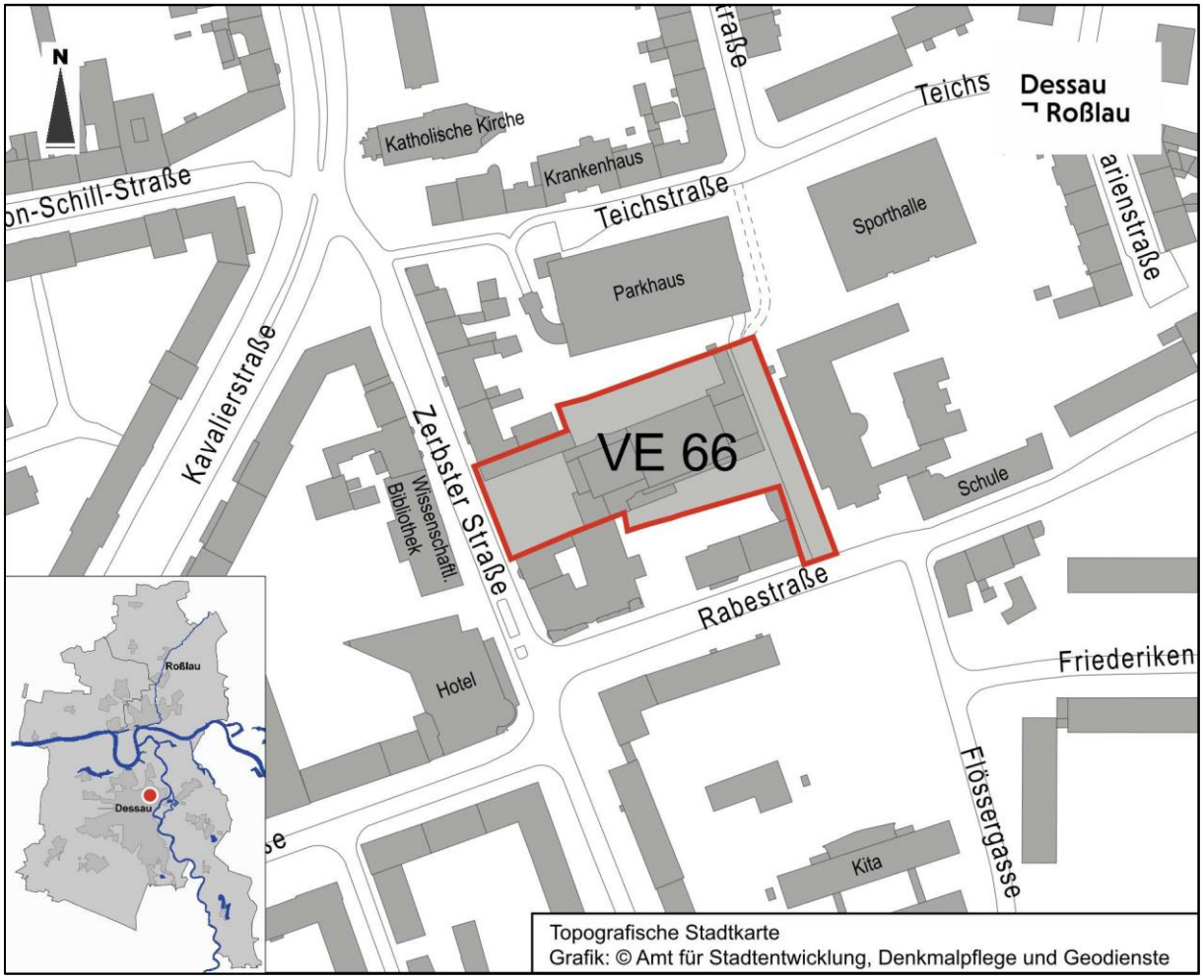
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 66
"Wohn- und Geschäftshaus an der Zerbster Straße"
der Stadt Dessau-Roßlau

Abwägung der im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen



Anlage 2 zur BV/020/2022/III-61

Impressum

Stadt Dessau-Roßlau
Dezernat III Stadtentwicklung und 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

in Zusammenarbeit mit

Büro für Stadtplanung GbR
Dr.-Ing. W. Schwerdt

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

Telefon: 0340 613707
Fax: 0340 617421
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 7
1.3 Behörden und Träger öffentlicher Belange 8
2. Stellungnahmen der Öffentlichkeit 13
2.1 Ö 1 – Stellungnahme vom 16.10.2018 13
2.2 Ö 2 – Stellungnahme vom 11.10.2018 und 03.07.2021 14
2.3 Ö 3 – Stellungnahme vom 18.10.2018 26
2.4 Ö 4 – Stellungnahme vom 20.06.2021 28
2.5 Ö 5 – Stellungnahme vom 20.06.2021 30
2.6 Ö 6 – Stellungnahme vom 08.07.2021 31
2.7 Ö 7 – Stellungnahme vom 08.07.2021 35
2.8 Ö 8 – Stellungnahme vom 09.07.2021 39
2.9 Ö 9 – Stellungnahme vom 07.07.2021 43
2.10 Ö 10 – Stellungnahme vom 09.07.2021 53
2.11 Ö 11 – Stellungnahme vom 09.07.2021 57
2.12 Ö 12 – Stellungnahme vom 09.07.2021 62
2.13 Ö 13 – Stellungnahme vom 09.07.2021 70
2.14 Ö 14 – Stellungnahme vom 09.07.2021 76
2.15 Ö 15 – Stellungnahme vom 01.07.2021 79
2.16 Ö 16 – Stellungnahme vom 12.07.2021 82
3. Stellungnahmen der Nachbargemeinden 86
3.1 Nachbargemeinden ohne Stellungnahmen 86
3.2 Nachbargemeinden ohne Einwendungen und Hinweise 87
4. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange 88
4.1 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange ohne Stellungnahmen 88
4.2 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange ohne Einwendungen und Hinweise 90
4.3 TÖB 1 – Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr 92
4.4 TÖB 4 – Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt 94
4.5 TÖB 5 – Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie 98
4.6 TÖB 14 – Landesamt für Geologie und Bergwesen (LAGB) 99
4.7 TÖB 15 – Landesamt für Vermessung und Geoinformation 100
4.8 TÖB 27 – Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg 101
4.9 TÖB 46 – DVV – Stadtwerke Dessau 103
4.10 TÖB 50 – GASCADE GmbH & Co.KG 105
4.11 TÖB 50 – Mitteldeutsche Netzgesellschaft Gas mbH (MITGAS) 105
4.12 TÖB 51 – Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH 106
4.13 TÖB 55 – GDMcom mbH 107
5. Stellungnahmen der Stadtverwaltung 110
5.1 Ämter ohne Stellungnahmen 110
5.2 Ämter ohne Einwendungen und Hinweise 111

5.3 TÖB 62 – Amt II-32 Öffentliche Sicherheit und Ordnung 112
5.4 TÖB 63 – Amt II-37 Brand-, Katastrophenschutz u. Rettungsdienst 115
5.5 TÖB 68 – Amt V-51 Jugendamt 116
5.6 TÖB 72 – Amt III-61-0.1 Untere Denkmalschutzbehörde 117
5.7 TÖB 74 – Amt III-61-3 Geodienstleistungen 118
5.8 TÖB 75 – Amt III-63 Bauordnungsamt 119
5.9 TÖB 77 – Amt VI-66-Tiefbauamt 121
5.10 TÖB 78 – Amt VI-83-Amt für Umwelt- und Naturschutz 124

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

lfd. Nr.	Öffentlichkeit*	Stellungnahme zum	
		Stellungnahme Vorentwurf vom:	**Stellungnahme Entwurf vom:**
Ö01		16.10.2018	-
Ö02		11.10.2018	03.07.2021
Ö03		18.10.2018	-
Ö04		-	20.06.2021
Ö05		-	20.06.2021
Ö06		-	08.07.2021
Ö07		-	08.07.201
Ö08		-	09.07.2021

lfd. Nr.	Öffentlichkeit*	Stellungnahme zum	
		Stellungnahme Vorentwurf vom:	**Stellungnahme Entwurf vom:**
Ö09		-	07.07.2021
Ö10		-	09.07.2021
Ö11		-	09.07.2021
Ö12		-	09.07.2021
Ö13		-	09.07.2021
Ö14		-	09.07.2021
Ö15		-	01.07.2021
Ö16		-	12.07.2021

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

1.2 Nachbargemeinden

(beteiligte Behörden und TÖB / Nachbargemeinden)

lfd. Nr.	Nachbargemeinden	Stellungnahmen zum	
		Stellungnahme Vorentwurf vom:	**Stellungnahme Entwurf vom:**
N1	*Stadt Aken*	*-*	*16.07.2021*
N2	Stadt Oranienbaum-Wörlitz	-	-
N3	Stadt Gräfenhainichen	-	-
N4	*Stadt Raguhn-Jeßnitz*	*30.11.2018*	*-*
N5	*Stadt Südliches Anhalt*	*09.11.2018*	*-*
N6	Gemeinde Osternienburger Land	-	-
N7	*Stadt Zerbst*	*-*	*22.06.2021*
N8	*Stadt Coswig (Anhalt)*	*17.10.2018*	*-*

1.3 Behörden und Träger öffentlicher Belange

(beteiligte Behörden und TÖB)

lfd. Nr.	Behörden / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme zum	
		Stellungnahme Vorentwurf vom:	**Stellungnahme Entwurf vom:**
TÖB 1	Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr LSA	31.10.2018	14.06.2021
TÖB 4	Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt		
	Denkmalschutz, UNESCO Welterbestätten	-	-
	obere Luftfahrtbehörde	-	-
	obere Abfall- und Bodenschutzbehörde	-	
	obere Immissionsschutzbehörde	20.11.2018	*25.06.2021*
	obere Behörde für Wasserwirtschaft	-	*02.07.2021*
	obere Behörde für Abwasser	-	-
	obere Naturschutzbehörde	-	08.06.2021
	Biosphärenreservat: Ref. Großschutzgebiete	-	-
	Heimaufsicht		23.07.2021
TÖB 5	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Abt. Bodendenkmalpflege Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege	02.11.2018 -	05.07.2021 -
TÖB 8	*Polizeiinspektion Zentrale Dienste Sachsen-Anhalt*	-	*04.06.2021*
TÖB 10	*Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Sachsen-Anhalt*	*25.10.2018*	-
TÖB 11	Bauernverband	-	-
TÖB 12	*Betreuungsforstamt Annaburg*	*08.10.2018*	-
TÖB 13	*Betreuungsforstamt Dessau*	*08.10.2018*	-
TÖB 14	Landesamt f. Geologie und Bergwesen (LAGB)	25.10.2018	*25.06.2021*

lfd. Nr.	Behörden / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme zum	
		Stellungnahme Vorentwurf vom:	**Stellungnahme Entwurf vom:**
TÖB 15	Landesamt f. Vermessung u. Geoinformation	24.10.2018	-
TÖB 16	*Landesamt f. Verbraucherschutz*	*22.10.2018*	-
TÖB 18	*Landesbetrieb Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft SA*	*10.10.2018*	-
TÖB 19	*Bundesanstalt f. Immobilienaufgaben Sparte Facility Management*	*26.10.2018* *15.11.2018*	-
TÖB 20	Bundesforstbetrieb Mittelelbe	-	-
TÖB 21	*Biosphärenreservat Mittelelbe*	*08.10.2018*	-
TÖB 22	*Landesbetrieb Bau- und Liegenschaftsmanagement Sachsen-Anhalt, Niederlassung Süd-Ost*	*29.10.2018*	-
TÖB 26	*BAIUDBw, Infra 3*	*10.10.2018*	*07.06.2021*
TÖB 27	Regionale Planungsgemeinschaft	29.10.2018	*02.06.2021*
TÖB 28	*IHK*	-	*09.07.2021*
TÖB 29	Handwerkskammer	-	-
TÖB 30	*Handelsverband Sachsen-Anhalt*	*08.10.2018*	-
TÖB 32	Evangelische Landeskirche Dessau	-	-
TÖB 33	Katholische Pfarrei St. Peter und Paul Dessau	-	-
TÖB 34	Jüdische Gemeinde	-	-
TÖB 35	Muslimische Gemeinde	-	-
TÖB 36	Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH	-	-

lfd. Nr.	Behörden / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme zum	
		Stellungnahme Vorentwurf vom:	**Stellungnahme Entwurf vom:**
TÖB 37	Deutsche Post AG	-	-
TÖB 38	Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH	*08.11.2018*	29.06.2021
TÖB 39	*HL komm Telekommunikations GmbH*	*05.10.2018*	-
TÖB 40	*Bundesnetzagentur, Außenstelle Leipzig*	*08.10.2018*	-
TÖB 41	Agentur für Arbeit	-	-
TÖB 42	Landesanstalt für Altlastenfreistellung	-	05.07.2021
TÖB 44	Nahverkehrsservice Sachsen-Anhalt GmbH (NASA GmbH)	-	-
TÖB 46	Stadtwerke Dessau	22.10.2018	08.06.2021
	DVV DATEN- U. TELEKOMMUNIK.		
	DVV DESWA		
	DVV FERNWÄRME		
	DVV GAS		
	DVV KRAFTWERKS GmbH		
	DVV STROM		
	DVV VERKEHRSGESELLSCHAFT		
TÖB 47	Städtisches Klinikum	-	-
TÖB 448	Stadtmarketinggesellschaft	-	-
TÖB 49	Primacom	-	-
TÖB 450	GASCADE GmbH & Co.KG (ehem. WINGAS)	17.10.2018	16.06.2021
TÖB 51	Mitteldeutsche Netzgesellschaft Gas mbH (MITGAS)	26.10.2018	15.06.2021

lfd. Nr.	Behörden / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme zum	
		Stellungnahme Vorentwurf vom:	**Stellungnahme Entwurf vom:**
TÖB 52	Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ)	-	09.07.2021
TÖB 53	*Fernwasserversorgung Elbaue/Ostharz*	*08.10.2018*	*07.06.2021*
TÖB 54	*50Hertz Transmission GmbH*	*09.10.2018*	*18.06.2021*
TÖB 55	GDMcom (Verbundnetz Gas AG)	16.10.2018	03.06.2021
TÖB 56	*Heidewasser GmbH*	*09.10.2018*	-
TÖB 57	Unterhaltungsverband Taube/Landgraben	-	-
TÖB 58	Unterhaltungsverband Nuthe/Rossel	-	-
	Stadtverwaltung Dessau-Roßlau		
TÖB 60	I-07-2-Ortschafts- und Stadtbezirksangelegenheiten	-	-
TÖB 61	*I-Gleichstellungsbeauftragte*	*05.11.2018*	*15.06.2021*
TÖB 62	II-32-Öffentliche Sicherheit und Ordnung	09.11.2020 20.12.2018	17.06.2021
TÖB 63	II-37-Brand-,Katastrophenschutz u. Rettungsdienst	15.10.2018	08.06.2021
TÖB 64	II-72-Stadtpflegebetrieb / Abfall /Friedhof	05.11.2018	*29.06.2021*
TÖB 65	*V-40-Bildung und Schulentwicklung*	*22.10.2018*	*04.06.2021*
TÖB 66	IV-41-Kultur	-	-
TÖB 67	V-50-Amt für Soziales und Integration	-	-
TÖB 68	V-51-Jugendamt	09.10.2018	*16.06.2021*

lfd. Nr.	Behörden / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme zum	
		Stellungnahme Vorentwurf vom:	**Stellungnahme Entwurf vom:**
TÖB 69	*V-53-Gesundheitsamt, Veterinärwesen und Verbraucherschutz*	*24.10.2018*	-
TÖB 70	V-Seniorenbeauftragter	-	20.07.2021
TÖB 71	Behindertenbeauftragte	-	30.06.2021
TÖB 72	III-61.0.1-Untere Denkmalschutzbehörde	12.11.2018	-
TÖB 73	III-61-2 Stadtentwicklung und Förderung	-	-
TÖB 74	III-61-3 Geodienstleistungen	*08.10.2018*	02.06.2021
TÖB 75	VI-63-Bauordnungsamt	07.11.2018	09.07.2021
TÖB 76	*VI-65-Zentr. Gebäudemanagement*	*09.10.2018*	*04.06.2021*
TÖB 77	VI-66-Tiefbauamt	23.10.2018	-
TÖB 78	VI-80-Wirtschaftsförderung, Tourismus u. Marketing	-	-
TÖB 79	VI-83-Amt f. Umwelt- u. Naturschutz	12.11.2018	14.07.2021

2. Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Im Folgenden ist aus Datenschutzgründen anstelle des Namens und der Anschrift des Absenders jeweils eine Nummer angegeben.

2.1 Ö 1 – Stellungnahme vom 16.10.2018

zur frühzeitigen Beteiligung (Infoblatt vom 28.09.2018/Exposé vom 06.11.2018)	**Vorschlag für die Abwägung**
Wir sind ein Unternehmen mit ayurvedischer Massage und Kosmetik. Unsere Behandlungsräume liegen im unteren Bereich des Gebäudes in der Rabestr. 7, abseits vom Straßenlärm. Für unsere hochwertige Behandlung ist Ruhe unerlässlich. Wir befürchten auf Grund des zu erwartenden starken Lärmpegels ausbleibende Kunden und darum um unsere Existenz. Teilen Sie uns bitte mit, welche greifenden Maßnahmen und damit verbundenen Lärmschutz Sie in Betracht ziehen. Unsere Nachbarn, d. h. Schönheitssalon, Friseur und Anwaltskanzlei sind ebenfalls betroffen.	Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau entscheidet im konkreten Planungsfall, anhand der einschlägigen rechtlichen Vorgaben, der verfolgten Plankonzeption und aufgrund der tatsächlichen Verhältnisse in der jeweiligen Planungssituation wie folgt: Bei der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials gemäß § 2 Absatz 2 Baugesetzbuch hat die Stadt Dessau-Roßlau ermittelt, ob und ggfs. in welchem Umfang Maßnahmen zur Sicherung gesunder Wohn – und Arbeitsverhältnisse erforderlich werden können. Dafür ist zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan schalltechnisches Gutachten erstellt, öffentlich ausgelegt und von der zuständigen Immissionsschutzbehörde geprüft worden. Danach werden sich im Betriebszustand des Vorhabens Lärmpegel einstellen, die vergleichbar denen eines Allgemeinen Wohngebietes sind. Insofern sind die Befürchtungen in der Stellungnahme ohne Grund und eine unter schalltechnischen Gesichtspunkten verträgliche Nachbarschaft nicht in Frage zu stellen. Zusätzliche Maßnahmen zur Gewährleistung gesunder Wohn – und Arbeitsverhältnisse stellen sich im Ergebnis der gutachterlichen Berechnungen als nicht notwendig dar. Dies gilt im Übrigen auch für die in der Stellungnahme genannten, in Nachbarschaft befindlichen Betriebe. Dem angesprochenen Ruhebedarf kann nach Errichtung des Vorhabens vollständig entsprochen werden. Änderungen oder Ergänzungen am Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und seiner Begründung werden somit nicht erforderlich.

2.2 Ö 2 – Stellungnahme vom 11.10.2018 und 03.07.2021

zur frühzeitigen Beteiligung (Infoblatt vom 28.09.2018/Exposé vom 06.11.2018)	**Vorschlag für die Abwägung**
Ich bin erschüttert, dass jetzt, wo der [redacted] gedenkt, den Kristallpalast zu verkaufen, die Stadtverwaltung nicht in Erwägung zieht, das Dessauer Tafelsilber zurück zu bekommen. Es handelt sich um ein 220!!! Jahre altes Bau- und Kulturdenkmal, von keinem Geringeren als F. W. von Erdmannsdorff entworfen; dem Baumeister des Fürsten. Das Dessau – Wörlitzer – Gartenreich ist auch seiner Bauten wegen UNESCO-Weltkulturerbe. Wir haben in Dessau nicht mehr viel historische Bausubstanz. Der große Saalbau des Kristallpalastes steht vollständig da und die Straßenfassade ist erhalten. Es hat im Osten schon marodere Objekte gegeben, die trotzdem historisch wieder errichtet worden sind.	Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau entscheidet im konkreten Planungsfall, anhand der einschlägigen rechtlichen Vorgaben, der verfolgten Plankonzeption und aufgrund der tatsächlichen Verhältnisse in der jeweiligen Planungssituation wie folgt: Bei der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials gemäß § 2 Absatz 2 Baugesetzbuch hat die Stadt Dessau-Roßlau ermittelt, ob und ggfs. in welchem Umfange denkmalgeschützte Objekte von der Planung betroffen sein könnten. Maßgebend ist insoweit deren Unterschutzstellung (siehe hierzu Entwurf der Planbegründung, Seite 58). Danach steht nur die Fassade des von F.W. von Erdmannsdorf entworfenen und zwischen 1795 bis 1797 für den Reisemarschall Franz Anton Salvator von Branconi errichteten Palais unter Denkmalschutz. Die Erhaltung und Sanierung der denkmalgeschützten Fassade ist nach Mitteilung der Denkmalschutzbehörde vom 12.11.2018 mit höchster Priorität zu verfolgen. Dieser Aufforderung wird durch entsprechende mit der Behörde und dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie abgestimmte Regelungen im Bebauungsplan und im Durchführungsvertrag Rechnung getragen. Der große Saalanbau, der dem Engagement des Bauunternehmers Friedrich Bolling zu verdanken ist übernahm, steht dagegen nicht unter Denkmalschutz. 1990 musste der Saal wegen baulicher Mängel geschlossen werden. Der Verfall schritt dann rasch voran. Alle bisherigen Versuche der Stadt, zusammen mit dem bisherigen Grundstückseigentümer den Kristallpalast wiederzubeleben, blieb in der Planungsphase stecken und scheiterten; so zuletzt die Umsetzung des im Dezember 2010 vom Stadtrat beschlossenen Bebauungsplanes Nr. 214. Dem so über die Jahre unaufhaltsam zu verzeichnenden Verfall des Saalanbaus ist nicht mehr Einhalt zu gebieten. Nach diversen Brandschäden unterschiedlicher Ursache kann nur noch ein ruinöser, nicht erhaltenswerter Zustand festgestellt werden. Einzig die denkmalgeschützte Fassade zur Zerbster Straße ist erhaltenswert und rechtfertigt einen baulich wirtschaftlich großen Aufwand zum Erhalt.

