgesetzten wie angrenzenden Baugebiete kurze Wege im stadträumlichen Kontext fernerhin benutzen können. Im Gegensatz dazu unterbindet der Bebauungsplan auf den privaten Grundstücksflächen nicht das Offenhalten von Blockecken oder eine ggf. als sinnvoll angesehene barrierefreie Ertüchtigung dieser Durchgangsbereiche. Jedoch sind hierfür ausschließlich die Eigentümer der jeweiligen Grundstücke gefragt.</p> <p>Gebäudeneugliederungen im Rahmen von Umbaumaßnahmen werden zwischen den Eigentümern und den Mietern im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes abzustimmen sein. Der Bebauungsplan unterbindet oder erschwert mit seinen Festsetzungen nicht die rückwärtige Wohngebäudeerschließung.</p> <p>Mit Blick auf oben stehende Ausführungen zum Sachverhalt und die Inhalte des nunmehr vorliegenden Bebauungsplanentwurfes konnte dem in der Stellungnahme gewonnenen Eindruck mit städtebaulichen Regelungen positiv begegnet werden. Der Planentwurf mit seinen Festsetzungen begünstigt recht offensiv Fußgänger und Radfahrer. Zur Vermeidung gebietsfremder Verkehre</p>
---	---

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 Mischgebietsnutzung 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 bemänteln, 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 Planbe-

und dafür ggfs. erforderlicher verkehrsbehördlicher Maßnahmen hat sich der Stadtrat bereits eingangs zu dieser Stellungnahme geäußert.

Das Schalltechnische Gutachten zum Bebauungsplan wurde einer grundlegenden Überarbeitung unterzogen. Aktuelle Verkehrszählungen und Prognosedaten, bspw. aus der 3. Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplanes mit Stand 2009 sind als Grundlage für den Lärmaktionsplan des städtischen Umweltamtes herangezogen worden. So konnten die durch die Umsetzung des Bebauungsplanes erwartbaren Verhältnisse sehr realitätsnah eingeschätzt und bewertet werden.

Die weiteren Ausführungen in der Stellungnahme können als überholt angesehen werden. Gerade hier hat die Stadt Dessau-Roßlau mit den Allgemeinen Wohngebieten WA 11 und WA 12 entlang der Muldstraße die Intentionen des Verfassers der Stellungnahme sich zu eigen gemacht und von der ehemals im Vorentwurf enthaltenen Mischgebietsfestsetzung Abstand genommen.

gründung, 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 Mit-

Der Einwand des Verfassers der Stellungnahme ist für Stadt Dessau-Roßlau nicht nachvollziehbar. Der Bebauungsplan (auch der des Vorentwurfes) unterbindet in keiner Weise die Anlage bzw. den Erhalt von bestehenden Vorgartenzonen im in Rede stehenden Bereich.

Die in den nächsten drei Punkten zu konstatierenden Ausführungen reflektieren möglicherweise den Stand des Jahres 2005. Die zwischenzeitlich durchgeführte kommunale Bürgerumfrage konstatiert dagegen ein aus der Sicht der Bewohner der Stadtbezirke Nord und Mitte unbefriedigendes Stellplatzangebot. Vor diesem Hintergrund hat sich die Stadt obgleich der innenstadtrelevanten Lage zusammen mit den Wohnungseigentümern dafür entschieden, den Stellplatzbedürfnissen in einem akzeptablen Umfang nachzukommen.

Erforderlich sind die im Bebauungsplan festgesetzten Stellplatzangebote auch

<p>temacht) 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.</p> <ul style="list-style-type: none">• 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. <p>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</p> <ul style="list-style-type: none">• 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	<p>deshalb, weil es in den kommenden Jahren einen hohen Veränderungsdruck (Stichwort Generationenwechsel) im Bebauungsplangebiet geben wird, welcher sowohl den Umbau der bestehenden Substanz als auch Abbrüche und Neuerrichtungen von Gebäuden zum Gegenstand haben wird. Hierfür eine möglichst flexible Vorgabe des Bebauungsplanes – im Kontext zu den bauordnungsrechtlichen Anforderungen - zu ermöglichen, war das Anliegen im Sinne der getroffenen Festsetzungen. Insofern ist der gegenwärtige Festsetzungsumfang der als erforderlich angesehen und gibt den von den Hauptakteuren am Wohnungsmarkt befürworteten Zielstellungen des Bebauungsplanes hinreichend Raum.</p> <p>Die desweiteren in der Stellungnahme getätigten Ausführungen bedürfen vor dem Hintergrund vorstehender Erläuterungen zu den städtebaulichen Grundsätzen und Zielen keiner weiteren Vertiefung. Auch handelt es sich hierbei um Ausführungen, welche nicht unmittelbar abwägungsrelevante Belange berühren, sondern personifizierte Einschätzungen zur Plangebietsentwicklung darstellen, welche sich die Stadt Dessau-Roßlau in dieser Weise nicht zu Eigen macht. Darüber hinaus sind auf Grund der Neuausrichtung des Bebauungsplanes, im Ergebnis der Stellungnahmen zum Vorentwurf, nunmehr Inhalte Bestandteil der Planung, die sich nach Überzeugung der Stadt Dessau-Roßlau als zukunftsfähig und kreativ gestaltbar im Einzelnen darstellen lassen.</p>
---	--

<p>nehmen zu können</p> <ul style="list-style-type: none">• 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 Gewerbesatz 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. <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Schlussfolgerungen:</p> <p>Aufgrund meiner vorausgegangenen Ausführungen plädiere ich dafür,</p> <ul style="list-style-type: none">• 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, kam dies in Form einer textlichen Festsetzung oder im Einzelfall auf dem Wege einer Befreiung ermöglicht werden.	<p>Dagegen sind die Vorzüge, wie in diesem Teil der Stellungnahme benannt, genau die, welche in gleicher Weise auch von der Stadt Dessau-Roßlau so gesehen werden. Entsprechend dieser aufgeführten Qualitäten ist der vorliegende Bebauungsplanentwurf entwickelt worden.</p> <p>Dem Anliegen der Stellungnahme wurde in großem Umfang im Bebauungsplanentwurf entsprochen.</p> <p>Hierzu stellt der Bebauungsplan über seine Festsetzungen keinen Widerspruch dar.</p>
--	--

<ul style="list-style-type: none">• 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 Marktverhältnis-	<p>Der Straßendurchbruch in der Muldstraße ist wichtig, um eine Attraktivität des Gesamtquartiers Flössergasse in seiner Wegenetzverknüpfung mit dem umgebenden Stadtraum auf kurzem Wege zu gewährleisten. Die Öffnung für den Fahrzeugverkehr stellt in diesem Zusammenhang eine für den Rad- und Fußverkehr begünstigende Option dar.</p> <p>Das Schalltechnische Gutachten wurde im Zusammenhang mit aktualisierten Verkehrsdaten zum Entwurf des Bebauungsplanes überarbeitet. Sofern geboten, wurden hierbei auch die das Plangebiet umgebenden Straßenzüge mit den hier anzutreffenden Verkehren betrachtet.</p> <p>Die Kosten der Durchbrüche Flössergasse/Muldstraße sowie Flössergasse/Friederikenstraße und im Übrigen auch alle weiteren, über den Bebauungsplan als zulässig vorgegebenen Durchbrüche, werden nicht auf die unmittelbaren Grundstücksanlieger (Eigentümer) im Sinne der Straßenausbaubeitragsatzung umgelegt, sondern stehen im überwiegenden öffentlichen Interesse, hier der Stadtumbauzielstellungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. In einem städtebaulichen Vertrag zur Neuordnung der Grundstücksverhältnisse im Flössergassenquartier zwischen der Stadt und den Wohnungsunternehmen wurde daher geregelt, dass die betroffenen Grundstücke der Wohnungsunternehmen von anfallenden Erschließungskosten, im Zusammenhang mit den neuen Verkehrswegeverbindungen, freigestellt werden. Dieser Vertrag war als Anlage auch Bestandteil des Stadtratsbeschlusses vom 18.06.2014, BV/126/2014/VI-63-Städtebauliche Entwicklung Quartier Flössergasse - Ordnungsbeschluss zur Umlegung.</p> <p>Die Maßnahmen im Zusammenhang mit der Attraktivierung des öffentlichen Raumes wurden unter Zuhilfenahme von Fördermitteln durchgeführt. In dieser Weise soll auch zukünftig verfahren werden. Dabei ist für jede Einzelmaßnahme eine Kosten-Nutzen-Analyse vorzulegen. Somit kann eine weitere Ausdifferenzierung im Kontext des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes unterbleiben.</p> <p>Auf Grund der geänderten Festsetzungsinhalte ist eine Markt- und Bedarfsanalyse zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht erforderlich.</p>
--	---

<p>sen und den Bedürfnissen der Anwohner vorbei geplant wird.</p>	<p>Nach alledem wird der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungsinhalten sowie den Inhalten seiner Begründung in der vorgelegten Entwurfsfassung beibehalten.</p>
---	---

2.3 Ö 3 – Stellungnahme vom 03.11.2005

Stellungnahme zum Vorentwurf	Vorschlag für die Abwägung
<p>... als Bürger der Stadt Dessau sowie als ortsansässiger Architekt und Städtebauer möchte ich zur Offenlage des B-Planes Flössergasse nachstehende Stellungnahme als Anregung geben.</p> <p>Die Denkmalunterschützstellung 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.</p> <p>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.</p> <p>Durch die Unterschützstellung 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 Unter-</p>	<p>Die Stadt Dessau-Roßlau nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Der Bebauungsplanentwurf und seine Begründung bleiben im Ergebnis der Stellungnahme unverändert.</p> <p>Begründung:</p> <p>Die Abgrenzung des Denkmalensembles Zerbster Straße ist eine nachrichtliche Übernahme aus dem Denkmalrecht. Diese fachrechtlich formulierte Vorgabe ist für die Stadt Dessau-Roßlau nicht abweichend gestaltbar. Insofern erübrigt sich eine weitere Auseinandersetzung mit den Inhalten der Stellungnahme. Der dem Denkmalschutzstatus unterliegende und entsprechend abgegrenzte bzw. im Hinblick auf Einzeldenkmale gekennzeichnete Bereich des Bebauungsplanes bleibt ohne weitere Änderungen oder Ergänzungen erhalten.</p>

<p>schutzstellung zum Nachteil der städtebaulichen Belebung und Entwicklung gerechtfertigt wäre. Aus diesem Grund rege ich an die Unterschutzstellung dieser Gebäude nicht im B-Plan festzuschreiben.</p>	
---	--

2.4 Ö 4 – Stellungnahme vom 01.11.2016

Stellungnahme zum Entwurf	Vorschlag für die Abwägung
<p>... im Amtsblatt für die Stadt Dessau-Roßlau haben wir von der öffentlichen Auslegung des Entwurfs zum Bebauungsplan Nr. 164 „Flössergasse“ erfahren.</p> <p>Da wir Eigentümer mehrerer Grundstücke im betroffenen Bereich sind, haben wir uns in einem persönlichen Gespräch im Amt für Stadtentwicklung, Denkmalpflege und Geodienste im Technischen Rathaus der Stadt Dessau-Roßlau über den genannten Bebauungsplan intensiv informiert. Dabei mussten wir feststellen, dass grundlegende Parameter, welche in den vergangenen Jahren Grundlage der Gespräche zur Entwicklung des Gebietes Flössergasse und dem bereits laufenden Umlegungsverfahren „Flössergasse“ waren, nicht berücksichtigt wurden.</p> <p>Daher legen wir hiermit fristgerecht Widerspruch zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 164 „Flössergasse“ ein.</p> <p>Unsere Einwände haben wir in der Anlage dieses Widerspruches zusammengefasst und ausführlich begründet.</p> <p>01 Teil B Örtliche Bauvorschrift (4)</p> <p>Kritik</p>	<p>Die Stadt Dessau-Roßlau nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau entscheidet zu den nachfolgend aufgeführten Punkten wie folgt.</p> <p>Begründung:</p> <p>Es erfolgt die Kenntnisnahme der Stellungnahme. Der Stadtrat wird die formulierten Widersprüche im Rahmen der Stellungnahme zum Bebauungsplan wie nachfolgend dargestellt berücksichtigen.</p> <p>zu 01)</p> <p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Die Überschrift (Präambel) zu den örtlichen Bauvorschriften lautet wie folgt: "Anforderungen an bauliche Anlagen</p>

<p>Der Absatz 4 gilt ohne räumliche Eingrenzung auf einzelne Planareale (WA) und würde demnach faktisch für den gesamten Geltungsbereich wirksam sein - es wird vermutet, dass er sich analog der vorangegangenen Absätze nur auf die Bebauung entlang der Zerbster Straße bezieht.</p>	<p>zum Schutz bestimmter Bauten von geschichtlicher und städtebaulicher Bedeutung, im Sinne von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen." Damit ist der räumliche Geltungsbereich der Vorschrift im Kontext mit den nachrichtlich übernommenen, unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden, klar und unmissverständlich umschrieben. Allgemeine Wohngebiete sind somit von der örtlichen Bauvorschrift nicht betroffen.</p>
<p>Korrektur/Ergänzung Ergänzung der zugehörigen WA, für welche dieser Absatz 4 gelten soll.</p>	
<p>Begründung Eine Festsetzung bzgl. der Art eines Balkongeländers für den gesamten Geltungsbereich, ist aus gestalterischer Sicht nicht begründbar.</p>	<p>zu 02)</p>
<p>02 Teil B Nebenanlagen/Stellplätze Nr. 29</p>	<p>Die Anregung wird wie folgt berücksichtigt. Die in Rede stehende Festsetzung ermöglicht die Errichtung eines Parkdecks zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs. Intention der Festsetzung ist das Parken auf zwei Ebenen. Es erfolgt aus den nebenstehen aufgeführten Gründen ein klarstellender Ergänzungssatz, der an die textliche Festsetzung Ziffer 29 aus dem Planentwurf angefügt wird. Die maximal zulässige Höhe einer Gemeinschaftsgaragenanlage wird danach in Anlehnung an die Fußbodenhöhe des 1. Obergeschosses des südlich angrenzenden Wohnblocks festgesetzt. Mit diesem Zusatz kann sichergestellt werden, dass die in der Stellungnahme angesprochene räumliche Qualität des betreffenden Hofes erhalten bleibt, wobei anzumerken ist, dass es sich bei dieser Festsetzung um eine Option handelt, welche im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes in kreativer Weise ausgestaltet werden kann.</p>
<p>Kritik Der Begriff der 2-Geschossigkeit ist nicht eindeutig definiert.</p>	<p>Auf Grund der lediglich erfolgten höhenbezogenen Präzisierung der textlichen Festsetzung, ohne Änderung der bisher festgesetzten Geschossigkeit, sieht die Stadt Dessau-Roßlau davon ab, ein Verfahren gemäß § 4 a (3) BauGB, ergänzend zur erfolgten öffentlichen Auslegung, durchzuführen.</p>
<p>Korrektur/Ergänzung Im Sinne der Konkretisierung soll eine maximale Höhe in Bezug zum Gelände bzw. der Straße für die Oberkante des oberen Parkdecks angegeben werden.</p>	<p>zu 03</p>
<p>Begründung Die räumliche Qualität des betreffenden Hofes im WA 11 soll perspektivisch nicht von den erforderlichen Stellplätzen beeinträchtigt werden. Dies gilt insbesondere für die Wohnungen im EG.</p>	<p>Die Anregung wird wie folgt berücksichtigt. [Anmerkung: Auf Nachfrage beim Verfasser der Stellungnahme sind die Allgemeinen Wohngebiete WA 10 und</p>
<p>03 Teil A WA 10 und WA 12 Geschossanzahl</p>	
<p>Kritik Die maximale Geschossanzahl ist mit 6 Geschossen definiert.</p>	

<p>Korrektur/Ergänzung Die maximale Geschossanzahl für WA 10 und WA 12 soll auf insgesamt 7 Geschosse korrigiert werden.</p> <p>Begründung In vorangegangenen Entwürfen wurde für die Neubebauung an der Einmündung der Flössergasse zur Muldstraße stets eine 7-Geschossigkeit für den Eckbereich dargestellt und kommuniziert. Der Auftakt der westlichen Muldstraße ist bereits mit 7 Geschossen ausgeführt.</p> <p>Insbesondere die nach Umlageverfahren neu erworbene Eck-Bebauung (WA 10) an der östlichen Muldstraße verdient aus städtebaulicher Sicht eine prägnante Höhe. Als Entré in das zentrumsnahe Wohnquartier „Flössergasse“ ist eine städtebauliche Betonung von besonderer Bedeutung, so dass eine erhöhte Geschossigkeit gegenüber der begleitenden Bebauung der Friederikenstraße die logische Konsequenz ist. Die planungsrechtlich größere Vielfalt in Bezug auf die Höhenentwicklung trägt zu einer verstärkten Diversifizierung der Baumassen bei, wodurch der Monotonie des P2-Ratio-Bestandes entgegengewirkt wird.</p> <p>Die 7-Geschossigkeit definiert eine Baumasse, welche dem Einfügegebot nach §34 BauGB entspricht.</p> <p>Die Proportionen im Wechsel zwischen 5-Geschossen und anteilig avisierten 7 Geschossen ermöglichen eine Baukörpergestaltung mit größerem räumlichem Potential und einer tieferen gestalterischen Qualität.</p> <p>Die Investition muss sich in einer Refinanzierung widerspiegeln welche sich aus den Mieteinnahmen ergibt.</p> <p>Somit unterliegt das Ziel einer anteiligen 7-Geschossigkeit auch monetären und ökonomischen Aspekten, wobei der Mehrgewinn nicht ausschließlich durch die zusätzlich vermietbare Fläche, sondern die große Wohnqualität hochgelegener Wohnungen generiert wird (Penthouse / Staffelgeschoss).</p>	<p>WA 11 gemeint.]</p> <p>Die in der Stellungnahme angesprochene Zahl der Vollgeschosse wurde im WA 10 und WA 11 versehentlich mit 6 Geschossen festgesetzt. Diese Festsetzung wird in der Planfassung für den Satzungsbeschluss korrigiert in eine bis zu 7 Geschossen zulässigen Zahl der Vollgeschosse. Zu Recht wird in der Stellungnahme darauf hingewiesen, dass bereits Entwürfe für eine 7-geschossige Eckebebauung im Einmündungsbereich der Flössergasse in die Muldstraße, wie auch an der Südostecke des Plangebietes kommuniziert wurden. Die städtebauliche Argumentation der Stellungnahme stellt sich als nachvollziehbar dar, der Verweis auf das Einfügungsgebot nach § 34 BauGB in gleicher Weise zutreffend, sofern sich die angesprochene städtebauliche Situation nicht im Geltungsbereich eines (aufzustellenden) Bebauungsplanes befinden würde.</p> <p>Ungeachtet dessen wird somit für beide angesprochenen Allgemeinen Wohngebiete die Zahl der Vollgeschosse mit 5 – 7 festgesetzt. Eine Korrektur, welche auf Grund des bisher zulässigen städtebaulichen Maßstabs keine die Grundzüge des Bebauungsplanes berührenden neuen Festsetzungsgegenstände einführt, sondern lediglich ein höheres Maß an städtebaulicher Prägnanz, in gleicher Lesart, wie bislang auch dem Bebauungsplan zu Grunde gelegt, bewirkt. Die festgesetzte absolute Bauhöhe wird mit Blick auf die geänderte Geschossigkeit auf 84 m über NHN angepasst.</p> <p>Auf Grund des im Verhältnis zum Gesamterscheinungsbild der Baustrukturen in den Einmündungsbereichen Flössergasse/Friederikenstraße zur Muldstraße zur Kenntnis zu nehmenden baulichen Volumens und dem durch die Anhebung der Zahl der Vollgeschosse nur marginal wahrnehmbar geänderten äußeren Erscheinungsbild, in Verbindung mit dem Umstand, dass es im öffentlichen Interesse liegt, die Einmündungsbereiche Friederikenstraße und Flössergasse repräsentativ städtebaulich zu betonen, welches auch mit einer bis zu 6-geschossigen Bebauung prinzipiell erreichbar gewesen wäre, jedoch durch die bis zu 7-Geschossigkeit markanter im städtischen Raum wirksam werden kann und Belange Dritter hiervon nicht berührt werden, sieht die Stadt Dessau-Roßlau von einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4 a (3) BauGB im vorliegenden Fall ab.</p>
--	--

