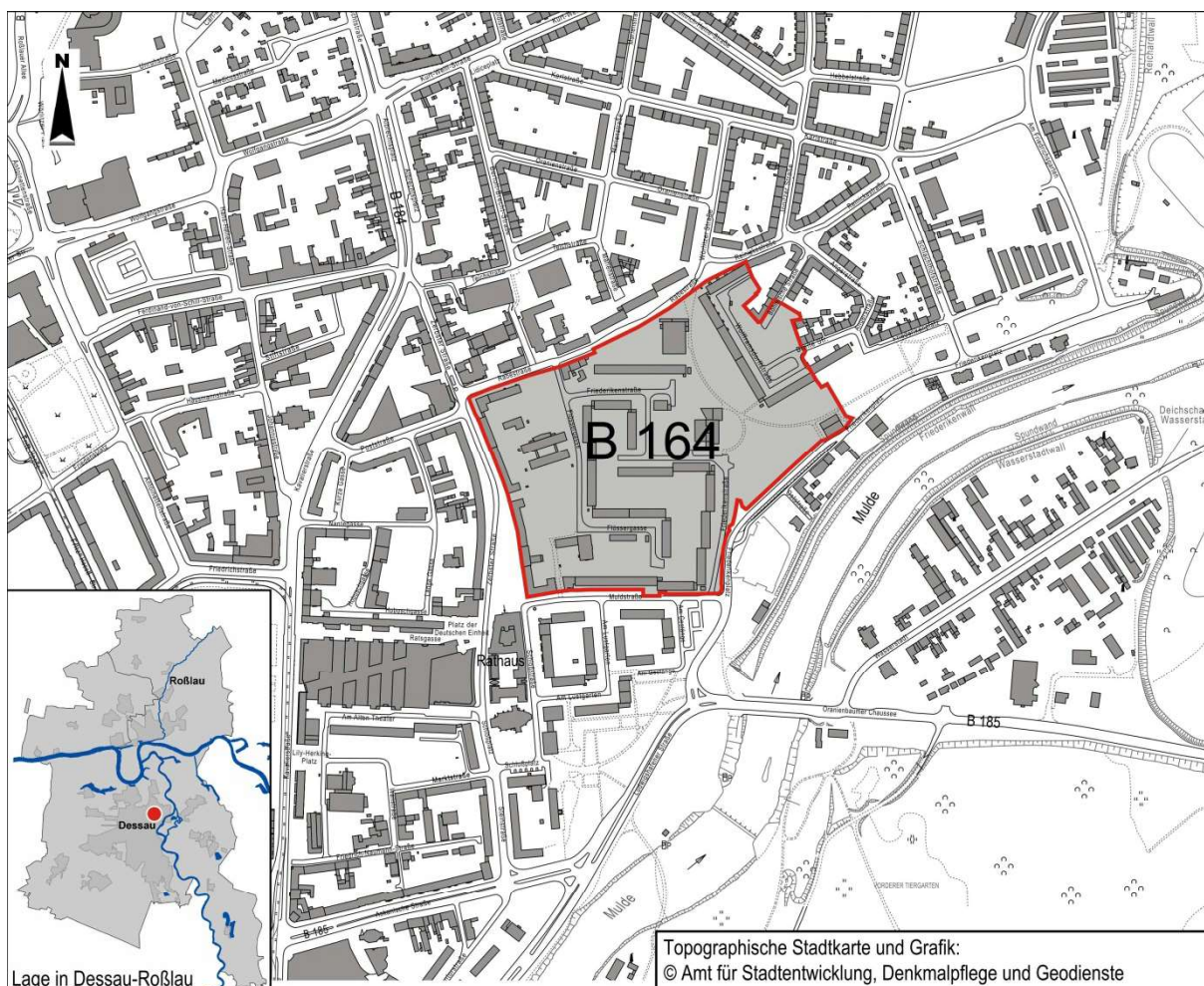


Die Bauhausstadt, in der die Moderne Tradition hat

Bebauungsplan Nr. 164 "Flössergasse"

Abwägung der nach dem Abwägungsbeschluss BV/001/2018/III-61 vom 28. Februar 2018 eingegangenen Stellungnahmen



Dessau-Roßlau, November 2018

Anlage 2 zur BV/436/2018/III-61

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. Stellungnahme aufgrund der beschlossenen Abwägung.....	4
1.1 Amt für zentrales Gebäudemanagement – Stellungnahme vom 30.10.2018	4
2. Nachträglich eingegangene Stellungnahme	5
2.1 Dessauer Versorgungs- und Verkehrsgesellschaft mbH - Stellungnahme vom 21.09.2018 ..	5