Der Schatz des Ostens ist seine Natur und seine Kultur. Sogenannte "Investoren" aus dem Westen haben nach der Wende bereits die Wirtschaft von Dessau zerstört. Und nun ist ohne Gewissensbisse das Kulturgut dran. Der Kristallpalast hat für die Dessauer im doppelten Wertsinn eine zentrale Bedeutung: wegen seiner zentralen Lage und weil JEDER! Dessauer, der bis 1990 in entsprechendem Alter war, eine Geschichte mit diesem Haus hat. Wie präsent sie in den Herzen der Dessauer ist, hat die große Resonanz auf das Musical "Kristallpalast" im Landestheater gezeigt: die Spielzeit wurde verlängert!	Bei dieser Stellungnahme handelt es sich um ein persönliches Statement verbunden mit appellierenden Ausführungen an die Stadtverwaltung sowie die Politik, ohne dabei substantiiert Belange in Verbindung mit der vorgelegten Planung vorzutragen. Das Statement gibt persönliche Auffassungen wieder, welche auf eine Ablehnung des Vorhabens an diesem Standort hinauslaufen.
Ein westdeutscher Architekt aus Gießen, dessen Anknüpfung Dessau als Bauhausstadt ist, sollte sich vielleicht lieber am Bauhaus engagieren (auch wenn er bisher inhaltlich anders orientiert ist). Er hat keine Ahnung von der Bedeutung, die der Kristallpalast für uns hat, abgesehen davon, dass er als Architekt! bereit ist, ein 220 Jahre altes Kulturdenkmal abzureißen. Aber offenbar haben sie als Stadtverwaltung auch keine Skrupel! Politische Macht gepaart mit Geld bildet auch in diesem Falle eine unheilvolle Allianz und führt zur Zerstörung. Dass [redacted] ein gesteigertes Interesse am baulichen Niedergang des Kristallpalastes hat, kann ich mir gut vorstellen. Er wäre eine echte Konkurrenz für ihn. Ist das Aufgabe der Politik, einen geldgierigen Unternehmer ein Alleinstellungsmerkmal zu sichern? Und somit die Interessen der Bevölkerung, ihre Geschichte und ihre Werte zu ignorieren? Für wen engagieren sie sich? Hier verliert erneut eine ganze Stadt die Beteiligung am Miteinander (arbeiten, feiern) an einem zentralen Punkt. So etwas entsteht, wenn Entscheidungen aus Angst gefällt werden. Sie sind kurzsichtig und schädlich. Und: PLATZ FÜR ALTENHEIME GIBT ES AN GENÜGEND ANDEREN STELLEN!!!	Nach § 2 Abs. 3 Baugesetzbuch sind nur solche Belange zu berücksichtigen, die in der konkreten Planungssituation einen städtebaulich relevanten Bezug haben und die darum "für die Abwägung von Bedeutung sind". "Städtebauliche Bedeutung kann grundsätzlich jeder nur denkbare Gesichtspunkt erhalten, sobald er die Bodennutzung betrifft oder sich auf diese auswirkt. Verunglimpfungen der Vorhabenträgerin und der Stadtverwaltung gehören nicht dazu. Danach macht es sich die Stadt Dessau-Roßlau mit den anstehenden Entscheidungen zur Entwicklung des Kristallpalastgrundstückes keinesfalls leicht. Die Stadt bemüht sich seit der baupolizeilichen Schließung des Kristallpalastes Anfang der 1990er Jahre nach Kräften darum, vernünftige Lösungswege zu finden. Der in 2010 beschlossene Bebauungsplan Nr. 214 zur Unterstützung der seinerzeit aktiv geführten Diskussionen um ein Veranstaltungs- und Kongresszentrum ist bedauerlicherweise nicht umgesetzt worden. Bis heute ist das Areal immer noch ein wahrnehmbarer städtebaulicher Missstand innerhalb eines stadtgeschichtlich sehr wichtigen Straßenraumes der Dessauer Innenstadt. Wer einen objektiven Blick auf den Standort wirft und sich an der Diskussion vorurteilsfrei beteiligt, wird feststellen, dass die Grundstückentwicklung ziemlich viel von der Vorhabenträgerin abverlangt. Auch deshalb hat der Stadtrat den Vorschlag der Vorhabenträgerin zur Entwicklung eines Wohn- und Geschäftshauses mit großer Aufgeschlossenheit geprüft und festgestellt, dass sich das Vorhaben mit dem Ziel der Beseitigung eines jahrzehntelangen städtebaulichen Missstandes und einer Förderung des Wohnens und Arbeiten in der Innenstadt vereinbaren lässt. Belastbare Anhaltspunkte dafür, das Vorhaben, das als Wohn- und Geschäftshaus mit gemischter Nutzung in Form einer Gastronomie und kleinteiligem Einzelhandel, einer Pflegeeinrichtung, betreutem Wohnen und Servicewohnen

Meine Damen und Herren der Stadtverwaltung, ich bitte sie: nutzen sie die Gunst der Stunde, den Kristallpalast wieder in städtisches Eigentum zu überführen. Dann wird es einen Aufbruch in Dessau geben, der deutlich macht: Wir sind miteinander auf dem Weg.	konzipiert ist, aufzugeben, enthält die Stellungnahme nicht. Änderungen oder Ergänzungen am vorhabenbezogenen Bebauungsplan und seiner Begründung werden somit nicht erforderlich. Die Auseinandersetzung mit der Stellungnahme ist bereits Bestandteil der öffentlich ausgelegten Begründung zum Planentwurf.
zum Entwurf vom 05.02.2021	
Teil I – Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 66 <u>Zu Teil I 1. Bezeichnung des Objektes</u> Auf der Startseite der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Entwurfs Bebauungsplan Nr. 66 wird das Objekt als "Wohn- und Geschäftshaus an der Zerbster Straße" bezeichnet. 3 Absätze weiter heißt es: "Auf dem 3.500 m² großen Gelände des ehemaligen ‚Kristallpalastes' soll ein Mehrgenerationenwohnhaus (Servicewohnen, betreutes Wohnen und Wohnen mit stationärer Pflege) …entstehen…". Da die Bewohner ausschließlich in unterschiedlichem Grad hilfsbedürftige Senioren sein werden, handelt es sich um ein Pflegeheim, kombiniert mit betreutem Wohnen. Das hat nichts mit einem Mehrgenerationenwohnen zu tun und auch nicht mit einem Wohn- und Geschäftshaus, wie sie sonst in der Zerbster Straße anzutreffen sind. Die Bezeichnung ist irreführend und unzutreffend. <u>Zu Teil I 2. Darstellung Vogelperspektive; Bauordnung</u> Leider ist die Darstellungsform der Vogelperspektive (S. 79 Entwurf Planbegründung) ungeeignet, um die Lage und Wirkung des Baukörpers im städtebaulichen Umfeld zu verdeutlichen. Geeigneter ist ein 3D-Modell.	Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau entscheidet im konkreten Planungsfall, anhand der einschlägigen rechtlichen Vorgaben, der verfolgten Plankonzeption und aufgrund der tatsächlichen Verhältnisse in der jeweiligen Planungssituation wie folgt: Zu Teil I 1.) Die Stadt Dessau-Roßlau widerspricht der Auffassung, dass die Bezeichnung des Bebauungsplanes irreführend und unzutreffend ist. Die Bezeichnung "Mehrgenerationenwohnhaus" besitzt zwar keine Legaldefinition, trifft aber recht gut die Nutzungskulisse, welche innerhalb des Objektes beabsichtigt ist. Hier sollen Wohnformen entstehen, die durch Klientele unterschiedlicher Altersklassen (auch von denen mit Betreuungsbedarf) in Anspruch genommen werden können. Insbesondere in den ausgelegten Grundrissplänen war für das 5. und 6. Obergeschoss klar erkennbar, dass die Bewohnerinnen und Bewohner relativ eigenständig in Wohnungen mit eigener Küche und Bad leben können. Das ist ein gravierender Unterschied zu den Altenheimen, die älteren Menschen, die ihren Haushalt nicht mehr eigenständig führen können, pflegerische Betreuung und hauswirtschaftliche Unterstützung im gesamten Gebäude gewährleisten. Zu Teil I 2.) Diese Einschätzung teilt der Stadtrat nicht. In den öffentlich ausgelegten Unterlagen war neben der auf der Seite 79 der Planbegründung dargestellten Perspektive auch eine umfangreiche Schattenwurfanalyse enthalten, die sehr gut geeignet ist, um die baukörperliche Integration in die Eigenart der näheren Umgebung zu verdeutlichen. Dass ein 3D-Modell durchaus auch geeignet sein kann, die Einordnung des geplanten Baukörpers in die städtebauliche Eigenart der näheren Umgebung

	ebenso zu beurteilen, wird vom Stadtrat nicht in Zweifel gezogen. Die Verfasserin der Stellungnahme übersieht hierbei aber etwas Grundsätzliches. 1. Spätestens seit dem Jahre 2010 hätte sich die Öffentlichkeit darauf einstellen müssen, dass die Grundstückseigentümerin oder ein von ihr legitimierter Dritter vom Baurecht des Bebauungsplanes Nr. 214 "Kristallpalast" Gebrauch macht. Dazu gehört dann auch ein Neubau mit einer Grundfläche von 3.860 m² und einer Höhe von bis zu 22 Metern über dem Niveau der Zerbster Straße. 2. Vor diesem Hintergrund ist es geboten, die Gewährleistung des Eigentums, namentlich des Grundeigentums nach Art. 14 des Grundgesetzes auch bei der Änderung dieser Baurechte durch einen neuen Bebauungsplan bei den abwägungserheblichen Belangen von hervorgehobener Bedeutung einzuordnen. Denn Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 214 legen die mit dem Grundeigentum verbundenen bauplanungsrechtlichen Nutzungsbefugnisse fest. Mit einer geplanten Grundfläche von bis zu 2.100 m² bleibt die Vorhabenträgerin schon hinter der unter Pkt. 1 genannte Grundfläche zurück 3. Einschränkungen in der Nutzung und der Baukörperplanung, die dann, wie hier gefordert, hinter dem B-Plan Nr. 214 und sogar hinter den rahmensetzenden Vorgaben des § 34 BauGB zurückbleiben sollen, bedürfen überdies einer besonderen städtebaulichen Rechtfertigung. Dafür enthält die Stellungnahme keine Anhaltspunkte.
Und da wird deutlich: • Nach Norden sind die Bewohner vom Parkhaus zugebaut; sie sehen nichts anderes!	Zum Parkhaus hält das Vorhaben einen Abstand von 16 bis 22 Metern ein. Zudem unterschreitet das Parkhaus mit bis zu 14 Metern Höhe die Höhe des auf dem Vorhabengrundstück geplanten Gebäudes. In dieser Hinsicht kann keine Rede davon sein, dass die künftigen Bewohner nichts Anderes sehen werden.
• Nach Westen haben sie das Stahlgerüst der hinterbauten Fassade vor der Nase,	Beim Lesen der ausgelegten Grundrisszeichnungen wäre der Verfasserin der Stellungnahme aufgefallen, dass auf der Westseite der Gebäude erst ab dem 2. Obergeschoss und damit hauptsächlich über dem Stahlgerüst Ausblickmöglichkeiten gegeben sind.

• nach Süden sind die beiden Schenkel des Baus von naher Bebauung eingezwängt und	Den Eindruck, dass die beiden Schenkel des geplanten Baus nach Süden von naher Bebauung eingezwängt werden, kann nicht nachvollzogen werden. Die geplante Bebauung geht über die auf dem Grundstück vorhandenen bebauten Grundflächen nicht hinaus. Der bestehende Abstand wird zudem nicht verändert.
• auf der Ostseite steht das Gymnasium gefühlt in Armeslänge Entfernung.	Auf der Ostseite des Vorhabengrundstücks vergrößert sich sogar der Abstand zum Gymnasium von derzeit 13 Metern auf künftig 17 Meter. Das ist in etwa die gleiche Entfernung, wie sie aktuell zischen dem Parkhaus und der nördlich der Teichstraße liegenden Bebauung besteht. Auch hier verhält sich somit der Abstand im Rahmen der ortsüblichen Verhältnisse.
Die Nutzer der Flössergasse am Gymnasium werden von der schieren Wucht des Baukörpers erschlagen. Der Kristallpalast wirkt schon groß an dieser Stelle, aber er ist geradezu zierlich im Vergleich zum geplanten Seniorenheim. Die Botschaft von Freiraum zur Entwicklung und Beachtung der Jugend wird konterkariert. Die Bauordnung sieht in diesem Gebiet eine 4-geschossige Bebauung vor (S. 68 Abs. 3 Entwurf Planbegründung). Das hat einen Sinn! Sonst entsteht, wie hier geplant, ein überdimensioniertes, rücksichtloses und unzumutbares Gebäude.	Von einer erdrückenden Wirkung auf das Liboriusgymnasium kann auch keine Rede sein. Denn in Anbetracht des Umstandes, dass der Abstand zum Grundstück des Liboriusgymnasiums mit ca. 14 Metern über dem Bestand von derzeit 10 Metern und der nach den bauordnungsrechtlichen Vorschriften einzuhaltenden Abstandsfläche von 0,4 x Wandhöhe H bzw. 8,8 Metern liegt, kommt der von der Verfasserin vorgetragenen Sorge keine bei der Abwägung ins Gewicht fallende Bedeutung zu. Nach alledem entsteht kein wie von der Verfasserin befürchtetes überdimensioniertes, rücksichtloses und unzumutbares Gebäude.
<u>Zu Teil I 3. Strategische Ziele und Leitbild der Innenstadtentwicklung</u> Laut Leitbild soll "der Bereich der Kavalierstraße, die Ratsgasse und die Zerbster Straße als identitätsstiftender Stadtkern sowie als Kultur- und Versorgungszentrum gestärkt werden…" (S. 7 Strich 1 Entwurf Planbegründung). Es geht um Belebung… … mit einem Seniorenheim??? In diesem Haus werden 120 Menschen hinter ihren Türen wohnen und gar nicht mehr aktiv am gesellschaftlichen Leben teilnehmen, weil sie dazu gar nicht mehr in der Lage sind. Welche Identität bekommt dann dieses Areal? Senioren, die die Hilfe von betreutem Wohnen und stationärer Pflege brauchen, beleben	Zu Teil I 3.) Es gehört zu den Aufgaben der Bauleitplanung, neben der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche auch die Bedürfnisse aller Bevölkerungsgruppen angemessen zu berücksichtigen. Deshalb ist es geboten, nach den ethischen Grundsätzen zur Integration unserer älteren und hilfsbedürftigen Menschen eine Teilhabe am öffentlichen Leben zu ermöglichen. Es darf nicht sein, dass diese Bevölkerungsgruppe ihr Leben als ein abnehmbares und entleertes Dasein versteht und sich an einem städtebaulichen Leitbild orientieren muss, dass den Bedürfnissen der jungen Menschen und Familien vorbehalten ist. Es ist bekannt, dass ältere Menschen lange am öffentlichen Leben teilhaben können, wenn sie im Kontakt mit ihrer Mitwelt bleiben. Der Standort des dafür

ihre Umgebung nicht mehr. Ich habe mehrere Jahre im betreuten Wohnen gearbeitet. Ich weiß, wovon ich rede und kann das einschätzen. Und ich habe auch jetzt Kontakt zu Menschen im betreuten Wohnen und im Pflegeheim. An diesem Ort wird versucht, den letzten Lebensabschnitt erträglich zu gestalten und die Grundversorgung zu realisieren. Niemand entschließt sich im Alter ohne Not zu diesem Schritt, ins Seniorenheim zu gehen. Für viele ist es eine emotionale Katastrophe. Die meisten sind damit überfordert, im Alter in Gebrechlichkeit nochmal verpflanzt zu werden. Und das ist es der Ort zu sterben. Wenn es nicht im Krankenhaus geschieht. Also: völlig konträr zum Ziel der Belebung der Innenstadt. Laut Leitbild	konzipierten Gebäudes kann dafür einen entscheidenden Beitrag leisten. Schon im Vorwort zum Leitbild der Stadt Dessau-Roßlau ist in diesem Kontext nachzulesen: "Die Stadt ist für junge Menschen attraktiv zu gestalten, und ältere Menschen sind aktiv in das Stadtleben einzubinden." Vor diesem Hintergrund kann der Stadtrat keine konträre Haltung des Vorhabens gegenüber dem Leitbild erkennen; ganz im Gegenteil. Denn auch das Vorhaben kann in Verbindung mit Gastronomie- und Serviceangeboten sowie kleinteiligem Einzelhandel im Vergleich zu einem Ruinengrundstück für eine Belebung der Dessauer Innenstadt hilfreich sein. Zudem hat die damit in Verbindung stehende Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes für die Stadt Dessau-Roßlau im vorliegenden Fall höchste Priorität. Zu Teil I 4.)
<u>Zu Teil I 4. Innerstädtisches Wohnen, Wohnraumbedarf, Bedarf Seniorenheime und betreutes Wohnen</u> Mit dem geplanten Objekt kämen zusätzliche Wohnräume in die Innenstadt. Das Areal Marktstraße/Steinstraße/Askanische Straße fällt durch straßenzugweisen Leerstand auf. Es gibt gar keinen Wohnraumbedarf in der Innenstadt. Der vorhandene Wohnraum müsste saniert werden, damit er wieder genutzt werden kann. Außerdem haben wir von der Georgenkirche aus nach Norden gesehen demnächst mit dem Objekt der Wolfgangstraße 10 Seniorenheime. Im ganzen Stadtgebiet von Dessau-Roßlau sind es 29 Einrichtungen. Es gibt im betreuten Wohnen bereits jetzt Leeerstand.	Die Vorhabenträgerin gehört zu einem Unternehmen, das seit mehr als 40 Jahren auf diesem Gebiet erfolgreich tätig ist. Der Stadtrat darf somit davon ausgehen, dass sich die Vorhabenträgerin auf die örtliche Marktlage gut vorbereitet und eingestellt hat. Aus dieser Situation heraus wird sie den entsprechenden Bedarf entgegen der Auffassung des Verfassers der Stellungnahme abgeleitet haben. Die Stärke des Vorhabens besteht gerade darin, dass konventionelles Wohnen in unterschiedlicher Form ergänzt wird durch unterschiedliche Formen des betreuten Wohnens und Wohnen mit stationärer Pflege. Die Schnittmengen innerhalb des Verbundprojektes stellen sich durchaus für die Zukunft variabel dar. Daraus resultiert nach Überzeugung der Stadt Dessau-Roßlau, dass mit dem vorliegenden Bebauungsplan ein differenziertes Wohnangebot in Verbindung mit den weiteren genannten Nutzungen mit erwartbar hoher Akzeptanz offeriert werden kann. Nicht zuletzt sind Objekte wie das dem Bebauungsplan zugrunde liegende, Ergebnis der Reaktion auf den demografischen Wandel, welcher in der Region Dessau-Roßlau auch in Zukunft durch nachfragestarke Gruppen im Hinblick auf häusliche Betreuungs- und Serviceangebote in höherem Alter gekennzeichnet sein wird. Dieser Teil der Stellungnahme berührt nicht das vorliegende Planverfahren und stellt sich somit nicht als abwägungsrelevant dar.

Ist nicht für den Bau eines Seniorenheimes die Rodebilleschule (Ecke Altener Straße/Triftweg) abgerissenen worden? Da wäre doch ein vorbereitetes Grundstück, das sich für Inhalt und Größe des geplanten Objektes eignen würde. Für ein zentrales Altenheim gibt es kein Erfordernis. Das Entscheidende an einem Seniorenheim ist die liebevolle, fachkompetente Pflege und Betreuung. Die braucht keine Zentrumsnähe.	Es wird auf die oben stehenden Ausführungen im Hinblick auf das Projekt des Mehrgenerationenwohnhauses verwiesen. Dem hat die Stadt Dessau-Roßlau nichts hinzuzufügen.
<u>Zu Teil I 5. Außenwirkung für Touristen</u> Wenn an die Stelle des Kristallpalastes ein Seniorenheim tritt, müssen Sie sich mit der Realität anfreunden, dass dort mehrfach in der Woche Krankenwagen und Leichenwagen die Poststraße und die Rabestraße entlangfahren. Mitten durch's Zentrum. Am Hotel entlang. Das ist für die touristische Außenwirkung der Stadt sehr kontraproduktiv.	Zu Teil I 5.) Der Stadtrat schätzt ein, dass die Einwohnerinnen und Einwohner, wie auch die Gäste unserer Stadt sehr wohl damit umgehen können, dass Krankheit und Tod zum Leben gehören, genauso, wie die Geburt, das Kind sein, die Jugend und das Altern. Jeder Mensch wird mit Krankheit und Tod früher oder später konfrontiert. Diese Thematik aus dem Stadtbild bewusst zu verdrängen, würde genau zu dem Umstand führen, den der Stadtrat unbedingt vermeiden möchte; die fehlende Integration und Teilhabe aller Bevölkerungsgruppen am städtischen Leben.
<u>Zu Teil I 6. Synergieeffekte Altenheim</u> S. 13, vorletzter Absatz (Entwurf Planbegründung): "Die Zerbster Straße erhält eine Perspektive als Flanierraum für Gastronomie, Dienstleistung (Friseur) und kleinteiligen Handel." Man kann wohl nicht von einem einladenden Flanierraum des Vorhofs sprechen, wenn sich unmittelbar vor einem ein 7-Geschosser auftürmt, sobald man durch die Erdmannsdorff-Fassade getreten ist.	Zu Teil I 6.) Der "Flanierraum Zerbster Straße" wird durch das Vorhaben in keinster Weise gestört. Die denkmalgerechte Sanierung der Erdmannsdorff-Fassade als stadtentwicklungspolitisches Ziel kommt zum Tragen und wird mit den weiteren Gebäuden in ihrem Umfeld das besondere Flair des nördlichen Teils der Zerbster Straße zukünftig bereichern.
S. 68 Abs. 1: "…Innenhof mit halböffentlichem Charakter…" ist ganzer Unsinn. Bei diesem geplanten Objekt handelt es sich um ein privates Altenheim auf einem Privatgrundstück (S. 45 Abs. 2 + S. 53 Abs. 3 Entwurf Planbegründung). So ist das Areal für die aktiven Dessauer verloren.	Entgegen der Auffassung der Stellungnahme ist die öffentliche Zugänglichkeit des Innenhofes gesichert, auch wenn es sich in diesem Bereich um ein Privatgrundstück handelt. Der Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird diesen Sachverhalt regeln
Die Vorhof-Bewirtschaftung mit Gastronomie, Dienstleistung (Friseur) und kleinteiligem Handel sind für die Dessauer uninteressant, weil sie auf der Zerbster Straße bereits vorhanden sind. Dazu kommt 2x wöchentlich der Markt. Die Vorhof-Geschäfte sind bestenfalls für die Bewohner des betreuten Wohnens von Interesse. Für die Pflegeheimbewohner nicht mehr. Sonst wären sie nicht im Pflegeheim.	Dieser Teil der Stellungnahme stellt eine Privatmeinung dar und berührt keine Belange des vorgelegten Bebauungsplanentwurfs. Somit ist eine Abwägung hierzu nicht möglich.