<p>04 Teil B Maß der baulichen Nutzung Nr. 17</p> <p>Kritik Das WA 10 ist mit einer GRZ 0,8 definiert.</p> <p>Korrektur/Ergänzung Bei einer avisierten Errichtung einer Tiefgarage bzw. Parkdecks soll die GRZ auf 1,0 festgesetzt werden.</p> <p>Begründung Für das WA 10 ist es ein relativ geringer Anteil der durch die vollständige Überbauung hinzutritt. Die Kompensationsmaßnahme der mindestens extensiven Begrünung wirkt sich ebenso positiv bei einer 100%-igen Grundstücksüberbauung aus.</p> <p>Erfahrungsgemäß ist es nicht sinn- und zweckvoll Pflegebereiche auf unterschiedlichen Höhenbereichen eines Grundstücks zu haben, wie es infolge der aktuellen Festsetzung der Fall sein würde.</p> <p>Es entstehen abgehängte, isolierte Grundstücksbereiche ohne eindeutige Erschließung, wodurch insbesondere Nutzung und Pflege massiv eingeschränkt werden. Die Lage im innerstädtischen Kernbereich lässt eine Festsetzung als GRZ 1,0 zu.</p>	<p>zu 04)</p> <p>Die Anregung führt teilweise zu einer Änderung des Bebauungsplanentwurfs bei der Festsetzung Nr. 17. Eine wie vom Verfasser gewünschte Erweiterung der Grundflächenzahl auf 1,0 wird dagegen aus Gründen des Bodenschutzes und der Bewahrung der traditionell gewachsenen Bau- und Freiraumstrukturen im Wohngebiet Flössergasse nicht berücksichtigt.</p> <p>Für das WA 10 ist eine Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt worden. Lt. der Begründung (S. 43) zum Planentwurf soll damit den Intentionen des Stadtumbaus durch eine Neuausrichtung der derzeitigen Baustrukturen Rechnung getragen werden. Grundgedanke dieser Regelung ist auch, aus Gründen gesunder Wohn – und Arbeitsverhältnisse keine übermäßige Versiegelung der Grundstücke im Zusammenhang mit den traditionell gewachsenen Bau- und Freiraumstrukturen im Wohngebiet Flössergasse zuzulassen. Rechtsgrundlage dafür ist § 17 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung BauNVO. Er ermöglicht den Gemeinden, Überschreitungen der für Allgemeine Wohngebiete geltenden Obergrenze einer GRZ von 0,4 aus städtebaulichen Gründen festzusetzen.</p> <p>Angesichts der Eckgrundstücksproblematik an einer städtebaulich bedeutsamen Stelle, an der zudem eine markante Bebauung am Eingang zum Wohngebiet und zur Innenstadt erwartet werden darf, hat die Stadt im Entwurf des Bebauungsplanes mit den Festsetzungen Nr. 16 und 17 weitere Überschreitungsmöglichkeiten der Grundflächenzahl für bestimmte bauliche Anlagen bis zu einer Kappungsgrenze von 0,8 festgesetzt. Dazu gehören insbesondere Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird. Die Stadt Dessau-Roßlau ist damit bis an die in § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung genannte Kappungsgrenze von 0,8 herangegangen. Rechtsgrundlage ist § 19 Absatz 4, Satz 3 BauNVO.</p> <p>Vor dem Hintergrund, dass Festsetzungen eines Bebauungsplans zwar nicht nahtlos ineinandergreifen; aber so aufeinander abgestimmt sein müssen, dass das, was eine Festsetzung zulässt, nicht nach einer anderen Festsetzung zu einem wesentlichen Teil unzulässig ist, hat sie die Anregung des Verfassers zur Erhöhung der Grundfläche zum Anlass genommen, den Festsetzungskontext für das WA 10 nochmals zu prüfen.</p>
---	--

	<p>Das Baugebiet WA 10 hat nach der gegenwärtigen Vorstellung ein Flächen- ausmaß von ca. 3.200 m². Die durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Grundstücksflächen haben ein Flächenausmaß von ca. 1.950 m². Die festge- setzte Fläche für die Gemeinschaftstiefgaragenanlage GTG 10/11 nimmt eine Fläche von bis zu 740 m² ein. In der Summe kommt man somit auf einen Rahmen der möglichen Überbauung von ca. 80 % des Baugrundstücks. 0,2 des Baugrundstücks bleiben somit aus Gründen des Bodenschutzes beständig frei von baulichen Anlagen. Die dem Festsetzungskontext zu Grunde gelegte und mit dem Verfasser der Stellungnahme abgestimmte städtebauliche Kon- zeption ist somit vollständig in den Bebauungsplanentwurf ohne Abstriche übernommen worden.</p>
--	---

2.5 Ö 5 – Stellungnahme vom 03.11.2005

Stellungnahme zum Vorentwurf	Vorschlag für die Abwägung
<p>... zum Vorabzug B-Plan Nr. 164 „Flössergasse“ erfolgte mit uns eine Abstim- mungsberatung am 12. Januar 2005 im Stadtplanungsamt.</p> <p>An dieser Beratung nahmen andere Wohnungsunternehmen, welche im Ge- biet „Flössergasse“ Eigentümer von Grund und Boden sind, teil.</p> <p>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 beigefügt.</p>	<p>Die Stadt Dessau-Roßlau nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau entscheidet zu den nachfolgend aufgeführten Punk- ten wie folgt. Der Bebauungsplanentwurf und seine Begründung bleiben im Ergebnis der Stellungnahme unverändert.</p> <p>Begründung:</p> <p>Im Ergebnis des Vorentwurfes hat die Stadt Dessau-Roßlau, auch auf Grund des langen Zeitraumes bis zur Entwurfserstellung, das städtebauliche Konzept in Teilen einer Überprüfung zugeführt. Einzelne Teile des Geltungsbereiches (Stand Vorentwurf) sind entfallen, Nutzungsfestsetzungen zu überbaubaren wie auch Grünflächen haben sich geändert, verkehrsorganisatorische Neube- wertungen haben Eingang gefunden. Die Vielzahl der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung, aber auch geänderte Sichtweisen auf Entwicklungs- zielstellungen für Teilbereiche des Plangebietes haben einen intensiven Dis- kussionsprozess hervorgebracht, in dessen Ergebnis Hinweise – auch die des Verfassers der Stellungnahme - in verschiedener Form in die Erarbeitung des</p>

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 in ist durchführbar, wenn nicht gleichzeitig auch eine Gebäudeveränderung an der südlichen Kopfseite des Baugebietes WA 7 erfolgt.

Entwurfs Eingang gefunden haben.

In diesem Zusammenhang wurden auch, aufsetzend auf die Ergebnisse des Umlegungsverfahrens, die überbaubaren Grundstücksflächen, Geh- und Fahrrechte, Stellplätze sowie Flächen für Versorgungsanlagen neu geordnet bzw. im benötigten Umfang festgesetzt. Der Umstand, dass sich der Verfasser der Stellungnahme nicht erneut zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 164 "Flössergasse" geäußert hat und auch Partner im anhängigen Umlegungsverfahren ist, lässt die Stadt Dessau-Roßlau davon ausgehen, dass nach Einsichtnahme in die Planung zwischenzeitlich Einverständnis zu den Planinhalten in der geänderten Form besteht. Aus den im Vorfeld erfolgten Abstimmungen mit dem Verfasser der Stellungnahme lässt sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt kein anderer Schluss ziehen. Insofern bleiben die Festsetzungen zum Bebauungsplanentwurf ohne weitere Änderungen/Ergänzungen erhalten.

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 Mi_2 und Mi_3 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.

Wohnungsunternehmen Dessau
2.0. JAN. 2005 92/05
ERBEKÄNDEN 12. JAN. 2005
[Signature]
72

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 Wolframsdorffstr. 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 Ermächtigungsg Grundlagen 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

2.6 Ö 6 – Stellungnahme vom 04.11.2005

Stellungnahme zum Vorentwurf	Vorschlag für die Abwägung
<p>Nach Durchsicht des ausgelegten Vorentwurfs oben angeführten Bebauungsplanes über die Flössergasse, möchten wir nachfolgende Stellungnahme zu obigem Plan abgeben:</p> <p>1. Straßenführung</p> <p>Es ist vorgesehen die Muldstraße über die Flössergasse mit der Rabestraße zu verbinden.</p> <p>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 Durchfahrtsstraße 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.</p>	<p>Die Stadt Dessau-Roßlau nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau entscheidet zu den nachfolgend aufgeführten Punkten wie folgt.</p> <p>Begründung:</p> <p>zu 1.)</p> <p>Im Ergebnis des Vorentwurfes hat die Stadt Dessau-Roßlau, auch auf Grund des langen Zeitraumes bis zur Entwurfserstellung, das städtebauliche Konzept in Teilen einer Überprüfung zugeführt. An der Zielstellung einer durchgehenden Verbindung von der Muldstraße über die Flössergasse mit der Rabestraße hat die Stadt festgehalten. Der Begründung zum ausgelegten Entwurf sind dazu folgende Ausführungen zu entnehmen:</p> <p><i>Die derzeit mögliche Anbindung der verschiedenen Nutzungen des Plangebietes über den öffentlichen Personennahverkehr, wie auch den individuellen, motorisierten Verkehr soll funktionstüchtig und in ausreichendem Maße auch künftig möglich sein. ... Für den motorisierten Individualverkehr mit Wohngebietsbezug soll durch die Aufhebung der Sackgasse Flössergasse und das Neuentstehen einer Anbindung der Flössergasse an die Muldstraße eine Wegeverkürzung erfolgen, die zum einen Entlastungseffekte für die Friederikenstraße mit sich bringt, aber zum anderen auch für den Fuß- und Radverkehr eine kurze Anbindungsmöglichkeit in Richtung Muldstraße gewährleistet (Begründung zum Planentwurf, S. 35).</i></p> <p>Dieses Verkehrskonzept folgt der grundsätzlichen Zielstellung der Entwicklung eines innerstädtischen Wohnquartiers und dem Leitmotiv „Stadt der kurzen Wege“. Vor diesem Hintergrund ist der Begründung zum Planentwurf (S. 50)</p>

auch zu entnehmen, dass mit der Öffnung der Flössergasse zur Muldstraße die das Wohngebiet belastenden Gebietsrundfahrten über die Friederikenstraße beendet werden können. Gleichwohl damit auch eine Änderung der Wohnumfeldsituation an bestimmten Stellen im Wohngebiet einhergeht, so ist doch insgesamt eine Verbesserung der Wohn – und Lebensbedingungen zu erwarten. Um dafür auch zukünftig gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten zu können, hat die Stadt ein Schallschutzgutachten in Auftrag gegeben und die Ergebnisse in den Regelungsgehalt des Bebauungsplanes überführt.

Zudem wird die Stadt im Rahmen von verkehrsrechtlichen Anordnungen die Stadt Dessau-Roßlau sicherstellen, dass der in der Stellungnahme befürchtete "Schleichverkehr" weitestgehend unterbunden wird. Die Möglichkeiten, eine weitere, über die Beschilderung einer Tempo 30-Zone hinausgehende Verkehrsbeschränkung vornehmen zu können, sind derzeit nicht gegeben. Schon jetzt weisen bspw. die Schilder im weiteren Umfeld des Wohngebietes darauf hin, dass grundsätzlich ein Fahrverbot für Lastkraftwagen besteht. Zudem erschweren die angeordneten Möglichkeiten des Parkens im Straßenraum und die verwinkelte Streckenführung ein attraktives Durchfahren des Wohngebietes. Mit der Öffnung der Straße wird die Stadt das Verkehrsgeschehen in der Flössergasse beobachten. Sollte es die Verkehrssituation erfordern, dass für den fließenden Verkehr weitere Reglementierungen vorzunehmen sind, wird sie gemeinsam mit der Polizei und dem Baulastträger die entsprechenden Verkehrsregelungen treffen. Die Stadt wird die Maßnahmen zur Verkehrsbeobachtung in die Begründung zum Bebauungsplan aufnehmen.

Im Zusammenhang mit der Herstellung der Einmündung der Flössergasse in die Muldstraße wird auch eine städtebauliche Neuordnung einhergehen. D. h., dass durch Abbrüche und Ergänzungsbebauungen neue Wohngebäude entstehen, welche für ihr Verkehrsaufkommen hinsichtlich des ruhenden Verkehrs über die Zufahrt zur Muldstraße auf kurzem Wege die Möglichkeit haben, das übergeordnete Straßennetz zu erreichen. Die Flössergasse soll auch weiterhin, im Sinne der Stellungnahme, mit Tempo 30 befahren werden können. Die Möglichkeiten Fahrzeuge unmittelbar angrenzend an den öffentlichen Verkehrsraum bzw. in diesem selbst abzustellen (wie bisher) soll auch weiterhin, wie vorgenannt, nicht unterbunden werden. Insofern ist durch die Stadt Dessau-Roßlau nicht beabsichtigt, die Attraktivität für Schleichverkehre durch die Flössergasse mit den Festsetzungen des vorgelegten Bebauungsplanes zu

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.

erhöhen. Jedenfalls ist absehbar, dass auf Grund der Öffnung des Straßenraumes die Flössergasse keine höhere Durchfahrtsattraktivität als die Friederikenstraße zum gegenwärtigen Zeitpunkt besitzen wird. Ggf. teilen sich die bisherigen "Durchgangsverkehre" im Bereich der Friederikenstraße auf die Flössergasse und Friederikenstraße zukünftig auf.

Die Stadt Dessau-Roßlau teilt die Aufforderung zur Verbesserung der barrierefreien Zugänglichkeit für die Bewohner des Gebietes uneingeschränkt. Deswegen war es ihr ein wichtiges Anliegen, im öffentlich ausgelegten Planentwurf keine die Umgestaltung der Wohngebäude belastende Regelungen vorzunehmen.

Denn ein Schwerpunkt der Stadtplanung liegt in der Vermeidung neuer Barrieren. Bereits in der Planung, beim Bauplanungsrecht, im Baugesetzbuch ist festzustellen, dass der Belang der Barrierefreiheit in den Planungsleitsätzen des § 1 Abs. 6 enthalten ist. Danach sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Bedürfnisse der Familien, jungen und alten Menschen sowie Menschen mit Behinderungen zu berücksichtigen. Deshalb war es der Stadt sehr wichtig, zum Entwurf des Bebauungsplanes auch den Seniorenbeirat und die kommunale Behinderten Beauftragte zu beteiligen. Beide haben in ihren Stellungnahmen keine Einwände zur Planung geäußert.

Darüber hinaus werden die über den Bebauungsplan neu vorgegebenen Durchwegungen im Plangebiet, insbesondere zwischen Flössergasse und Friederikenstraße sowie Flössergasse und Muldstraße, wie auch die bereits hergestellte Verbindung zwischen Zerbster Straße und Flössergasse, in barrierefreier Form herzustellen sein. Auch die Wohnungsgesellschaften bzw. Wohnungsgenossenschaften als überwiegende Eigentümer der Wohngebäude im Plangebiet haben nach Kenntnis der Stadt Dessau-Roßlau ein hohes Interesse bei Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen Barrierefreiheit zum Tragen kommen zu lassen. Die Rahmenbedingungen hierfür werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes in keiner Weise erschwert. Eine Änderungen oder Ergänzung des Planentwurfs und der dazugehörigen Begründung sind deshalb nicht erforderlich.

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 Lärmbelästigung 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 Parplatzschaffung 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 Woh-

zu 2.)

Die Anregung wurde für den Planentwurf berücksichtigt. Das im Vorentwurf des Bebauungsplanes noch festgesetzte MI2 im Bereich des Flössergasse wurde zu Gunsten der Parkplatzerweiterung aufgegeben. Der Parkplatz ist zwischenzeitlich auch schon hergestellt worden.

Darüber hinaus stellen sich die Festsetzungen des Vorentwurfes zur Absicherung des ruhenden Verkehrs auch in anderen Teilen des Wohngebietes zwischenzeitlich als überholt dar. Beispielsweise wurden im Inneren des Wohngebietes zwischen den Baugebieten WA 6 bis WA 9 Stellplatzanlagen zu Gunsten einer zusammenhängenden Grünfläche aufgegeben.

Ein gänzlicher Verzicht auf Stellplatzanlagen im Quartiersinneren ist aber nicht möglich. Denn der Begründung (S. 52) zum Planentwurf ist zu entnehmen, dass das Plangebiet im Rahmen des Stadtumbaus eine herausgehobene Bedeutung besitzt. Damit einhergehende Umbaumaßnahmen im Gebiet können nur dann erfolgreich umgesetzt werden, wenn sie den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen. Dazu gehört auch die Bereitstellung von bedarfsgerechten Stellplätzen. Dafür hat die Stadt im Kontext mit dem Ergebnissen des Schallschutzgutachten gebietsverträgliche Vorkehrungen getroffen, deren Einhaltung im Rahmen des Planvollzugs durch die Behörden sichergestellt werden können.

Insofern ist die Stadt davon überzeugt, mit dem Inhalt des Bebauungsplanentwurfs einen ausgewogenen Ausgleich zwischen den unterschiedlichen Bedürfnissen der Bewohner schaffen zu können.

zu 3.)

Das Wohngebiet Flössergasse ist als umzustrukturierender Stadtteil mit vorrangiger Priorität im Stadtentwicklungskonzept eingestuft. Die Erschließungsmaßnahmen mit dem Straßenanschluss der Flössergasse an die Muldstraße und Schaffung einer Geh- und Radwegverbindung zur Friederikenstraße und die Baumaßnahmen der Wohnungsunternehmen dienen der Umsetzung des Leitbildes, eine nachhaltige attraktive Innenstadt zu entwickeln. Diese Zielstellungen zu erreichen, setzt natürlich Veränderungen voraus. Deshalb ist es

<p>nungen 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.</p> <p>Der Einbau von Aufzügen sollte nur dort vorgenommen werden, wo es die Mieter wünschen.</p> <p>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.</p>	<p>sowohl für die Stadt als auch die Wohnungsunternehmen als Partner im Rahmen dieser Bauleitplanung wichtig, die Sorgen der Bewohner ernst zu nehmen. Von diesem wichtigen Grundverständnis nimmt sich keiner der Beteiligten aus. Deshalb ist darauf hinzuweisen, dass die Wohnungsunternehmen sich zu diesen Auswirkungen der Planung mehrfach im Sinne einer sozialverträglichen Umgestaltung des Wohngebietes geäußert haben. Wenn die Wohnungsunternehmen an die Umsetzung des Bebauungsplanes gehen, dann werden die Mieter rechtzeitig und ausführlich informiert werden. Davon ist die Stadt überzeugt. Das Kapitel 10.4 (Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes) der Begründung wird um die v.g. Ausführungen erweitert.</p> <p>Wie bereits zuvor erwähnt, war es der Stadt Dessau-Roßlau ein wichtiges Anliegen, im öffentlich ausgelegten Planentwurf keine die Umgestaltung der Wohngebäude belastende Regelungen vorzunehmen. Dazu gehört es auch, sicherzustellen, dass die Wohnungsunternehmen Anbauten für ein barrierefreies Erreichen der Wohnungen, beispielsweise in Form von Aufzügen, vornehmen können. Derartige Maßnahmen dienen zeitgemäßen Bedürfnissen von bewegungseingeschränkten Bewohnern mit Gehilfen, aber auch Familien oder Alleinerziehenden mit Kinderwagen. Der Gewährleistung einer barrierefreien Erschließung misst die Stadt deshalb eine Bedeutung bei. Sie wird die Anregung deshalb nicht berücksichtigen.</p> <p>Hierzu trifft der Bebauungsplan keine Einschränkungen. Änderungen oder Ergänzungen am Planentwurf oder seiner Begründung sind deshalb nicht erforderlich.</p>
--	---