1. Stellungnahme aufgrund der beschlossenen Abwägung

1.1 Amt für zentrales Gebäudemanagement – Stellungnahme vom 30.10.2018

Stellungnahme zum Entwurf	Vorschlag für die Abwägung
Im Ergebnis der Neuordnung der Flurstücke im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 164 wird die Wohnungsgenossenschaft Dessau eG Eigentümerin des neuen Flurstücks 12030, Flur 23. Mit Beschluss über die Abwägung am 28. Februar 2018 soll im WA 11 das uneingeschränkte Anbauen an die westliche Grundstücksgrenze durch Garagen ermöglicht werden. Dadurch entstehen auf dem verbleibenden städtischen Grundstück (ehem. Schule Am Rathaus) keine Abstandsflächen durch die Grenzbebauung. Im Sinne gleichberechtigter Entwicklungsmöglichkeiten und der uneingeschränkten Vermarktung des Grundstücks regen wir an, auch dem Schulgrundstück diese unbeschränkte Anbaumöglichkeit an die östliche Grundstücksgrenze zu ermöglichen. Die Parteien haben sich bereits hierüber privatrechtlich vereinbart	Die Stadt Dessau-Roßlau nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau entscheidet zu den Ausführungen der Stellungnahme wie folgt. Der Anregung wird aus Gründen der beiderseitigen Gleichberechtigung der optimalen Ausnutzung der Grundstücke durch die gegenseitige unbeschränkte Anbaumöglichkeit durch Nebenanlagen und Garagen gefolgt. Die betroffenen Parteien haben sich bereits privatrechtlich auch für ihre jeweiligen Rechtsnachfolger darauf verständigt, ein entsprechendes gegenseitiges Anbauen zuzulassen. Die Übernahme dieser Anregung in den Festsetzungskatalog des Bebauungsplans führt auch für das städtische Grundstück der ehemaligen Flössergassenschule dazu, dass die Ausnutzung dieser unbegrenzten Anbaumöglichkeit keine Abstandsfläche – und damit auch keine Baulast – auf dem östlichen Nachbargrundstück erzeugt. Diese Gleichstellung erfolgt durch Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche für Nebenanlagen und Garagen auf dem Schulgrundstück. Diese Planänderung stellt insofern keine erhebliche Änderung mit dem Erfordernis einer erneuten Offenlage dar, da die einzig betroffenen Grundstückseigentümer sich darüber bereits vertraglich geeinigt haben.

2. Nachträglich eingegangene Stellungnahme

2.1 Dessauer Versorgungs- und Verkehrsgesellschaft mbH - Stellungnahme vom 21.09.2018

Stellungnahme zum Entwurf	Vorschlag für die Abwägung
... der Satzungsentwurf zum Bebauungsplan Nr. 164 „Flössergasse“ mit örtlichen Bauvorschriften wurde durch die Medienträger der DW auf Vollständigkeit geprüft. Die Prüfung umfasste langfristig erforderliche Versorgungseinrichtungen (oberirdisch) im Quartier Flössergasse. Durch die stetige Entwicklung und Veränderungen der Infrastruktur in unserer Stadt vertreten wir aus heutiger Sicht die Meinung, dass die Festsetzung von Versorgungsstandorten langfristig nicht zielführend und für die Sanierungs- und Neubauvorhaben der Wohnungsunternehmen auch nicht förderlich ist, da diese unflexibel und immer wieder mit Satzungsänderungen verbunden ist. Nebenanlagen, die der medientechnischen Versorgung dienen, sind in allen Baugebieten zulässig und bedürfen keiner festen Verortung. In beigefügter Übersicht haben wir Trafo- und Wärmeübertragerstationen sowie eine Fernwärme-Freileitung in diesem Bereich schematisch dargestellt. Zusätzlich wurden in einer Tabelle die Versorgungseinrichtungen mit Baujahr, Zustand und Zweck beschrieben.	Die Stadt Dessau-Roßlau nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau entscheidet zu den Ausführungen der Stellungnahme wie folgt. Die im Planentwurf enthaltene Festsetzung von Flächen und Standorten für Anlagen, die der technischen Ver- und Entsorgung des Gebietes dienen, hatte das Ziel, im Planvollzug diese Anlagen am ursprünglichen Standort belassen zu können. Aufgrund der mit der Bauleitplanung und parallel verbundenen Umlegung grundsätzlich möglichen Änderung von baulichen Anlagen, ist es erforderlich, das hergebrachte sehr starre Erschließungssystem dynamisch anzupassen. Dafür sind die bisherigen Festsetzungen von Flächen und/oder Standorten für Anlagen der technischen Infrastruktur nicht geeignet. Die Stadt bedient sich somit künftig des § 14 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der entsprechende Nebenanlagen, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienen, innerhalb der festgesetzten Baugebiete ohnehin ausnahmsweise zulässt. Die textliche Festsetzung Nr. 24 aus dem Planentwurf regelt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ohnehin schon ihre grundsätzliche Zulässigkeit. Entsprechend sind lediglich aus der Planzeichnung die standortgebundenen Festsetzungen für Flächen für Versorgungsanlagen, hier Elektrizität, herauszunehmen. Diese Änderung dient der Klarstellung und Dynamisierung der Standortplanung im Zuge der künftigen Gebietsentwicklung. Einzige von der Planänderung betroffene Eigentümerin ist die DVV, die die Änderung angeregt hat. Eine erneute Offenlage ist entsprechend nicht erforderlich. Die Festsetzung der Fläche für Anlagen der Fernwärmeversorgung bleibt dagegen bestehen.