Ich weiß nicht, wann Sie das letzte Mal in der Nähe eines Seniorenheimes gewesen sind, aber ich weiß, dass Bewohner einer solchen Einrichtung, wie sie hier geplant wird, kaum noch oder gar nicht mehr vor die Tür der Einrichtung treten. Sie haben keinen Bezug mehr zur Gastronomie, Hotel, Dienstleistungen und anderem Gewerbe, wie fälschlicherweise auf S. 67 im 2. Absatz zum Thema Wirtschaft behauptet wird. Auch Kultur, Wirtschaft, Wissenschaft und Arbeit sind nicht mehr von Interesse. Auch die gute Anbindung des Areals an den ÖPNV ist für diese Bewohner irrelevant. Sie werden alle diese Sparten nicht mehr stärken. Synergie ist hier Wunschdenken. Mit Menschen in diesem Zustand am Ende ihres Lebens werden Sie keine Belebung an der Zerbster Straße erleben.	Abgesehen davon, dass die Stadt die Auffassung des Verfassers der Stellungnahme nicht teilt, verweist sie dennoch auf die besondere Charakteristik des Vorhabens, welche durch den Verfasser der Stellungnahme verkannt wird. Sicherlich wird sich ein Teil der Bewohner in einer wie in der Stellungnahme beschriebenen mehr oder weniger gehandicapten Lebenssituation befinden, viele andere aber nicht und für diese ist es gerechtfertigt, auf die entsprechenden Synergien zu verweisen.
<u>Zu Teil I 7. Verkehr</u> S. 67 zu 10.2 Entwurf Planbegründung: Das ist sehr unwahrscheinlich, dass bei vollem Schülerverkehr per Rad und zu Fuß und Lehrerverkehr, also zusätzlichem Autoverkehr, ein staufreies Erreichen der Schule und des Seniorenheimes stattfinden kann, wenn dann zusätzlich die Mitarbeiter des Seniorenheimes durch die Rabestraße und Teichstraße müssen und die LKW direkt über die Rabestraße in die Flössergasse fahren.	Zu Teil I 7.) Der angesprochene Belang in diesem Teil der Stellungnahme bezieht sich auf die verkehrsorganisatorische Abwicklung im direkten Umfeld des Vorhabens. Hierzu verweist die Stadt Dessau-Roßlau auf die öffentlich ausgelegte verkehrsgutachterliche Untersuchung, welche die ganz unterschiedlichen Nutzungszeiten und -zyklen umfassend betrachtet und diese im Verhältnis mit den tatsächlich anfallenden Verkehrsmengen der einzelnen Verkehrsarten bewertet. Im Ergebnis erfolgte die Festsetzung eines verkehrsberuhigten Bereiches für die Rabestraße als adäquate Reaktion auf die Nutzungsanforderungen und Sicherheitsbedürfnisse der jeweiligen Verkehrsteilnehmer an diesen Straßenabschnitt.
<u>Zu Teil I 8. Bäume</u> Das Gelände des Kristallpalastes ist wie eine grüne Oase durch die 12 großen Bäume, die auf der Nord- und der Südseite stehen. Und durch die große Grünfläche auf der Nordseite. Wir erleben seit mehreren Jahren, dass unterschiedliche Baumarten durch Trockenstress und Schädlingsbefall sterben. Vor ein paar Jahren waren es die Kastanien, jetzt sind es die Eichen. Wir sollten froh sein über jeden Baum, der groß und kräftig ist, solche Plagen zu überstehen. Die Jungbäume schaffen das nicht. Trauriges Beispiel sind die Kastanien hinter dem UBA. "Die werden mal nicht groß. Keine Kastanien pflanzen! Die schaffen solche Trockenzeiten nicht." Erklärte eine Biologin und zeigte uns die aufgerissenen Stämme. So einfach ist	Zu Teil I 8.) Die Ausführungen dieses Teils der Stellungnahme werden von der Stadt Dessau-Roßlau in ähnlicher Weise gesehen. Jedoch ist die "grüne Oase", ein 12-15 m breiter Grünstreifen nördlich der Fassade des ehemaligen Kristallpalastes, nur durch die jahrzehntelange Nutzungsaufgabe in dieser Form heute vorhanden. Ein neues Nutzungskonzept für die Bauruine des ehemaligen Kristallpalastes bringt auch eine neue Grundstücksgliederung mit sich. Insofern gilt es, den Verlust der in der Stellungnahme genannten Bäume entsprechend zu kompensieren. Hierzu verpflichtet sich der Vorhabenträger gemäß der städtischen Baumschutzsatzung sowohl innerhalb des Plangebietes als auch extern Ersatz zu schaffen. Danach werden Bäume gepflanzt, welche die in der Stel-

es dann mit dem Ersatz nicht. Die 12 großen Bäume schaffen viel für das Klima in diesem Areal, im Stadtzentrum. In sehr naher Zukunft werden die großen Bäume am Albrechtsplatz verschwinden. In der Kavalierstraße sind sie schon weg.	lungnahme beschriebenen Klimaveränderungen entsprechend bewältigen können. Dazu obliegt es der Vorhabenträgerin, sich um den Erhalt und die Pflege der Bäume in der erforderlichen Art und Weise zu kümmern. Diese Anmerkung der Stellungnahme stellt sich nicht als abwägungsrelevant dar.
Teil II – Kristallpalast <u>Zu Teil II 1. Ist-Zustand und historisch-städtebauliche Einordnung</u> Auch den II. Teil beginne ich mit einem Zitat aus dem 3. Absatz der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Entwurfs zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 66 "Wohn- und Geschäftshaus an der Zerbster Straße": " Auf dem 3.500 m² großen Gelände des ehemaligen ‚Kristallpalastes' …".	Teil II 1.) Die Stadt Dessau-Roßlau verweist auf die oben stehenden Ausführungen.
Mein Einwand ist, dass Sie falsch über den Kristallpalast sprechen, schreiben und kommunizieren. Er existiert in voller Größe, unversehrt in seinem ganzen Baukörper. Selbst das Dach ist vollständig drauf. Es ist also nicht der "ehemalige" Kristallpalast, sondern der Kristallpalast. Deshalb ist auch die Bezeichnung "Brachfläche", die im Entwurf der Planbegründung an mehreren Stellen auftaucht, falsch. Eine Brachfläche ist das Grundstück der ehemaligen Rodebilleschule (siehe S. 4). Sie haben sie zerstören lassen und nun überwuchert die Abbruchhalde. Der Kristallpalast ist baupolizeilich gesperrt und deshalb ungenutzt, aber keine Brache.	Der ehemalige Kristallpalast in seinem heutigen Zustand ist eine baupolizeilich gesperrte Bauruine. Deshalb ist die Bezeichnung "Brachfläche" durchaus richtig, da Brachen ganz unterschiedlicher Gestalt auftreten können. Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Ruinenbrache, einen städtebaulichen Missstand 1. Grades im Stadtzentrum von Dessau-Roßlau. Anhaltspunkte, die die beabsichtigten städtebaulichen Regelungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes betreffen und somit für die Abwägung von Bedeutung sind, enthält die Stellungnahme nicht.
Auf S. 11 der 2. Absatz des Entwurfs der Planbegründung bezieht sich auf einen Grundsatz der Landesentwicklung. Es soll auf "vorhandene Potenziale in den Siedlungsgebieten und damit auf eine flächensparende Siedlungs- und Erschließungskonstellation" abgezielt werden. Damit sind Freiflächen innerhalb der Siedlungsgebiete gemeint, wie sie z. B. in den letzten Jahren im Westen Dessaus entstanden sind. Das sind solche Potenziale. Und nicht das das Areal des Kristallpalastes, auf dem ein vollständig erhaltener Saalbau steht. Weiter heißt es auf S. 11 im 2. Absatz: weil "…nun mehr der richtige Zeitpunkt für die Entwicklung mit einer Zentrumslage angemessenen Nutzung gekommen ist,	Der Verfasser der Stellungnahme bezieht sich hier auf ein für die Planung zu beachtendes Erfordernis der Raumordnung, dass im Grundsatz G 13 und Ziel 23 des Landesentwicklungsplans LEP 2010 LSA verankert ist. Dieses zielt auf die Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden, vorrangig durch die Nutzung vorhandener Potenziale in den Siedlungsgebieten und damit auf eine flächensparende Siedlungs- und Erschließungskonstellation. Dieser Kontext wird im vorliegenden Fall im Zusammenhang mit der Wiedernutzbarmachung einer bebauten, im Ergebnis des 2. Weltkrieges zerstörten und in Teilen

nun hier eine Neubebauung vornehmen zu können." Dass weder ein Seniorenheim, noch die Größe des geplanten Objektes angemessen sind, habe ich im I. Teil ausführlich erläutert. Der Kristallpalast würde dafür sinnloserweise zerstört werden.	wiederaufgebauten Liegenschaft gesehen, für die nunmehr der richtige Zeitpunkt für die Entwicklung mit einer der Zentrumslage angemessenen Nutzung gekommen ist, um hier eine Neubebauung vornehmen zu können.
S. 6 Abs. 2 des Entwurfs der Planbegründung beschreibt den Kristallpalast in seiner historischen Bedeutung und in seiner städtebaulichen Bedeutung: "Der ‚Kristallpalast'…ist seit Jahrzehnten Identifikationsobjekt für viele Einwohner der Stadt (und der umliegenden Region). Hinsichtlich seiner Lage gehört er zu den Schlüsselimmobilien zur Entwicklung des nördlichen Teils der Dessauer Innenstadt…". Das Rathaus, der Kristallpalast und alle noch vorhandenen historischen Häuser Richtung Norden sind um 1900 entstanden. Der Kristallpalast hat baugeschichtlich gesehen eine Brückenfunktion. Und dieses Identifikationsobjekt, diese Schlüsselimmobile, wollen Sie jetzt zerstören lassen?	Seit mehr als 30 Jahren steht das Objekt leer. Unterschiedliche Ansätze zur Nachnutzung und Belebung blieben erfolglos. Mehrfach kam es bereits zu Brandstiftungen. Das Objekt ist angesichts seines Zustandes baupolizeilich gesperrt. Auf den durch jahrelangen Verfall und Brandstiftungen eingetretenen Zustand hat die Stadt eingangs der Begründung zum Planentwurf bereits hingewiesen. Hinzu kommt, dass die Entwicklung des Plangebietes mit einem neuen Baukörper keine aktuelle Entscheidung der Stadt ist. Sie ist bereits Bestandteil des für das Vorhabengrundstück geltenden Bebauungsplanes Nr. 214, dessen Regelungen als Eingriff in die eigentumsbezogenen Rechte ebenso in die Abwägung unterschiedlicher Interessenslagen einzustellen sind; hier aber eben auch in einer herausgehobenen Art und Weise.
Auf S. 37 Abs. 1 des Entwurfs der Planbegründung wird behauptet, dass der Kristallpalast "zunehmend in Vergessenheit gerät." Das widerlegt eindeutig das große Interesse am 2016 aufgeführten gleichnamigen Musical im Landestheater. Weil alle Vorstellungen ausverkauft waren, wurde die Spielzeit sogar verlängert. Von nah und fern kamen die Interessierten. Das ist der klare Beweis des Gegenteils. Auch 26 Jahre nach seiner Schließung!	Auch wenn in diesem Teil der Stellungnahme kein abwägungserheblicher Belang vorgetragen wird, so möchte die Stadt Dessau-Roßlau dennoch betonen, dass es historische Reminiszenzen in künstlerischer Form immer wieder gibt und in ganz unterschiedlicher Form entsprechend einer diesbezüglich erkennbaren Nachfrage beim Publikum. Das öffentliche Interesse im vorliegenden Bebauungsplankontext besteht aber an der Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes mitten im Zentrum der Dessauer Innenstadt.
<u>Zu Teil II 2. Leitbild der Innenstadtentwicklung</u> Ein "identitätsstiftender Stadtkern" soll entstehen. Dann nutzen Sie DEN Identifikationsbau der Dessauer! Dann haben Sie einen Stadtkern mit dem sich alle identifizieren können, weil er von allen genutzt wird und die Veranstaltungen gemeinschaftsstiftend sind. Das ganze Jahr über. So bekommen Sie eine Innenstadt, die ihr kulturelles Potenzial nutzt. Auf hohem Niveau. Hier haben Sie den wichtigsten öffentlichen Ort unserer Stadt für soziale Begegnungen und Austausch verschiedenster Nutzergruppen. Hier liegt der Schlüssel.	Zu Teil II 2.) Eine Nutzung bzw. Nachnutzung der noch bestehenden Altsubstanz des ehemaligen Kristallpalastes, wie in der Stellungnahme angeregt, setzt einen Nutzer bzw. Betreiber voraus. Seit Jahrzehnten versucht die Stadt Dessau-Roßlau hierfür entsprechende Investoren zu interessieren. Im Ergebnis ist die Einsicht in die Realität notwendig, dass für das in der Stellungnahme angesprochene kulturelle bzw. soziale Potenzial in Verbindung mit dem Erhalt des Gebäudes keine Möglichkeit eines wirtschaftlichen Betriebs gegeben ist.
<u>Zu Teil II 3. Außenwirkung auf Touristen</u> Es gibt zwischen Leipzig und Berlin genau EINEN Ballsaal und der steht in der Zerbster Straße unserer Stadt. Anders als die destruktive Außenwirkung eines	Zu Teil II 3.)

Seniorenheim-Kolosses hätte der Kristallpalast eine einladende Wirkung für Touristen. Die Nähe zum Hotel ist unschlagbar. Er würde für viele Besucher, die tagsüber in Dessau, Wörlitz, Wittenberg, … unterwegs waren, einen geselligen Tagesausklang bereithalten, der das Potenzial hat, zum Wiederkommen animieren. Vielleicht sogar zum Herziehen? Wer weiß?!	Der Stadtrat verweist auf die vorstehenden Ausführungen. Die "gefühlte" Wiederbelebungsmöglichkeit des Kristallpalaststandortes in der in der Stellungnahme ausgeführten Form ist unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht möglich (s. o.).
Zu Teil II 4. Synergieeffekte Die liegen beim Kristallpalast auf der Hand, weil er von aktiven Dessauern und Gästen genutzt wird. Die Besucher werden den Wirtschafts- und Versorgungsstandort mit seinem kulturellen Potenzial stärken. Und so gesinnt die Innenstadt Belebung und Bedeutung. Einzelhandel, Gastronomie, Kultur und Dienstleistungen werden genutzt, genau wie der ÖPNV.	Zu Teil II 4.) Der Stadtrat verweist auch hier wird auf die vorstehenden Ausführungen.
Zu Teil II 5. Bäume Die 12 großen Bäume und die Grünfläche würden erhalten bleiben. Die Grünfläche kann gut zum Raustreten in den Pausen bei Großveranstaltungen genutzt werden. Dort ist gutes Mikroklima. Es wird in Zukunft immer wichtiger werden, solche Areale zu haben.	Zu Teil II 5.) Neben dem Verweis auf vorstehend Ausgeführtes ist zusätzlich anzumerken, dass auch heute die viel zu groß gewordenen Bäume in ihrem Kronenwuchs reduziert werden müssten. Zweifelsfrei sind jedoch kleinklimatische Wirkungen bei Erhalt des Baumbestandes durchaus anzunehmen, jedoch unter Verweis auf das geänderte Nutzungskonzept zur Grundstücksnutzung. Insofern gilt es, den Verlust der in der Stellungnahme genannten Bäume entsprechend zu kompensieren. Hierzu verpflichtet sich der Vorhabenträger gemäß der städtischen Baumschutzsatzung sowohl innerhalb des Plangebietes als auch extern Ersatz zu schaffen. Eine signifikante klimatische Verschlechterung wird im Ergebnis der Vorhabenrealisierung nicht eintreten, da der gesamte Baukörper ein Gründach erhält und wie vorstehend genannt, auch im vorhabenbezogenen Grundstücksbereich entsprechende Anpflanzungen erfolgen werden.
Zu Teil II 6. Der Kristallpalast und das Geld Natürlich bedarf es einer Investition in die Restaurierung. Die wurde bisher mit dem Verweis auf die "Anhalt Arena" und den "Golfpark" als Alternativen abgelehnt. Um die Investition in die Restaurierung des Kristallpalastes zu umgehen und die Verantwortung für den Zustand der bröckeligen Fassade und den zuneh-	Zu Teil II 6.) An dieser Stelle kommt der Stadtrat nicht umhin, nochmals zu betonen, dass die den Verfasser der Stellungnahme belastende Sorge um den Erhalt des Gebäudes es nicht rechtfertigt, die für diesen Bebauungsplan auftretende Vorhabenträgerin in der Wortwahl zu verunglimpfen. So etwas lässt sich mit den Wertevorstellungen der Stadt bei der Zusammenarbeit mit Privaten, die sich wie

menden Verfall der Kutschendurchfahrt los zu werden, kam bisher nur die Variante mit einem von außen kommenden Investor in Frage. Der vorgehende hat nichts restauriert. Und der jetzige lehnt Renovierung und Nutzung des Kristallpalastes ab. Er plant den Abriss. Er will an dieser Stelle mit einem überdimensionierten Seniorenheim viel Geld verdienen, von dem die Stadt nichts hat. Seine Geldgier wird prächtig bedient. Dabei würde sich eine Investition in unsere Stadt, in die Restaurierung, lohnen! Heute kann das Haus mit guten Management optimal genutzt werden. Von allen Generationen. Das ganze Jahr: z. B. für Kinderfeiern, Martinsfest, Fasching, Tanzstunden und Tanzstundenball, Abiball, größere Schulfeste, Tanzveranstaltungen zu verschiedenen Jahresszeiten und Anläsen und für unterschiedliche Altersgruppen. Jugendweihen, Modenschauen, Betriebsfeiern usw. Das Rathaus ist fußläufig zu erreichen, so dass selbst für größere Hochzeiten ein wunderbares Ambiente vorhanden wäre. Von all den Veranstaltungen würde auch die Stadt profitieren. Für all diese Veranstaltungen sind weder eine Turnhalle (Anhalt Arena), noch eine ehemalige Armee-Kantine (Golf-Park) Ersatz für einen historischen Ballsaal. Weder von der Lage noch von der Atmosphäre. Auch nicht für Synergieeffekte für die Innenstadt oder die Belebung derselben. Hotels sucht man dort ebenso vergeblich. Und Anbindung an den ÖPNV nach einer Abendveranstaltung wird kostenintensiv. Das sind also keine Alternativen. Zum Kristallpalast gibt es keine Alternative. Er ist einzigartig! Nutzen wir die Chance. <u>Zum Schluss noch ein Bild:</u> Mit unserem Kristallpalast ist es wie mit einem Silberlöffel: lange unbenutzt sieht der unansehnlich schwarz aus. Putzen Sie ihn! Sie werden Ihre helle Freude an ihm haben! Dann können Sie den Materialwert, den Kunstwert und den Gebrauchswert erkennen. Und haben etwas Kostbares an nachfolgende Generationen weiterzugeben.	hier den überdurchschnittlich hohen Herausforderungen der Grundstücksentwicklung stellen, nicht vereinbaren. Wer einen objektiven Blick auf den Standort wirft und sich an der Diskussion vorurteilsfrei beteiligt, wird feststellen, dass die Grundstückentwicklung ziemlich viel von der Vorhabenträgerin abverlangt. Der Stadtrat hat bereits mehrfach im Zuge der Abwägung dieser Stellungnahme betont, dass er nicht davon ausgeht, das Gebäude erhalten und im Sinne einer kulturellen Veranstaltungsstätte wirtschaftlich betreiben zu können. Die Wirtschaftlichkeit einer Veranstaltungsstätte in den Bereichen "Investitionen in den Erhalt und Sanierung des Gebäudes" und "Betrieb" und ist nun mal die Grundlage für die Existenz und Zukunftsfähigkeit der Immobilie. Dabei sind Veranstaltungsimmobilien von Natur aus wirtschaftlich kritische und herausfordernde Objekte – sowohl im Hinblick auf den operativen Betrieb als auch im Hinblick auf die Investitionen bzw. die damit verbundenen Kosten und die Sekundäreffekte. Hinzu kommt, dass mit Blick auf die Stadtgröße und die Anzahl der Veranstaltungsorte bereits ein unterschiedliches Portfolio an Veranstaltungsstätten besteht. Diese Situation hat ebenso einen entscheidenden Einfluss darauf, ob sich Investoren finden lassen, die bereit und in der Lage sind, die vorhandenen Anlagen und Gebäude zu restaurieren und zugleich den Kulturbetrieb wirtschaftlich durchzuführen. Im Ergebnis hält der Stadtrat am Vorhaben fest. Änderungen oder Ergänzungen am Planentwurf, dessen Begründung und an den für diese Bauleitplanung erstellten Fachuntersuchungen sind nicht erforderlich.