2.7 Ö 7 – Stellungnahme vom 08.12.2005

Stellungnahme zum Vorentwurf	Vorschlag für die Abwägung
<p>... 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.</p> <p>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.</p> <p><u>Maß der baulichen Nutzung</u> Die Baulinie sollte als Baugrenze ausgewiesen werden.</p>	<p>Die Stadt Dessau-Roßlau nimmt zu den Hinweisen und Anregungen wie folgt Stellung:</p> <p>Zu 1. Nach § 9 Abs. 6 BauGB sollen im Bebauungsplan nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen, gemeindliche Regelungen zum Anschluss- und Benutzungszwang sowie Denkmäler nach Landesrecht in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind. Zweck dieser Vorschrift ist es, den beim Vollzug des Bebauungsplans Beteiligten die Zusammenhänge mit anderen, für den Vollzug bedeutsamen Regelungen im Planwerk zu vermitteln. Die nachrichtliche Übernahme entfaltet dabei keine Rechtswirkungen, insbesondere nicht gegenüber Dritten, d.h. die Rechtswirkungen ergeben sich allein aus den anderen gesetzlichen Vorschriften, die den Festsetzungen zu Grunde liegen, und diesen Festsetzungen selbst. Aus der nachrichtlichen Übernahme ergeben sich auch keine zusätzlichen Rechtswirkungen. Sie dienen nur der Darstellung der Zusammenhänge mit anderen Rechtsbereichen (Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch, 124. EL Februar 2017 Rn. 275-276). Dieser Verpflichtung ist die Stadt im Rahmen der Entwurfsfertigung auf der Grundlage der Zuarbeiten der Denkmalschutzbehörde nachgekommen. Einwände des Verfassers der Stellungnahmen sind im Zuge der öffentlichen Auslegung nicht vorgetragen worden. Die Planzeichnung zum Entwurf bleibt daher unverändert.</p> <p>Die überbaubaren Grundstücksflächen sind auch im ausgelegten Planentwurf in den Kerngebieten durch Baulinien und Baugrenzen im Bebauungsplan festgesetzt worden. Die Baulinien reflektieren dabei zum einen die bestehende denkmalgeschützte Bausubstanz und deren wünschenswerte Erweiterungen in die jeweiligen Gebäuderückbereiche hinein und spiegeln zum anderen den</p>

<p>Die Anbautiefe von 6 m 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.</p> <p>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.</p> <p>2. Teilgebiet Gemeinschaftsstellplatz hinter MI 4</p> <p>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.</p> <p>3. Teilgebiet WA 14 Muldstraße</p> <p>Die südliche Baugrenze sollte wie in der Nachbarbebauung auf die Grundstücksgrenze verschoben werden.</p>	<p>Wunsch der Stadt Dessau-Roßlau nach der Aufnahme historischer Bau-Fluchten. Deshalb hält die Stadt an der Festsetzung der Baulinie fest.</p> <p>Einschränkungen für Lüftungsanlagen oder Klimaanlage sind im Bebauungsplanentwurf nicht enthalten. Über deren Zulässigkeit ist im Zusammenhang mit der Beurteilung der beabsichtigten Hauptnutzungen im Zuge des Planvollzugs auf der Ebene nachgeordneter Zulassungsverfahren zu entscheiden.</p> <p>Im ausgelegten Planentwurf ist die Baugrenze für die oberen Geschosse aus den v. g. Belangen der Denkmalpflege eng am Gebäudeverlauf festgesetzt worden. Für die Festsetzung von Baugrenzen sieht § 23 Baunutzungsverordnung BauNVO die Möglichkeit vor, eine Ausnahme für Gebäudeteile, wie Balkone im geringfügigen Ausmaß zuzulassen. Über deren Zulässigkeit wird dann auf der Ebene nachgeordneter behördlicher Verfahren entschieden. Diesbezügliche Einschränkungen sind im Planentwurf nicht enthalten.</p> <p>Zu 2.</p> <p>Der in Rede stehende Bereich wurde im Rahmen der Flächenneuaufteilung im Ergebnis der Baulandumlegung der WBG vollständig zugeordnet. Im Ergebnis dieser Zuordnung besteht keine Möglichkeit der Zuordnung von gemeinschaftsstellplätzen zugunsten der DWG.</p> <p>Zu 3.</p> <p>Die Leitungsverläufe der technischen Infrastruktur in Bezug auf Abwasser, Telekommunikation und Strom stellen Hindernisse im unterirdischen Bauraum dar. Desweiteren wurden auch diese Flächen zwischenzeitlich der WBG zugeordnet, die Baufeldtiefe aber, der Grundintention der Stellungnahme folgend, von 14,50 m auf 18,50 m erhöht, um zusätzlich Flexibilität für etwaige neue Baukörper in diesem Bereich vorzugeben.</p>
---	---

<p>4. Teilgebiet WA 13 Friederikenstraße</p> <p>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.</p> <p>5. Teilgebiet WA 5 Friederikenstraße</p> <p>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.</p> <p>6. Teilgebiet MI 6 Rabestraße</p> <p>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.</p> <p>7. Teilgebiet WA 2 Wolframsdorffstraße</p> <p>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.</p> <p>8. Anpflanzungen</p> <p><u>Zu Pkt. 37 der textlichen Festsetzung</u></p>	<p>Zu 4.</p> <p>Die Durchwegungen zwischen WA 15, WA 16 sowie WA 13 sind kein Bestandteil des Planentwurfs geworden. Eine Auseinandersetzung mit der Anregung ist daher entbehrlich.</p> <p>Zu 5.</p> <p>Die Anregung ist inzwischen gegenstandslos. WA 5 ist zu Gunsten der Umgestaltung der Friederikengrundschule in eine Gemeinbedarfsfläche im Planentwurf geändert worden. Eine Auseinandersetzung mit der Anregung ist daher entbehrlich.</p> <p>Zu 6.</p> <p>Die Anregung ist inzwischen gegenstandslos. Das MI 6 ist kein Bestandteil der Planung mehr. Eine Auseinandersetzung mit der Anregung ist daher entbehrlich.</p> <p>Zu 7.</p> <p>Für die Öffnung des Durchganges im südlichen Bereich ist im Planentwurf eine öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg) festgesetzt worden. Die damit verbundenen Auswirkungen werden zeitgleich zur Aufstellung des Bebauungsplanes im Rahmen einer Umlegung mit dem Verfasser der Stellungnahme geregelt. Darauf ist in der Begründung zum Planentwurf auf der Seite 16 bereits hingewiesen worden. Einwendungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind dazu nicht vorgetragen worden. Eine Änderung von Plan und Begründung ist daher nicht erforderlich.</p> <p>Zu 8.</p>
--	--

<p>Schnitthecken erfordern jährlich mindestens 2 Pflegeschnitte, die Kosten hierfür sind Betriebskosten. Besser wäre eine Bepflanzung mit weniger Pflegeaufwand, z. B. niedrige Gehölze.</p> <p>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.</p>	<p>Der Pkt. 37 der textlichen Festsetzungen zum Vorentwurf trifft keine Ausführungen zu Schnitthecken. In der Planfassung für den Satzungsbeschluss wird der Sachverhalt der Eingrünung und Abgrenzung von Stellplätzen und Nebenanlagen – bspw. mittels Schnitthecken – als Hinweis aufgeführt. Diese Empfehlung bezieht sich diese, durchaus nicht für derartige Wohngebiete untypischen Anpflanzungen, die mit ihrer gewissen Strenge die Klarheit der kubischen Bauformen vegetationsbezogen wirkungsvoll unterstützen können.</p> <p>Es erfolgt die Kenntnisnahme.</p>
--	---

2.8 Ö 8 – Stellungnahme vom 16.08.2016

Stellungnahme zum Entwurf	Vorschlag für die Abwägung
<p>Auszug aus der Niederschrift über die Sitzung des Ausschusses für Bauwesen, Verkehr und Umwelt am 16.08.2016</p> <p>6.3 Bebauungsplan Nr. 164 "Flössergasse" - Änderung des Geltungsbereichs und Billigungs- und Auslegungsbeschluss Vorlage: BV/232/2016/III-61</p> <p>Herr Meier, Fraktion Liberales Bürger-Forum/Die Grünen, führte zur Verkehrssituation im Allgemeinen aus. In diesem Bereich werde der Verkehr zu den neu geschaffenen Stellplätzen oft durch parkende Autos und Gegenverkehr behindert. Er frage sich, ob dies neu geordnet und durch ein Einbahnstraßensystem geregelt werden könne. Die Schule und der Kindergarten müssten dabei beachtet werden.</p>	<p>Es erfolgt die Kenntnisnahme der Stellungnahme. Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau entscheidet zu den Ausführungen der Stellungnahme wie folgt.</p> <p>Rechtsgrundlage für eine Einbahnstraßenregelung ist § 45 Absatz I 1 i.V. mit § 45 Absatz IX 2 StVO. Danach setzen Beschränkungen des fließenden Verkehrs für die Benutzung bestimmter Straßenstrecken eine Gefahrenlage voraus, die - erstens - auf besondere örtliche Verhältnisse zurückzuführen ist und - zweitens - das allgemeine Risiko einer Beeinträchtigung der in den vorstehenden Absätzen genannten Rechtsgüter (hier insbesondere: Leben und Ge-</p>

<p>Außerdem plädierte er dafür, die Flächen an der Ecke zur Rabestraße, die bisher einer Grundstücksfirma gehören, wieder einer Gestaltung zuführen. Herr Schmidt, Abteilungsleiter im Amt für Stadtplanung, Denkmalpflege und Geodienste, sicherte zu, dass er die erste Anregung prüfen werde.</p>	<p>sundheit von Verkehrsteilnehmern sowie privates Sacheigentum) erheblich übersteigt (BVerwG, Buchholz 442.151 § 45 StVO Nr. 41 S. 19, 21 = NJW 2001, NJW Jahr 2001 Seite 3139 = NVwZ 2001, NVWZ Jahr 2001 Seite 1286 L).</p> <p>Es kommt darauf an, ob die konkrete Situation an einer bestimmten Stelle oder Strecke einer Straße eine das allgemeine Verkehrsrisiko erheblich übersteigende Gefahrenlage im Hinblick auf die durch § 45 StVO geschützten Rechtsgüter darstellt und die Befürchtung nahe liegt, dass ohne eine gefahrenmindernde Tätigkeit der Straßenverkehrsbehörde mit hinreichender Wahrscheinlichkeit dort Schadensfälle eintreten können (OVG Münster, BeckRS 2007, BECKRS Jahr 20307).</p> <p>Aus verkehrsbehördlicher Sicht besteht hier keine zwingende Notwendigkeit für eine Anordnung entsprechender Verkehrszeichen.</p> <p>Die Neugestaltung von Grundstücken im Kontext der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist Sache der jeweiligen Grundstückseigentümer. Der Bebauungsplan entfaltet im in Rede stehenden Bereich keinen Zwang zu einer Grundstücksneubebauung. Insofern besitzt der Bebauungsplan im Hinblick auf das durchaus auch seitens der Stadt Dessau-Roßlau positiv beurteilte Ansinnen der Stellungnahme keine Regelungsermächtigung hinsichtlich Erscheinungsbild, Nutzungsumfang und Zeitpunkt einer möglichen Neubebauung.</p>
--	--

2.9 Ö 9 – Stellungnahme vom 03.11.2016

Stellungnahme zum Entwurf	Vorschlag für die Abwägung
<p>Der vorgesehenen Möglichkeit (siehe Nutzungsbeispiel) eine Grünfläche mit Bäumen in einen Parkplatz umwandeln zu können widerspreche ich. Betrifft die an die Rabestr./ehemige Kaufhalle /neben Döner beginnende/ angrenzenden</p>	<p>Die Stadt Dessau-Roßlau nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Der Bebauungsplanentwurf und seine Begründung bleiben im Ergebnis der Stellungnahme unverändert.</p> <p>Begründung:</p> <p>Die in der Stellungnahme angesprochenen Teilflächen des Bebauungsplanes waren bereits in der gegenwärtig festgesetzten Form Bestandteil des Vorentwurfes des Bebauungsplanes. Lediglich in einer Variante gab es hierzu seiner-</p>

de Grünfläche (Gst2), incl der gesamten rückwärtigen Bepflanzung und Weg nördlich des Neubaublocks (WA2) der nördlich der Friederikenstr. steht. Gemeint ist die gesamte Länge des Neubaublocks in West-Ost-Richtung (AW +FW) Die Funktion dieser Grünfläche ist höher zu bewerten als die Schaffung von Parkplätzen. Diese Grünfläche muss unter Schutz gestellt werden. Die Begrünung eines Parklatzes erreicht in keiner Weise die Funktionen einer Grünfläche. Unter anderen die Funktionen für die Luftreinhaltung und der Temperaturregulierung, Feuchtigkeitsregulierung belegen dies. Ein Parkplatz heizt sich u. a. viel schneller auf und kühlt sich viel schwerer ab. Die benannte Grünfläche ist sogar Teil eines Grünzug, der sich nach Osten zieht. Diese Grünfläche dient wie es die Planungsziele sind, der Schaffung eines Grüngürtels zur Mulde. Somit ist die Bewertung der Grünfläche als noch höherwertiger und schützenswerter einzustufen. Das Parkhaus in der Nähe ist ausreichend. Es besteht keine Veranlassung der Schaffung wohnortnaher Parkflächen für alle die es wollen.

Da keine Notwendigkeit für Verkaufsflächen besteht ist das folgende Gebiet (WA 3 +GSt3) die ehemalige Kaufhalle in eine Grünfläche umzugestalten. Es findet sich kein neuer Mieter, auch weiter nutzbare Flächen sind nicht vermietet. Das Ziel der Schaffung eines Grüngürtels zur Mulde wäre besser umgesetzt, wenn diese Flächen einbezogen werden. Und dies könnte/ stellt auch ein ergänzender Beitrag zur Landesgartenschau dar. Alternativ könnten diese Flächen in einen sehr begrünten Parkplatz gewandelt werden. Dieser kann auch kostenpflichtig sein.

zeit alternative Überlegungen, sofern die ehemalige Kaufhalle abgebrochen werden sollte, diese in den in der Stellungnahme benannten Grünzug zu integrieren. Zwischenzeitlich hat sich der im Hauptplan des Bebauungsplanes zum Vorentwurf enthaltene Festsetzungskontext durchgesetzt und im Ergebnis der Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und den hieran anschließenden Diskussionsprozess in die Planung Eingang gefunden. Wesentlich ist hierbei, dass zur Attraktivierung der Wohnnutzung im Baugebiet WA 2 eine entsprechende Anzahl von Stellplätzen benötigt wird, welche mit der festgesetzten Teilfläche GSt 2 zur Verfügung gestellt werden kann. Auf Grund des zu erwartenden Generationswechsels im Wohngebiet Flössergasse wird zukünftig mehr Stellplatzbedarf, als gegenwärtig vorhanden, entstehen. Dem trägt der vorliegende Bebauungsplanentwurf Rechnung.

Darüber hinaus ist es eine Abwägungsfrage, im Hinblick auf das Eigentum im Baugebiet des Allgemeinen Wohngebietes WA 3, eine angemessenen wirtschaftliche Nachnutzung der Grundstücksflächen optional vorzugeben. Der hier großzügig gewählte Verlauf der Baugrenzen bietet sowohl die Möglichkeit einen einzelnen, wie auch mehrere Baukörper in entsprechender Anordnung, bei Entfall des ehemaligen Kaufhallenbaukörpers, hier neu zu etablieren, anderenfalls aber auch mit einer neuen Nutzung die vorhandene Bausubstanz wirtschaftlich tragfähig nachzunutzen. Auch für diesen Teilbereich des Bebauungsplanes wurden Stellplätze zugeordnet.

Somit sind es weniger ökologische bzw. landschaftsgestalterische Erwägungen von denen sich die Stadt Dessau-Roßlau bei der Ausgestaltung des Bebauungsplanes im in Rede stehenden Bereich leiten lässt, sondern die Wahrscheinlichkeit, den Siedlungskörper in diesem Bereich durch Sanierungen oder Neubebauungen kompakt zu halten und hierfür entsprechende Nutzungsoptionen, entsprechend dem vorgegebenen Festsetzungskontext, umsetzbar vorzugeben. Die Begrünung der Stellplatzanlagen, welche wesentlich dazu beiträgt ein für das unmittelbare Wohnumfeld angemessenes Erscheinungsbild zu erzeugen, resultiert im Zusammenhang mit den als zu erhalten festgesetzten Baumstandorten aus den textlichen Festsetzungen Ziffern 28 und 34, welche dazu beitragen werden, den am Ende der Stellungnahme genannten alternativen Nutzungsrahmen entstehen zu lassen.

Nach alledem ist die Stadt Dessau-Roßlau davon überzeugt, dass mit dem

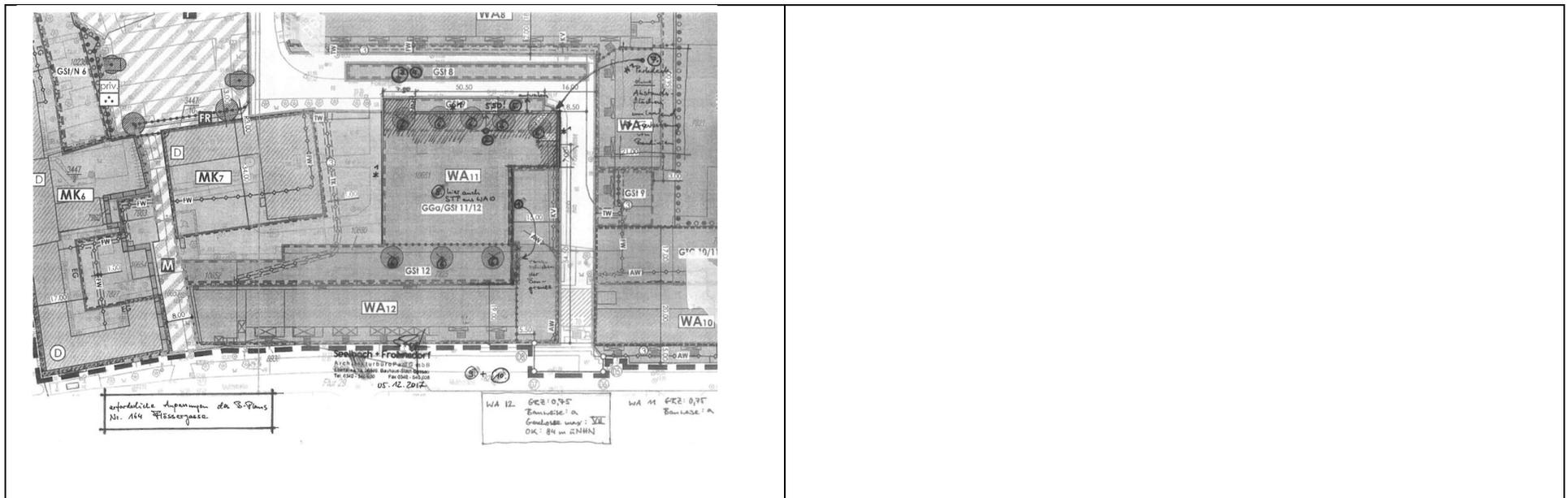
	gewählten Festsetzungskontext eine geordnete städtebauliche Entwicklung im in Rede stehenden Bereich des Bebauungsplanes ermöglicht wird.
--	---