Am Standort südlich des "Palais Dietrich" verlaufen auf den Flurstücken 11272 und 11274 die nach GBBG gesicherten Fernwärmetrassen T0560 und TF000 in einem Schutzstreifen von 4,80 m. Weiterhin befindet sich in diesem Bereich eine nicht gesicherte Hausanschlussleitung A0518; hier handelt es sich um einen AVB-Kunden. Die "Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" ist hier in einem Schutzstreifen mit Mindestabstand von 2,50 m zur Außenkante, bzw. bei der Hausanschlussleitung von der Außenkante des Rohres anzuordnen. Vorsorglich möchten wir darauf hinweisen, dass die FWV GmbH Dessau eine Erneuerung der Fernwärmetrassen T0500 und T0720 in der Rabestraße, Flur 23, Flst. 7724, 11779 und 11015 plant. Dem Tiefbauamt der Stadt Dessau-Roßlau liegt die Baumaßnahme, deren Realisierung für das Jahr 2020 geplant ist, derzeit zur Genehmigung vor. Mit dem Abriss der Wolframsdorffstraße 17-25 werden Änderungen angezeigt, die umfangreiche Fernwärmeleitungs-Umverlegungen hervorrufen. Diese Umverlegungen sind jedoch im Bebauungsplan nicht berücksichtigt, da die Veränderungen dieses Areals nicht angezeigt wurden und somit keine Fernwärme-Netzplanung erfolgte. In der Friederikenstraße 1 - 5, dies betrifft die Fernwärmetrasse TF500 (gesichert nach GBBG, siehe Anlage), ist im Bereich des Bauwerks BF0502 und im Bereich des U-Dehners keine Begrünung möglich.	Die Planzeichnung wird entsprechend korrigiert, um einen Darstellungskonflikt zwischen Pflanzfestsetzung und Leitungsschutz zu vermeiden. Der Schutzbereich um die Fernwärmeleitung ist in der Planzeichnung durch das Leitungsrecht festgesetzt. Pflanzungen sind in diesem Bereich nicht zulässig. Die Korrektur der Planzeichnung dient der Klarstellung, sie stellt keine Planänderung dar. Die Flurstücke 7724 (Rabestraße 21 bis 43 – ungerade Nrn.) und 11779 (Rabestraße – Verkehrsfläche) befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans. Das Flurstück 11015 nimmt teil an den Baugebietsfestsetzungen WA1, WA 2 und WA 3 sowie an der Festsetzung der öffentlichen Parkanlage, wird jedoch durch die genannte Trassenplanung nur im nordöstlichen Bereich der öffentlichen Parkanlage tangiert. Die Planzeichnung wird entsprechend der mitgelieferten Darstellung der Leitungsverläufe korrigiert. Diese Korrektur dient der Klarstellung, sie stellt keine Planänderung dar. Die Festsetzungen zu Leitungsverläufen und –rechten können nur nach dem zum Zeitpunkt der abschließenden Abwägung bekannten Bestand bzw. hinreichend konkreten Planungsstand in den Satzungsplan aufgenommen werden. Die hier angesprochenen Absichten wurden noch nicht derart konkret geplant, dass sie in der Planzeichnung ihren Niederschlag finden konnten. Ein Widerspruch entsteht dadurch nicht, da die Festsetzung von Leitungen und Leitungsrechten weitere Leitungen und –rechte, die zur Erschließung von Vorhaben erforderlich werden, die ansonsten den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widersprechen, keinesfalls ausschließt. Die Planzeichnung wird entsprechend korrigiert, um einen Darstellungskonflikt zwischen Pflanzfestsetzung und Leitungsschutz zu vermeiden. Der Schutzbereich um die Fernwärmeleitung ist in der Planzeichnung durch das Leitungsrecht festgesetzt. Pflanzungen sind in diesem Bereich nicht zulässig. Die Korrektur der Planzeichnung dient der Klarstellung, sie stellt keine Planänderung dar.
--	---

Zwischen den Gebieten MK 6 und MK 7 wurde telefonisch Umbaubedarf der Fernwärmetrasse T0710 beim Planungsbüro KEMPA angezeigt. Unter Einhaltung der gültigen Vorschriften und Beachtung vorgenannter Hinweise stimmen die Medienträger der DVV-Stadtwerke Dessau dem Satzungsentwurf für den Bebauungsplan Nr. 164 „Flössergasse“ mit örtlichen Bauvorschriften“ in Dessau-Roßlau grundsätzlich zu.	Hier handelt es sich um die erforderliche Erneuerung der in der Planzeichnung dargestellten Fernwärmeleitung im Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“. Ein Widerspruch zur Planfestsetzung entsteht durch die erforderliche Erneuerung nicht. Eine Planänderung ist nicht erforderlich. Es erfolgt die Kenntnisnahme der grundsätzlichen Zustimmung.
---	--