2.3 Ö 3 – Stellungnahme vom 18.10.2018

zur frühzeitigen Beteiligung (Infoblatt vom 28.09.2018/Exposé vom 06.11.2018)	**Vorschlag für die Abwägung**
	Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau entscheidet im konkreten Planungsfall, anhand der einschlägigen rechtlichen Vorgaben, der verfolgten Plankonzeption und aufgrund der tatsächlichen Verhältnisse in der jeweiligen Planungssituation wie folgt:
…wenn der Patient die bittere Pille schlucken soll, versteckt man sie unter viel Zucker. Wenn der Bürger die bittere Pille schlucken soll, versteckt man sie unter viel Text.	
Umfänglich wird in der "Bekanntmachung der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Innenentwicklung…" beschrieben, an welche Flurstücke das Areal grenzt, aber dass es sich um den "Kristallpalast" handelt erfährt man nur nach längerer Lektüre, versteckt im Satz und der Name "Palais Branconi" fällt überhaupt nicht. Ob de Jure sei dahingestellt, de Facto handelt es sich um ein Objekt des UNESCO Weltkulturerbes. Und das wollen Sie abreißen lassen.	Bei der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials gemäß § 2 Absatz 2 Baugesetzbuch hat die Stadt Dessau-Roßlau ermittelt, ob und ggfs. in welchem Umfange denkmalgeschützte Objekte von der Planung betroffen sein könnten. Maßgebend ist insoweit deren Unterschutzstellung (siehe hierzu Entwurf der öffentlich ausgelegten Planbegründung, Seite 58). Danach steht nur die Fassade des von F.W. von Erdmannsdorf entworfenen und zwischen 1795 bis 1797 für den Reisemarschall Franz Anton Salvator von Branconi errichteten Palais unter Denkmalschutz. Die Erhaltung und Sanierung der denkmalgeschützten Fassade ist nach Mitteilung der Denkmalschutzbehörde vom 12.11.2018 mit höchster Priorität zu verfolgen. Dieser Aufforderung wird durch entsprechende mit der Behörde und dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie abgestimmte Regelungen im Bebauungsplan und im Durchführungsvertrag Rechnung getragen. Der große Saalanbau, der dem Engagement des Bauunternehmers Friedrich Bolling zu verdanken ist, steht dagegen nicht unter Denkmalschutz.
Es wundert mich auch, dass Sie dem zukünftigen Investor, der sicher aus einer offenen Ausschreibung hervor gehen wird, schon jetzt solche "Fesseln" anlegen: "Auf dem … Gelände … soll eine Wohnbetreuung, bestehend aus Service Wohnen … Altenwohnungen, Betreutes Wohnen …"	Das Vorhaben ist Bestandteil eines von der Grundstückseigentümerin zur Abstimmung mit der Stadt vorgelegten Vorhaben- und Erschließungsplanes. Das entspricht einer unmittelbar nach 1990 in das Baugesetzbuch eingeführten Regelung zur Zusammenarbeit der Gemeinden mit Privaten zur Beschleunigung von Investitionen. Darauf ist in der öffentlich ausgelegten Begründung zum vor-

Alles Vorgaben, die den Investor zwingen seine Gewinne mit den Sozialträgern zu erzielen. Vielleicht möchte er viel lieber den "Kristallpalast" als Veranstaltungszentrum reaktivieren und preisgünstige Sozialwohnungen bauen!? Oder gibt es da schon Absprachen, denen Sie mit ihren "Bebauungsplan" entsprechen?	habenbezogenen Bebauungsplan eingegangen worden. Es handelt sich danach um ein privatwirtschaftliches Investitionsvorhaben, dass mit den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt vereinbar ist.
Aber zurück zum Palais Branconi. Ich muss Ihnen sicher nicht sagen, dass das kein Hinz-und-Kunz Objekt ist, sondern 1792-1795 von keinem Geringeren als Friedrich Wilhelm Erdmannsdorf erbaut wurde. Nun werden Sie entgegnen: "Ja, ja aber selbst in der Fachliteratur wird eingeräumt: Erhalten nur die Fassadenruine, Mittelrisalit mit 4 großen kannelierten ionischen Pilastern. Die wollen wir natürlich erhalten." Das würde mich freuen. Aber dazu gehört auch, dass Sie vertraglich sichern, dass im Fall einer Zerstörung /wie auch immer/, der Bauherr um originalgetreuen Wiederaufbau verpflichtet ist. Für die Restaurierung im Rahmen der Neubebauung haben Sie sicher schon genug Pläne.	Die Denkmalschutzanforderungen im Hinblick auf die "Fassadenruine", wie in der Stellungnahme erwähnt, werden voll umfänglich beachtet. Es erfolgt eine dementsprechende Rekonstruktion in Verbindung mit einer der Zerbster Straße zugewandten Dachkonstruktion. Die entsprechenden Vorkehrungen der Stadt, abgestimmt mit der Vorhabenträgerin und den zuständigen behördlichen Stellen waren Gegenstand der öffentlichen Auslegung.
Der Kristallpalast war immer Ort der Identifikation für Dessau, Früher als Veranstaltungsort und Zuletzt beim "Tag des offenen Denkmal". Deswegen: Stoppen Sie den Kahlschlag!	Ein Verzicht auf das Vorhaben ist aus mehreren Gründen nicht vertretbar. Das Gebäude ist seit den frühen 1990er Jahren baupolizeilich gesperrt. Mehrere Versuche der Reaktivierung verliefen erfolglos Dem so über die Jahre unaufhaltsam zu verzeichnenden Verfall der Gebäude ist nicht mehr Einhalt zu gebieten. Nach diversen Brandschäden unterschiedlicher Ursache kann nur noch ein ruinöser, nicht erhaltenswerter Zustand festgestellt werden. Einzig die denkmalgeschützte Fassade zur Zerbster Straße ist erhaltenswert und rechtfertigt einen baulich wirtschaftlich großen Aufwand zum Erhalt. Die Stadt begrüßt die nun mit der neuen Grundstückseigentümerin realistisch gegebene Chance, diesen städtebaulichen Missstand in Verbindung mit einer nachfolgenden geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgreich beseitigen zu können.

2.4 Ö 4 – Stellungnahme vom 20.06.2021

zum Entwurf vom 05.02.2021	Vorschlag für die Abwägung
…nach eingehender Sichtung der Unterlagen im Amtsblatt und auf der Internetseite der Stadt sowie einem sehr fundierten Bürgergespräch am 19.6.2021 vor Ort mit den [redacted], deren augenöffnendes 3D-Modell sehr plastisch die Monströsität des 7-geschossigen Klotzes abbildet, habe ich größte Bedenken gegen das Bauvorhaben.	Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau entscheidet im konkreten Planungsfall, anhand der einschlägigen rechtlichen Vorgaben, der verfolgten Plankonzeption und aufgrund der tatsächlichen Verhältnisse in der jeweiligen Planungssituation wie folgt: Dass das von der Vorhabenträgerin beabsichtigte Vorhaben in seinem Ausmaß und Umfang übermäßig groß, und daher erschreckend, bedrohlich und erdrückend wirkt, lässt sich anhand der von der Rechtsprechung entwickelten Kriterien zum Einfügen neuer Bauvorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung nicht feststellen. Zudem übersieht der Verfasser der Stellungnahme hierbei aber etwas Grundsätzliches. 1. Spätestens seit dem Jahre 2010 hätte sich die Öffentlichkeit darauf einstellen müssen, dass die Grundstückseigentümerin oder ein von ihr legitimierter Dritter vom Baurecht des Bebauungsplanes Nr. 214 "Kristallpalast" Gebrauch macht. Dazu gehört dann auch ein Neubau mit einer Grundfläche von 3.860 m² und einer Höhe von bis zu 22 Metern über dem Niveau der Zerbster Straße. 2. Vor diesem Hintergrund ist es geboten, die Gewährleistung des Eigentums, namentlich des Grundeigentums nach Art. 14 des Grundgesetzes auch bei der Änderung dieser Baurechte durch einen neuen Bebauungsplan bei den abwägungserheblichen Belangen von hervorgehobener Bedeutung einzuordnen. Denn Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 214 legen die mit dem Grundeigentum verbundenen bauplanungsrechtlichen Nutzungsbefugnisse fest. Mit einer geplanten Grundfläche von bis zu 2.100 m² bleibt die Vorhabenträgerin schon hinter unter Pkt. 1 genannte Grundfläche zurück 3. Einschränkungen in der Baukörperplanung, die dann hinter dem B-Plan Nr. 214 und sogar hinter den rahmensetzenden Vorgaben des § 34 BauGB zurückbleiben sollen, bedürfen überdies einer besonderen städtebaulichen Rechtfertigung. Dafür enthält die Stellungnahme keine Anhaltspunkte.

	Unabhängig davon hat sich die Vorhabenträgerin aus freien Stücken dafür entschieden, der Stadt im Rahmen der Abstimmung des Vorhaben- und Erschließungsplanes eine Anpassung des obersten Geschosses wie in Anhang 1 zu diesem Beschluss angegeben, anzutragen. Die Stadt begrüßt die damit verbundene partielle Reduzierung der Baumasse und die Nutzung der anteiligen Dachflächen als Dachterrasse im Interesse einer attraktiven Gestaltung nachgefragter Wohnräume in der Dessauer Innenstadt. Das Angebot der Vorhabenträgerin wird die Stadt aufgreifen und zur Grundlage für den Fertigung des Satzungsplanes bestimmen. Da mit dieser Entscheidung keine Änderung der Festsetzungen zur Höhe des Baukörpers verbunden sind, kann auf eine abermalige Beteiligung nach den Vorschriften des § 4a Baugesetzbuch verzichtet werden.
Auch wenn grundsätzlich nichts dagegen spricht, Dessau zu einer Gerontenmetropole auszubauen, unser markführender Spitzenplatz beim Altersdurchschnitt der Bevölkerung schreit ja geradezu danach, gehört ein solches Objekt nicht in solch eine exponierte Innenstadtlage. Wir wollen die Innenstadt für die Jugend, junge Familien und Gäste attraktiver machen. Senioren-Residenzen sind in der Peripherie besser aufgehoben.	Die Stadt widerspricht der Auffassung des Verfassers der Stellungnahme, dass es richtig wäre, "Senioren-Residenzen" an die Peripherie der Stadt zu verlagern. Allen Generationen Teilhabe am städtischen Leben zu ermöglichen, stellt sich als zeitgemäße Herausforderung für die Stadtentwicklung dar. Zudem gehört die angemessene Berücksichtigung der Bedürfnisse älterer und hilfsbedürftiger Menschen zu den Aufgaben der Bauleitplanung. Diesem Anspruch folgend, wird auf dem Grundstück des ehemaligen Kristallpalastes ein Mehrgenerationenwohnhaus, wie dem Bebauungsplan zugrundeliegend, errichtet.
Das einzig akzeptable an dem Entwurf ist die potemkinsche Straßenfassade, der Rest ist biederer Pseudo-Bauhaus-Stil.	Dieser Teil der Stellungnahme stellt sich als Privatmeinung dar, im Sinne der Wiedergabe einer persönlichen Auffassung zu baukulturellen Gestaltungsansprüchen. Ein abwägungsrelevanter Belang des Bebauungsplanes wird hiervon nicht berührt. Eine Abwägung hierzu kann somit unterbleiben.
Ein 7-Geschosser würde alle Bauwerke in der Nachbarschaft überragen.	Die städtebauliche Einordnung des Baukörpers wurde im Vorfeld des Bebauungsplanentwurfs eingehend geprüft. Im Ergebnis stellt sich die zurückgesetzte introvertierte Lage des Vorhabens gegenüber den angrenzenden Straßenräumen von Zerbster Straße und Rabestraße als städtebaulich gut verträglich und ohne störende Nachbarschaften zu erzeugen in den städtebaulichen Kontext einzuordnen dar. Selbst ohne den Bebauungsplan würde sich das Bauvorhaben nach dem Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Beispielsweise hat das Hotel auf dem in Sichtweite zum Vorhaben liegenden Grundstück an der Zerbster Straße nahezu die gleiche Grundfläche und Höhenentwicklung.

Ich möchte daher den Stadtrat bitten, sowohl die Bauhöhe als auch das Nutzungskonzept zu überdenken und entsprechende Nachbesserungen im Bebauungsplan einfließen zu lassen. Die Bürger von Dessau und ihre Gäste werden es ihnen danken.	Hierbei handelt sich um einen Appell an die Politik ohne die Berührung weiterer Belange des Bebauungsplanentwurfes. Zur städtebaulichen Einordnung sowie Nachnutzung wird auf die o.a. Ausführungen und die öffentlich ausgelegte Begründung (siehe u.a. S. 23 ff. und 49) verwiesen. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplanes werden danach nicht erforderlich.

2.5 Ö 5 – Stellungnahme vom 20.06.2021

zum Entwurf vom 05.02.2021	**Vorschlag für die Abwägung**
	Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau entscheidet im konkreten Planungsfall, anhand der einschlägigen rechtlichen Vorgaben, der verfolgten Plankonzeption und aufgrund der tatsächlichen Verhältnisse in der jeweiligen Planungssituation wie folgt:
…so sehr ich erfreut war, dass der Schandfleck Kristallpalast in Angriff genommen wurde und sich ein Investor fand, bin ich doch von der Zweckmäßigkeit und dem baulichen Entwurf enttäuscht. Dieser Bereich eignet sich für ein Altenheim nicht. Wieviel Altenheime brauchen wir in Dessau wirklich noch? Es sind einige schon in der Planung. Nicht alle Alten wollen in einem Heim ihren Lebensabend verbringen. Bei dem geplanten Standort Hätte ich das Gefühl, in einem Kasernenhof oder Gefängnis zu sein. Es fehlt jegliches Grün, die Bewohner könnten sich mit ihren Rollstühlen und sonstigen Hilfsmittel lediglich auf dem Marktplatz bewegen, die innerstädtische Kaufkraft werden sie nicht erhöhen und die Innenstadtbelebung wird auch nicht erhöht.	Die Stadt Dessau-Roßlau widerspricht zunächst der Auffassung, dass es sich hier um ein Altenheim handelt. Die Bezeichnung "Mehrgenerationenwohnhaus" in Verbindung mit Handel und Dienstleistungen trifft dagegen recht gut die Nutzungskulisse, die an diesem Standort beabsichtigt ist. Hier sollen Wohnformen entstehen, die durch Klientele unterschiedlicher Altersklassen (auch von denen mit Betreuungsbedarf) in Anspruch genommen werden können. Insbesondere in den ausgelegten Grundrissplänen war für das 5. und 6. Obergeschoss klar erkennbar, dass die Bewohnerinnen und Bewohner relativ eigenständig in Wohnungen mit eigener Küche und Bad leben können. Das ist ein gravierender Unterschied zu den Altenheimen, die älteren Menschen, die ihren Haushalt nicht mehr eigenständig führen können, pflegerische Betreuung und hauswirtschaftliche Unterstützung im gesamten Gebäude gewährleisten.

Mein Vorschlag wäre, dem Investor einen Grundstückstausch anzubieten, dass das Heim in einem für Senioren geeigneteren Ort gebaut werden kann. Dann kann die Stadt entscheiden, für welchen Zweck das Gelände Kristallpalast genutzt werden könnte. Mir würden da verschieden Vorschläge einfallen. Ich würde jedenfalls als Senior, ich bin 77 Jahre, auf keinen Fall in diese Residenz ziehen, es sei denn, ich kann das Bett nicht mehr verlassen, aber dann ist sowieso alles egal. Ich bitte sie, mit den Stadträten das geplante Bauvorhaben nochmals zu überprüfen.	Grundsätzlich ist an dieser Stelle auszuführen, dass ein Flächentausch von Grundstücken zwischen einer Gemeinde und einem Dritten ebenso ein Rechtsgeschäft ist wie der Erwerb oder Verkauf eines Grundstückes. Für die Stadt sind hier aber spezielle kommunalrechtliche Vorschriften, insbesondere die §§ 112 und 115 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt zu berücksichtigen. Der Erwerb von Vermögen durch die Kommune soll danach grundsätzlich nur erfolgen, wenn das für die jeweilige kommunale Aufgabenerfüllung erforderlich ist. Wenn es nicht der Aufgabenerfüllung dient, darf Vermögen durch Kommunen nicht erworben werden. Allein deshalb Vermögen zu erwerben, um an dieser Stelle das von der Vorhabenträgerin beabsichtigte Vorhaben nicht zu verwirklichen, ohne dass ein Zusammenhang zur kommunalen Aufgabenerfüllung besteht, wäre unzulässig. In dieser Hinsicht ist zu berücksichtigen, dass die Vorhabenträgerin mit ihrem Vorhaben bereits einen den Tausch rechtfertigenden Allgemeinwohlbelang selbst erfüllt, in dem das Vorhaben als Mehrgenerationenhaus auf die Bedürfnisse nach Wohnraum in der Innenstadtlage ausgerichtet ist. Es müsste sich demzufolge um einen anderen Allgemeinwohlbelang handeln, der für die jeweilige kommunale Aufgabenerfüllung erforderlich ist. Dafür bietet die Stellungnahme aber keine belastbaren Anhaltspunkte. Änderungen oder Ergänzungen am Planentwurf und am Durchführungsvertrag ergeben sich daher nur in dem hier entschiedenen Umfang.

2.6 Ö 6 – Stellungnahme vom 08.07.2021

zum Entwurf vom 05.02.2021	**Vorschlag für die Abwägung**
…interessiert verfolgen wir die Entwicklung des o. g. geplanten Bauvorhabens. Gleich vorweg, der Kristallpalast ist ein Schandfleck und wahrhaftig kein Aushängeschild mehr für unsere Stadt. Hier muss etwas geschehen, das ist Tatsache. Allerdings ist anzuzweifeln, dass dieses Projekt die Ideallösung ist.	Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau entscheidet im konkreten Planungsfall, anhand der einschlägigen rechtlichen Vorgaben, der verfolgten Plankonzeption und aufgrund der tatsächlichen Verhältnisse in der jeweiligen Planungssituation wie folgt:

Die Skizzen bzw. Zeichnungen des geplanten Neubaus auf dem Papier und das realistische 3- D-Modell sollten Anlass dazu geben dieses Vorhaben nochmals zu überdenken. Nicht nur die wirtschaftliche und profitable Seite im Blick zu haben, sondern auch die Bedürfnisse der künftigen Bewohner nicht zu vergessen. Es gibt so viele offene Fragen. Muss es so ein siebengeschossiger, wuchtig wirkender Wohnbunker sein ohne größere Freifläche und Blick auf das Parkhaus?	Bei der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials gemäß § 2 Absatz 2 Baugesetzbuch hat die Stadt Dessau-Roßlau die öffentlichen und privaten Belange zu ermitteln, die von der Planung betroffen sein könnten. Daher ist es keinesfalls so, dass die Stadt nur die wirtschaftliche und profitable Seite in den Blick nimmt. Der öffentlich ausgelegten Begründung war auf der Seite 6 zu entnehmen, dass die Vorhabenträgerin von einem ihr vom Gesetzgeber zugestandenen Recht der Stellung eines Antrages auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Gebrauch gemacht hat. Nach § 12 Absatz 2 Baugesetzbuch hat die Gemeinde auf Antrag des Vorhabenträgers über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden. Die Gemeinde hat also auf Grund des Antrags zu prüfen, ob sich der Vorhaben- und Erschließungsplan nach dem Stand der Abstimmung in ihr städtebauliches Konzept einfügt oder ob er ggf. so verändert werden kann, dass er den städtebaulichen Vorstellungen der Gemeinde für das Gebiet entspricht. Ohne dem Ergebnis des Bauleitplanverfahrens vorzugreifen, hat sich der Stadtrat mehrheitlich bei der Antragsentscheidung dafür ausgesprochen, dass sich das Vorhaben in die stadtentwicklungspolitischen Vorstellungen der Stadt einfügt. Hierfür war hauptsächlich zu berücksichtigen, dass das Vorhaben 1. dazu beiträgt, einen mittlerweile über 30 Jahre währenden städtebaulichen Missstand zu beseitigen, 2. den Erhalt und die Sanierung der denkmalgeschützten Fassade entlang der Ostseite der Zerbster Straße zum Inhalt hat, 3. mit seiner Nutzungskulisse den Funktionen der Innenstadt als Wohn –, Handels- und Dienstleistungsstandort entspricht und 4. in seinem Ausmaß den für das Grundstück geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 214 zum Maß der baulichen Nutzung entspricht. Auf dieser Grundlage hat der Stadtrat sich dafür entschlossen, für die Entscheidung über den endgültigen Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ein entsprechendes Bauleitplanverfahren durchzuführen. Bei der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials gemäß § 2 Absatz 3 Baugesetzbuch hat die Stadt Dessau-Roßlau auch zu berücksichtigen, ob mit dem Vorhaben den Bedürfnissen der Bewohnerinnen und Bewohner hinsichtlich der Wohnungen und

	dazugehörenden Freiflächen in angemessener Art und Weise Rechnung getragen worden ist. Die in dieser Stellungnahme vorgetragenen Sorgen um nicht ausreichende gebäudenahe Freiflächen werden von der Stadt aufgegriffen und im Interesse der Förderung der Bedürfnisse der künftigen Bewohnerinnen und Bewohner wie folgt berücksichtigt. Die Stadt entscheidet sich hier im Rahmen der ihr obliegenden Abwägung für eine stärkere Gewichtung der in § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 3 genannten Belange. Sie stellt im Ergebnis dieser Abwägung den im Widerspruch stehenden Belang der (möglichst störungsfreien) Unterbringung vorhabenbedingter Kfz-Stellplätze auf dem Baugrundstück zurück. Es erfolgt zur Planfassung für den Satzungsbeschluss eine Neuordnung von Stellplätzen, wie im Anhang 2 zu dieser Abwägung angegeben. Die damit anteilig frei werdende Grundstücksfläche wird als Aufenthaltsbereich für die Bewohner des Wohn- und Geschäftshauses freianlagenbezogen gestaltet und zur Verfügung gestellt. Eine Minderung der beabsichtigten Anzahl an Stellplätzen ist damit nicht verbunden. Zudem hat sich die Vorhabenträgerin aus freien Stücken dafür entschieden, der Stadt im Rahmen der Abstimmung des Vorhaben- und Erschließungsplanes eine Anpassung des obersten Geschosses wie im Anhang 1 zu diesem Beschluss angegeben, anzutragen. Die Stadt begrüßt die damit verbundene partielle Reduzierung der Baumasse und die Nutzung der anteiligen Dachflächen als Dachterrasse im Interesse einer attraktiven Gestaltung nachgefragter Wohnräume in der Dessauer Innenstadt. Das Angebot der Vorhabenträgerin wird die Stadt aufgreifen und zur Grundlage für den Fertigung des Satzungsplanes bestimmen. Da mit dieser Entscheidung keine Änderung der Festsetzungen zur Höhe des Baukörpers verbunden sind, kann auf eine abermalige Beteiligung nach den Vorschriften des § 4a Baugesetzbuch verzichtet werden.
Die Ausfahrtstraße vom Parkhaus am Lyborius Gymnasium vorbei ist zu Stoßzeiten bei Schulanfang, Schulende sowie bei Schulveranstaltungen von Autos zugeparkt, ebenso die Rabestraße. Wird der Liefer- und Besucherverkehr diese Lage noch verschlimmern? Man sollte annehmen, dies trägt nicht zur Planung eines verkehrsberuhigten Zentrums bei.	Der angesprochene Belang in diesem Teil der Stellungnahme bezieht sich auf die verkehrsorganisatorische Abwicklung im direkten Umfeld des Vorhabens. Hierzu hat die Stadt Dessau-Roßlau verkehrsgutachterlichen Untersuchungen veranlasst und zusammen mit dem Planentwurf öffentlich ausgelegt. Darin sind die ganz unterschiedlichen Nutzungszeiten und –zyklen betrachtet und im Ver-

	hältnis mit den tatsächlich anfallenden Verkehrsmengen der einzelnen Verkehrsarten zusammen mit dem Tiefbauamt, der Polizei und der unteren Verkehrsbehörde im Amt für Sicherheit und Ordnung bewertet worden. Die Stadt hat sich hier im Rahmen der ihr obliegenden Abwägung für eine hohe Gewichtung des Belanges der Verkehrssicherheit, insbesondere im Interesse der zu Fuß oder mit dem Rad unterwegs befindlichen Personen in diesem Bereich für die Absicht, eine verkehrsberuhigten Bereich festsetzen zu wollen, entschieden. Daran hält die Stadt fest, da sich nach Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung keine Anhaltspunkte dafür ergeben, dass mit dem Vorhaben eine erhebliche Verschlimmerung der Verkehrssituation zu befürchten ist.
Wie wird die Parkplatzsituation geregelt, das Parkhaus von D & S kann ja wohl nicht die Lösung sein? Z. Zt. ist dieses nicht öffentlich und an Dauerparker vermietet. Die Technik für stundenweises Parken ist nicht verfügbar, auch die Änderungen für bessere Erreichbarkeit im Straßenverkehr, sowie Ausschilderung wurde zurückgebaut.	Da hier ein Vorhaben errichtet werden soll, bei dem mit einem Zugangs- und Abgangsverkehr mit Kraftfahrzeugen zu rechnen ist, haben sich Stadt und Vorhabenträgerin auf eine Konzeption verständigt, die die Nutzung des Baugrundstückes und des Parkhauses einschließt. Darüber hinaus sind im nahen Umfeld im öffentlichen Straßenraum in zumutbarer Entfernung in der Zerbster Straße, in der Poststraße und in der Flössergasse etliche Parkplätze vorhanden. Darauf hat die Stadt in den entsprechenden Ausführungen der Begründung des Bebauungsplanes unter Kapitel 6.6 hingewiesen.
Steht ein Betreiber des Pflegeheimes bereits fest? Der Investor für das Objekt Rodebillestraße konnte keinen finden. Das Projekt scheiterte. Stehen genug Pflegekräfte zur Verfügung, denn z. Zt. entsteht ein weiteres Pflegeheim an der Ecke Wolfgangstraße?	Die Vorhabenträgerin erklärt durch Ihren Vertragsschluss mit der Stadt zur Durchführung des Vorhabens, dass sie dazu bereit und in der Lage ist. Mit dieser vom Gesetzgeber eingeforderten Erklärung werden Anforderungen an die finanzielle, fachliche und rechtliche Fähigkeit der Vorhabenträgerin gestellt. Das Gesetz verlangt dagegen nicht, dass der Vorhabenträger das Vorhaben selbst (vorübergehend oder dauernd) nutzt (EZBK/Krautzberger, 142. EL Mai 2021, BauGB § 12 Rn. 64). Die Fragestellung berührt den wirtschaftlichen Betrieb des Objektes und stellt deshalb keine städtebaulichen Belange im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes dar.
Unserer Meinung auch kein günstiger Standort im Sinne der Bewohner.	In der öffentlich ausgelegten Begründung ist auf der Seite 7 nachzulesen, dass sich der vorhabenbezogene Bebauungsplan zu den stadtentwicklungspolitischen Vorstellungen konform verhält. Zudem erweist er sich im Hinblick auf die in § 1 des Baugesetzbuches verankerten Grundsätze zur vorrangigen Innenentwicklung, zur Berücksichtigung mannigfaltiger Wohnbedürfnisse, der sozia-

	len und kulturellen Bedarfe unterschiedlicher Bevölkerungs- und Altersgruppen, zur Erhaltung und Weiterentwicklung vorhandener Ortsteile und des zentralen Versorgungsbereiches der Dessauer Innenstadt als erforderlich. Die zu dem Bebauungsplan erstellten fachgutachterlichen Untersuchungen kommen zu dem Ergebnis, dass an dem Standort ein gesundes Wohnen möglich ist.
Wir würden uns wünschen, dass der Stadtrat diese Tatsachen nochmals prüft und die Zustimmung in dieser Form des Bauplanes verweigert.	Der Bitte ist der Stadtrat nachgekommen und hat sich dafür entschieden, an den Grundzügen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes festzuhalten und für die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner die Situation der Freiflächen auf dem Baugrundstück zu verbessern.