2.10 Ö 10 – Stellungnahme vom 13.12.2017

Stellungnahme zum Entwurf	Vorschlag für die Abwägung
<p>Im Schreiben vom 01.11.2016 haben wir uns bereits sehr intensiv mit dem Bebauungsplan 164 „Flössergasse“ auseinandergesetzt und einen Widerspruch zum Entwurf eingelegt.</p> <p>Inzwischen sind wir mit unseren Planungen für das Grundstück Flössergasse 49 + 51 weiter voran geschritten und haben bereits einen Bauantrag für unser Neubauvorhaben auf dem Grundstück eingereicht.</p> <p>Für die Möglichkeit nochmals Änderungswünsche einzubringen, möchten wir uns ausdrücklich bedanken.</p> <p>Bezüglich der folgenden Anregungen möchten wir darauf hinweisen, dass diese nur als konkretisierende Ergänzungen zum Schreiben „Widerspruch zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 164 - Flössergasse“ vom 01.11.2016 für die Bereiche WA11 und WA12 zu sehen sind. Die Punkte entsprechen der Vorabinformation die Frau Gelies am 21.11.2017 per E-Mail erhalten hat.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Geringfügige Anpassung des Baufeldes WA 12 an das geplante Bauvorhaben 2. Ausweitung des Bereiches GGa / GSt 11/12 im nördlichen Bereich bis an das Gebiet GSt 9 3. Schaffung einer Zufahrt zum Bereich GGa / GSt 11/12 von der Straße Flössergasse gegenüber dem Gebäude Flössergasse 32 / 34 4. Einkürzung des Bereiches GSt 9 um die Einfahrt (7,50 m) zum Bereich GGa/GSt 11/12 5. Verbreiterung des Streifens GSt 9 auf 5,50 m (Grundstück der DWG) 6. Verzicht auf die Baumreihe zwischen GSt 9 und GGa / GSt 11/12, dafür wird das komplette Parkdeck intensiv begrünt 7. Verzicht auf die Abstandsflächen die durch das Parkdeck auf die benachbarten Grundstücke fallen (einfügen einer Baulinie) 	<p>Die Stadt Dessau-Roßlau nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau entscheidet zu den nachfolgend aufgeführten Punkten wie folgt.</p> <p>Der Stadtrat wird die vorgeschlagenen Anregungen unter Pkt. 1 bis 6 und 8 berücksichtigen. Pkt. 7 wird nicht berücksichtigt. Anstelle der im Planentwurf festgesetzten Baumreihe wird die Begrünung des Garagendecks zwingend festgesetzt. Was den Pkt. 10 anbelangt, so hält der Stadtrat an seiner unter Pkt. 2.4 getroffenen Entscheidung fest. Eine Erhöhung der GRZ auf bis zu 1,0 wird deshalb nicht festgesetzt.</p> <p>Von einer in Folge der Entwurfsänderung erforderlichen erneuten Betroffenenbeteiligung kann der Stadtrat Abstand nehmen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Die Grundzüge der Planung werden durch die unter Pkt. 1-6 und 8 beantragte Abweichung vom Planentwurf nicht berührt. Pkt. 7 bedarf keiner Berücksichtigung, weil schon im ausgelegten Planentwurf unter Pkt. 23 festgesetzt war, dass im WA 11 an die westliche Grenze gebaut werden darf. Die geplante Bebauung auf dem der Stellungnehmenden zukünftig gehörenden Grundstück ist in ihren Auswirkungen auf die Plankonzeption ohne Gewicht; die für die Abweichung sprechenden Belange treffen von vornherein nur auf zwei im Plangebiet liegende Grundstücke zu, nämlich auf dasjenige der Stellungnehmenden und auf die Nachbarparzelle, die lt. Planentwurf mit der Festsetzung GSt 9 versehen ist.</p> <p>Die Konzeption des Bebauungsplanes zielt darauf ab, das innerstädtische Wohngebiet der Flössergasse zukunftsorientiert weiter zu entwickeln. Die Errichtung einer im Plangebiet entsprechend vorgesehenen Ergänzung des Wohnungsbestandes im WA 12 erfordert nach ihrer Funktion eine bestimmte Absicherung des ruhenden Verkehrs. Die dafür durch zeichnerische Abgren-</p>

<p>8. Im Bereich GGa / GSt 11/12 werden Stellplätze für die Gebäude Flössergasse 49 + 51, Muldstraße 62-68 und Friederikenstraße 54-60 nachgewiesen</p> <p>9. Anpassung der Geschossigkeit im Bereich WA 12 im Einfahrtsbereich der Flössergasse auf VII inkl. der möglichen Gebäudehöhe NHN</p> <p>10. Erhöhung der GRZ auf 1,0 im Bereich WA 11 und WA 12 (dafür wird ein komplett intensiv begrüntes Parkdeck beantragt)</p> <p>In unserer Beratung am 30.11.2017 wurde der Wunsch geäußert, die Punkte nochmals in einer Skizze auf dem Bebauungsplan darzustellen. Die Skizze fügen wir als Anlage bei.</p> <p>Des Weiteren sollten wir mit den betroffenen Nachbarn Verbindung aufnehmen und deren Zustimmung einholen. Diesbezüglich können wir Ihnen mitteilen, dass in den vergangenen Tagen Gespräche mit beiden Nachbarn stattgefunden haben. Die DWG hat der beantragten Bebauung zugestimmt und die Pläne positiv abgezeichnet. Bezüglich der Stadt Dessau-Roßlau haben wir unser Vorhaben dem Zentralen Gebäudemanagement vorgestellt. Diese sind ebenfalls mit der beantragten Bebauung einverstanden. Hierzu wird eine gemeinsame Vereinbarung erarbeitet. Ein Entwurf dazu wird uns noch in diesem Jahr vorgelegt.</p> <p>...</p>	<p>zung mit dem Planzeichen 15.3 für Gemeinschaftsgaragenanlagen (PlanZV) festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche kann im Hinblick auf ihren nördlichen Verlauf vom Adressaten der Stellungnahme aus nachvollziehbaren Gründen nicht eingehalten werden.</p> <p>Die von ihm beantragte Bebauung ist dagegen geeignet, einen maßgeblichen Anteil an der Umsetzung der Konzeption des Bebauungsplanes zu leisten. Zudem soll das beantragte Vorhaben dazu beitragen, für die perspektivisch geplanten Vorhaben Muldstraße 62-68 und Friederikenstraße 54-60 die aus der örtlichen Stellplatzsatzung stammenden Verpflichtungen zur Unterbringung von Stellplätzen zu erfüllen.</p> <p>Die unter Pkt. 1 bis 6 und 8 vorgeschlagenen Anregungen sind nach Ansicht der Stadtrates städtebaulich vertretbar, weil sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entsprechend § 1, insbesondere § 1 Abs. 6 und 7 BauGB vereinbar sind und die Grundzüge der Planung unberührt bleiben. Würde die Stadt dagegen an den Festsetzungen des Planentwurfs festhalten, wäre das eine nicht zu rechtfertigende Härte gegenüber dem betroffenen Wohnungsunternehmen.</p> <p>Die angeregte Abweichung ist auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Das zeigt zum einen die Zustimmung der angrenzenden Grundstückseigentümer. Zum anderen wirkt sich die Abweichung nicht nachteilig auf das beabsichtigte Ortsbild und den künftigen Charakter des Wohngebiets aus. Belange, wie eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung von Hautgebäuden angrenzender Nachbarn sind von der Abweichung nicht betroffen.</p> <p>Vor diesem Hintergrund ist eine Planänderung mit einem nachgeordneten Beteiligungsverfahren entbehrlich.</p> <p>Für die unter Pkt. 10 angeregte Erhöhung der GRZ auf 1,0 im Bereich WA 11 und WA 12 gibt es keinen nachvollziehbaren Grund. An der unter Pkt. 2.4 getroffenen und begründeten Entscheidung am Festhalten der GRZ von 0,8 hält der Stadtrat auch für diese WA Gebiete fest. Im Übrigen sind dem bereits eingereichten Bauantrag, als auch der besagten E-Mail des Stellungnehmenden vom 21.11.2017 keine Anhaltspunkte dafür zu entnehmen, dass einer Erhöhung der GRZ über das im Bebauungsplan festgesetzte Maß zzgl. der Abweichungsmöglichkeiten bis 0,8 zwingend erforderlich ist.</p>
--	---

Abwägung der zum Bebauungsplan Nr. 164 "Flössergasse" der Stadt Dessau-Roßlau eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Nachbargemeinden, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Verfahren nach § 3 Abs. 1+2 und § 4 Abs. 1+2 BauGB



3. Stellungnahmen der Nachbargemeinden

3.1 Nachbargemeinden ohne Stellungnahmen

zum Entwurf	Vorschlag für die Abwägung
<ul style="list-style-type: none">• Stadt Aken• Stadt Oranienbaum-Wörlitz• Stadt Gräfenhainichen• Stadt Raguhn-Jeßnitz• Gemeinde Osternienburger Land• Stadt Zerbst/Anhalt• Stadt Coswig (Anhalt)	<p>Das Fehlen der Stellungnahmen veranlasst die Stadt Dessau-Roßlau zu der Annahme, dass die Bauleitplanung auf die Belange dieser Nachbargemeinden keine Auswirkungen haben wird. Die Stadt Dessau-Roßlau stützt sich dabei auch auf die, ihr durch die Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktionen, die in der Begründung zur Bauleitplanung aufgeführt wurden. Der Stadt Dessau-Roßlau sind über die bereits berücksichtigten Aspekte hinaus keine weiteren Belange bekannt, die beachtet werden müssen bzw. für die Rechtmäßigkeit der Abwägung von Bedeutung sind.</p>

3.2 Nachbargemeinden ohne Einwendungen und Hinweise

Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Vorschlag für die Abwägung
<ul style="list-style-type: none"> • Stadt Oranienbaum-Wörlitz • Stadt Roßlau • VG Elbe-Ehle-Nuthe • Gemeinde Schierau • VG Osternienburg 	<p>Der Entwurf der Bauleitplanung und die dazugehörige Begründung haben den nebenstehenden Gemeinden zur Beurteilung und zur Abgabe einer Stellungnahme vorgelegen. Belange dieser Gemeinden werden durch die Planung nicht berührt. Es wurden keine Bedenken vorgebracht.</p>
Stellungnahmen zum Entwurf	Vorschlag für die Abwägung
<ul style="list-style-type: none"> • s. 3.1 	<p>Belange von Nachbargemeinden werden durch die Planung nicht berührt. Es wurden keine Stellungnahmen vorgebracht (s. 3.1).</p>

4. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

4.1 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange ohne Stellungnahmen

zur frühzeitigen Beteiligung	Vorschlag für die Abwägung
<ul style="list-style-type: none"> • Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr (Behörde wurde zu einem späteren Zeitpunkt gegründet) • Deutsche Bahn AG • Landesamt für Vermessung und Geoinformation • Landesbetrieb für Hochwasserschutz • Bundesanstalt für Immobilienaufgaben • Landesbetrieb Bau. und Liegenschaftsmanagement • Bundeswehr • Handwerkskammer • Handelsverband Sachsen-Anhalt • Kath. Pfarrei St. Peter und Paul • Jüdische Gemeinde • Deutsche Post AG • Bundesnetzagentur • Primacom • WINGAS • Fernwasserversorgung Elbaue/Ostharz • 50Hertz Transmission GmbH • Verbundnetz Gas AG • Heidewasser GmbH 	<p>Das Fehlen der Stellungnahmen veranlasst die Stadt Dessau-Roßlau zu der Annahme, dass die Bauleitplanung auf die Belange dieser Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange keine Auswirkungen haben wird. Die Stadt Dessau-Roßlau stützt sich dabei auch auf die, ihr durch die Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktionen, die in der Begründung zur Bauleitplanung aufgeführt wurden. Der Stadt Dessau-Roßlau sind über die bereits berücksichtigten Aspekte hinaus keine weiteren Belange bekannt, die beachtet werden müssen bzw. für die Rechtmäßigkeit der Abwägung von Bedeutung sind.</p>

zum Entwurf	Vorschlag für die Abwägung
<ul style="list-style-type: none"> • Deutsche Bahn AG • Polizeidirektion Dessau • Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses • IHK • Handwerkskammer • Handelsverband Sachsen-Anhalt • Evangel. Landeskirche Anhalts • Kath. Pfarrei St. Peter und Paul • Jüdische Gemeinde • Muslimische Gemeinde • Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH • Deutsche Post AG • Kabel Deutschland • Bundesnetzagentur • Primacom • GASCADE • MITNETZ Gas • MITNETZ Strom • Fernwasserversorgung Elbaue/Ostharz 	<p>Das Fehlen der Stellungnahmen veranlasst die Stadt Dessau-Roßlau zu der Annahme, dass die Bauleitplanung auf die Belange dieser Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange keine Auswirkungen haben wird. Die Stadt Dessau-Roßlau stützt sich dabei auch auf die, ihr durch die Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktionen, die in der Begründung zur Bauleitplanung aufgeführt wurden. Der Stadt Dessau-Roßlau sind über die bereits berücksichtigten Aspekte hinaus keine weiteren Belange bekannt, die beachtet werden müssen bzw. für die Rechtmäßigkeit der Abwägung von Bedeutung sind.</p>

4.2 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange ohne Einwendungen und Hinweise

Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung/zum Entwurf	Vorschlag für die Abwägung
<ul style="list-style-type: none">• Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege• Polizeidirektion Dessau• Bundesanstalt für Immobilienaufgaben• Landesstraßenbaubehörde, Regionalbereich Ost• Landesbetrieb Bau- und Liegenschaftsmanagement• Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Infra I 3• Evangel. Landeskirche Anhalts• Kabel Deutschland• HL komm Telekommunikations GmbH• MITNETZ Gas mbH• MITNETZ Strom mbH• 50Hertz Transmission• Heidewasser GmbH	<p>Die Entwürfe der Bauleitplanungen und der dazugehörigen Begründung haben den nebenstehenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Beurteilung und zur Abgabe einer Stellungnahme vorgelegen. Belange dieser Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange werden durch die Planung nicht berührt. Es wurden keine Bedenken vorgebracht.</p>

4.3 TÖB 1 – Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr – Stellungnahme vom 06.10.2016

Stellungnahme zum Entwurf	Vorschlag für die Abwägung
<p>Landesplanerische Stellungnahme gemäß § 13 Abs. 2 LEntwG LSA</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Landesplanerische Feststellung <p>Dem vorgesehenen raumbedeutsamen Vorhaben, Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 164 „Flössergasse“ der Stadt Dessau-Roßlau, stehen keine Erfordernisse der Raumordnung entgegen.</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Begründung der Raumbedeutsamkeit <p>Gemäß § 3 Nr. 6 ROG sind raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen Planungen einschließlich der Raumordnungspläne, Vorhaben und sonstige Maßnahmen, durch die Raum in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung oder Funktion eines Gebietes beeinflusst wird, einschließlich des Einsatzes der hierfür vorgesehenen öffentlichen Finanzmittel .</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 164 „Flössergasse“ der Stadt Dessau-Roßlau ist raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend und raumbeeinflussend. Die Raumbedeutsamkeit ergibt sich aus der Flächengröße von ca. 13,08 ha.</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Begründung der landesplanerischen Feststellung <p>Die Stadt Dessau-Roßlau hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 164 „Flössergasse“ beschlossen, um die städtebauliche Ordnung und Entwicklung vor dem Hintergrund des Stadtumbauprozesses im vorliegenden Plangebiet einzuleiten. Der vorhandene Wohnungsbestand soll im Ergebnis eines zwischenzeitlich eingeleiteten Umlageprozesses mit individueller Gestaltung sowie einer nutzerbezogenen Differenzierung öffentlicher und privater Freiräume überplant werden. Das Gebiet soll damit zunehmend seiner Rolle als attraktiver östlicher Zugang und qualitativ angemessener Auftakt des Zentrums vom Stadtteil Dessau gerecht werden.</p>	<p>Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.</p> <p>Mit den Ausführungen der Stellungnahme wird konstatiert, dass der vorgelegte Bebauungsplanentwurf nicht im Widerspruch zu den Erfordernissen der Raumordnung steht. Die Stadt Dessau-Roßlau nimmt zur Kenntnis, dass der Verfasser der Stellungnahme nach Prüfung der Unterlagen feststellt, dass sich mit den Erfordernissen der Raumordnung hinreichend auseinandergesetzt wurde. Der Bebauungsplanentwurf und seine Begründung bleiben somit unverändert.</p>

Die Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010) und dem Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W). Laut der Überleitungsvorschrift in § 2 der Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 gelten die Regionalen Entwicklungspläne für die Planungsregionen fort, soweit sie den in der Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen.

In der Begründung zum Bebauungsplan wurde sich hinreichend mit den Erfordernissen der Raumordnung auseinandergesetzt. Ich sehe von einer Wiederholung ab.

Die Inhalte des Bebauungsplanes werden vollständig aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

Deshalb stelle ich als oberste Landesentwicklungsbehörde fest, dass der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 164 „Flössergasse“ der Stadt Dessau-Roßlau nicht im Widerspruch zu den Erfordernissen der Raumordnung steht.

Hinweis:

Die Geschäftsstelle der Regionalen Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg ist in Bezug auf die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung zu beteiligen.

➤ Rechtswirkung

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

➤ Hinweise aus dem Raumordnungskataster

Die oberste Landesentwicklungsbehörde führt entsprechend § 16 (1) Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt das Raumordnungskataster (ROK) des Landes Sachsen-Anhalt und weist die raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen aller Ebenen und Bereiche im Land Sachsen-Anhalt nach. Auf Antrag stellen wir ihnen gern die Inhalte des ROK für die Planung

<p>und Maßnahme bereit. Als Ansprechpartnerin steht ihnen Frau Hartmann (Tel.: 0345-5141516) zur Verfügung. Die Abgabe der Daten erfolgt kostenfrei in digitaler Form (Shape-Format, Koordinatensystem UTM WGS84 Zone 32).</p> <p>➤ Hinweis zur Datensicherung</p> <p>Die oberste Landesentwicklungsbehörde führt gemäß § 16 Landesentwicklungsgesetz das Raumordnungskataster (ROK) des Landes Sachsen-Anhalt. Die Erfassung aller in Kraft gesetzten Bauleitpläne und städtebaulichen Satzungen ist u. a. Bestandteil des ROK. Ich bitte Sie daher, mich von der Genehmigung/Bekanntmachung der o. g. Bauleitpläne und städtebaulichen Satzungen durch Übergabe einer Kopie der Bekanntmachung und der in Kraft getretenen Planung einschließlich der Planbegründung in Kenntnis zu setzen.</p> <p>Mit dieser Stellungnahme wird den vorgeschriebenen Genehmigungs- und Zulassungsverfahren nicht vorgegriffen und es werden weder öffentlich-rechtliche noch privatrechtliche Zustimmungen und Gestattungen erteilt. Es wird darum gebeten, die oberste Landesentwicklungsbehörde über den weiteren Fortgang des Verfahrens zu informieren.</p>	<p>Die Stadt Dessau-Roßlau wird eine Kopie der Bekanntmachung der rechtskräftigen Bebauungsplansatzung übergeben.</p> <p>Es erfolgt die Kenntnisnahme.</p>
--	--

4.4 TÖB 2 – Landesverwaltungsamt – Stellungnahme vom 24.10.2016

Stellungnahme zum Entwurf	Vorschlag für die Abwägung
<p>... im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Baugesetzbuch (BauGB) wurde das Landesverwaltungsamt als Träger öffentlicher Belange in dem o. g. Verfahren beteiligt.</p> <p>Aus Sicht des Landesverwaltungsamtes, unter Beteiligung der Fachreferate</p> <ul style="list-style-type: none"> • obere Verkehrsbehörde (Referat 307), • obere Immissionsschutzbehörde (Referat 402) • obere Behörde für Wasserwirtschaft (Referat 404) und • obere Naturschutzbehörde (Referat 407) 	<p>Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.</p> <p>Es erfolgt die Kenntnisnahme, dass zu dem vorgelegten Bebauungsplanentwurf die aufgeführten Fachreferate keine Belange berührt sehen, die den Aufgabenbereich der oberen Landesbehörden betreffen.</p>

lässt sich im Ergebnis feststellen, dass keine Belange berührt werden, die den Aufgabenbereich der oberen Landesbehörde betreffen.

Es ergeben sich lediglich Hinweise mit der Bitte um Beachtung:

Aus Sicht der oberen Immissionsschutzbehörde wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im Wesentlichen die Umstrukturierung des zentrumsnahen Wohngebietes „Flössergasse“ vorsieht. 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 Muldstraße angebunden und ein Netzmaschenschluss zwischen Breiter und Böhmischer Straße hergestellt werden.

Die Fragen des Schallimmissionsschutzes werden im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens für den Bebauungsplan Nr. 164 (Bonk-Maire-Hoppmann GbR, 10.6.2016) untersucht. Dabei 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 Entwurf 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 immissionsschutzfachlicher Sicht keine Bedenken gegen die vorgenommene Bewertung der Schallimmissionen und die getroffenen Festsetzungen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die obere Immissionsschutzbehörde nach Prüfung der Unterlagen zum vorgelegten Bebauungsplanentwurf aus immissionsschutzfachlicher Sicht keine Bedenken gegen die vorgenommene Bewertung der Schallimmissionen durch das Schalltechnische Gutachten, in Verbindung mit den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen, vorträgt.