2.7 Ö 7 – Stellungnahme vom 08.07.2021

zum Entwurf vom 05.02.2021	**Vorschlag für die Abwägung**
	Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau entscheidet im konkreten Planungsfall, anhand der einschlägigen rechtlichen Vorgaben, der verfolgten Plankonzeption und aufgrund der tatsächlichen Verhältnisse in der jeweiligen Planungssituation wie folgt:
Die vorgesehene Bebauung kann ich aus folgenden Gründen in der nun vorliegenden Planung nicht befürworten: **1.** Die maximal zulässige Geschosszahl beeinträchtigt durch sieben Vollgeschosse das Stadtbild aus praktisch allen Richtungen negativ, da der Baukörper viel zu hoch ist. Lösungsansatz: Reduzierung auf maximal vier Geschosse	Zu 1.) Die maximal zulässige Höhe des Baukörpers entspricht der Höhe des gegenwärtigen Bühnenhauses zum Saalanbau des historischen Kristallplastes. In dieser Kubatur wird sich der zurückgesetzt introvertiert im Quartier gelegene Baukörper auch künftig wahrnehmen lassen. Damit wird er entgegen der Aussage der Stellungnahme nicht aus allen Richtungen zu sehen sein, da die Straßenrandbebauung, von Baulücken oder Straßeneinmündungen abgesehen, den Baukörper optisch abschirmen (siehe u.a. nachfolgende Abbildungen).

	 Blick aus der Zerbster Straße Blick aus der Rabestraße durch eine Baulücke Bei der Formulierung des Lösungsvorschlages, die Baumasse auf vier Geschosse zu reduzieren, übersieht der Verfasser etwas Grundsätzliches.

	1. Spätestens seit dem Jahre 2010 hätte sich die Öffentlichkeit darauf einstellen müssen, dass die Grundstückseigentümerin oder ein von ihr legitimierter Dritter vom Baurecht des Bebauungsplanes Nr. 214 "Kristallpalast" Gebrauch macht. Dazu gehört dann auch ein Neubau mit einer Grundfläche von 3.860 m² und einer Höhe von bis zu 22 Metern über dem Niveau der Zerbster Straße. 2. Vor diesem Hintergrund ist es geboten, die Gewährleistung des Eigentums, namentlich des Grundeigentums nach Art. 14 des Grundgesetzes auch bei der Änderung dieser Baurechte durch einen neuen Bebauungsplan bei den abwägungserheblichen Belangen von hervorgehobener Bedeutung einzuordnen. Denn Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 214 legen die mit dem Grundeigentum verbundenen bauplanungsrechtlichen Nutzungsbefugnisse fest. Mit einer geplanten Grundfläche von bis zu 2.100 m² bleibt die Vorhabenträgerin schon hinter der unter Pkt. 1 genannte Grundfläche zurück 3. Einschränkungen in der Nutzung und der Baukörperplanung, die dann, wie hier gefordert, hinter dem B-Plan Nr. 214 und sogar hinter den rahmensetzenden Vorgaben des § 34 BauGB zurückbleiben sollen, bedürfen überdies einer besonderen städtebaulichen Rechtfertigung. Dafür enthält die Stellungnahme keine Anhaltspunkte. Unabhängig davon hat sich die Vorhabenträgerin aus freien Stücken dafür entschieden, der Stadt im Rahmen der Abstimmung des Vorhaben- und Erschließungsplanes eine Anpassung des obersten Geschosses wie im Anhang 1 zu diesem Beschluss angegeben, anzutragen. Die Stadt begrüßt die damit verbundene partielle Reduzierung der Baumasse und die Nutzung der anteiligen Dachflächen als Dachterrasse im Interesse einer attraktiven Gestaltung nachgefragter Wohnräume in der Dessauer Innenstadt. Das Angebot der Vorhabenträgerin wird die Stadt aufgreifen und zur Grundlage für die Fertigung des Satzungsplanes bestimmen. Da mit dieser Entscheidung keine Änderung der Festsetzungen zur Höhe des Baukörpers verbunden sind, kann auf eine abermalige Beteiligung nach den Vorschriften des § 4a Baugesetzbuch verzichtet werden.
2. Durch den massiven Baukörper haben die Seniorinnen und Senioren als zukünftige Bewohner des Altenheims kaum benutzbare Freiflächen. Da es oftmals bewegungseingeschränkte Menschen sind, welche im direkten Umfeld des Gebäudes Erholungsräume und grüne Oasen benötigen, halte	Zu 2.) Die in dieser Stellungnahme vorgetragenen Sorgen um nicht ausreichende gebäudenahe Freiflächen werden von der Stadt aufgegriffen und im Interesse der Förderung der Bedürfnisse der künftigen Bewohnerinnen und Bewohner wie

ich den Standort insgesamt an dieser Stelle für falsch, zumindest in seiner jetzigen Dimension. Gäbe es hier nicht andere Flächen im Innenstadtgebiet, welche dem Investor angeboten werden können und größere Freiflächen zum Verweilen in unmittelbarer Gebäudenähe in grünen Oasen ermöglichen würden?	folgt berücksichtigt. Die Stadt entscheidet sich hier im Rahmen der ihr obliegenden Abwägung für eine stärkere Gewichtung der in § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 3 genannten Belange. Sie stellt im Ergebnis dieser Abwägung den im Widerspruch stehenden Belang der (möglichst störungsfreien) Unterbringung vorhabenbedingter Kfz-Stellplätze auf dem Baugrundstück zurück. Es erfolgt zur Planfassung für den Satzungsbeschluss eine Neuordnung von Stellplätzen, wie im Anhang 2 zu dieser Abwägung angegeben. Die damit anteilig frei werdende Grundstücksfläche wird als Aufenthaltsbereich für die Bewohner des Wohn- und Geschäftshauses freianlagenbezogen gestaltet und zur Verfügung gestellt. Eine Minderung der beabsichtigten Anzahl an Stellplätzen ist damit nicht verbunden.
Lösungsansatz: Auflistung von möglichen Grundstücken und Gespräch mit dem Investor bezüglich Standortwechsel	Andere Flächen im Innenstadtgebiet, welche dem Investor angeboten werden können und größere Freiflächen zum Verweilen in unmittelbarer Gebäudenähe in grünen Oasen ermöglichen würden, stehen der Stadt nicht zur Verfügung. Im Übrigen stellt dies auch aus anderen Gründen keinen durchführbaren Lösungsansatz dar.
Sollte am Standort dennoch festgehalten werden, muss geprüft werden ob die Nordausrichtung der Apartments sinnvoll ist und nicht mehr Balkone möglich sind.	Da am Vorhaben festgehalten werden soll, wird sich die Stadt dafür einsetzen, dass mehr Balkone als gegenwärtig auf den Abbildungen zu ersehen, im Zuge der Planverwirklichung realisiert werden. Eine entsprechende baurechtliche Möglichkeit hat die Stadt in den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eingeräumt. Dagegen ist die Nordausrichtung entsprechender Appartements gerade in Zeiten der klimatischen Veränderungen, wie wir sie gegenwärtig wahrnehmen, in den Sommermonaten eine bevorzugte Wohnlage.
Die Begrünung des Areals muss erweitert und eine Fassadenbegrünung dringend in Erwägung oder (falls möglich) angeordnet werden um der Anpassung an den Klimawandel gerecht zu werden, bzw. positiv der Aufheizung unserer Innenstadt entgegenzuwirken.	Es wird auf die oben stehenden Ausführungen verwiesen. In diesem Sinne prüft die Stadt die Anregung hinsichtlich der in diesem Sinne denkbaren Optionen einer intensiveren Begrünung des Grundstücks sowie des Bauwerks. Der abschließende Regelungsumfang hierzu wird vor Satzungsbeschluss Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes, des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie des Durchführungsvertrages.
Wenn ein Standortwechsel jedoch möglich ist, dann könnte für den "Kristallpalast" perspektivisch "neu gedacht" werden: Ein Wiederaufbau des Palais (Vorderhaus) mit der denkmalgeschützten "Erdmannsdorffassade wäre anzustreben.	Der Wiederaufbau der denkmalgeschützten Erdmannsdorfffassade ist Gegenstand des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Ungeachtet dessen wird auch das Mehrgenerationenwohnhaus Projektgegenstand bleiben, da der Nutzungskontext stadtentwicklungspolitischen Zielstellungen in der Stadt Dessau-Roßlau entspricht.

Veranstaltungen und vielleicht sogar ein Umzug der Musikschule mit einer damit verbundenen Belebung der Innenstadt durch junge musizierende Menschen wären ein echter Gewinn für Dessau. Die Bühne der "Gartenträume-Lounge" wäre nur einen "Katzensprung" in Lauf- und Sichtweite entfernt! Ich bitte Sie um sorgfältige Abwägung meiner Stellungnahme.	Änderungen und Ergänzungen am Planentwurf und Durchführungsvertrag ergeben sich folglich nur in dem entschiedenen Umfange (Freiflächen statt Stellflächen, Balkone und Fassadenbegrünung)

2.8 Ö 8 – Stellungnahme vom 09.07.2021

zum Entwurf vom 05.02.2021	**Vorschlag für die Abwägung**
	Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau entscheidet im konkreten Planungsfall, anhand der einschlägigen rechtlichen Vorgaben, der verfolgten Plankonzeption und aufgrund der tatsächlichen Verhältnisse in der jeweiligen Planungssituation wie folgt:
Die Originalfassade des Palais in der Zerbster Straße ist verändert worden durch den Umbau 1904 und soll jetzt nochmal verändert werden, in dem eine mittige Tür eingesetzt wird. Das ist ein wesentlicher Eingriff in das Denkmal. Der Eingang durch die Fassade sollte weiterhin durch den vorhandenen Eingang an der Seite geschehen (Korbtor). Dies würde auch dem Denkmal entsprechen. Ein Eingang in der Mitte wäre laut Plan zu eng. Es müssen mehrere Leute zur gleichen Zeit durchgehen können. Dies wäre bei dem alten Durchgang gegeben.	Bei der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials gemäß § 2 Absatz 2 Baugesetzbuch hat die Stadt Dessau-Roßlau unter Zuhilfenahme der Informationen in der Denkmalbehörde und des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie ermittelt, ob und ggfs. in welchem Umfange Belange der Denkmalpflege und denkmalgeschützte Objekte von der Planung betroffen sein könnten. Maßgebend ist insoweit deren Unterschutzstellung (siehe hierzu Entwurf der öffentlich ausgelegten Planbegründung, Seite 58). Die Rekonstruktion der Straßenfassade unterliegt danach in ihrer Ausprägung den Beurteilungsmaßstäben der zuständigen Denkmalschutzbehörde im Benehmen mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie. Dafür wurden umfangreiche Abstimmungen mit der Vorhabenträgerin durchgeführt, die in der öffentlich ausgelegten Anlage zum Durchführungsvertrag (Anlage 14 zum Auslegungsbeschluss) für Jedermann einseh- und nachvollziehbar zusammengefasst worden sind. Insofern ist die Anregung für die Stadt Dessau-Roßlau im Rahmen der hier angeregten Diskussion von Alternativen nicht durchführbar.
Ich schlage vor, dass man nicht nur eine Fassade wie ein Potemkinsches Dorf erhält, sondern die Möglichkeit nutzt, wieder ein zweigeschossiges Gebäude zu bauen mit öffentlicher Nutzung (Café, Einkaufsmöglichkeiten etc.). All das,	So sehr man den Wunsch des Verfassers nachempfinden kann, so sehr muss man sich aber auch der Authentizität der unter Denkmalschutz stehenden Fassade bewusst werden. Die Fassade des ehemaligen Palais' Branconi ist von

was in den seitlichen Gebäuden vorgesehen war, sollte man dort integrieren. Der Weg vom Eingang der Zerbster Straße zum Haupteingang (West) des Wohnhauses darf nicht im Freien passieren. Er sollte überdacht sein.	sehr hohem Denkmalwert, der sich u. a. in der historischen Bedeutung der Zerbster Straße, als älteste Straße im Stadtgebiet, der Bedeutung des Architekten Friedrich Wilhelm von Erdmannsdorff sowie der baugeschichtlichen und historischen Bedeutung bemisst. Darüber hinaus kommt, wie allen bewusst stehen gelassenen Kriegsruinen, einem Gebäuderest wie diesem, in einer derart von den Kriegszerstörungen mitgenommenen Stadt, auch ein Mahnmalcharakter zu, der auch nach 75 Jahren noch an die katastrophale Zerstörung Dessaus eindrücklich erinnert. Vor diesem Hintergrund haben sich Vorhabenträgerin und Stadt nach Beteiligung der Denkmalschutzbehörde und des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie zu der öffentlich ausgelegten Form der Sanierung und Sicherung der Fassade verständigt. Insofern wird das Konzept der Grundstücksnutzung aufrechterhalten.
Es muss auf ausreichend Verkehrsfläche am hinteren Eingang (Ost) geachtet werden, damit sowohl der Eingang als auch die Fahrstühle von ankommenden Anwohnern in Taxis und Krankenwagen (mit Krankenbetten und Rollstühlen) erreicht werden können.	Die vorgesehenen Platzverhältnisse stellen sich als ausreichend dar, um die entsprechenden Verkehre bewältigen zu können.
In den Fluren der Einrichtung für Pflegewohnen müssen mindestens zwei Betten aneinander vorbeifahren können. Auf Grund der gegenseiteigen Belastung und Behinderung sollte überlegt werden, ob wirklich eine Mischung zwischen normalem Wohnen, Tagespflege/betreutem Wohnen und Pflegewohnen sinnvoll ist, z. B. durch Geräusch- und Geruchsbelastung vor allem durch das Pflegewohnen.	Die Hinweise dieses Teils der Stellungnahme betreffen die konkrete Objektplanung und werden in diesem Zuge zu beachten sein. Im Übrigen hat die für Beratung und die Überwachung von stationären Einrichtungen und sonstigen nicht selbstorganisierten Wohnformen zum Schutz der Würde, der Interessen und der Bedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner zuständige Behörde in ihrer Stellungnahme vom 23.07.2021 Hinweise gegeben, die in der weiteren Objektplanung berücksichtigt werden.
Sind weiterhin Balkone im Bereich des normalen Wohnens wie in der Schattenwurfanalyse vorgesehen?	Die Balkone werden im Rahmen der weiteren Objektplanung entsprechend vorgesehen.
Für Leute aus den Bereichen der Tagespflege/betreutem Wohnen und Pflegewohnen müssen ausreichend Gemeinschaftsräume und Freiflächen zum gemeinsamen Beisammensein, zum Spazieren und zur Rollstuhlausfahrt bereitgehalten werden. Um Freifläche für die Anwohner zu schaffen, sollte man versuchen, den Parkplatz der Rabestraße Nr. 7 und die Wiese des nördlich angrenzenden Grundstücks des Flurstsücks 3471/1. zu erwerben und zu nutzen Dann könnte der Fahrbetrieb einschließlich Anlieferung so geregelt werden, dass die Bäume erhalten werden können.	Der Anregung nach Freiflächen zum gemeinsamen Beisammensein, zum Spazieren und zur Rollstuhlausfahrt wird die Stadt im Interesse der Förderung der Bedürfnisse der künftigen Bewohnerinnen und Bewohner wie folgt berücksichtigen. Die Stadt entscheidet sich hier im Rahmen der ihr obliegenden Abwägung für eine stärkere Gewichtung der in § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 3 genannten Belange. Sie stellt im Ergebnis dieser Abwägung den im Widerspruch stehenden Belang der (möglichst störungsfreien) Unterbringung vorhabenbedingter Kfz-Stellplätze auf dem Baugrundstück zurück. Es erfolgt zur Planfassung für

	den Satzungsbeschluss eine Neuordnung von Stellplätzen, wie im Anhang 2 zu dieser Abwägung angegeben. Die damit anteilig frei werdende Grundstücksfläche wird als Aufenthaltsbereich für die Bewohner des Wohn- und Geschäftshauses freianlagenbezogen gestaltet und zur Verfügung gestellt. Eine Minderung der beabsichtigten Anzahl an Stellplätzen ist damit nicht verbunden.
Ist weiterhin eine Begrünung und Begehbarkeit des Daches vorgesehen? Können dies auch Anwohner aus der Tagespflege/betreutem Wohnen und Pflegewohnen nutzen (mit Rollstuhl)? Warum gibt es keinen Plan für das begrünte Dach wie von den anderen Grundrissszeichnungen vom 17.12.2020 (als lfd. Nr. A8)?	Die Begrünung des Wohn- und Geschäftshauses im Dachflächenbereich ist für die Baugebiete A und B des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Gegenstand der Planung. Eine Begehbarkeit des Daches für Bewohner des Mehrgenerationenwohnhauses ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht vorgesehen. Hier bedarf es einer entsprechenden Prüfung im Zuge der Objektplanung, genauso wie in diesem Zuge die konkrete Begrünung/Bepflanzung der Dachflächen ausgestaltet werden soll.
Im Plan A001 vom 17.12.2020 ist die Bezeichnung Einfahrt Parkhaus in Ausfahrt Parkhaus zu berichtigen?	Die Berichtigung ist im vorliegenden Fall entbehrlich. Sie stammt aus der Grundstücksvermessung. Die Vermessungsgrundlage ist auch ohne eine Berichtigung geometrisch einwandfrei.
Ist die Ein- und Ausfahrt im Osten des Grundstücks für Fußgänger, Radfahrer, Rollstuhlfahrer, Autos, Taxis und Krankenwagen ausgelegt? Könnte bei Inanspruchnahme des Parkplatzes der Rabestraße Nr. 7 die Situation verbessert werden?	Die Ein- und Ausfahrt ist entsprechend angelegt. Es erschließt sich der Stadt nicht, welcher Parkplatz der Rabestraße Nr. 7 vorliegend gemeint sein soll. Eine Auseinandersetzung mit dem genannten Sachverhalt ist somit im Rahmen der vorliegenden Abwägung nicht möglich.
Aus dem Gesagten sind meine Hauptargumente, 1. dass die Fassade des Palais Branconi erhalten werden und Teil ein angrenzendes zweigeschossigen Hauses mit öffentlicher Nutzung werden soll (KEIN Potemkinsches Dorf).	Zu 1.) Unter Verweis auf vorstehende Ausführungen wird die Fassade des Palais Branconi rekonstruiert, dahinter jedoch kein zweigeschossiger Baukörper unmittelbar weiterentwickelt.
2. dass der ehemalige Kristallplast "Schuppen" abgerissen und an seiner Stelle nicht ein Wohn- und Geschäftshaus errichtet werden soll, sondern entweder:	Zu 2.)
a) Insgesamt eine innerstädtische Freifläche werde mit Erholungsmöglichkeiten jeglicher Art, da es in diesem dicht besiedeltem Gebiet mit vielen Rentnern und Kindern für die nächsten Jahrzehnte an solcher Möglichkeit fehlt oder	Das Grundstück des ehemaligen Kristallpalastes befindet sich in Privateigentum. Der Abbruch des Kristallpalastes setzt eine rentierliche Nachnutzung voraus. Insofern steht das gefundene Nutzungskonzept im Einklang mit der städ-

	tebaulichen Zielstellung der Stadt Dessau-Roßlau zur Grundstücksentwicklung. Eine größere innerstädtische Freifläche anstelle des Standortes der Bauruine des ehemaligen Kristallpalastes zu verwirklichen, ist somit kein städtebauliches Entwicklungsziel.
b) Der ehemalige Kristallpalast (Schuppen) untersucht wird auf Unterhaltung und öffentliche Nutzung. Es kann nicht sein, dass an immer auf andere Veranstaltungsorte am Rande der Stadt (z. B. Alten) verweist. Man sollte das Gebäude nochmals gründlich untersuchen, sichern und für zukünftige Nachnutzungen stehen lassen. Dieser Kristallpalast (Schuppen) war und ist für viele Dessauer ein Identifikationsobjekt. Dieser Name "Kristallpalast" sollte nicht für eine neue Nutzung missbraucht werden.	Die Anhalt Arena und der Golfpark oder auch die zeitweilige Nutzung des Glaspalastes (Turnhalle Berufsschulzentrum) und nicht zuletzt das Anhaltische Theater bieten Räumlichkeiten entsprechender Größenordnung um Veranstaltungen unterschiedlichster Formate in Dessau bestreiten zu können. Mit Blick auf die Stadtgröße Dessaus und die Anzahl der Veranstaltungsorte besteht somit ein unterschiedliches Portfolio an Veranstaltungsstätten, dass mit der Marienkirche im Zentrum der Stadt Dessau-Roßlau darüber hinaus einen entsprechenden Ort zu bieten hat. Diese klarstellenden Ausführungen zu diesem Teil der Stellungnahme sind aus Sicht aus der Stadt wichtig, um in Erinnerung zu rufen, um zu verstehen, dass über drei Jahrzehnte keine Veranstaltungsstätte aus dem historischen Ensemble des Kristallpalastet wieder entstehen konnte. Das Mehrgenerationenwohnhaus wird nicht den Namen des historischen Kristallpalastes tragen.
3. dass dem Vorhabenträger hp&p Generalplanung ein neues Grundstück für sein Vorhaben mit großer Freifläche angeboten wird, so wie ich es an den gebauten Beispielen im Internet gesehen haben.	Zu 3.) Die Vorhabenträgerin hat das Grundstück von einem Privateigentümer erworben. Da das Vorhaben den stadtentwicklungspolitischen Zielstellungen der Stadt Dessau-Roßlau entspricht, sieht die Stadt Dessau-Roßlau unter Verweis auf vorstehende Ausführungen keine Notwendigkeit, ggf. alternative Grundstücke für die begehrte Nutzung bereitzustellen.
4. dass der bestehende Bebauungsplan Nr. 214 nicht überplant wird.	Zu 4.) Das Festhalten an dem Bebauungsplan stellt weder für die Stadt noch die Vorhabenträgerin eine ernsthafte Alternative dar. Die Stadt Dessau-Roßlau hat es sich in den zurückliegenden Jahren mit Entscheidungen zur Entwicklung des Kristallpalastgrundstückes keinesfalls leicht gemacht Sie bemüht sich seit der baupolizeilichen Schließung des Kristallpalastes Anfang der 1990er Jahre nach Kräften darum, vernünftige Lösungswege zu finden. Der in 2010 beschlossene Bebauungsplan Nr. 214 zur Unterstützung der seinerzeit aktiv geführten Diskussionen um ein Veranstaltungs- und Kongresszentrum ist bedauerlicherweise nicht umgesetzt worden. Bis heute ist das Areal immer noch ein wahrnehmbarer städtebaulicher Missstand innerhalb eines stadtgeschichtlich sehr

	wichtigen Straßenraumes der Dessauer Innenstadt. Wer einen kritischen Blick auf den Standort wirft, wird feststellen, dass die Grundstückentwicklung ziemlich viel von der Vorhabenträgerin abverlangt. Auch deshalb hat der Stadtrat den Vorschlag der Vorhabenträgerin zur Entwicklung eines Wohn – und Geschäftshauses mit großer Aufgeschlossenheit geprüft und festgestellt, dass sich das Vorhaben mit dem Ziel der Beseitigung eines jahrzehntelangen städtebaulichen Missstandes und einer Förderung des Wohnens und Arbeiten in der Innenstadt vereinbaren lässt. Belastbare Anhaltspunkte dafür, das Vorhaben, das als Wohn- und Geschäftshaus mit gemischter Nutzung in Form einer Gastronomie und kleinteiligem Einzelhandel, einer Pflegeeinrichtung, betreutem Wohnen und Servicewohnen konzipiert ist, aufzugeben, enthält die Stellungnahme nicht. Änderungen oder Ergänzungen am vorhabenbezogenen Bebauungsplan und seiner Begründung werden somit nur in dem hier entschiedenen Umfang zu den Freiflächen erforderlich.