<p>Aus den Prognosen ist ersichtlich, dass es insbesondere im Bereich der südlichen Flössergasse nach deren Öffnung zu gewissen Mehrbelastungen kommen wird. Wesentlich wird es sein, dass es durch verkehrsorganisatorische Maßnahmen auch hier gelingt, wohngebietsfremden „Schleichverkehr“ weiterhin wirksam zu verhindern.</p> <p>Aus Sicht der oberen Naturschutzbehörde wird darauf hingewiesen, dass das Umweltschadensgesetz und das Artenschutzrecht zu beachten sind. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf § 19 BNatSchG i. V. m. dem Umweltschadensgesetz (vom 10. Mai 2007, BGBl. Teil I S. 666) sowie auf die §§ 44 und 45 BNatSchG verwiesen.</p> <p>Des Weiteren wird auf die Stellungnahmen der unteren Behörde der Stadt Dessau-Roßlau, insbesondere für die Bereiche Naturschutz, Bodenschutz, Immissionsschutz und Wasser, verwiesen.</p>	<p>Die angesprochenen verkehrsorganisatorischen Maßnahmen betreffen den Vollzug des Bebauungsplanes. Hier wird die Stadt Dessau-Roßlau dafür Sorge tragen, dass keine Tatbestände geschaffen werden, welche dazu führen, dass eine über das prognostizierte Verkehrsaufkommen hinausgehende Verkehrsentwicklung eintreten wird. Mit Blick auf die Erhaltung der Wohnqualität in diesem, sich in der Umstrukturierung befindlichen zentrumsnahen Wohnquartier, hat die Stadt Dessau-Roßlau ein hohes Eigeninteresse, die verkehrsberuhigte Situation, wie gegenwärtig gegeben, auch zukünftig aufrecht zu erhalten.</p> <p>Umweltschadensgesetz und Artenschutzrecht wurden bereits im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes beachtet. Darüber hinaus werden das Umweltschadensgesetz und der Artenschutz permanent beim Vollzug des Bebauungsplanes beachtet.</p> <p>Die genannten unteren Behörden der Stadt Dessau-Roßlau wurden am Planverfahren beteiligt. Entsprechende Stellungnahmen liegen vor.</p>
---	---

4.5 TÖB 3 – Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Abt. Archäologie – Stellungnahme vom 27.10.2016

Stellungnahme zum Entwurf	Vorschlag für die Abwägung
<p>vielen Dank für Schreiben zum o. g. Vorhaben. Sie erhalten dazu eine fachliche Stellungnahme aus Sicht der Archäologie.</p> <p>Das Plangebiet ist von erheblicher archäologischer Relevanz. Es betrifft einen Teil des überregional bedeutsamen archäologischen Kulturdenkmals „Innenstadt Dessau“. Das Kulturdenkmal ist durch Teildokumentationen und Scherbenfunde nachgewiesen worden. Die Realisierung des B-Planes führt zu Veränderungen an diesem Kulturdenkmal.</p>	<p>Die Stadt Dessau-Roßlau nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.</p> <p>Der Sachverhalt großer archäologischer Relevanz findet sich in der Begründung des Bebauungsplanes wieder und wird darüber hinaus, im Ergebnis der Stellungnahme, durch einen entsprechenden Hinweis Gegenstand des Planteiles A des Bebauungsplanes. Dieses Vorgehen dient der allgemeinen Information und erhöht die Rechtssicherheit der Planung. Auf Grund der Tatsache, dass die Ergänzung des Hinweises auf der Planzeichnung im Ergebnis einer Anregung des davon betroffenen Trägers öffentlicher Belange beruht und Belange Dritter nicht berührt werden, wird auf ein erneutes Beteiligungsverfahren nach § 4a Abs. 3 BauGB verzichtet.</p>

<p>Daher bedürfen Bau- und Erschließungsmaßnahmen im Planungsgebiet einer denkmalrechtlichen Genehmigung seitens der zuständigen Denkmalschutzbehörde. Denkmalrechtliche Genehmigungen können mit Nebenbestimmungen zur Wahrung der archäologischen Belange (hier Durchführung von fachgerechten archäologischen Dokumentationen) versehen sein. Die Kostentragungspflicht wird durch § 14 (9) DenkmSchG-LSA geregelt.</p> <p>Bitte beachten Sie auch die Stellungnahme seitens der Bau- und Kunstdenkmalpflege, die Ihnen ggf. separat zugeht.</p>	<p>Es erfolgt die Kenntnisnahme.</p>
---	--------------------------------------

4.6 TÖB 10 – Landesamt für Geologie und Bergwesen (LAGB) – Stellungnahme vom 12.10.2016

Stellungnahme zum Entwurf	Vorschlag für die Abwägung
<p>... mit E-Mail vom 20.09.2016 baten Sie das Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt (LAGB) um eine Stellungnahme zu den Entwurfsplanungen des Bebauungsplanes Nr. 164 „Flössergasse“ der Stadt Dessau-Roßlau.</p> <p>Durch die zuständigen Fachdezernate der Bereiche Geologie und Bergbau des LAGB erfolgten Prüfungen zum o. g. Vorhaben, um Sie auf mögliche geologische/ bergbauliche Beeinträchtigungen hinweisen zu können.</p> <p>Aus den Bereichen Geologie und Bergwesen kann Ihnen folgendes mitgeteilt werden:</p> <p><u>Bergbau</u></p> <p>Bergbauliche Arbeiten oder Planungen, die den Maßgaben des Bundesberggesetzes unterliegen, werden durch die Planung nicht berührt.</p> <p>Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen durch umgegangenen Altbergbau liegen dem LAGB ebenfalls nicht vor.</p> <p>Bearbeiter: Herr Thurm (0345 - 5212 187)</p>	<p>Die Stadt Dessau-Roßlau nimmt die Stellungnahme dahingehend zur Kenntnis, dass bergbauliche und ingenieurgeologische Erkenntnisse dem Verfasser der Stellungnahme nicht vorliegen sowie vom tieferen Untergrund ausgehende geologisch bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche im Plangebiet nicht zu erwarten sind. Der Hinweis, dass bei Neubebauung empfohlen wird, Baugrunduntersuchungen vornehmen zu lassen, findet sich bereits so in der Begründung wieder. Änderungen oder Ergänzungen am Bebauungsplan oder seiner Begründung resultieren somit nicht.</p>

<p><u>Geologie</u></p> <p>Zum Bebauungsplan gibt es aus ingenieurgeologischer Sicht nach derzeitigen Erkenntnissen keine Bedenken.</p> <p>Vom tieferen Untergrund ausgehende, geologisch bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche sind im Plangebiet nicht zu erwarten.</p> <p>Bei Neubebauungen wird empfohlen, Baugrunduntersuchungen vornehmen zu lassen, bei denen auch bezüglich der geplanten Versickerung des Regenwassers auf den privaten Grundstücken untersucht wird, 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.</p> <p>Bearbeiter/-in: Frau Hähnel (0345 - 5212 151), Herr Herold (0345 - 5212 109), Frau Schumann (0345 - 5212 160)</p>	
---	--

4.7 TÖB 11 – Landesamt für Vermessung und Geoinformation– Stellungnahme vom 06.10.2016

Stellungnahme zum Entwurf	Vorschlag für die Abwägung
<p>... die Beteiligung bezüglich der Fortführung des o. a. Bebauungsplanes habe ich zur Kenntnis genommen und hinsichtlich der Belange des Vermessungs- und Katasterwesens geprüft.</p> <p>Zu den Planungsabsichten selbst habe ich keine Bedenken oder Anregungen.</p> <p>Ich möchte aber darauf hinweisen, dass im Plangebiet Grenzeinrichtungen (Grenzmarken) vorhanden sind, welche gegebenenfalls durch zukünftige Bau-tätigkeit zerstört werden können.</p> <p>In diesem Zusammenhang verweise ich auf die Regelung nach § 5 und § 22 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 2004 (GVBl.</p>	<p>Es erfolgt die Kenntnisnahme, dass der vorgelegte Bebauungsplanentwurf hinsichtlich der Belange des Vermessungs- und Katasterwesens geprüft wurde und keine Bedenken oder Anregungen zu den Planungsabsichten der Stadt Dessau-Roßlau bestehen.</p> <p>Der Hinweis auf Grenzeinrichtungen ist bereits Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes im Anschluss von Kapitel 6.5 der Begründung.</p> <p>Die weiteren Ausführungen betreffen den Vollzug des Bebauungsplanes und sind somit für die inhaltliche Ergänzung entbehrlich.</p>

LSA S. 716), zuletzt geändert durch das Zweite Gesetz zur Änderung des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt vom 18. Oktober 2012 (GVBl. LSA Nr. 21/2012 S. 510), wonach derjenige ordnungswidrig handelt, der unbefugt Grenzmarken einbringt, verändert oder beseitigt.

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

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

Hinsichtlich der eingereichten Planunterlagen habe ich folgende Anmerkungen und Hinweise. Die auf den Entwürfen Biotop- und Nutzungstypen (Anlage 7), Baumbestandsplan (Anlage 8) und Nutzungsbeispiel (Anlage 9) aufgeführte Erklärung zur Übereinstimmung der vorgelegten Planunterlage mit dem im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücken, darf nur vom Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo) als der für die Führung des Liegenschaftskatasters zuständigen Behörde erteilt werden und wird als kostenpflichtige Auskunft aus dem Liegenschaftskataster abgegeben. Die Erklärung ist auf den Planunterlagen durch den Planverfasser vorbereitet in folgender Form einzufügen.

Die Übereinstimmung der vorgelegten Planunterlage mit den im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücken (Grenzen und Bezeichnungen) wird bestätigt.

Datum und Siegel

Unterzeichnung für LVermGeo

Ändern Sie bitte die Erklärungsvermerke entsprechend.

Die Planungsgrundlage wurde durch die Abteilung Geodienstleistungen der Stadt Dessau-Roßlau übergeben. Nach Prüfung durch die Stadt Dessau-Roßlau ist der Übereinstimmungsvermerk entbehrlich und wird zur Planfassung für den Satzungsbeschluss gestrichen. Der gegebene Hinweis ist damit für den vorliegenden Bebauungsplan obsolet. Das v. g. Vorgehen dient der allgemeinen Information und erhöht die Rechtssicherheit der Planung. Grundzüge des Bebauungsplanes werden hierdurch nicht berührt.

4.8 TÖB 12 – Landesamt für Verbraucherschutz – Stellungnahme vom 19.10.2016

Stellungnahme zum Entwurf	Vorschlag für die Abwägung
<p>... 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.</p> <p>Diese Stellungnahme ersetzt nicht unsere Stellungnahme im immissionschutz-, 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).</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen Belange des Arbeitsschutzes und der technischen Sicherheit im Rahmen der Zuständigkeit des Landesamtes für Verbraucherschutz mit den anderen öffentlichen und privaten Belangen gegen- und untereinander gerecht abzuwägen. Eine Betroffenheit der Belange hinsichtlich Sicherheit und Gesundheitsschutz wird sich in arbeitsschutzrechtlicher Hinsicht erst beim Vollzug vorliegenden Bebauungsplanes ergeben.</p>

4.9 TÖB 20 – Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg – Stellungnahme vom 11.10.2016

Stellungnahme zum Entwurf	Vorschlag für die Abwägung
<p>... die Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg nimmt gem. § 2 Abs. 4 in Verbindung mit § 21 Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA vom 23. April 2015, GVBl LSA S. 170) für ihre Mitglieder, zu denen der Landkreis Anhalt-Bitterfeld, Landkreis Wittenberg und die kreisfreie Stadt Dessau-Roßlau gehört, die Aufgabe der Regionalplanung wahr.</p> <p>Die Entscheidung über die Art der landesplanerischen Abstimmung gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 LEntwG sowie die Feststellung der Vereinbarkeit der o.g. Planung/Maßnahme mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung gem. § 2 Abs. 2 Nr. 10 LEntwG LSA erfolgt durch die oberste Landesentwicklungsbehörde.</p> <p>In Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung sind als sonstige Erfordernisse der Raumordnung gem. § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen, Entscheidungen öffentlicher Stellen über die Zulässigkeit raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen anderer öffentlicher Stellen oder von Personen des Privatrechts, die der Planfeststellung oder der Genehmigung mit der Rechtswirkung der Planfeststellung bedürfen, gem. § 4 Abs. 1 ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.</p> <p>In der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg befinden sich derzeit folgende Raumordnungspläne in Aufstellung:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Sachlicher Teilplan "Nutzung der Windenergie in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" (STP Wind vom 27.05.2016, Beschluss Nr. 05/2016) 2. Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg mit den Planinhalten "Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur" (1. Entwurf vom 27.05.2016, Beschluss Nr. 03/2016) 	<p>Die Stadt Dessau-Roßlau nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen Belange der Raumordnung mit den anderen öffentlichen und privaten Belangen gegen- und untereinander gerecht abzuwägen.</p> <p>Der Verfasser der Stellungnahme verweist auf die oberste Landesentwicklungsbehörde als Entscheidungsinstanz, hinsichtlich der Feststellung der Vereinbarkeit des vorgelegten Bebauungsplanentwurfes mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 10 LEntwG LSA. Die Vereinbarkeit im v. g. Sinne wurde bestätigt.</p> <p>Entsprechend der desweiteren genannten, in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung, zeigt sich der vorliegende Geltungsbereich des Bebauungsplanes unberührt bzw. nicht betroffen, sodass die Stadt Dessau-Roßlau zur Kenntnis nimmt, dass keine Einwände durch die Regionale Planungsgemeinschaft bestehen.</p>

Folgende in Aufstellung befindliche Erfordernisse der Raumordnung betreffen das Plangebiet des o. g. Bebauungsplans:

Das Plangebiet befindet sich im Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz Mulde gem. Grundsatz 8 Nr. 2 REP A-B-W.

In Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz soll gem. Grundsatz 10 REP A-B-W eine dem Hochwasserrisiko angepasste Nutzung erfolgen. Bei Sanierung bestehenden bzw. bei neuer Bebauung sollen geeignete technische Maßnahmen zur Vermeidung des Eintrags wassergefährdender Stoffe im Überschwemmungsfall vorgesehen werden.

Gem. Grundsatz 11 REP A-B-W soll die Beeinträchtigung des Wasserrückhaltevermögens einschließlich der Versickerungsfähigkeit unterlassen werden.

In Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz sollen gem. Grundsatz 12 REP A-B-W keine empfindlichen Infrastrukturen (z. B. Altenheime,- Kindertagesstätten, Krankenhäuser, Einrichtungen des Katastrophenschutzes, regionale Energieerzeugungs- oder Verteileinrichtungen) errichtet werden.

In Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung sind durch die vorgelegte Planung nicht betroffen. Es bestehen keine Einwände gegen den Bebauungsplanentwurf.

Hinweise zu Kapitel 3.1 der Begründung

Mit Inkraftsetzung des Sachlichen Teilplans „Daseinsvorsorge - Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" am 26.07.2014 traten die Festlegungen der Kapitel 5.1 und 5.2 des Regionalen Entwicklungsplans für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg vom 07.10.2005 außer Kraft.

Im Sachlichen Teilplan „Daseinsvorsorge - Ausweisung der Grundzentren In der Planungsregion Anhalt- Bitterfeld-Wittenberg wird der oberzentrale Status der kreisfreien Stadt Dessau-Roßlau nicht bestätigt, sondern nachrichtlich übernommen. Die Festlegung wurde abschließend im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt vom 11.03.2011 getroffen.

Die gegebenen Hinweise werden durch die Stadt Dessau-Roßlau beachtet und die Begründung redaktionell angepasst. Dieses Vorgehen dient der allgemeinen Information und erhöht die Rechtssicherheit der Planung. Grundzüge des Bebauungsplanes werden hierdurch nicht berührt.

4.10 TÖB 21 – IHK Halle-Dessau – Stellungnahme vom 01.11.2005

Stellungnahme zum Vorentwurf	Vorschlag für die Abwägung
<p>... nach Prüfung des uns vorliegenden Entwurfs zum Bebauungsplan Nr. 164 „Flössergasse“ regen wir folgende Änderung an:</p> <p>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:</p> <p>Tanzbars, Tanzcafe, Nachtlokal, Nachtbar und Spielhalle</p> <p>zulässig sein.</p> <p>Als Begründung geben wir an, dass Kerngebiete Kristallisationspunkte für das Wirtschaftsleben, für Dienstleistungsbetriebe und Einrichtungen aller Art sowie für Anlagen des wachsenden Freizeittraumes 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Weitere Anregungen, Bedenken oder Hinweise werden nicht gegeben.</p>	<p>Die Stadt Dessau-Roßlau nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Auch im Ergebnis der Überarbeitung des Vorentwurfes zum Bebauungsplanentwurf bleiben Vergnügungsstätten im Bereich der Kerngebietsfestsetzungen des Bebauungsplanes ausgeschlossen. Die Argumentation hierzu findet sich in der Begründung des Bebauungsplanentwurfes unter Punkt 6.1.1. Dem hat die Stadt Dessau-Roßlau folgendes noch hinzuzufügen:</p> <p>Die Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz hat am 20.09.2013 einen MusterEinführungserlass zum Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts (BauGBÄndG 2013 – Mustererlass) beschlossen. Darin wird die Problematik der Vergnügungsstätten zusammengefasst wie folgt beschrieben:</p> <p><i>Dass Spielhallen und andere Vergnügungsstätten nachteilige städtebauliche Auswirkungen haben können, ist bereits in den 1980er Jahren mit einer schon damals als „Spielhallenflut“ bezeichneten Entwicklung beschrieben worden. Solche Auswirkungen sind grundsätzlich unabhängig von gewerbe- und glücksspielrechtlichen Erwägungen. Es geht hier nicht um die Abwendung der von Spielhallen ausgehenden Suchtgefahr, die die Länder dazu veranlasst hat, insbesondere in den §§ 24 bis 26 des Glücksspielstaatsvertrags spezielle Regelungen zur Zulässigkeit und zur äußeren Gestaltung von Spielhallen zu vereinbaren, die in Ländergesetzen auch hinsichtlich der Mindestabstände zwischen einzelnen Betrieben konkretisiert wurden. Erforderlich für eine bauleitplanerische Steuerung sind stets städtebauliche Gründe. Städtebauliche Auswirkungen, die mit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten verbunden sind, können vorrangig sogenannte „Trading-Down-Effekte“ sein. Damit ist eine nachteilige Veränderung der Attraktivität von Standorten besonders für den Einzelhandel und kleinere Dienstleistungsbetriebe gemeint, was insbesondere dann der Fall sein kann, wenn Spielhallen oder andere Vergnügungsstätten nicht zu den sonst den Standort prägenden Angeboten passen und andere Nutzergruppen ansprechen. Zudem kann sich die Nutzungsstruktur eines Gebietes mit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten nachhaltig zu Lasten der</i></p>

	<p><i>bestehenden Nutzungen mit der Folge verändern, dass es zu einer sukzessiven Verdrängung der ursprünglichen Einzelhandelsbetriebe und kleiner Dienstleistungsbetriebe kommen kann. Von einer Ansiedlung von Vergnügungsstätten in der Nachbarschaft können auch Einrichtungen mit besonderem Schutzbedürfnis nachteilig betroffen sein, wie etwa Kinderbetreuungseinrichtungen.</i></p> <p>Vor diesem Hintergrund ist das Vorhandensein einer für die Innenstadtentwicklung bedeutsamen Kindertagesstätte in unmittelbarer Nachbarschaft des Kerngebietes im Rahmen der Abwägung nicht zu vernachlässigen. Im Ergebnis hält die Stadt am Ausschluss der Vergnügungsstätten fest. Die Planbegründung wird in diesem Kontext um die v. g. Argumentation erweitert.</p>
--	---

4.11 TÖB 28 – Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH – Stellungnahme vom 26.10.2005

Stellungnahme zum Vorentwurf	Vorschlag für die Abwägung
<p>... wir bedanken uns für die Beteiligung im Rahmen der Träger öffentlicher Belange u. möchten nachfolgende Stellungnahme zu o. g. Vorgang geben:</p> <p>Im Planbereich befinden sich umfangreiche Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG, T-Com, die von den geplanten Maßnahmen bereichsweise betroffen sein werden. Der Bestand an Telekommunikationslinien ist den beigefügten Plänen zu entnehmen. Die unterirdischen Anlagen sind in den Farben Grün u. Blau dargestellt. Auf diese bitten wir bei den Erschließungen so Rücksicht zu nehmen, dass Änderungen an den vorhandenen Telekommunikationslinien möglichst nicht erforderlich werden. Sind dennoch Sicherungen, Veränderungen oder Verlegungen erforderlich, so sind die entsprechenden Kosten vom Erschließungsträger auf Grundlage einer Kostenübernahmevereinbarung zu übernehmen.</p> <p>Wünscht der Erschließungsträger eine Änderung an den vorhandenen Telekommunikationslinien im Plangebiet durch die Deutsche Telekom AG, so bitten wir frühzeitig, möglichst 9 Monate vor Baubeginn, um Auftragserteilung.</p> <p>Für den Fall einer fernmeldetechn. Netzerweiterung/Änderung bitten wir in den</p>	<p>Durch die Stadt Dessau-Roßlau erfolgt die Kenntnisnahme der Stellungnahme. Die mitgeteilten Telekommunikationslinien werden mit den bereits im Bebauungsplan nachrichtlich übernommenen abgeglichen und ggf. ergänzt. Im Bereich außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen erfolgt in der Regel eine Sicherung mittels Leitungsrecht. Dieses Vorgehen dient der allgemeinen Information und erhöht die Rechtssicherheit der Planung. Grundzüge des Bebauungsplanes werden hierdurch nicht berührt.</p> <p>Es erfolgt die Kenntnisnahme. Im Hinblick auf den zukünftig ggf. bestehenden telekommunikationsseitigen Erschließungsbedarf wird es weitere Abstimmungen im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes geben.</p>

Straßen bzw. Geh- Radwegen geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,4 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Hinsichtlich der geplanten Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3 zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Wir bitten weiterhin folgendes zu berücksichtigen:

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Telekom AG als zu belastende Fläche festzusetzen entsprechend § 9 (1) Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird,
- dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßen-/ Wegebau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.