2.9 Ö 9 – Stellungnahme vom 07.07.2021

zum Entwurf vom 05.02.2021	**Vorschlag für die Abwägung**
…im Rahmen der öffentlichen Auslegung habe ich mich eingehend mit dem Vorhaben und den dafür Bereitgestellten Materialien auseinandergesetzt. Im Ergebnis habe ich mehrere Einwendungen, die nachfolgend weiter ausgeführt sind. Ich bitte diese im Verfahren entsprechend zu würdigen und zu berücksichtigen. Für eventuelle Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung. **Einwendungen** <u>Zusammenfassung:</u>	Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau entscheidet im konkreten Planungsfall, anhand der einschlägigen rechtlichen Vorgaben, der verfolgten Plankonzeption und aufgrund der tatsächlichen Verhältnisse in der jeweiligen Planungssituation wie folgt:
a) Das Argument der Einfügung trifft nicht zu. Eine Bebauung mit sieben Geschossen mit Wohnnutzung bzw. als Alters- und Pflegeheim ist an dieser Stelle nicht ortsüblich und deshalb unzulässig.	Die Zusammenfassung der Einwendungen a) - g) werden zur Kenntnis genommen. Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau entscheidet zu den einzelnen Punkten wie unten stehend bei den Einwendungen mit Erläuterungen aufgeführt.

b) Warum für die einfache Nutzung als "Wohn- und Geschäftshaus" bzw. als Alters- und Pflege- heim von der ortsüblichen Bebauungsform nach Art und Maß abgewichen werden soll, wird nicht begründet. Insofern ist die Gestattung der Abweichung unzulässig. c) Für Vorhaben vergleichbarer Nutzung und Lage wurden keine derartigen Ausnahmen zur ortsüblichen Bebauung eingeräumt. Insofern ist die Vorlage ggf. wettbewerbsrechtlich bedenklich und streitfähig. Ein solches Risiko ist durch die geplante Nutzung nicht zu rechtfertigen. Gleiche Vorhaben unter gleichen Rahmenbedingungen sind gleich zu behandeln. Eine Ungleichbehandlung wie vorliegend ist abzulehnen. d) An einem Ort wie hier, mit besonderer bau-und sozialgeschichtlicher Relevanz für die Stadt, muss die Stadt zuerst unabhängig eigene Vorstellungen zu Städtebau, Nachhaltigkeit, Denkmalpflege, Nutzung und Architektur formulieren. Diese dienen dann als Prüfstein für konkrete Interessenten und Vorhaben. Da diese umfassende eigene Willensbildung als Qualitätsmaßstab bisher fehlt, ist ein vorhabenbezogener B-Plan ohne diese Grundlage abzulehnen. e) An einem solchen für die Stadt besonderen Ort und erklärten Schlüsselgrundstück der Stadt-(teil-)entwicklung, sollte die beste Lösung über Wettbewerbs- oder Gutachterverfahren ermittelt werden. Ein konkret vorhabenbezogener Bebauungsplan an dieser Stelle ohne jeglichen Wettbewerb ist abzulehnen. f) Die Eingriffs- und Gestaltungsmöglichkeiten bei vorhabenbezogenen B-Plänen geben der Kommune auch eine größere Mitverantwortung für die inhaltlich-qualitative Formulierung. Dem wird der vorliegende B-Plan nicht gerecht und ist daher abzulehnen. g) Die Grundflächenzahl liegt gemäß der vorliegenden Planung des Vorhabens bei ca. 0,866 und die Geschossflächenzahl bei ca. 3,54, wenn man die Zahlen auf Seite 17/18 zugrunde legt. Damit überschreitet sie den Richtwert der Baunutzungsverordnung deutlich und ist für ein Vorhaben durchschnittlicher Nutzung abzulehnen.	

Auf den Folgeseiten werden die Einwendungen ausführlicher erläutert und begründet. **Einwendung mit Erläuterungen:** a) *Das Argument der Einfügung trifft nicht zu. Eine Bebauung mit sieben Geschossen mit Wohnnutzung bzw. als Alters- und Pflegeheim ist an dieser Stelle nicht ortsüblich und deshalb unzulässig.* <u>Begründung:</u> In der Innenstadt und insbesondere im Umfeld des Bauvorhabens sind **typischerweise Blockrandbebauungen mit bis zu 5 Geschossen üblich.** Bei Altbauten sind das in der Regel Sockel + 2-3 Vollgeschosse + Dach, bei neueren Bauten oft 3-4 Vollgeschosse + evtl. ein Staffelgeschoss. Auch die Plattenbauten aus DDR-Zeiten, z.B. im Bereich der Flössergasse orientieren sich an Blockstrukturen und haben 5 Geschosse. **Ausnahmen** zur ortsüblichen Geschossigkeit sollten sich stets besonders begründen, entweder aus **städtebaulicher** Sicht als **Dominante oder besondere Figur** (z.B. Punkthäuser an der Mulde, Y-Häuser im Stadtpark, Milchbar-Hochhaus Askanische Straße, Eckturm Dormero-Hotel, Wohnhaus über Café Hilde, Eckturm Leopolddankstift, Mittelteil Polizeipräsidium ...) <u>oder</u> aus einer für die Stadt **besonders bedeutsamen Nutzung** (z.B. Rathausturm, Kirchtürme, Mittelteil Polizeipräsidium,). Bemerkenswerterweise ist **im näheren Umfeld** festzustellen: Es **fügen sich selbst besondere Nutzungen in die übliche Geschossigkeit ein** und respektieren diese: z.B. Liborius-Gymnasium, Stadtsparkasse, Rathaus-Center, Altes Theater, Bauhaus-Museum, Wohnungsgenossenschaft, Umweltbundesamt...). **Bestehende Ausnahmen** dazu finden sich erst im weiteren Umfeld (Scheibe Nord und Süd, Scheibe am Schloßplatz, Scheiben Ferdinand-von-Schillstraße, Antoinettenstraße und Wolfgangstraße) und werden heute **überwiegend als städtebauliche Sünden eingestuft.**	Zu a) Bedeutsam für das Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung nach dem hier angezweifelten Maß der baulichen Nutzung sind solche Maße, die nach außen wahrnehmbar in Erscheinung treten und anhand derer sich die vorhandenen Gebäude in der näheren Umgebung leicht in Beziehung zueinander setzen lassen. Ihre absolute Größe nach Grundfläche, Geschosszahl und Höhe prägen das Bild der maßgeblichen Umgebung und bieten sich deshalb vorrangig als Bezugsgrößen zur Ermittlung des im Bebauungsplan festzusetzenden Maßes der baulichen Nutzung an. In dieser Hinsicht gibt es in Sichtweite zum Vorhabengrundstück u. a. mit dem Hotelneubau ein Vorbild, das nach den o. a. Maßen vergleichbar ist. Das Gebot des Einfügens soll nach städtebaurechtlichen Vorgaben auch nicht als starre Festlegung über den gegebenen Rahmen allen individuellen Ideenreichtum blockieren; es zwingt auch nicht zur Uniformität. Das Erfordernis des Einfügens hindert schlechthin nur daran, den vorgegebenen Rahmen auch in einem Bebauungsplan so zu überschreiten, dass bodenrechtlichen Spannungen unauflösbar sind. Dass dies nicht der Fall ist, weisen nicht nur die zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan erstellten Fachuntersuchungen nach. Mit der geplanten Baukörpergestaltung bleibt die Vorhabenträgerin sogar hinter den Möglichkeiten des hier geltenden Bebauungsplanes Nr. 214 mit einem nahezu 3.000 m^2 großen und 22 Meter hohen Gebäude zurück. Unabhängig davon hat sich die Vorhabenträgerin aus freien Stücken dafür entschieden, der Stadt im Rahmen der Abstimmung des Vorhaben- und Erschließungsplanes eine Anpassung des obersten Geschosses wie im Anhang 1 zu diesem Beschluss angegeben, anzutragen. Die Stadt begrüßt die damit verbundene partielle Reduzierung der Baumasse und die Nutzung der anteiligen Dachflächen als Dachterrasse im Interesse einer attraktiven Gestaltung nachgefragter Wohnräume in der Dessauer Innenstadt. Das Angebot der Vorhabenträgerin wird die Stadt aufgreifen und zur Grundlage für den Fertigung des Sat-

Immerhin wurden (in ihrer Entstehungszeit) einige davon mit ausreichend Abstand und Freiraum versehen (Scheiben Nord+Süd, Antoinettenstraße).	zungsplanes bestimmen. Da mit dieser Entscheidung keine Änderung der Festsetzungen zur Höhe des Baukörpers verbunden sind, kann auf eine abermalige Beteiligung nach den Vorschriften des § 4a Baugesetzbuch verzichtet werden.
Das ist im vorliegenden Vorhabenplan nicht der Fall. Es handelt sich um eine **Nachverdichtung im Blockinnenbereich ohne ausreichend Freiraum und Abstände.** Es kann ein direkter Vergleich zum stärksten Negativbeispiel Schillstraße gezogen werden: Dort stehen sich zwei- bis dreigeschossige Altbauten und achtgeschossige Neubaublocks auf kurzer Straßendistanz gegenüber. Im Durchgang zwischen dem Liboriusgymnasium und dem geplanten Neubau, aber auch im neuen Gartenhof wird im Prinzip die gleiche unzulängliche Situation neu geschaffen und wäre daher **weder ortsüblich noch wünschenswert.**	Von einer vergleichbaren Wirkung auf das Liboriusgymnasium kann keine Rede sein. Denn in Anbetracht des Umstandes, dass der Abstand zum Grundstück des Liboriusgymnasiums mit ca. 14 Metern über dem nach den bauordnungsrechtlichen Vorschriften zur einzuhaltenden Abstandsfläche von 0,4 x Wandhöhe H bzw. 8,8 Metern liegt, kommt der von dem Verfasser vorgetragenen Sorge keine bei der Abwägung ins Gewicht fallende Bedeutung zu. Anders verhält es sich mit der Freiraumsituation im Innenhof. Die in dieser Stellungnahme vorgetragenen Sorgen um nicht ausreichende gebäudenahe Freiflächen werden von der Stadt aufgegriffen und im Interesse der Förderung der Bedürfnisse der künftigen Bewohnerinnen und Bewohner wie folgt berücksichtigt. Die Stadt entscheidet sich hier im Rahmen der ihr obliegenden Abwägung für eine stärkere Gewichtung der in § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 3 genannten Belange. Sie stellt im Ergebnis dieser Abwägung den im Widerspruch stehenden Belang der (möglichst störungsfreien) Unterbringung vorhabenbedingter Kfz-Stellplätze auf dem Baugrundstück zurück. Es erfolgt zur Planfassung für den Satzungsbeschluss eine Neuordnung von Stellplätzen, wie im Anhang 2 zu dieser Abwägung angegeben. Die damit anteilig frei werdende Grundstücksfläche wird als Aufenthaltsbereich für die Bewohner des Wohn- und Geschäftshauses freianlagenbezogen gestaltet und zur Verfügung gestellt. Eine Minderung der beabsichtigten Anzahl an Stellplätzen ist damit nicht verbunden.
Dass **keine Einfügung in die Umgebung** gegeben ist, wird **in der Begründung** des VBPL66 auf Seite 16 sogar **ausdrücklich formuliert** (als Begründung für die Aufstellung des vBPL): *"Selbst wenn der Bebauungsplan Nr. 214 partiell aufgehoben werden würde, wäre das vom Vorhabenträger angestrebte **Entwicklungsziel nach den dann geltenden Vorschriften des § 34 BauGB in Verbindung mit den landesrechtlichen Vorschriften nicht erreichbar."***	Zu Unrecht geht der Verfasser davon aus, mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nur das ermöglichen zu dürfen, was nach der Eigenart der näheren Umgebung sich einfügt. Es ist gerade Sinn und Zweck eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Vorhaben zu schaffen, das sonst planungsrechtlich in Verbindung mit den Vorschriften der Bauordnung unzulässig wäre. Die Anforderungen des § 34 BauGB, dass ein Vorhaben sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung unter Berücksichtigung der für die Landschaft charakteristischen Siedlungsstruktur **einfügen muss**, gelten bei der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht. § 34

	BauGB ist eine planersetzende Vorschrift, welche die Bebaubarkeit der innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegenden Grundstücke regelt, wenn ein Bebauungsplan für das Grundstück nicht vorhanden ist; existiert ein Bebauungsplan, so bestimmt er, was planungsrechtlich zulässig ist. Hier gilt aber mit dem Bebauungsplan Nr. 214, den die Stadt mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan partiell überplanen will, § 30 BauGB. Die Gemeinde ist auch nicht darauf beschränkt, nur eine solche Bebauung durch Bebauungsplan zu ermöglichen, die das Maß der baulichen Nutzung in der Nachbarschaft nicht übersteigt. Vielmehr kann sie ausgehend von ihrem städtebaulichen Handlungskonzept - unter Berücksichtigung auch der abwägungsbeachtlichen Belange der Nachbarschaft - etwa mit dem Ziel der Nachverdichtung zum Zwecke sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden (vgl. § 1 a Abs. 2 BauGB) eine höhere bauliche Ausnutzung auch in solchen Gemeindebereichen ermöglichen, die im Umfeld in geringerem Maß baulich genutzt werden. Davon macht die Stadt hier und insbesondere mit Blick auf den hier ebenfalls zu berücksichtigenden Bebauungsplan Nr. 214 umfassend Gebrauch.
b) Warum für die einfache Nutzung als "Wohn- und Geschäftshaus" bzw. als Alters- und Pflegeheim von der ortsüblichen Bebauungsform nach Art und Maß abgewichen werden soll, wird nicht begründet. Insofern ist die Gestattung der Abweichung unzulässig. Wie unter a) festgestellt wurde, ist eine Abweichung von der ortsüblichen Bebauung nur zu rechtfertigen, wenn es sich um eine Nutzung von besonderer Bedeutung für die Stadt oder um eine städtebaulich besondere Gestaltform oder Dominante handelt. Beides ist nicht der Fall. Insofern wäre zu begründen, warum dennoch eine deutlich von ortsüblicher Art und Maß abweichende Bebauung gestattet werden soll. Berücksichtigt werden könnten beispielsweise auch Härtefälle technischer oder anderer Art. Eine solche **Begründung wird nicht gegeben.** Insofern ist ein derart über Art und Maß der ortsüblichen Bebauung hinausgehendes Vorhaben nicht zu gestatten.	Zu b) Wie bereits unter a) festgestellt, wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan aufgestellt, um Art und Maß der am Standort gewollten baulichen Nutzung in einem öffentlich-rechtlichen Verfahren abzuprüfen, mögliche Konflikte zu lösen und im Ergebnis das verbindliche öffentliche Baurecht dem Vorhabenträger bereitstellen zu können. Um Wiederholungen zu vermeiden, verweist die Stadt Dessau-Roßlau darauf, dass die Höhe des neuen Baukörpers die Firsthöhe des Bühnenhauses in Verbindung mit dem Saalbau des ehemaligen Kristallpalastes einzuhalten hat und im Hinblick auf die Umgebungsbebauung keine städtebaulichen Spannungen in neuer Form hervorgerufen werden.

c) *Für Vorhaben vergleichbarer Nutzung und Lage wurden keine derartigen Ausnahmen zur ortsüblichen Bebauung eingeräumt. Insofern ist die Vorlage ggf. wettbewerbsrechtlich bedenklich und streitfähig. Ein solches Risiko ist durch die geplante Nutzung nicht zu rechtfertigen. Gleiche Vorhaben unter gleichen Rahmenbedingungen sind gleich zu behandeln. Eine Ungleichbehandlung wie vorliegend ist abzulehnen.* In unmittelbarer Nähe zum Vorhaben gibt es Liegenschaften mit **weitgehend vergleichbaren Nutzungen und Ausgangsbedingungen:** Alters- und Pflegeheim, Innenstadtgrundstück mit Denkmalanteilen und teilweise Bebauung im Blockrand- und Blockinnenbereich (Avendi —Johannes-/Hausmannstraße, K&S — F.-v.-Schillstraße sowie Cureus/Mediko — Wolfgangstraße, hier ohne Denkmalanteil). In diesen Fällen wurde die **ortsübliche Bebauung berücksichtigt,** der Blockrand geschlossen bzw. beibehalten und die benachbarte Geschossigkeit und Bauhöhe aufgenommen. Für eine gleichartige Nutzung am Standort Kristallpalast wären folglich auch gleiche Vorgaben zu bestimmen: Blockrandbebauung mit adäquatem Baukörper schließen, Struktur und Höhe der umgebenden Bebauung aufnehmen. Qualitativ wertige Freiräume für die Bewohner schaffen. Schließlich ist noch zu berücksichtigen, dass hier auch die Gefahr besteht, einen **Präzendenzfall** zu schaffen, auf den sich zukünftig Träger Bauvorhaben gleicher, durchschnittlicher Nutzung ggf. auch juristisch beziehen könnten.	Zu c) Auch hier übersieht der Verfasser der Stellungnahme etwas Grundsätzliches. Das Vorhaben befindet sich in einem Gebiet, für das nach den o.a. Ausführungen § 34 BauGB nicht zur Anwendung kommt. Das ist ein gravierender Unterschied zu den hier genannten Vorhaben an anderer Stelle im Stadtgebiet. Für eine Verletzung des Gleichbehandlungsgrundsatzes müssten theoretisch die gleichen Grundstücksverhältnisse und Rechtslagen gegeben sein, was im Hinblick auf die umgebenden Baustrukturen im engeren und weiteren Stadtgebiet und dem hier zu berücksichtigenden Bebauungsplan Nr. 214 nicht der Fall ist. Im Übrigen ergeben sich hieraus keine Belange, die für die Abwägung von erheblicher oder gar schutzwürdiger Bedeutung ist.
d) *An einem Ort wie hier, mit besonderer bau- und sozialgeschichtlicher Relevanz für die Stadt, muss die Stadt zuerst unabhängig eigene Vorstellungen zu* Städtebau, Nachhaltigkeit, Denkmalpflege, Nutzung und Architektur formulieren. *Diese dienen dann als Prüfstein für konkrete*	Zu d) Die Stadt bemüht sich seit der baupolizeilichen Schließung des Kristallpalastes Anfang der 1990er Jahre nach Kräften darum, vernünftige Lösungswege zu finden. Der in 2010 beschlossene Bebauungsplan Nr. 214 zur Unterstützung der seinerzeit aktiv geführten Diskussionen um ein Veranstaltungs- und Kongresszentrum ist bedauerlicherweise nicht umgesetzt worden. Insofern gehen