Anlaufpunkt für die weitere Mitwirkung/Versorgung ist unser Bauherrenberatungsbüro

Telefon: 08003309685

Fax: 0345 7718144

E-Mail-Adresse: BBB.Halle@t-com.net

Post- u. Deutsche Telekom AG, T-Com

Besucheradresse: TI NL Mitte-Ost

PTI 23 Bauherrenberatungsbüro, Sennewitzer Str. 7, 06193 Gutenberg

Bei der Bauausführung ist von den ausführenden Firmen darauf zu achten,

<p>dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG bei unserem Bauherrenberatungsbüro, Telefon 0345/771-8218 über die Lage informieren. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.</p>	
---	--

4.12 TÖB 33 – Dessauer Versorgungs- und Verkehrsgesellschaft mbH - Stellungnahme vom 10.10.2016

Stellungnahme zum Entwurf	Vorschlag für die Abwägung
<p>... die Entwürfe des Bebauungsplanes Nr. 164 „Flössergasse“ mit örtlichen Bauvorschriften und der dazu gehörigen Begründung wurden durch die Medienträger der DVV Stadtwerke Dessau geprüft.</p> <p>Die Hinweise aus unserer Stellungnahme vom 03.06.2015 behalten nach wie vor ihre Gültigkeit.</p> <p>Änderungen sind jedoch im Entwurf der Begründung, unter Pkt. 4.5. - Stadttechnische Erschließung, wie folgt vorzunehmen:</p> <p>Pkt. 4.5.2. - Entwässerung, Abs. 2 Vorhandene Schmutz- und Regenwasserleitungen verlaufen nicht, wie im Text aufgeführt, in den Kollektorgängen.</p> <p>Pkt. 4.5.2. - Entwässerung, Abs. 3 Es gilt die Satzung über die Abwasserbeseitigung der Stadt Dessau-Roßlau vom 01.01.2016.</p> <p>Das Planungsgebiet ist fernwärmetechnisch erschlossen und die Fernwärmeversorgung kann bei geplanten Neuansiedlungen sichergestellt werden. Die Fernwärme-Verteilerstation WUST 7 befindet sich östlich der Friederikenstraße 8 und wird weiterhin benötigt. Die Möglichkeit zur Überbauung, Einbeziehung in neue Gebäude, Verlagerung oder Beseitigung der Anlagen besteht nicht.</p>	<p>Die Stadt Dessau-Roßlau nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Die gegebenen Hinweise aus der Stellungnahme vom 03.06.2015 wurden in das Entwurfsexemplar des Bebauungsplanes eingearbeitet. Darüber hinaus erfolgten Ergänzungen der Begründung unter dem Kapitel 7 – Stadttechnische Erschließung.</p> <p>Der gegebene Hinweis auf den Punkt 4.5.2 der Begründung wird beachtet und in der Begründung redaktionell angepasst. Ebenso aktualisiert wird der Hinweis auf die Satzung über die Abwasserbeseitigung der Stadt Dessau-Roßlau. Da die gegebenen Hinweise im Ergebnis einer Anregung des davon betroffenen Trägers öffentlicher Belange beruhen und Belange Dritter nicht berührt werden, wird auf ein erneutes Beteiligungsverfahren nach § 4a Abs. 3 BauGB verzichtet.</p> <p>Es erfolgt die Kenntnisnahme der Zustimmung zu den genannten Punkten der Begründung.</p>

<p>Bei geplanten Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind die entsprechenden Schutzabstände einzuhalten. Den Ausführungen im Entwurf der Begründung, Pkt. 4.5.5 Wärmeversorgung und 7.3.3 Fernwärmeversorgung stimmen wir zu.</p> <p>Unter Einhaltung der gültigen Vorschriften stimmen die Medienträger der DVV-Stadtwerke Dessau den Entwürfen des Bebauungsplanes Nr. 164 „Flössergasse“ sowie der zugehörigen Begründung in den Fassungen vom 30.06.2016 grundsätzlich zu.</p>	<p>Es erfolgt die Kenntnisnahme der grundsätzlichen Zustimmung.</p>
---	---

4.13 TÖB 40 – GDMcom mbH – Stellungnahme vom 12.10.2016

Stellungnahme zum Entwurf	Vorschlag für die Abwägung
<p>... GDMcom ist vorliegend als von der ONTRAS Gastransport GmbH, Leipzig ("ONTRAS") und der VNG Gasspeicher GmbH, Leipzig ("VGS"). beauftragtes Dienstleistungsunternehmen tätig und handelt insofern namens und in Vollmacht der ONTRAS bzw. der VGS.</p> <p>Ihrer Anfrage entsprechend teilen wir Ihnen mit, dass o. a. Vorhaben keine vorhandenen Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der ONTRAS und der VGS berührt. Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben.</p> <p>Auflage: Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, eine erneute Anfrage durchzuführen. Sofern im Zuge des o. g. Vorhabens die Durchführung von Baumaßnahmen vorgesehen ist, hat zeitnah vor deren Beginn ebenfalls eine erneute Anfrage zu erfolgen.</p> <p>Diese Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der vorgenannten Unternehmen, so dass ggf. noch mit Anlagen anderer Netz- und Speicherbetreiber bzw. -eigentümer gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen.</p> <p>Die GDMcom vertritt die Interessen der ONTRAS und VGS gegenüber Dritten</p>	<p>Es erfolgt die Kenntnisnahme, dass sich im Geltungsbereich des vorgelegten Bebauungsplanentwurfes keine Anlagen der VGS befinden und somit keine Einwände zum Bebauungsplanentwurf vorgetragen werden. Somit resultieren keine weiteren Änderungen oder Ergänzungen am Bebauungsplan und seiner Begründung.</p>

Abwägung der zum Bebauungsplan Nr. 164 "Flössergasse" der Stadt Dessau-Roßlau eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Nachbargemeinden, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Verfahren nach § 3 Abs. 1+2 und § 4 Abs. 1+2 BauGB

in o. g. Angelegenheit. Ihre Anfragen richten Sie bitte diesbezüglich an die GDMcom.	
--	--

5. Stellungnahmen der Stadtverwaltung

5.1 Ämter ohne abwägungsrelevante Einwendungen und Hinweise

zum Vorentwurf/Entwurf	Vorschlag für die Abwägung
<ul style="list-style-type: none">• II-72-Stadtpflegbetrieb/Abfall/ Friedhof• V-40-Bildung und Schulentwicklung• I-41-Kultur• V-Seniorenbeauftragter	Die Entwürfe der Bauleitplanungen und der dazugehörigen Begründung haben den nebenstehenden Ämtern zur Beurteilung und zur Abgabe einer Stellungnahme vorgelegen. Belange dieser Ämter werden durch die Planung nicht berührt. Es wurden keine Bedenken vorgebracht.

5.2 TÖB 62 – Amt I-Gleichstellungsbeauftragte - Stellungnahme vom 06.10.2016

Stellungnahme zum Entwurf	Vorschlag für die Abwägung
<p>... zu dem vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf wurden im Rahmen eines Modellprojekts „Gender Mainstreaming im Städtebau“ in den Jahren 2004 und 2005 umfangreiche Diskussionen, Beteiligungsformate mit Bewohnerinnen und Bewohnern, Nutzerinnen und Nutzern und Fachleuten durchgeführt, um genau am praktischen Beispiel zu ergründen, inwieweit unterschiedliche Belange von Frauen (Mädchen) und Männern (Jungen) in der Erstellung städtebaulicher Planungen berücksichtigt werden können. Daraus resultierend wurden speziell in den Fokus zu nehmende Themenstellungen definiert, die auf Seite 18 zu finden sind. Diese Aspekte aus der Diskussion um den Vorentwurf (Baustuktur und Nutzung, Straßen und Wegeverbindungen, Freiflächengestaltung) von 2005 wurden in dem jetzt vorliegenden B-Plan-Entwurf inhaltlicher Bestandteil. Dabei wird vorausgesetzt, dass sich die Sozialstruktur im Gebiet von 2004 zu 2016 (irreführend ist hier etwas die Bezeichnung der Fußnoten auf Seite 24) nicht grundsätzlich verändert hat.</p> <p>Durch das Vorhaben, das Prinzip des Gender Mainstreaming in der vorliegenden Planung durchzusetzen, gehe ich davon aus, dass die speziellen Belange von Frauen und Männern an die Planung eines innerstädtischen Wohn-, Kultur- und Versorgungsgebiets hinreichend berücksichtigt wurden. Insofern hat das Herangehen an diesen Bebauungsplan aus Sicht der Gleichstellung eine besondere Qualität.</p>	<p>Es erfolgt die Kenntnisnahme der Stellungnahme. Die Stadt Dessau-Roßlau begrüßt, dass die Herangehensweise an diesen Bebauungsplan im Hinblick auf die Belange der Gleichstellung eine besondere Qualität besitzt und gleichstellungsrelevante Aspekte, wie in der Stellungnahme genannt, besondere Beachtung, auch beim Vollzug des Bebauungsplanes finden sollen. Ungeachtet dessen ist auf Grund der Länge des Planverfahrens die Fußnote auf Seite 24 dennoch gerechtfertigt, da sie die Genese der zum Planverfahren erhobenen Daten zeigt und dafür gedacht ist, die Durchgängigkeit der verwendeten Datengrundlagen zu veranschaulichen. Insofern bleibt die Fußnote erhalten.</p>

5.3 TÖB 72 – Behindertenbeauftragte - Stellungnahme vom 09. Juni 2017

Stellungnahme zum Entwurf	Vorschlag für die Abwägung
<p>... zum oben genannten Bauvorhaben gibt es unter Einbeziehung des Beirates für Menschen mit Behinderung und seitens der Unterzeichnerin keine Einwände.</p> <p>Es wird um die Einhaltung der DIN 32984- Bodenindikatoren im öffentlichen Raum und der DIN 18040- 3- barrierefreies Bauen im öffentlicher Verkehrs- und Freiraum gebeten.</p>	<p>Es erfolgt die Kenntnisnahme der Stellungnahme. Der Hinweis zur Einhaltung der DIN 32984- Bodenindikatoren im öffentlichen Raum und der DIN 18040- 3- barrierefreies Bauen im öffentlicher Verkehrs- und Freiraum wird beim Vollzug des Bebauungsplanes berücksichtigt. Es erfolgt eine dementsprechende Ergänzung in der Begründung zum Bebauungsplan.</p>

5.4 TÖB 63 – Amt II-32 – Öffentlicher Sicherheit und Ordnung - Stellungnahme vom 28.10.2016

Stellungnahme zum Entwurf	Vorschlag für die Abwägung
<p>... im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange möchten wir zum eingereichten Bebauungsplan 164 wie folgt Stellung nehmen.</p> <p>Im Punkt 5.3 der Anlage 4 sowie auch in der Planzeichnung (Anlage 3) werden Sonderverkehrsflächen als Mischverkehrsflächen ausgewiesen. Entsprechend der Erläuterung sollen hier alle Verkehrsteilnehmer gleichberechtigt behandelt werden, dies entspricht keiner StVO Regelung. Was dem Gedanke hier am nächsten kommen würde, wäre ein verkehrsberuhigter Bereich. Hier schreibt die StVO Regelungen vor, die keine Gleichberechtigung darstellt (u. a. Kfz-Führer müssen Schrittgeschwindigkeit fahren, Kfz-Führer und Fußgängern dürfen sich gegenseitig nicht behindern und gefährden, der ruhende Verkehr ist nur in dafür ausgewiesenen Flächen zulässig).</p> <p>Für die dargestellte Sonderverkehrsfläche/Mischverkehrsfläche zwischen PP Flössergasse und Muldstraße wird darauf verwiesen, dass im letzten Abschnitt zum PP nur Fußgänger- und Radverkehr möglich sind.</p> <p>Für die entsprechenden Einzelmaßnahmen (u. a. Stellplatzanlage am Verbindungsweg zwischen Friederikenstraße und Flössergasse) sind entsprechende Abstimmungen unter den Fachämtern zu tätigen.</p>	<p>Seitens der Stadt Dessau-Roßlau erfolgt die Kenntnisnahme der Stellungnahme.</p> <p>Die Bezeichnung "Mischverkehrsfläche" wurde im vorliegenden Fall fälschlicherweise verwendet. Gemeint ist, wie in der Stellungnahme richtig erkannt, die Festsetzung von verkehrsberuhigten Bereichen. Jedoch liegt auch der fälschlichen Bezeichnung "Mischverkehrsfläche" dieselbe in der Stellungnahme ausgeführte Intention zu Grunde, sodass es bei der Änderung zur Planfassung für den Satzungsbeschluss um eine redaktionelle Anpassung handelt, welche nicht die Grundzüge der Planung berührt. Die Ausführungen der Begründung dahingehend werden ebenfalls redaktionell angepasst. Darüber hinaus handelt es sich beim vorgelegten Bebauungsplanentwurf um eine Angebotsplanung einer zukünftig im Plangebiet möglichen Entwicklung. Hierzu zählt auch, dass die angesprochene Verbindung zwischen Muldstraße und Parkplatz Flössergasse als verkehrsberuhigter Bereich, bspw. im Zusammenhang mit neuen Nutzungsoptionen im Kerngebiet MK 7 ausgestaltbar sein soll. Insofern ergibt sich kein Widerspruch zwischen der gegenwärtig tatsächlich ausgeübten Nutzung und der Planungsoption im Sinne der Vorgabe des Bebauungsplanes.</p> <p>Die entsprechenden Abstimmungen unter den Fachämtern werden im Rahmen des weiteren Vollzuges des Bebauungsplanes erfolgen.</p> <p>Die im Ergebnis der Stellungnahme vorgenommenen Korrekturen basieren auf einer ausdrücklichen Anregung des davon betroffenen Trägers öffentlicher Belange. Belange Dritter werden nicht berührt, so dass auf ein erneutes Beteiligungsverfahren nach § 4a Abs. 3 BauGB verzichtet werden kann.</p>

5.5 TÖB 64 – Amt II-37 – Brand-, Katastrophenschutz und Rettungsdienst - Stellungnahme vom 10.11.2016

Stellungnahme zum Entwurf	Vorschlag für die Abwägung
<p>Zum o. g. Vorhaben bestehen seitens des Amtes für Brand-, Katastrophenschutz und Rettungsdienst keine Bedenken, wenn nachfolgende Anforderungen beachtet werden.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. In den Wohngebieten erfolgt prinzipiell die Sicherstellung des zweiten Rettungsweges gemäß § 32 BauO LSA über Rettungsgeräte der Feuerwehr. Bei anleiterbaren Stellen höher 8 m über Geländeflächen, sind Aufstellflächen für die Feuerwehr-Drehleiter notwendig. Diesbezüglich sind bei Neuanpflanzungen von Bäumen gemäß Punkt 6.2.2, Begründung zum Entwurf, die Anleiterbarkeit zu gewährleisten. Neuanpflanzungen sind mit dem Amt Brand-, Katastrophenschutz und Rettungsdienst abzustimmen. §§ 3 (1) (3), 5, 14 (1) und 32 BauO LSA V. m. Punkt 11 Richtlinie über Flächen der Feuerwehr 2. Anknüpfend an Punkt 1 sind bezüglich der Anordnung von Gemeinschaftsstellplätzen in den Bereichen WA 8 Flössergasse WA 2, 4, 7 Friederikenstraße WA 2 Grünfläche die Aufstellflächen für die Feuerwehr-Drehleiter zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges zu beachten. Gemäß Punkt 9 der bauaufsichtlich eingeführten „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ darf der Abstand zwischen der anzuleitenden Außenwand und der Aufstellfläche 9 m nicht überschreiten. §§ 3 (1) (3), 5, 14 (1) und 32 BauO LSA i. V. m. Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr 3. Ergänzend zum Punkt 7.1.1, Begründung zum Entwurf, sind bei Umverlegung von Trinkwasserleitungen hinsichtlich der Sicherstellung der Löschwasserversorgung, diese mit dem Amt für Brand; Katastrophenschutz und Rettungsdienst abzustimmen. §§ 3 (1) und 14 (1) BauO LSA 4. Es wird darauf hingewiesen, dass bei einer Geschosserweiterung in den 	<p>Seitens der Stadt Dessau-Roßlau erfolgt die Kenntnisnahme der Stellungnahme. Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau entscheidet zu den einzelnen Punkten der Stellungnahme wie nachfolgend aufgeführt.</p> <p>zu 1.) Es erfolgt eine redaktionelle Ergänzung der Begründung zum Sachverhalt. Die bereits in der Begründung enthaltenen Informationen werden mit dem zusätzlich Mitgeteilten abgeglichen und zur Harmonisierung geführt.</p> <p>zu 2.) Es erfolgt ein entsprechender Hinweis zur Planfassung für den Satzungsbeschluss im Planteil A des Bebauungsplanes, welcher auf die Notwendigkeit des Freihaltens ausreichender Aufstellflächen für die Feuerwehr im Bereich von Gemeinschaftsstellplatzanlagen Bezug nimmt.</p> <p>zu 3.) Der Hinweis wird redaktionell ergänzend in die Begründung eingefügt.</p> <p>zu 4.) Dieser Hinweis betrifft den Vollzug des Bebauungsplanes. Er wird im Rahmen</p>

<p>allgemeinen Wohngebieten von mehr als 13 m Höhe (Maß Fußbodenoberkante des höchst gelegenen Geschosses über Geländeoberfläche) Aufzüge zur Aufnahme von Krankentragen mit einer nutzbaren Fläche von mindestens 1,10 m X 1,20 m vorhanden sein müssen. §§ 3 (1), 14 (1) und 38 (4) (5) BauO LSA</p> <p>5. Für das rückwärtig liegende Gebäude, Palais Hilda MK 5, ist eine jederzeit ungehinderte Zufahrt für Rettungsdienst und Feuerwehr sicher zu stellen. Es sind die Anforderungen gemäß „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ zu beachten. §§ 3 (1) (3), 5 und 14 BauO LSA</p>	<p>von bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen sein.</p> <p>zu 5.) Über das gesicherte Geh- und Fahrrecht ist die in der Stellungnahme angesprochene ungehinderte Zufahrt für Rettungsdienste und Feuerwehr im Bebauungsplan Gegenstand geworden. Eine entsprechende Beschilderung hierzu ist kein Regelungsgegenstand des vorliegenden Bebauungsplanes.</p> <p>Die vorstehenden Ergänzungen im Bebauungsplan und seiner Begründung basieren auf einer ausdrücklichen Anregung des davon betroffenen Trägers öffentlicher Belange. Belange Dritter werden nicht berührt. Auf ein erneutes Beteiligungsverfahren nach § 4a Abs. 3 BauGB kann somit verzichtet werden.</p>
---	--

5.6 TÖB 68 – Amt 50 Soziales und Integration - Stellungnahme vom 03.11.2005

Stellungnahme zum Vorentwurf	Vorschlag für die Abwägung
<p>Im Bereich des Bebauungsplanes „Flössergasse“ befindet sich die Fahrradwerkstatt der Sozialen Heimat Anhalt - Dessau e. V., wo schwerbehinderte Menschen beschäftigt sind.</p>	<p>Es erfolgt die Kenntnisnahme der Stellungnahme. Der Sitz des Sozialen Heimat Anhalt - Dessau e. V ist nicht mehr im Plangebiet. Bei einer erneuten Beteiligung des Amtes zum ausgelegten Entwurf wurde keine Einwände erhoben.</p>

5.7 TÖB 69 – Amt 51 Jugendamt - Stellungnahme vom 20.10.2016

Stellungnahme zum Vorentwurf	Vorschlag für die Abwägung
<p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 164 „Flössergasse“ befinden sich mit der Kita „Rasselbande“ in der Flössergasse sowie mit dem Hortstandort in der Friederikenstraße zwei Einrichtungen der Jugendhilfe. Beide Einrichtungen werden im B-Plan als solche korrekt ausgewiesen. Andere Planungen oder sonstige Maßnahmen sind im Plangebiet nicht beabsichtigt bzw. eingeleitet.</p>	<p>Es erfolgt die Kenntnisnahme der Stellungnahme. Änderungen oder Ergänzungen am Planentwurf sind nicht erforderlich.</p>

5.8 TÖB 70 – V-53 – Gesundheitsamt, Veterinärwesen und Verbraucherschutz - Stellungnahme vom 01.11.2005

Stellungnahme zum Vorentwurf	Vorschlag für die Abwägung
<p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Es erfolgt die Kenntnisnahme der Zustimmung des Verfassers der Stellungnahme, dass bei Beachtung der immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes die Aufrechterhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erwartet werden kann.</p>

5.9 TÖB 73 – Amt III-61-0.1 – Untere Denkmalschutzbehörde - Stellungnahme vom 07.11.2016

Stellungnahme zum Entwurf	Vorschlag für die Abwägung
<p>Im Rahmen der Beteiligung zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 164 „Flössergasse“ werden aus Sicht der Baudenkmalpflege und Archäologie folgende Hinweise gegeben:</p> <p>Baudenkmalpflege: Aus baudenkmalpflegerischer Sicht bestehen gegen die Planung keine Bedenken. Die im Denkmalverzeichnis für die Stadt Dessau-Roßlau ausgewiesenen Baudenkmale</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zerbster Straße 10 (Bibliothek) - Zerbster Straße 28 (ehem. Palais Hilda, Wirtschaftsgebäude) - Flössergasse 31 (ehem. Schule) 	<p>Es erfolgt die Kenntnisnahme durch die Stadt Dessau-Roßlau, dass aus baudenkmalpflegerischer Sicht gegen die Planung keine Bedenken bestehen. Die zusätzlich gegebenen Hinweise betreffen den Vollzug des Bebauungsplanes und werden in diesem Rahmen beachtet werden.</p>

sowie die zum Denkmalbereich „Straßenzug“ gehörende Bebauung der Zerbster Straße einschließlich Muldstraße 88 und Rabestraße 2, 4 sind in der Begründung genannt.