Interessenten und Vorhaben. Da diese umfassende eigene Willensbildung als Qualitätsmaßstab bisher fehlt, ist ein vorhabenbezogener B-Plan ohne diese Grundlage abzulehnen. Die baugeschichtlichen Besonderheiten des Plangebietes sind im Anhang 14 *Anforderungen Denkmalpflege* ausführlich dargestellt. Darüber hinaus hat der "Kristallpalast" oder auch "Schuppen" auch eine wichtige sozialgeschichtliche Bedeutung. Viele Dessauer:innen verbinden damit besondere Ereignisse ihres Lebens und entsprechende Erwartungen an künftige Nutzungen. Die Stadt hat dies in sowohl im *Konzept für das Theater- und Johannisviertel* wie auch im *Masterplan Innenstadt* gewürdigt und den **Kristallpalast** als eines von drei besonders aufmerksam zu entwickelnde **Schlüsselgrundstück** eingestuft. Diese Aspekte sind hinsichtlich Nutzung und dauerhafter Überbauung an diesem Ort angemessen zu würdigen und in adäquate Lösungen zu übersetzen. In erster Linie **muss hier die Stadt ihre eigenen Entwicklungsziele für den Ort formulieren** (Städtebau, Nutzung, Denkmalpflege, Architektur) und mit übergreifenden städtischen Zielen abgleichen (Wirtschaft, Kultur, Klimaschutz, …). Diese können dann selbst oder mittels geeigneter Partner (Investoren, Betreiber) umgesetzt werden. Das ist **bisher nicht geschehen. Somit steht auch kein Maßstab zur Verfügung**, inwiefern dieses oder ein anderes Vorhaben an diesem Ort solchen Bedingungen und langfristigen Entwicklungszielen entspricht.	die Bezüge zum Masterplan Innenstadt fehl, der seinerzeit auf diesen Bebauungsplan als wichtigen Beitrag zur Aktivierung der Grundstücksentwicklung Bezug nimmt. Bis heute ist das Areal immer noch ein wahrnehmbarer städtebaulicher Missstand innerhalb eines stadtgeschichtlich sehr wichtigen Straßenraumes der Dessauer Innenstadt. Der Stadtrat hat bereits mehrfach im Zuge der Abwägung dieser Stellungnahme betont, dass er nicht davon ausgeht, das Gebäude erhalten und im Sinne einer kulturellen Veranstaltungsstätte wirtschaftlich betreiben zu können. Die Wirtschaftlichkeit einer Veranstaltungsstätte in den Bereichen "Investitionen in den Erhalt und Sanierung des Gebäudes" und "Betrieb" und ist nun mal die Grundlage für die Existenz und Zukunftsfähigkeit der Immobilie. Dabei sind Veranstaltungsimmobilien von Natur aus wirtschaftlich kritische und herausfordernde Objekte – sowohl im Hinblick auf den operativen Betrieb, als auch im Hinblick auf die Investitionen bzw. die damit verbundenen Kosten und die Sekundäreffekte. Im Ergebnis ist die Einsicht in die Realität notwendig, dass für das in der Stellungnahme angesprochene kulturelle Potenzial sowohl mit als auch ohne Verwertung der bestehenden Bausubstanz keine Möglichkeit eines wirtschaftlichen Betriebs gesehen wird. Die "gefühlte" Wiederbelebungsmöglichkeit des Kristallpalaststandortes in der in der Stellungnahme ausgeführten Form ist unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht möglich.
e) An einem solchen für die Stadt besonderen Ort und erklärten Schlüsselgrundstück der Stadt-(teil-)entwicklung, sollte die beste Lösung über Wettbewerbs- oder Gutachterverfahren ermittelt werden. Ein konkret vorhabenbezogener Bebauungsplan an dieser Stelle ohne jeglichen Wettbewerb ist abzulehnen. Die in der Vorlage dargestellten Planung genügt, wie zuvor dargestellt, weder den städtebaulichen Anforderungen, aber auch nicht den Ansprüchen zur Baukultur (architektonische Gestaltung, nachhaltige Bauweisen, …). Sie for-	Zu e) Die Auffassung des Verfassers der Stellungnahme wird von der Stadt Dessau-Roßlau nicht geteilt. Im Masterplan Innenstadt stellt die Durchführung von Wettbewerbs- oder Gutachterverfahren nur eine Option dar (siehe Seite 19). Maßgeblich ist, dass die Stadt ein qualitätssicherndes Verfahren durchführt. Die durch die Vorhabenträgerin vorgeschlagene Architekturqualität stellt sich in dieser Form auch im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans als beurteilbar dar. Auch unterschiedliche Sichtweisen zur architektonischen Gestaltung des Vorhabenstandortes kann es dabei geben. Es führt aber keineswegs dazu, der Stadt als Trägerin der Planungshoheit das Recht auf die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens ohne einen städtebaulichen Wettbewerb abzusprechen. Die Stadt geht davon aus, dass das Vorhaben eine

muliert aber auch keine eigenen überzeugenden Positionen. Aus ihr sprechen im Wesentlichen die wirtschaftlich-funktionalen Anforderungen des Vorhabenträgers. Bei bedeutenden Bauvorhaben oder Standorten ist es üblich und gegeben, die städtebaulich wie architektonisch **besten Lösungen im Wettbewerb der Ideen zu ermitteln**. Nur so ist sichergestellt, auf ein breites kreatives Potenzial zurückzugreifen und zu qualitativ hochwertigen Ergebnissen zu kommen. Dies ist umso wichtiger, wenn deutliche Abweichungen von der ortsüblichen Bebauung im Raum stehen wie im vorliegenden Verfahren. Dies hat die Kommune ausdrücklich ebenso gesehen und daher im ***Masterplan Innenstadt*** für u.a. genau dieses **Schlüsselgrundstück** auch so bestimmt. Eine Planung für die Liegenschaft Kristallpalast ohne **Wettbewerbsverfahren** ist daher abzulehnen.	angemessen wertige Gesamterscheinung im Stadtbild von Dessau hervorbringen wird.
f) Die Eingriffs- und Gestaltungsmöglichkeiten bei vorhabenbezogenen B-Plänen geben der Kommune auch eine größere Mitverantwortung für die inhaltlich-qualitative Formulierung. Dem wird der vorliegende B-Plan nicht gerecht und ist daher abzulehnen.	Zu f) Zum vorgelegten Bebauungsplanentwurf, dem der Vorhaben- und Erschließungsplan zugrunde liegt verweist die Stadt Dessau-Roßlau auf die vorhergehenden Ausführungen. Diesem ist im Hinblick auf die qualitätsvolle Gestaltung und eine ausgewogene Betrachtung nachbarschaftlicher Interessen nichts hinzuzufügen.
In der bisherigen öffentlichen Debatte wurden neben den städtebaulichen Aspekten auch viele **Probleme des vorliegenden Bauentwurfs selbst** formuliert. Das beginnt bei fehlenden Balkonen und einer unzulänglichen Versorgung mit hochwertigen eigenen Grün- und Freiflächen. Kritisiert wurden zahlreiche rein nord-orientierte Zimmer und Wohnungen oder ein offener Müllstellplatz. Dies **widerspricht dem** mit Bezug auf das Leitbild formulierten **Anspruch "zeitgemäßer Wohnangebote" ebenso wie** die reine Groß-Nutzung als Seniorenheim **dem Anspruch einer "gemischten Bewohner- und Nutzerstruktur"**.	Hier übersieht der Verfasser, dass im vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf der Grundlage des von der Vorhabenträgerin eingereichten Vorhaben- und Erschließungsplanes ausdrücklich die Möglichkeit der Errichtung von Balkonen eingeräumt wird. Auf die Versorgung mit Freiflächen reagiert die Vorhabenträgerin mit den im Anhang 2 geänderten Freiflächenplan. Auch enthält der Baukörper die in der Stellungnahme angesprochene gemischte Bewohner- und Nutzerstruktur. Gerade hierin besteht die Stärke des Mehrgenerationenwohnhauses, dass konventionelles Wohnen in unterschiedlicher Form ergänzt wird durch betreutes Wohnen und Wohnen mit stationärer Pflege. Die Schnittmengen innerhalb des Hauses stellen sich durchaus für die Zukunft variabel dar, woraus nach Überzeugung der Stadt Dessau-Roßlau resultiert, dass mit dem vorliegenden Bebauungsplan ein differenziertes Wohnangebot mit erwartbar hoher Akzeptanz offeriert werden kann. Nicht zuletzt sind Objekte, wie das dem Bebauungsplan zugrunde liegende, Ergebnis der

	Reaktion auf den demografischen Wandel, welcher in der Region Dessau-Roßlau auch in Zukunft durch nachfragestarke Gruppen in höherem Alter gekennzeichnet sein wird.
Ferner wurde gefragt: Warum nimmt das geplante Baufeld nicht Rücksicht auf den vorhandenen **Bestand großer Bäume**?	Es versteht sich von selbst, dass ein neues Nutzungskonzept für die Grundstücksflächen auch dazu führen kann, dass, wie im vorliegenden Fall, bestehender Baumbestand entfallen wird. Das lässt sich aus den Anforderungen des Vorhabens im Hinblick auf die Gebäudeerschließung bis hin zur Anfahrmöglichkeit durch die Feuerwehr nicht anders lösen. Hierzu erfolgen jedoch auf Basis der städtischen Baumschutzsatzung entsprechende Ersatzpflanzungen an anderer Stelle und darüber hinaus ebenso Neupflanzungen im Bereich des Vorhabengrundstückes.
Auch zum nicht eingelösten Leitbild-Anspruch der Zerbster Straße "als identitätsstiftendem Stadtkern sind Fragen zu formulieren: Warum öffnet sich das Café nicht zur Zerbster Straße, sondern richtet stattdessen wenig repräsentative **Küchen- und Lagerräume zur historischen Fassade?** Warum negieren die Geschossebenen des Neubaus die der historischen Fassade und laufen mitten in die Fenster hinein? Warum werden die im Nutzungsprogramm enthaltenen **Veranstaltungs- und Gemeinschaftsräume** (177 m^2+ 73 m^2) nicht sinnfällig in einem **Bauvolumen hinter der historischen Fassade** untergebracht? Warum soll der Hof durch ein Stützgerüst der "Potemkinschen" Fassade und eine Fluchttreppe entwertet werden? In diesen und vielen weiteren Fragen hätte die Kommune im Rahmen des vorhabenbezogenen Verfahrens viel weitergehende Gestaltungsmöglichkeiten gehabt als sich nun im Ergebnis widerspiegeln. Dies korreliert mit dem unter d) formulierten Defizit klarer eigener Entwicklungsziele und -positionen für die Schlüsselimmobilie. Ein B-Plan, der derartige, wichtige **qualitative Anforderungen nicht oder nur unzureichend integriert,** ist abzulehnen.	Die historische Fassade des Palais Branconi wird unter denkmalpflegerischen Aspekten saniert und im Sinne eines geschlossenen baukulturell wertigen Erscheinungsbildes der Zerbster Straße in die Fassadenflucht der Straßenrandbebauung anstelle der gegenwärtigen Ruinenfassade integriert. Die hier zur öffentlichen Auslegung gelangte Grundrisslösung auf der Südseite stellt sich in der Tat als optimierungsbedürftig und mit der Wertigkeit der Fassade als wenig kompatibel dar. Die Stadt wird hier mit der Vorhabenträgerin vor dem Satzungsbeschluss erforderliche Anpassungen abstimmen.
g) Die Grundflächenzahl liegt gemäß der vorliegenden Planung des Vorhabens bei ca. 0,866 und die Geschossflächenzahl bei ca. 3,54, wenn man die Zahlen auf Seite 17/18 zugrunde legt. Damit überschreiten sie die Richtwerte der Baunutzungsverordnung	Zu g) Ausschlaggebend sind die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan unter der textlichen Festsetzung Nr. 1 und 3 und in der Begründung auf der Seite 48 angegebenen Maße für die Bruttogrundfläche des Gebäudes mit 2.100 m² und

deutlich und sind für ein Vorhaben durchschnittlicher Nutzung abzulehnen. Die Begrenzung der Grundflächenzahl nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) folgt dem Ziel einer "geordneten städtebaulichen Entwicklung". Dabei sollen Nutzungskonflikte ausbalanciert und schädliche Wirkungen möglichst vermieden werden, die sich aus der Nutzung und Überbauung des Bodens ergeben. In der Begründung des vBPL wird auf Seite 15 explizit formuliert, dass die (aus dem bislang rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 214 "Kristallpalast" stammende) Zuordnung als Kerngebiet aufgehoben werden muss, weil sie mit dem "grundsätzlichen Ausschluss von Wohngebäuden" dem aktuellen Vorhaben diametral entgegensteht. Im weiteren Text erfolgt eine Bewertung und inhaltliche Abgrenzung zum *Mischgebiet* und zum *Urbanen Gebiet* nach BauNVO. Eine abschließende **Zuordnung des Plangebiets zu einem der Baugebiets-Typen nach BauNVO ist aber nicht erkennbar.**	der Höhe des Gebäudes mit 22,13 m. Die Zahlen auf der Seite 17 und 18 werden daran angepasst. Damit und das ist der Stadt Dessau-Roßlau wichtig zu betonen, liegt die Bruttogrundfläche des Gebäudes deutlich unter der GRZ von 1,0, welche das zum gegenwärtigen Zeitpunkt bestehende Baurecht des Bebauungsplanes Nr. 214 einräumt. Insofern stellt sich die Frage für die Stadt Dessau-Roßlau nicht, in welche Gebietskategorie letzten Endes das aktuelle Vorhaben einzuordnen wäre, sondern die Stadt richtet den Blick auf das konkrete Vorhaben, seine städtebauliche Integrität sowie Nachbarschaftsverträglichkeit. Eine Zuordnung des Plangebietes zu einem der Baugebietstypen nach BauNVO ist somit nicht nur nicht erkennbar, sondern auch nicht erforderlich.
Auch beim "Schwellenwert von 20.000 m²" auf Seite 17 wird nicht klar, worauf die Aussage bzw. der Terminus referenziert. Hier wäre eine entsprechende Erläuterung zu ergänzen. Selbst wenn, wie hier vorliegend, keine Zuordnung zu einem Typ Baugebiet vorgenommen wird, müssen die Orientierungswerte der BauNVO (§ 17) als Maßstab dienen: Grundflächenzahl GRZ / Geschossflächenzahl GFZ Mischgebiet 0,6 / 1,2 Urbanes Gebiet 0,8 / 3,0 sonstiges Sondergebiet 0,8 / 2,4 Vorhabenplanung 0,866 / 3,5 **Überschreitungen dieser Orientierungswerte** sind zulässig, sollten aber sachgerecht begründet sein. Im vorliegenden Fall **fehlt eine solche Begründung,** warum von den Orientierungswerten der BauNVO stark abgewichen	Auf der Seite 17 des Entwurfs der Planbegründung wird erläutert, dass der Bebauungsplan als sogenannter Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird. Somit gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Dazu gehört auch, dass der "Schwellenwert von 20.000 m² Grundfläche" bei Anwendung dieses Rechtes nicht überschritten werden darf. Eingangs wurde bereits auf die Bruttogrundfläche des geplanten Gebäudes im Baugebiet A und B mit 1.550 m² hingewiesen. Dieses Maß der baulichen Nutzung wurde auch in der textlichen Festsetzung Nr. 1 fixiert. Unter der Nr. 3

wird. Daher ist die Gestattung der Überschreitung und somit der vBPL abzulehnen.	wurde dazu noch eine Bruttogrundfläche in Höhe von 550 m² für das Baugebiet mit der Bezeichnung C textlich festgesetzt. In Summe beträgt dieser Wert 2.100 m², der auch schon auf der Seite 17 der ausgelegten Begründung zum Planentwurf nachzulesen ist. Damit liegt der Wert unter dem für ein urban geprägtes Gebiet geltenden Orientierungswerten, der bei einer katastermäßig erfassten Grundstücksgröße von 3.860 m² bei 3.088 m² liegen würde. Ähnlich verhält es sich bei der Geschossflächenzahl, die in einem urban geprägten Gebiet mit 3,0 bei 11.580 m² liegen würde. Multipliziert man die Grundfläche im Baugebiet A und B in Höhe von 1.550 m² mit der Anzahl von sieben Geschossen, beträgt die Geschossfläche 10.850 m². Dieser Wert liegt zusammengefasst mit der zulässigen Grundfläche im Baugebiet C mit 550 m² x 2 Geschossen bei 11.950 m². Diese an sich geringfügige Überschreitung des Orientierungswerte wird aber durch die von der Vorhabenträgerin beabsichtigte Reduzierung des 6. OG (s. Anhang 1) ausgeglichen. Insofern verbleiben keine Anhaltspunkte dafür übrig, die das Vorhaben als unvereinbar mit den Orientierungswerten des § 17 BauNVO für ein urban geprägtes Gebiet stehen lassen. Die Begründung wird zur Satzungsfassung um diesen Fakt ergänzt.

2.10 Ö 10 – Stellungnahme vom 09.07.2021

zum Entwurf vom 05.02.2021	**Vorschlag für die Abwägung**
…sehen Sie bitte anbei unsere Stellungnahme zum "vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 66", kurz "Kristallpalast". Über eine kurze formlose Eingangsbestätigung würden wir uns freuen. Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung. **Übergeordnete Planungsziele** Der ADFC Regionalverband Dessau befürwortet grundsätzlich eine Revitalisierung und Beseitigung des städtebaulichen Missstandes auf dem Areal des "Kristallpalastes". Die angestrebten Ziele der Innenentwicklung nach dem Leitbild geben die Richtung vor. Um hier nur einige zu nennen: • Identitätsstiftender Stadtkern • Kultur- und Versorgungszentrum	Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau entscheidet im konkreten Planungsfall, anhand der einschlägigen rechtlichen Vorgaben, der verfolgten Plankonzeption und aufgrund der tatsächlichen Verhältnisse in der jeweiligen Planungssituation wie folgt:

• gemischtes Wohnen, Nachbarschaftsstrukturen • öffentliche Räume und Austausch • Wohnangebote für unterschiedliche Nutzergruppen • Innerstädtisches Wohnen jedweder Hinsicht Fazit: mannigfaltige Wohnbedürfnisse, sozio-kulturelle Bedeutung und unterschiedliche Bewohner- und Altersgruppen. Diese Ziele sehen wir mit dem vorstehenden Projekt nicht erfüllt, weil lt. Darlegung:	
• das Freigelände einen "halböffentlichen" Charakter haben wird • als Geschäftsansiedlung ausschließlich Dienstleistungen für die Bewohnenden der Seniorenanlage entstehen werden: Handwerks- und Dienstleistungen, Friseur und Tagespflege, entsprechend wird die Gastronomie ausgerichtet sein • als Wohnformen Service Wohnen, betreutes Wohnen und stationäre Pflege geplant sind Diese Konstellation wird u. E. nicht den o. g. Zielen der Innenstadtentwicklung gerecht, weil ein einseitiges Angebot an Senioren geschaffen wird mit entsprechenden Besuchsstrukturen und gewerblichen Dienstleistungen - also kein Wohn- und Geschäftshaus im eigentlichen Sinne, das für eine neue städtebauliche Entwicklung sorgen wird.	Der halböffentliche Charakter der grundstücksbezogenen Freiräume bedeutet, dass aus der Zerbster Straße heraus Besucher der Gastronomie bzw. von Einzelhandelsnutzungen oder auch der Bewohner des Mehrgenerationenwohnhauses und somit im Grunde genommen jedermann diesen, auf einem Privatgrundstück gelegenen Freiraum betreten kann. Nicht ausgeschlossen ist, dass die Dienstleistungsnutzungen ebenfalls der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen, sofern es sich um die in der Stellungnahme genannten handelt und es sich nicht auf Dienstleistungen bezieht, die ausschließlich auf die Bewohnerstruktur des Mehrgenerationenhauses ausgerichtet sind. Darüber hinaus wird im Gegensatz zur Auffassung des ADFC Regionalverbandes Dessau das Angebot des Mehrgenerationenwohnhauses in Verbindung mit Gastronomie und Dienstleistungseinrichtungen sowie anteiligem Einzelhandel der Innenstadtentwicklung gerecht. Es stellt kein einseitiges Angebot dar, sondern greift die Nachfrage nach entsprechenden Wohnangeboten in der Innenstadt in Verbindung mit im Ergebnis des demografischen Wandels sehr umfangreich, gerade in Dessau nachgefragten Angeboten des betreuten Wohnens bzw. des Wohnens in stationärer Pflege auf. Ebenso ist es nicht Ziel der Stadt Dessau-Roßlau eine vollständig neue städtebauliche Entwicklung am Standort zu begründen, sondern durchaus bereits im Innenstadtbereich vorhandene Nutzungen durch weitere Angebote zu ergänzen und so der Nachfrage nach derartigen Wohn- und Serviceangeboten Rechnung zu tragen.
Verkehr Wir stellen die grundsätzliche Frage wie der Einfluss des zurückgestellten Projektes Zerbster Straße und Kreisverkehr katholische Kirche sich auf das Projekt und die prognostizierten verkehrlichen Grundlagen und Annahmen auswirken wird?	Das zurückgestellte Projekt Zerbster Straße und Kreisverkehr katholische Kirche wurde in seinen projektierten Parametern im Rahmen der Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beachtet. Der zukünftige Zweirich-

	tungsverkehr in der Zerbster Straße ist ebenso Bestandteil des zum Bebauungsplan erarbeiteten schalltechnischen Gutachtens. Die hier getroffenen verkehrlichen Annahmen sind darüber hinaus Bestandteil des zum Bebauungsplan erarbeiteten Verkehrsgutachtens.
Wir sehen die Anbindung des Grundstückes über die Parkhauszufahrt kritisch. Die Verkehrszahlen werden sich nahezu von 0 (bis max. 30 Fahrzeugbewegungen) auf prognostiziert 420 Fahrten erhöhen. Das entspricht einer minütlichen Nutzung, die für die 1400 Fuß- und Fahrradnutzenden in 24 Std. eine Neuerung darstellen und im Bereich der Schule bei den unteren Jahrgängen entsprechend flankiert werden sollten. Grundsätzlich unterstützen wir die Widmung als "verkehrsberuhigter Bereich", die jedoch im Verkehrsgutachten nicht aufgegriffen wird. Für die Anlage eines verkehrsberuhigten Bereiches empfehlen als planerische Grundlage die Handreichung Nr.34 der Unfallforschung der Versicherer zu den "Auswirkungen der Gestaltung von verkehrsberuhigten Bereichen auf das Unfallgeschehen".	Es erfolgt die Kenntnisnahme der kritischen Sicht auf die Grundstückserschließung über die Ausfahrt des Parkhauses Teichstraße. Die prognostizierten Verkehrsaufkommen sämtlicher Verkehrsarten hat die Stadt schlussendlich abweichend von den gutachterlichen Darlegungen einer anliegerverkehrsorientierten Grundstückserschließung dazu bewogen, sich die Ausführungen des Gutachtens zwar zu eigen zu machen, jedoch sodann zu entscheiden, einen verkehrsberuhigten Bereich im Bebauungsplan festzusetzen. Für die Ausgestaltung des Straßenraumes wird der Empfehlung des ADFC gefolgt und die zitierte Handreichung entsprechend ausgewertet.
Da die Wegverbindung östlich des Parkhauses und auf der Zufahrt zum ergänzenden Netz des Radverkehrs gehört ist von zusätzlichen Bordeinbauten im Übergang des östlichen Weges zur Zufahrt abzusehen, die den Radverkehr betreffen. In Anbetracht der gewohnten Unkenntnis der Autofahrenden in Dessau zu Regelungen wie verkehrsberuhigter Bereich oder Fahrrad-Straße empfehlen wir eine aufgelockerte funktionale Trennung des jetzigen kombinierten Geh- und Radweges auf der westlichen Seite der bestehenden Entwässerungsrinne z. B. durch Blumenkübel, entsprechende Hochbeete, Stadtmöbel und die Entfernung der bestehenden Nebenanlage auf der westlichen Seite, ebenfalls flankiert mit Blumenkübeln, Hochbeeten oder Stadtmöbeln, wechselnd versetzt, sodass keine Eindruck einer durchgehenden Fahrbahn entsteht. Alternativ könnte dann der östliche Weg nur als Fußweg gewidmet werden.	In diesem Zuge wird auch abschließend der Übergang des in der Stellungnahme genannten östlichen Weges zur Parkhausausfahrt konkret auszugestalten sein. Die in der Stellungnahme benannte "gewohnte Unkenntnis" der Autofahrenden ist schließlich aber kein Maßstab, auf eine entsprechend adäquate Verkehrsraumgestaltung im Sinne eines verkehrsberuhigten Bereiches verzichten zu müssen. Die Vorschläge zur Ausgestaltung werden zur Kenntnis genommen und betreffen die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Sie werden in diesem Zuge geprüft und in angemessener Form im Rahmen der Straßenraumgestaltung Berücksichtigung finden.
Die Ausfahrt auf die Raabestraße ist maximal zu verjüngen. So dass schnelle Ein- und Überfahrten durch KFZ vermieden werden. Besonders von der westlichen Hauswand sollte die Einfahrt, wie dargelegt, abgerückt werden.	
ruhender Verkehr	