Die erdgeschossigen hofseitigen Erweiterungsmöglichkeiten der Gebäudezeile Zerbster Straße erscheinen denkmalverträglich. Bei geplanter Inanspruchnahme der für potentielle Erweiterungsmöglichkeiten der Baudenkmale Zerbster Straße 28, Zerbster Straße 10 und Flössergasse 31 vorgesehenen Bauflächen sollten die geplanten Bauvorhaben frühzeitig hinsichtlich ihrer denkmalrechtlichen Genehmigungsfähigkeit mit der unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt werden. Alle Veränderungen der Kulturdenkmale bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung.

Archäologie:

Das Plangebiet ist von erheblicher archäologischer Relevanz. Es betrifft einen Teil des überregional bedeutsamen archäologischen Kulturdenkmals „Innenstadt Dessau“. Das Kulturdenkmal ist durch Teildokumentationen und Scherbenfunde nachgewiesen worden.

Die Realisierung des B-Plans führt zu Veränderungen an dem Kulturdenkmal. Daher bedürfen Bau- und Erschließungsmaßnahmen einer denkmalrechtlichen Genehmigung. Diese können mit Nebenbestimmungen (hier Durchführung von fachgerechten archäologischen Dokumentationen) versehen sein.

Die Formulierungen unter 6.5.2 (S. 56/57) und 2.1.9 (S. 80) der Begründung, dass keine archäologischen Kulturdenkmale bekannt sind, sind entsprechend zu korrigieren. Weiterhin ist auf die Genehmigungspflicht aus Sicht der Archäologie hinzuweisen.

Auf die Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie wird verwiesen.

Der Sachverhalt großer archäologischer Relevanz findet sich in der Begründung des Bebauungsplanes wieder und wird darüber hinaus, im Ergebnis der Stellungnahme, durch einen entsprechenden Hinweis Gegenstand des Planteiles A des Bebauungsplanes. Dieses Vorgehen dient der allgemeinen Information und erhöht die Rechtssicherheit der Planung. Auf Grund der Tatsache, dass die Ergänzung des Hinweises auf der Planzeichnung im Ergebnis einer Anregung des davon betroffenen Trägers öffentlicher Belange beruht und Belange Dritter nicht berührt werden, wird auf ein erneutes Beteiligungsverfahren nach § 4a Abs. 3 BauGB verzichtet.

5.10 TÖB 74 – Amt III-61-2 – Stadtentwicklung und Förderung - Stellungnahme vom 03.11.2005

Stellungnahme zum Vorentwurf	Vorschlag für die Abwägung
<p>... wir bedanken uns für die Einsichtnahme in o. g. B-Plan.</p> <p>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.</p> <p>Die Begründung zum B-Plan erfolgt äußerst detailliert. Folgende Hinweise sollten unseres Erachtens noch Berücksichtigung finden:</p> <p>3.1. Übergeordnete Planungen</p> <p>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 Neuaufstellung 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</p>	<p>Hierbei handelt es sich um eine Stellungnahme zum Vorentwurf, welche durch die zwischenzeitliche Überarbeitung und in Teilen erfolgte Neuausrichtung des Bebauungsplanes als überholt daherkommt. Insofern kann eine Abwägung zur Stellungnahme auch dahingehend unterbleiben, da der Verfasser der Stellungnahme mittlerweile Fachabteilung des für die Aufstellung des Bebauungsplanes federführenden Fachamtes ist. Innerhalb des Fachamtes haben die entsprechenden Abstimmungen im Vorfeld des Verfahrens zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes stattgefunden.</p>

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.

<p>Das städtebauliche Konzept zielt auf den Erhalt der sozialen Mischung im Gebiet. Insbesondere soll das Planziel ein stärkerer Besatz 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.).</p> <p>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.</p>	
---	--

5.11 TÖB 76 – Amt VI-63 - Bauordnungsamt - Stellungnahme vom 19.10.2016

Stellungnahme zum Entwurf	Vorschlag für die Abwägung
<p>... im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde dem BauOA der Entwurf des o. g. Bebauungsplan mit Bearbeitungsstand vom 30.06.2016 zur Stellungnahme vorgelegt.</p> <p>Das Bauordnungsamt nimmt als Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 164 "Flössergasse" (BP) wie folgt Stellung:</p> <p>Grundsätzlich gibt es aus bauordnungsrechtlicher Sicht keine Einwände gegen den Entwurf des Bebauungsplans.</p> <p>Seitens des BauOA gibt es folgende Hinweise:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. In der Begründung unter Punkt 4.2.3. konnte dies bisher nicht berücksichtigt werden, dass für die Gebäude Flössergasse 20, 22, 24, 26 und 28 derzeit zwei Baugenehmigungen vorliegen. Der Umbau zu barrierefrei zugänglichen Wohngebäuden ist bereits größtenteils realisiert. 2. In der Kartengrundlage sind die Gebäude Flössergasse 16 und 18 und 	<p>Die Stadt Dessau-Roßlau nimmt zur Kenntnis, dass es aus bauordnungsrechtlicher Sicht grundsätzlich keine Einwände gegen den Entwurf des Bebauungsplanes gibt. Zu den nachfolgenden Hinweisen entscheidet der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau wie folgt.</p> <p>zu 1.) Es erfolgt eine redaktionelle Aktualisierung zum Planungs- bzw. Umbaustand der genannten Gebäude in der Begründung zum Bebauungsplan.</p> <p>zu 2.) Die Kartengrundlage führt, wie korrekt in der Stellungnahme aufgeführt, die in</p>

<p>Muldstraße 70 und 72 noch dargestellt. Für diese Gebäude liegen Abbruchanzeigen vor bzw. die Gebäude wurden bereits abgebrochen.</p>	<p>Rede stehenden Gebäude noch auf. Sofern zur Planfassung für die Bekanntmachung eine aktualisierte Kartengrundlage vorliegt, wird diese den Bebauungsplanfestsetzungen zu Grunde gelegt. Derartige Aktualisierungen berühren die Inhalte des Bebauungsplanes nicht.</p>
<p>3. Im MK 6 wird das Baufeld östlich, im Bereich des angrenzenden Parkplatzes, widersprüchlich begrenzt. Es wird farblich eine Baugrenze ausgewiesen und die schwarz/weiß Kennzeichnung weist eine Baulinie aus.</p>	<p>zu 3.) Der Hinweis wird beachtet. Hierbei handelt es sich um einen programmimmanenten Zuordnungsfehler, welcher aus der genutzten Software resultiert. Die angesprochene Widersprüchlichkeit wird behoben und die schwarz-weiß-Kennzeichnung der in blauer Farbe erfolgten Bemusterung (Baugrenze) angepasst.</p>
<p>4. Die Flächen des WA 15 befinden sich teilweise im Sanierungsgebiet Nord. Die Geltungsbereichsgrenze des Sanierungsgebietes ist nicht dargestellt.</p>	<p>zu 4.) Der Plangebietsteil des WA 15 wurde erst zum Entwurf in den Bebauungsplankontext übernommen. Hierbei wurde versehentlich vergessen, die festgesetzte Grenze des Sanierungsgebietes nachrichtlich zu übernehmen. Die nachrichtliche Übernahme erfolgt in der Planfassung für den Satzungsbeschluss.</p>
<p>5. Das unbebaute Flurstück 901, Flur 7, Gemarkung Dessau (nördlich WA 15 und südlich neben dem Grundstück Böhmischen Straße 34) liegt nicht im Geltungsbereich des BP. Eine Begründung, warum das unbebaute Grundstück nicht in den Geltungsbereich des BP einbezogen werden soll, ist nicht erkennbar.</p>	<p>zu 5.) Für das in Rede stehende Flurstück besteht aus Sicht der Stadt Dessau-Roßlau kein Planungserfordernis im Sinne des Bebauungsplanes. Kommt es im Bereich WA 15 zu einer Ergänzungsbebauung, wird hierdurch der darüber hinaus im Wohnquartier bereits vorgeprägte städtebauliche Maßstab aufrechterhalten (3-4-geschossige Bebauung), straßenbegleitend zu Böhmischer Straße bzw. Breite Straße, respektive dem neu die beiden Straßenzüge verbindenden Bereich der festgesetzten Straßenverkehrsfläche. Für die Festsetzungen des WA 15 war ausschlaggebend, eine Baufeldgröße zu definieren, welche den Überbauungsgrad der zur Verfügung stehenden Grundstücke in Beziehung zu den vorhandenen Nachbarschaften abbildet. Insofern erfolgten im Bereich WA 15 auch keine Festsetzungen zur Bauweise. Aus dieser Konstellation heraus resultiert für das in der Stellungnahme angesprochene Flurstück nicht nur <u>eine</u> Einfügeooption einer möglichen Ergänzungsbebauung im Sinne des § 34 BauGB.</p>
<p>6. Im WA 15 sind Baugrenzen an den seitlichen östlichen Grundstücksgren-</p>	<p>zu 6.) Hierzu kann auf vorstehende Aussagen verwiesen werden. Zusätzlich ist da-</p>

<p>zen ausgewiesen, eine geschlossene oder abweichende Bauweise ist nicht festgesetzt, somit sind Abstandsflächen einzuhalten und eine in der Umgebung typische geschlossene Bebauung entlang der Straßenbegrenzungslinie wäre nur mit Befreiung zulässig.</p> <p>7. Im WA 13 wird das neue Baufeld an der zusätzlichen Verkehrserschließung östlich bis an die Straßenbegrenzungslinie herangeführt. Die angrenzende Verkehrsfläche ist nur 6,20 m breit. Bei Ausnutzung der im WA 13 zulässigen sechsgeschossigen Bebauung und der im WA 15 viergeschossigen Bebauung wird jeweils mit den rechnerischen Abstandsflächen, die eine ausreichende Belichtung gewährleisten sollen, die Straßenmitte überschritten und eine in der Umgebung sonst nicht anzutreffende enge Bebauung ermöglicht.</p> <p>8. Im WA 13 wird der Großteil der Wolframsdorfstraße der Nutzung als öffentlichen Straßenverkehrsfläche entzogen und teilweise wird ein Baufeld auf der Straßenverkehrsfläche ausgewiesen. In der Begründung sind keine weiteren Angaben aufgeführt die u. a. erklären wie weiterhin die Sicherung eines geradlinigen Zu- und Durchgangsverkehrs zu rückwärtigen Gebäuden erfolgen soll.</p>	<p>rauf hinzuweisen, dass das Baugebiet WA 15 durch eine, entlang der öffentlichen Verkehrsfläche verlaufende Baulinie begrenzt wird, damit aber der in der Stellungnahme angesprochenen Typik einer geschlossenen Bebauung nicht zwangsläufig entsprochen werden muss. Somit zeigen sich in der Öffnung des Quartiers nach Westen bzw. Nordwesten auch andere Baukörperanordnungen möglich, welche nicht in geschlossener Bauweise zwingend daher kommen müssen. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung zeigt sich dennoch gewahrt. Die Bebauungsplanung definiert hier eine städtebauliche Übergangszone zwischen Quartieren mit geschlossener Randbebauung und hier einzeln stehenden Baukörpern, welches durchaus spannungsvoll im Rahmen des Allgemeinen Wohngebietes WA 15 ausgestaltbar sein soll. Wesentlich ist die straßenbegleitende Bebauung beizubehalten, weniger wesentlich Festsetzungen zu Abstandsflächen von neu entstehenden Gebäuden oder baulichen Anlagen zueinander.</p> <p>zu 7.) Die angesprochene und partiell vorstellbare Engstellungssituation ist durchaus im Kontext des Bebauungsplanes nicht ausgeschlossen. In diesem Bereich des bereits vorstehend erwähnten stadträumlichen Übergangs, soll eine breite Palette von baulichen Nutzungen möglich sein. Die Engstelle ist allerdings nur eine Option, welche der Bebauungsplan einräumt. Dies bedeutet nicht, dass hierdurch bspw. ungesunde Wohnverhältnisse hervorgerufen werden dürfen. Der Bebauungsplan schreibt keine zwingende Bebaubarkeit der östlichen Grundstücksgrenze vor.</p> <p>zu 8.) Das Allgemeine Wohngebiet WA 13 ist einem hohen Veränderungsdruck unterlegen. Absehbar werden hier Gebäudeabbrüche stattfinden und eine Neubebauung, entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes, erfolgen. Die Erschließung erfolgt in jedem Fall ausgehend von den öffentlichen Verkehrsflächen, im Weiteren aber auch über Privateigentum. Das Nutzungsbeispiel zum Bebauungsplan gibt hierfür eine, wenn auch nicht rechtsverbindliche, so doch die aktuelle Intention der Stadt Dessau-Roßlau widerspiegelnde Vorstellung von der zukünftigen Grundstücksnutzung. Ein weitergehender Regelungsbedarf wird somit nicht gesehen. Es erfolgen auf Grund des Hinweises des Verfassers der Stellungnahme redaktionell ergänzende Ausführungen in der Begründung zur angestrebten Art der Grundstückserschließung im in</p>
--	--

<p>9. In den Wohngebieten WA 1, WA 3, WA 11 und WA 12 sowie in den Kerngebieten werden innerhalb der Grundstücke so viel Baufeld- und Stellplatzflächen ausgewiesen, dass die in der Begründung beschriebenen notwendigen Spielflächen für Kinder bis 6 Jahren keinen ausreichenden Platz finden. Bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als 3 Wohnungen ist gemäß § 8 BauO LSA auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Nähe auf einem geeigneten Grundstück, dessen dauerhafte Nutzung für diesen Zweck rechtlich gesichert sein muss, ein ausreichend großer, barrierefrei erreichbarer Spielplatz für Kleinkinder anzulegen. Dies gilt nur dann nicht, wenn in unmittelbarer Nähe eine Gemeinschaftsanlage oder ein sonstiger für die Kinder nutzbare Spielplatz geschaffen wird oder vorhanden ist.</p> <p>10. In den Planteilen A und B gibt es keine Festsetzungen zu Werbeanlagen. In den Kerngebieten sind nach § 10 Abs. 5 BauO LSA Werbeanlagen allgemein zulässig. Die Gestaltungsfibel für die Zerbster Straße ist keine rechtsverbindliche Satzung. Bei Werbeanlagen wäre nur aus Sicht des Denkmalschutzes eine Regelung möglich. Mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 85 Abs. 1 Punkt 1 BauO LSA könnten Festsetzungen zu Werbeanlagen und Warenautomaten getroffen werden.</p>	<p>Rede stehenden Bereich.</p> <p>zu 9.) Der Verweis auf die fehlenden Spielflächen wird durch die großräumigen Spiel- und Parkflächen im Bereich des Friederikenplatzes kompensiert. Über die neu angelegten Wegeverbindungen für Fußgänger und Radfahrer und darüber hinaus die über den Bebauungsplan nicht ausgeschlossenen Optionen, auf den privaten Grünflächen entsprechende Spielmöglichkeiten für die in der Stellungnahme genannte Altersgruppe vorzusehen, ist ein ausreichendes Angebot an Flächen für die Integration von Spielmöglichkeiten im Plangebiet vorhanden. Darüber hinaus bieten ebenfalls nicht überbaubare Grundstücksflächen ein gewisses Potenzial der Integration von kleinkindgerechten Spielbereichen. Ungeachtet dessen handelt es sich vorliegend um die Überplanung einer gewachsenen Bestandssituation, bei der es regelmäßig gilt, Kompromisse zu finden, wie für den vorliegenden Fall vorstehend ausgeführt.</p> <p>zu 10.) Aus Sicht der Stadt Dessau-Roßlau stellen sich weitergehende Festsetzungen zu Werbeanlagen als entbehrlich dar. Diese Haltung resultiert daraus, dass die öffentlichen Verkehrsflächen in Bezug auf Flächenwerbung regelmäßig Sondernutzungsgenehmigungen unterliegen und Großflächenwerbung im Bereich Allgemeiner Wohngebiete per se untersagt ist. Darüber hinaus sind die Flächen für Gemeinbedarf auf Grund ihrer Nutzungsartenzuordnung keine Grundstücke, welche für Werbeanlagen Dritter zur Verfügung gestellt werden. Die Beschränkungen über den Denkmalschutz innerhalb der festgesetzten Kerngebiete hat der Verfasser der Stellungnahme selbst erkannt. Somit verbleibt nur ein kleinräumiger Flächenteil innerhalb des Bebauungsplanes, welcher Werbeanlagen in der in der Stellungnahme benannten Form aufnehmen könnte. Für diese Bereiche möchte die Stadt Dessau-Roßlau, auch im Hinblick auf die noch unbestimmte Nutzung der verbleibenden Flächen, nicht zu stark über den Bebauungsplan reglementieren. Somit wird zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine erweiterter Festsetzungsbedarf im Kontext der örtlichen Bauvorschriften, hinsichtlich der Werbeanlagen, gesehen.</p> <p>Auf Grund der Tatsache, dass die Ergänzungen wie vor auf der Planzeichnung, respektive in der Begründung, im Ergebnis von Anregungen des davon betroffenen Trägers öffentlicher Belange beruht und Belange Dritter nicht be-</p>
---	---

	rührt werden, wird auf ein erneutes Beteiligungsverfahren nach § 4a Abs. 3 BauGB verzichtet.
--	--

5.12 TÖB 80 – Amt VI-66 – Tiefbauamt - Stellungnahme vom 12.10.2016

Stellungnahme zum Entwurf	Vorschlag für die Abwägung
<p>Aus der Sicht des Tiefbauamtes sind nach Prüfung der Entwurfsunterlagen zum B-Plan 164 in der Fassung vom 30.06.16 nachfolgende Hinweise zu beachten und es sind teilweise auch folgende Korrekturen vorzunehmen:</p> <p>1. Hinsichtlich der stadtechnischen Erschließung und des zu beachtenden Leitungsbestandes sind die Stellungnahmen der jeweiligen Versorgungsunternehmen maßgeblich zu berücksichtigen.</p> <p><u>2. Verbindungsweg zwischen der Muldstraße und der Flössergasse (Parkplatz):</u> Gleichwohl es korrekt ist, den vorderen Teil ausgehend von der Muldstraße als Mischverkehrsfläche zu kennzeichnen, ist der hintere Abschnitt als Fuß- und Radweg auszuweisen. Die Gewährleistung der Nutzung der öffentlichen Verkehrsfläche mit der erforderlichen spezifischen Lichten Höhe ist zwingend für die Festlegung einer gewünschten Überbauung des Weges ab OK Fußboden 1. OG zu überprüfen und zu berücksichtigen. Gemäß RAS 06, Bild 19, benötigen Radfahrer eine Lichte Raumhöhe von mindestens 2,50 m.</p>	<p>Seitens der Stadt Dessau-Roßlau erfolgt die Kenntnisnahme der Stellungnahme.</p> <p>zu 1.) Die Stellungnahme des Ingenieurbüros der DVV liegt vor und wurde berücksichtigt.</p> <p>zu 2.) Die Bezeichnung "Mischverkehrsfläche" wurde im vorliegenden Fall fälschlicherweise verwendet. Gemeint ist die Festsetzung von verkehrsberuhigten Bereichen. Jedoch liegt auch der fälschlichen Bezeichnung "Mischverkehrsfläche" dieselbe in der Stellungnahme ausgeführte Intention zu Grunde, sodass es sich bei der Änderung zur Planfassung für den Satzungsbeschluss um eine redaktionelle Anpassung handelt, welche nicht die Grundzüge der Planung berührt. Die Ausführungen der Begründung dahingehend werden ebenfalls redaktionell angepasst. Darüber hinaus handelt es sich beim vorgelegten Bebauungsplanentwurf um eine Angebotsplanung einer zukünftig im Plangebiet möglichen Entwicklung. Hierzu zählt auch, dass die angesprochene Verbindung zwischen Muldstraße und Parkplatz Flössergasse als überwiegend verkehrsberuhigter Bereich, bspw. im Zusammenhang mit neuen Nutzungsoptionen im Kerngebiet MK 7 ausgestaltbar sein soll. Insofern ergibt sich kein Widerspruch zwischen der gegenwärtig tatsächlich ausgeübten Nutzung und der Planungsoption im Sinne der Vorgabe des Bebauungsplanes. Zur lichten Raumhöhe verweist die Stadt Dessau-Roßlau auf die textliche Festsetzung Ziffer 21 im Planteil B des Bebauungsplanes .</p> <p>zu 3.)</p>

3. Geh- und Radwegverbindung Flössergasse-Friederikenstraße:

Bei der neben der neuen Geh- und Radwegverbindung befindlichen Grünfläche handelt es sich um Straßenbegleitgrün, welches auch der Entwässerung dieser Verkehrsfläche dient und die Straßenbeleuchtung aufnimmt. Diese Grünfläche ist daher aus unserer straßenrechtlichen Sicht der öffentlichen Verkehrsfläche zuzuordnen. In der Weiterführung ist laut B-Plan Entwurf eine Mischverkehrsfläche vorgesehen, die aus verkehrsrechtlicher Sicht nicht so existiert. Es befindet sich dort eine Fahrbahn mit einem separaten Gehweg. Zu beachten sind in diesem Zusammenhang auch die benachbarten privaten Stellplätze.

4. Straßenanschluss Flössergasse-Muldstraße:

Die Anpassungsbereiche sind im Detail mit der 2. Vorwegnahme der Entscheidung zum Umlegungsverfahren in Übereinstimmung zu bringen.

5. Die Fläche für den Gemeinbedarf an der Friederikenschule ist zu korrigieren. Die an der Westseite dieser Fläche und nord-östlich des Trafos gelegenen Stellflächen gehören nicht zum öffentlichen Straßenraum, sondern sind gemäß Baugesuch B/0401/12/61 dem Baugrundstück der Schule zuzuordnen.

6. Die neu entstandene Wegeverbindung entlang der Nordseite der Gemeinbedarfsfläche der Friederikenschule ist in straßenrechtlicher Hinsicht zu prüfen. Entsprechend erfolgter früherer Abstimmungen wurde dieser Verbindungsweg zum öffentlichen Grüngürtel nicht dem öffentlichen Straßenraum zugeordnet und bisher auch nicht öffentlich gewidmet.

Die den Wegeverlauf zwischen Flössergasse und Friederikenstraße begleitende Grünflächenfestsetzung bleibt erhalten. Die festgesetzte Zweckbestimmung einer "Grünanlage" schließt nicht aus, dass es sich hierbei (anteilig) auch um Straßenbegleitgrün handeln kann, welches der Entwässerung der angrenzenden Verkehrsfläche dient und die Straßenbeleuchtung aufnimmt. Es ist somit eine Frage der Zuständigkeit im Rahmen des Planvollzuges für den Unterhalt, wer diese Grünfläche pflegt und erhält. Der Bebauungsplan steht hierbei mit seinen Festsetzungen einer fachgerechten Ausgestaltung nicht entgegen. Die in der Weiterführung des v. g. Wegeverlaufs festgesetzte Mischverkehrsfläche wird zur Planfassung für den Satzungsbeschluss als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Die Formulierung Mischverkehrsfläche ist veraltet und beschreibt nicht abschließend die zukünftig in diesem Bereich beabsichtigten verkehrlichen Nutzungen. Darüber hinaus verweist die Stadt Dessau-Roßlau darauf, dass es sich hierbei um eine städtebauliche Planung handelt, welche zukünftig ausgestaltbar sein soll und nicht zwingend den verkehrsbaulichen Bestand festsetzungsbezogen widergeben muss.

zu 4.)

Die Anpassungsbereiche wurden mit Koordinatenbezug in dem Umfang räumlich definiert, wie sie sich entsprechend dem vorgelegten Stand der ingenieurtechnischen Erschließungsplanung für den Planvollzug (Herstellung der Verkehrsanlagen) erforderlich zeigte. Eine geänderte Festsetzung diesbezüglich, mit zwingender Übereinstimmung zu den Darstellungen des Umlegungsverfahrens, zeigt sich für die vorliegende städtebauliche Planung entbehrlich. Beide Verwaltungsrechtsverfahren (Bebauungsplan und Umlegungsverfahren) koexistieren miteinander.

zu 5.)

Die angesprochene Korrektur erfolgt, wie in der Stellungnahme benannt. Hierbei handelt es sich um eine geometrische Anpassung, welche in ihrer Kleinteiligkeit nicht geeignet ist, die Grundzüge des Bebauungsplanes zu berühren.

zu 6.)

Die für die straßenrechtlichen Belange zuständige Behörde der Stadt Dessau-Roßlau wurde am Planverfahren beteiligt. In der im Ergebnis vorliegenden Stellungnahme wurde die in Rede stehende Festsetzung nicht beanstandet. Abgesehen davon ist die Fragestellung einer etwaigen Widmung eine des

<p>7. Die Herstellung der beabsichtigten neuen Gemeinschaftsstellplätze entlang der Friederikenstraße 2-8 und 10-16 muss grundsätzlich unter Einhaltung der technischen Regelwerte nach den Vorgaben eines geprüften Ausführungsprojektes erfolgen. Daher wird empfohlen, auf die Ausweisung von Maßketten zu verzichten. Hinweis: Bei der Umsetzung dieser Stellplätze wird es vermutlich erforderlich, einen in diesem Bereich befindlichen Stolperstein zu versetzen.</p>	<p>Vollzuges des vorliegenden Bebauungsplanes. Entscheidend ist dabei, ob die Verbindung als öffentliche Verkehrsfläche städtebaulich erforderlich ist. Ist sie das, dann wäre sie auch so zu widmen. Die Letztentscheidung hierzu obliegt wiederum dem Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau.</p> <p>zu 7.) Dieser Hinweis betrifft den Vollzug des Bebauungsplanes. Ein Ausführungsprojekt, wie in der Stellungnahme angesprochen, lässt sich in die Rahmenfestsetzungen des vorgelegten Bebauungsplanentwurfes grundsätzlich integrieren. Die Maßketten beziehen sich hier auf die Dimensionierung der wohl überlegten räumlichen Verhältnisse, im Hinblick auf die unterschiedlichen Nutzungsarten zueinander. Ob im Ergebnis dessen es erforderlich wird, einen sog. "Stolperstein" zu versetzen, wird die weitere projektkonkrete Ausgestaltung der ggf. neu anzulegenden Wegeverläufe zeigen.</p> <p>Auf Grund der Tatsache, dass die Ergänzungen auf der Planzeichnung und der Begründung im Ergebnis der Anregungen des davon betroffenen Trägers beruhen und Belange Dritter nicht berührt werden, wird auf ein erneutes Beteiligungsverfahren nach § 4a Abs. 3 BauGB verzichtet.</p>
--	--

5.13 TÖB 80 – Amt VI-83 – Amt für Umwelt- und Naturschutz - Stellungnahme vom 19.10.2016 / 05. Juli 2017

Stellungnahme zum Entwurf	Vorschlag für die Abwägung
<p>Das Amt für Umwelt- und Naturschutz gibt zum o. g. B-Plan folgende Stellungnahme:</p> <p><u>Naturschutz:</u></p> <p>Das Plangebiet befindet sich im innerstädtischen bebauten Bereich. Es ist vollständig anthropogen überprägt.</p> <p>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.</p>	<p>Es erfolgt die Kenntnisnahme durch die Stadt Dessau-Roßlau, dass den im Umweltbericht formulierten Umweltschutzziele durch den Verfasser der Stellungnahme zugestimmt wird und die Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation anteiliger Umweltauswirkungen befürwortet werden.</p>

<p>chend Berücksichtigung im Abwägungsbeschluss.</p> <p><u>Immissionsschutz:</u></p> <p>Aus Immissionsschutzrechtlicher Sicht besteht noch Klärungsbedarf (Schallschutzgutachten). Die Stellungnahme wird dann nachgereicht.</p>	<p>Es erfolgt die Kenntnisnahme. Das Schalltechnische Gutachten wurde im Ergebnis der öffentlichen Auslegung, im Hinblick auf die anzunehmenden Absolutwerte der Immissionsbelastung, hinsichtlich der durch die Planung zu erwartenden Änderung der Verkehrslärmbelastung, fortentwickelt. Auf Grund der verkehrlichen Rahmenbedingungen, auch der an das Plangebiet angrenzenden Straßenräume, zu welchen zwischenzeitlich aktuellere Verkehrsbelegungszahlen vorlagen, wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgerausche und die hieraus resultierenden Festsetzungen baulicher Schallschutzmaßnahmen überprüft.</p> <p>Die Festsetzungen zum (passiven) Schallschutz als vorsorgliche Festsetzung für künftige Bauvorhaben konnten im Ergebnis unverändert beibehalten werden. Damit wurden die gutachterlichen Aussagen lediglich aktualisiert und dem gegenwärtig zur Verfügung stehenden aktuellen Kenntnisstand angepasst. Damit bewertet das zum Satzungsbeschluss vorliegende Gutachten die zu erwartende Geräuschimmissionsbelastung im betrachteten Plangebiet unter Beachtung der aktuellen einschlägigen Beurteilungsgrundlagen.</p> <p>In der Gesamtheit der Betrachtung kann festgestellt werden, dass unter Schallimmissionsgesichtspunkten im Bebauungsplangebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei Vollzug des Bebauungsplanes, entsprechend der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, sichergestellt werden können.</p>
<p>Stellungnahme der unteren Immissionsschutzbehörde vom 05. Juli 2017 zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 164 „Flössergasse“ unter Berücksichtigung des überarbeiteten Schalltechnischen Gutachtens zum B-Plan Nr. 164 vom 20. Mai 2017</p> <p>Die in der Stellungnahme der unteren Immissionsschutzbehörde vom 24. Oktober 2016 in Bezug auf das Schallgutachten der BMH GbR vom 10. Juni 2016 enthaltenen Anregungen und Hinweise wurden bei der gebotenen Überarbeitung des Gutachtens entsprechend berücksichtigt. Der nunmehr vorliegenden schalltechnischen Untersuchung zum B-Plan Nr. 164 „Flössergasse“ vom 20.</p>	<p>Es erfolgt die Kenntnisnahme durch die Stadt Dessau-Roßlau, dass den im überarbeiteten Schallschutzgutachten gewonnenen Ergebnissen durch den Verfasser der Stellungnahme zugestimmt wird und die Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung anteiliger Umweltauswirkungen auf gesunde Wohn – und Arbeitsverhältnisse befürwortet werden.</p>

Mai 2017 wird gefolgt.

Die gewählten Ansätze und Betrachtungsweisen der verschiedenen Lärmarten (Verkehrs-, Gewerbe- und Freizeitlärm) sind nachvollziehbar. Die Berechnung der Beurteilungspegel ist auf der Grundlage der jeweils der einschlägigen Berechnungsvorschriften erfolgt. Aus den Ergebnissen des Gutachtens abgeleitet, wurde ein entsprechender Vorschlag für die Formulierung einer textlichen Festsetzung erarbeitet, die so auch in die Entwurfsplanung übernommen wurde.

Ein Änderungs-/Ergänzungsbedarf wird aktuell nicht erkannt, somit bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht gegenüber dem vorliegenden Entwurf des BBP Nr. 164 „Flössergasse“ keine Bedenken.

Hinweise zur Begründung zum B-Planentwurf, Stand 30. Juni 2016:

- Auf Seite 26, letzter Absatz, sollte zum besseren Verständnis von Luftschadstoff- und Schallemissionen die Rede sein.
- Die Verkehrsbelegungszahlen unter Pkt. 6.3.1 auf den Seiten 50/51 stimmen nicht mit den DTV-Werten der Tabelle 2 des aktuellen Gutachtens überein. Hier sollte eine entsprechende redaktionelle Überarbeitung erfolgen.
- Die Fußnoten 14 auf Seite 53 und 19 auf Seite 72 sowie die Bezeichnung des Gutachtens im Anhang auf Seite 92 sind zu aktualisieren.

F. Kniestedt

Die nebenstehenden Hinweise dienen der Klarstellung und Vervollständigung der Planbegründung und werden deshalb für die Satzungsfassung übernommen.

5.14 TÖB 79 – Amt 80 – Amt für Wirtschaftsförderung - Stellungnahme vom 11. Juli 2017

Stellungnahme zum Entwurf	Vorschlag für die Abwägung
<p>Die Ableitung des Bebauungsplanes aus dem Leitbild, erster Leitsatz, zielt auf „...eine nachhaltige und integrative Stadt- und Wirtschaftsentwicklung. Entsprechend Ziel 03 soll die Stärkung des identitätsstiftenden Stadtkerns mit einer gemischten Bewohner und Nutzerstruktur einhergehen. Hierzu sind aus Sicht des Bereichs Wirtschaftsförderung folgende Aspekte zu beachten:</p> <p>Im Sinne einer belebenden Zentrenentwicklung ist es erforderlich, dass auch im nördlichen Bereich, entlang der Rabestraße die noch vorhandenen Potenziale für Einzelhandelsansiedlungen, insbesondere MK 1, MK 5 und WA 3, genutzt werden. Bei den vorhandenen Gewerbeflächen handelt es sich ausschließlich um Mietflächen, wodurch bestimmte Ansiedlungen ausgeschlossen sind. Darüber hinaus besteht die Herausforderung darin, im nördlichen Innenstadtbereich weitere „Anker“ anzusiedeln, um dadurch die Passantenfrequenz auf der Zerbster Straße zu steigern. In diesem Zusammenhang ist die folgende Formulierung (S. 40 der Begründung zum B-Plan) sehr individuell auslegbar: <i>„Gleichzeitig werden mit Blick auf die Ausnutzung der noch freien Grundstücksflächen, in Abhängigkeit vom zukünftigen Nutzungsprofil/der Unternehmensphilosophie, keine über Gebühr restriktiven Vorgaben in diesem Kontext vorgegeben. Wesentlich ist für die Stadt Dessau-Roßlau, mit Blick auf das v. g. Zentrenkonzept und den Bebauungsplan 216, dass es nicht zu einem Übermaß an Einzelhandelsbetrieben für den Einzelhandel zentrenrelevanter Sortimente, insbesondere im Bereich Nahrungs- und Genussmittel, Getränke in Form von Supermärkten kommt.“</i> Wann dieses „Übermaß“ erreicht ist, ist Auslegungssache und damit nicht klar definiert.</p> <p>Die Festsetzung des ehemaligen Versorgungsmarktes in der Rabestraße als allgemeines Wohngebiet WA 3 schränkt die Nutzungsmöglichkeiten des derzeit leerstehenden Objektes massiv ein. Es soll mit der „...Umstrukturierung ein entscheidender Entwicklungsimpuls für die Erhaltung und Neuschaffung nach-</p>	<p>Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme mit dem Ergebnis zur Kenntnis, dass der Entwurf des Bebauungsplanes und der dazugehörigen Begründung unverändert bleibt.</p> <p>Begründung:</p> <p>Der ausgelegte Planentwurf baut auf den Beschlüssen zum Zentrenkonzept und dem Leitbild auf. Beide Unterlagen sind elementare Grundlage für die hier vorzunehmende Abwägung der öffentlichen und privaten Belange. Mit der Festsetzung der Kerngebiete MK1 und MK5 kommt die Stadt ihrer Zielstellung nach, entlang der Zerbster Straße resp. der Einkaufscity Kerngebiete als Orte überörtlich wirkender Einrichtungen auszuweisen (siehe u.a. Leitbild Ziel S03). Das WA 3 kann schon aufgrund der Lage abseits der Zerbster Straße keinen entscheidenden Beitrag mehr dazu leisten, die Passantenfrequenz auf dieser Straße zu erhöhen. Eine uneingeschränkte Zuweisung für den zentrenrelevanten Handel an dieser Stelle könnte sogar dazu führen, die v.g. Zielstellung zu konterkarieren.</p> <p>Die Frage, wann bzw. ob das Angebot an Lebensmitteleinzelhandelsbetrieben die Schwelle zum Übermaß erreicht hat, dürfte sich angesichts der Beschlüsse zur räumlichen Steuerung dieser Betriebe so nicht stellen. Hiermit hat sich die Stadt gerade vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und der komplex einzuordnenden Frage, wo Einzelhandelsbetriebe für die Nahversorgung gebraucht werden, ein wichtiges Instrument für die räumliche Steuerung von derartigen Bauvorhaben und die Aufstellung von Bebauungsplänen an die Seite gestellt.</p> <p>Vor diesem Hintergrund ist es auch begründbar, dass die Stadt ein mehr als 20 Jahre nicht mehr für die Nahversorgung genutztes Objekt wie das WA 3 vom zentrenrelevanten Handel mit einer Verkaufsfläche von mehr als 100 m² / Betrieb ausschließt. Für die Nahversorgung sind mit dem unmittelbar angren-</p>

gefragter Wohnraum und vielfältiger Arbeitsplätze und damit für die Wirtschaftskraft des Stadtzentrums Dessau geschaffen werden." (Seite 10 der Begründung zum B- Plan). Um diese Zielstellung zu erreichen, ist aus Sicht der Wirtschaftsförderung eine Anpassung vorzunehmen.

Die Attraktivität des Wohnquartiers durch punktuellen Abriss, Reduzierung von Gebäudelängen und die Schaffung von Durchwegungen zu verbessern, wird als wichtiges Ziel gesehen.

Auch die Möglichkeit der Vergrößerung der Ladengeschäfte durch Erweiterung der Gebäudestrukturen in den Gebieten MK 4 und MK 6 wird befürwortet.

zenden Rathauscenter und den Entwicklungen am nahegelegenen Schlachthof die erforderlichen Voraussetzungen gegeben. Für den Eigentümer der Fläche im WA 3 besteht darin kein Nachteil. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes und unter Berücksichtigung der Eigenart der Umgebung verbleibt eine große Bandbreite an diversen Nutzungen. Von einer massiven Einschränkung kann daher keine Rede sein.

Die nachfolgende Befürwortung der Ziele und Maßnahmen wird zur Kenntnis genommen.