Die prognostizierte Stellplatzzahl von 40 scheint nachvollziehbar. Nach Ansicht des ADFC ist unbedingt zu vermeiden 35 dieser Stellplätze auf dem nicht bebauten Teil des Grundstückes unterzubringen, weil dieser Raum zur Erreichung der Ziele im Sinne des Leitbildes in der Tat als Begegnungsraum mit Außengastronomie genutzt werden könnte. Die Zahl ist zu reduzieren und die Stellplätze sind entsprechend im benachbarten Parkhaus mit geringer Auslastung unterzubringen wo derzeit nur mit 5 Fahrzeugen geplant wird.	Die in dieser Stellungnahme vorgetragenen Sorgen um nicht ausreichende gebäudenahe Freiflächen werden von der Stadt aufgegriffen und im Interesse der Förderung der Bedürfnisse der künftigen Bewohnerinnen und Bewohner wie folgt berücksichtigt. Die Stadt entscheidet sich hier im Rahmen der ihr obliegenden Abwägung für eine stärkere Gewichtung der in § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 3 genannten Belange. Sie stellt im Ergebnis dieser Abwägung den im Widerspruch stehenden Belang der (möglichst störungsfreien) Unterbringung vorhabenbedingter Kfz-Stellplätze auf dem Baugrundstück zurück. Es erfolgt zur Planfassung für den Satzungsbeschluss eine Neuordnung von Stellplätzen, wie im Anhang 2 zu dieser Abwägung angegeben. Die damit anteilig frei werdende Grundstücksfläche wird als Aufenthaltsbereich für die Bewohner des Wohn- und Geschäftshauses freianlagenbezogen gestaltet und zur Verfügung gestellt. Eine Minderung der beabsichtigten Anzahl an Stellplätzen auf dem Baugrundstück ist damit nicht verbunden. Damit ist es auch nicht erforderlich, im benachbarten Parkhaus Stellplätze unterzubringen.
Die in den Plänen verzeichneten 7 Anlehnbügel für Fahrräder (14 Stellplätze bei beidseitiger Nutzung) bedürfen eines größeren Areals. Der Abstand zwischen den Bügeln sollte mind. 1,20 betragen, um dem Platzbedarf von Senioren gerecht zu werden. Die Stellraumtiefe bei beidseitiger Nutzung bedarf 3 Meter und der Rangierraum davor ca. 2,50 Meter. Zu vermeiden sind Einstellbügel bei denen das Vorderrad hochgehoben werden muss. Wir denken in Anbetracht eines Gastronomie Bereiches von 70 Plätzen darf die Anzahl der Fahrradstellplätze 20 betragen (10 Bügel), besonders dann, wenn KFZ-Stellplätze in das Parkhaus verlagert werden. Für weitere Informationen stehen wir gerne zur Verfügung. Wir möchten an dieser Stelle an die Stellplatzrichtlinie für Fahrräder erinnern, die beim Tiefbauamt im Entwurf vorliegt. Weitere 8 Abstellbügel sind auf der Zerbster Straße im Bereich der PKW-Stellplätze vorzusehen, damit für den Zugang von der Vorderseite ebenfalls das Abstellen von Fahrrädern ermöglicht wird. Entsprechende Abstellplätze existieren im öffentlichen Raum der nördlichen Zerbster Straße derzeit leider nicht. Sowohl im hinteren Grundstücksbereich als auch auf der Vorderseite der Zerbster Straße sind 2 Stellplätze für Transporträder vorzusehen und mit dem entsprechenden VZ zu kennzeichnen.	Zur Planfassung für den Satzungsbeschluss wird die Möglichkeit für das Abstellen von Fahrrädern erweitert, die Zahl der Anlehnbügel im Bereich des Innenhofes auf 10, wie in der Stellungnahme benannt, erhöht. Ob hierfür die optimalen Planverhältnisse, so wie in der Stellungnahme benannt, bereitgestellt werden können, muss zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch offen bleiben. Jedoch wird die Stadt die Anregung prüfen, weitere 8 Abstellbügel im Bereich der Zerbster Straße zu gegebener Zeit (Umbau des nördlichen Teils der Zerbster Straße) zu errichten, um damit für den Zugang zur Gastronomie bzw. den Einzelhandelsbereichen die entsprechenden Abstellplätze bereitstellen zu können. Zwei Stellplätze für Transporträder vorzusehen, wie in der Stellungnahme angeregt, wird dem Vorhabenträger empfohlen. Eine diesbezügliche Festsetzung im Vorhaben- und Erschließungsplan erfolgt nicht.
Für weitere Fragen können Sie oder der Investor sich gerne an uns wenden.	Es erfolgt die Kenntnisnahme und Weiterleitung an die Vorhabenträgerin.

2.11 Ö 11 – Stellungnahme vom 09.07.2021

zum Entwurf vom 05.02.2021	Vorschlag für die Abwägung
…zum ausgelegten Bebauungsplan möchte ich folgende Hinweise und Anregungen geben und bitte daher um deren Beachtung:	Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau entscheidet im konkreten Planungsfall, anhand der einschlägigen rechtlichen Vorgaben, der verfolgten Plankonzeption und aufgrund der tatsächlichen Verhältnisse in der jeweiligen Planungssituation wie folgt:
1. Das Bauvorhaben mit seiner Kubatur fügt sich insgesamt nicht in die historisch gewachsene Umgebung ein. Der Baukörper ist nicht standortgerecht und viel zu massiv, eine deutliche Reduzierung der Baumasse ist notwendig und daher ist eine grundlegende Überarbeitung der Planung erforderlich.	Zu 1.) Zu Unrecht geht der Verfasser davon aus, mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nur das ermöglichen zu dürfen, was nach der Eigenart der näheren Umgebung sich einfügt. Es ist gerade Sinn und Zweck eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Vorhaben zu schaffen, das sonst planungsrechtlich in Verbindung mit den Vorschriften der Bauordnung unzulässig wäre. Die Anforderungen des § 34 BauGB, dass ein Vorhaben sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung unter Berücksichtigung der für die Landschaft charakteristischen Siedlungsstruktur **einfügen muss**, gelten bei der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht. § 34 BauGB ist eine planersetzende Vorschrift, welche die Bebaubarkeit der innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegenden Grundstücke regelt, wenn ein Bebauungsplan für das Grundstück nicht vorhanden ist; existiert ein Bebauungsplan, so bestimmt er, was planungsrechtlich zulässig ist. Hier gilt aber mit dem Bebauungsplan Nr. 214, den die Stadt mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan partiell überplanen will, § 30 BauGB. Die Gemeinde ist auch nicht darauf beschränkt, nur eine solche Bebauung durch Bebauungsplan zu ermöglichen, die das Maß der baulichen Nutzung in der Nachbarschaft nicht übersteigt. Vielmehr kann sie ausgehend von ihrem städtebaulichen Handlungskonzept - unter Berücksichtigung auch der abwägungsbeachtlichen Belange der Nachbarschaft - etwa mit dem Ziel der Nachverdichtung zum Zwecke sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden (vgl. § 1 a Abs. 2 BauGB) eine höhere bauliche Ausnutzung auch in solchen Gemeindebereichen ermöglichen, die im Umfeld in geringerem Maß baulich genutzt werden. Davon macht die Stadt hier und insbesondere mit Blick

	auf den hier ebenfalls zu berücksichtigenden Bebauungsplan Nr. 214 umfassend Gebrauch.
2. Ein siebengeschossiger Baukörper beeinträchtigt das Stadtbild negativ, etwa aus Richtung der Katholische Kirche (Baudenkmal mit Umgebungsschutzanspruch), Flössergasse/Bertold-Brecht-Straße, Rabestraße bzw. der Ausfahrt/Durchgang am Liborius-Gymnasium. Die sich aus dem Umgebungsschutz der Baudenkmale ergebenden Schutzansprüche sind nicht sachgerecht dargestellt.	Zu 2.) Entgegen der Auffassung des Verfassers der Stellungnahme ist die Integration des neuen Bauensembles in den Innenstadtbereich von Dessau in guter Weise möglich. Die hierzu rückwärtig grundstücksbezogenen gelegenen Baustrukturen nehmen sich trotz ihrer Gebäudehöhe städtebaulich kaum wahrnehmbar von den umliegenden Straßenzügen aus. Insofern handelt es sich um eine für den Kernstadtbereich von Dessau-Roßlau angemessene baukörperbezogene Nutzung des Vorhabengrundstücks, welche verträgliche Nachbarschaften gewährleistet und einen Beitrag zur Diversifikation der Wohnnutzungen im Innenstadtbereich darstellt. Der Umgebungsschutz der genannten Baudenkmale wird durch den siebengeschossigen Baukörper entgegen den Ausführungen der Stellungnahme nicht berührt. Die Stellungnahmen der zuständigen Denkmalfachbehörden zur Planung lassen für die Stadt Dessau-Roßlau keinen anderen Schluss zu.
3. Die derzeit angestrebte maximal zulässige Geschosszahl mit sieben Vollgeschossen ist zu hoch, es wird eine Reduzierung auf fünf Geschosse erwartet. Eine Ableitung der Gebäudehöhe aus städtebaulichen Gründen ist nicht ersichtlich. Sie scheint allein durch die Interessen des Investors an einer maximalen Grundstücksausnutzung begründbar. Insofern ist sie abzulehnen.	Zu 3.) In der Tat werden mit der vorhabenbezogenen Planung auch wirtschaftliche Belange berücksichtigt; aber eben auch die im Bebauungsplan Nr. 214 zulässige Baurechte, die die Eigentumsrechte der Vorhabenträgerin berühren Dies ist neben vielen weiteren Belangen ein im vorliegenden Fall mit erheblichem Gewicht zu betrachtender Belang. So ist es doch seit 3 Jahrzehnten nicht gelungen, in anderer Weise eine tragfähige Grundstücksnutzung am Standort zu etablieren. In Bezug auf die Ausführungen zur Gebäudehöhe, die die historische Bebauung nicht übersteigt, wird auf die vorstehende Position der Stadt zu 1. und 2. verwiesen. Unabhängig davon hat sich die Vorhabenträgerin aus freien Stücken dafür entschieden, der Stadt im Rahmen der Abstimmung des Vorhaben- und Erschließungsplanes eine Anpassung des obersten Geschosses wie im Anhang 1 zu diesem Beschluss angegeben, anzutragen. Die Stadt begrüßt die damit verbundene partielle Reduzierung der Baumasse und die Nutzung der anteiligen Dachflächen als Dachterrasse im Interesse einer attraktiven Gestaltung nachgefragter Wohnräume in der Dessauer Innenstadt. Das Angebot der Vorhabenträgerin wird die Stadt aufgreifen und zur Grundlage für den Fertigung des Sat-

	zungsplanes bestimmen. Da mit dieser Entscheidung keine Änderung der Festsetzungen zur Höhe des Baukörpers verbunden sind, kann auf eine abermalige Beteiligung nach den Vorschriften des § 4a Baugesetzbuch verzichtet werden.
4. Die überhöhte Geschossigkeit und der ortsuntypische massive Baukörper kann zu einer negativen "Vorbildwirkung" und damit zu einem Präzedenzfall für andere Bauvorhaben in der Umgebung führen mit negativen Folgen für die Innenstadtentwicklung. Auch aus diesem Grund ist er abzulehnen.	Zu 4.) Das ist nicht zutreffend. Es ist zwar in der Tat so, dass im Falle der Umsetzung eines Bebauungsplanes dadurch errichtete Vorhaben die Eigenart der näheren Umgebung für Vorhaben nach § 34 BauGB prägen können. Es ist aber keinesfalls so, hier in dem Vorhaben ein anlassgebendes negatives Vorbild zu sehen. Denn schon jetzt gilt für alle in der näheren Umgebung befindlichen Baugrundstücke § 34 BauGB. Hierunter befindet sich bereits mit dem Hotelbau an der Ecke Zerbster Straße / Poststraße ein Gebäude mit mehr als 5 Geschossen, einer Grundfläche von ca. 1450 m² und einer absoluten Höhe von ca. 23 m ein das Maß der baulichen Nutzung beeinflussendes Vorbild.
5. Das Bauvorhaben steht im Widerspruch zu den eigenen Planungszielen der Stadt, die im Masterplan Innenstadt dargelegt sind und eine kulturelle Nutzung an diesem Standort favorisieren. Die im Vorhaben geplante Nutzung als Altenheim leistet keinen wirklichen Beitrag zur Innenstadtbelebung und zur gewünschten Entwicklung der nördlichen Zerbster Straße.	Zu 5.) Der Masterplan Innenstadt bezieht sich auf den nicht zur Umsetzung gelangten Bebauungsplan Nr. 214 als einen Beitrag zur Impulsgebung für direkte Wirkungen auf die Zerbster Straße. Mit dem hier beabsichtigten Vorhaben wird auch kein Altenheim geplant. Allen Generationen Teilhabe am städtischen Leben zu ermöglichen, stellt sich hier als zeitgemäße Herausforderung für die Stadtentwicklung dar. Diesen Anspruch folgend, soll auf dem Grundstück des ehemaligen Kristallpalastes ein Mehrgenerationenwohnhaus errichtet werden.
6. Das Vorhaben gewährt seinen künftigen Bewohner*innen (Senior*innen mit eingeschränktem Bewegungsradius) keinerlei nutzbaren gemeinschaftlichen oder privaten Freiraum.	Zu 6.) Die in dieser Stellungnahme vorgetragenen Sorgen um nicht ausreichende gebäudenahe Freiflächen werden von der Stadt aufgegriffen und im Interesse der Förderung der Bedürfnisse der künftigen Bewohnerinnen und Bewohner wie folgt berücksichtigt. Die Stadt entscheidet sich hier im Rahmen der ihr obliegenden Abwägung für eine stärkere Gewichtung der in § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 3 genannten Belange. Sie stellt im Ergebnis dieser Abwägung den im Widerspruch stehenden Belang der (möglichst störungsfreien) Unterbringung vorhabenbedingter Kfz-Stellplätze auf dem Baugrundstück zurück. Es erfolgt zur Planfassung für den Satzungsbeschluss eine Neuordnung von Stellplätzen, wie im Anhang 2 zu dieser Abwägung angegeben. Die damit anteilig frei werdende Grundstücksfläche wird als Aufenthaltsbereich für die Bewohner des

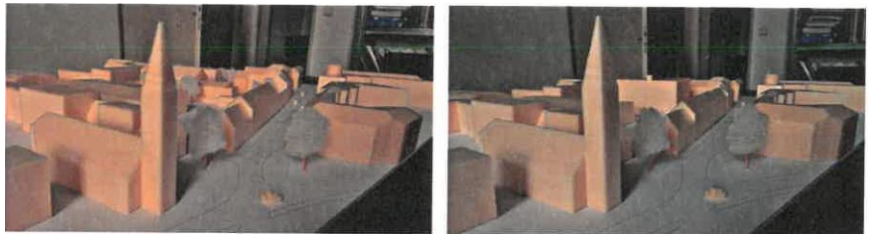
	Wohn- und Geschäftshauses freianlagenbezogen gestaltet und zur Verfügung gestellt. Eine Minderung der beabsichtigten Anzahl an Stellplätzen auf dem Baugrundstück ist damit nicht verbunden. Damit ist es auch nicht erforderlich, im benachbarten Parkhaus Stellplätze unterzubringen.
Angesichts des Klimawandels wird eine stärkere Begrünung des Grundstücks und auch der Fassaden erwartet.	Die Stadt prüft die Anregung hinsichtlich der in diesem Sinne denkbaren Optionen einer intensiveren Begrünung des Grundstücks sowie des Bauwerks. Der abschließende Regelungsumfang hierzu wird vor Satzungsbeschluss u. a. Bestandteil des Durchführungsvertrages.
Die komplette Fällung aller Bäume wird abgelehnt.	Aus den Anforderungen des Vorhabens von der Gebäudeerschließung bis hin zur Anfahrmöglichkeit durch die Feuerwehr lässt sich ein kompletter Erhalt der Bäume nicht gewährleisten. Hierzu erfolgen auf Basis der städtischen Baumschutzsatzung entsprechende Ersatzpflanzungen an anderer Stelle und darüber hinaus ebenso Neupflanzungen im Bereich des Vorhabengrundstückes.
7. Das geplante vollständig verschattete Restaurant (Flachbau hinter der Fassade) wird absehbar kein geeigneter Aufenthaltsort für Bewohner*innen und ihre Besucher sein.	Zu 7.) Der Bereich, welcher in der Stellungnahme als Restaurant bezeichnet wird, wird mit seinen Freiräumen, gerade im Sommer wohltuend verschattete Bereiche im Rahmen der Freigastronomie anbieten und so ein willkommener Ort für das Verweilen bei entsprechenden Temperaturen darstellen.
8. Etwa ein Viertel der Zimmer im Objekt ist nach Norden ausgerichtet. Ein anderer großer Teil der Zimmer in Südausrichtung wird sich in Hitzeperioden absehbar stark erhitzen und bietet damit kein akzeptables Raumklima für die Bewohner*innen.	Zu 8.) Im Zuge der Objektplanung wird dafür Sorge zu tragen sein, dass ein angenehmes Wohnklima in allen Bereichen des Mehrgenerationenwohnhauses besteht. Hierzu hat der Vorhabenträger ein Eigeninteresse, so dass weitere Ausführungen hierzu im Rahmen der Abwägung unterbleiben können.
9. Das ehemalige Vorderhaus (Palais) mit seiner denkmalgeschützten "Erdmannsdorf-Fassade" sollte komplett wiederaufgebaut werden und durch das Vorhaben auch baulich genutzt werden. Diese zusätzliche Geschossfläche kann ggf. helfen, die Geschosshöhe zu reduzieren. Die jetzt geplante "Potemkinsche"-Fassade wird sowohl funktional als auch gestalterisch abgelehnt.	Zu 9.) So sehr man den Wunsch des Verfassers nachempfinden kann, so sehr muss man sich aber auch der Authentizität der unter Denkmalschutz stehenden Fassade bewusst werden. Die Fassade des ehemaligen Palais' Branconi ist von sehr hohem Denkmalwert, der sich u. a. in der historischen Bedeutung der Zerbster Straße, als älteste Straße im Stadtgebiet, der Bedeutung des Architekten Friedrich Wilhelm von Erdmannsdorff sowie der baugeschichtlichen und historischen Bedeutung bemisst. Darüber hinaus kommt, wie allen bewusst stehen gelassenen Kriegsruinen, einem Gebäuderest wie diesem, in einer derart

	von den Kriegszerstörungen mitgenommenen Stadt, auch ein Mahnmalcharakter zu, der auch nach 75 Jahren noch an die katastrophale Zerstörung Dessaus eindrücklich erinnert. Vor diesem Hintergrund haben sich Vorhabenträgerin und Stadt nach Beteiligung der Denkmalschutzbehörde und des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie zu der öffentlich ausgelegten Form der Sanierung und Sicherung der Fassade verständigt. Insofern wird das Konzept der Grundstücksnutzung aufrechterhalten.
10. Die Be-/und Ablieferung erfolgt über LKW über die Zufahrt zum Parkhaus von der Rabestraße aus. Auf Grund des sehr engen Raumes ist mit einer Gefährdung der Schüler*innen des Liborius-Gymnasiums und von Passanten zu rechnen.	Zu 10.) Der angesprochene Belang in diesem Teil der Stellungnahme bezieht sich auf die verkehrsorganisatorische Abwicklung im direkten Umfeld des Vorhabens. Hierzu verweist die Stadt Dessau-Roßlau auf die verkehrsgutachterlichen Untersuchungen, welche auch die ganz unterschiedlichen Nutzungszeiten und -zyklen betrachtet und diese im Verhältnis mit den tatsächlich anfallenden Verkehrsmengen der einzelnen Verkehrsarten bewertet. Im Ergebnis erfolgte im vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Festsetzung eines verkehrsberuhigten Bereiches für die Rabestraße als adäquate Reaktion auf die Nutzungsanforderungen der jeweiligen Verkehrsteilnehmer an diesen Straßenabschnitt.
11. Der Standort "Kristallpalast" ist ein wichtiges Schlüsselgrundstück der Stadtentwicklung, bei dem die Stadt eine aktivere Rolle einnehmen sollte. Dieser Fakt wird sowohl im Quartierskonzept Theater- und Johannisviertel als auch im Masterplan Innenstadt so festgehalten. Daher sollte das geplante Vorhaben an einem geeigneteren Standort in der Innenstadt realisiert werden. Mit dem Vorhabenträger wäre daher ein Grundstückstausch zu verhandeln.	Zu 11.) Die Vorhabenträgerin hat das Grundstück von einem Privateigentümer erworben. Da das Vorhaben den stadtentwicklungspolitischen Zielstellungen der Stadt Dessau-Roßlau entspricht, sieht die Stadt Dessau-Roßlau unter Verweis auf vorstehende Ausführungen keine Notwendigkeit, ggf. alternative Grundstücke für die begehrte Nutzung bereitzustellen. Im Übrigen stellt dies auch aus anderen Gründen keinen durchführbaren Lösungsansatz dar. Wenn das gewollt ist, ist an dieser Stelle auszuführen, dass die Stadt hier spezielle kommunalrechtliche Vorschriften, insbesondere die §§ 112 und 115 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt zu berücksichtigen hat. Der Erwerb von Vermögen durch die Kommune soll danach grundsätzlich nur erfolgen, wenn das für die jeweilige kommunale Aufgabenerfüllung erforderlich ist. Wenn es nicht der Aufgabenerfüllung dient, darf Vermögen durch Kommunen nicht erworben werden. Allein deshalb Vermögen zu erwerben, um an dieser Stelle das von der Vorhabenträgerin beabsichtigte Vorhaben nicht zu verwirklichen, ohne dass ein Zusammenhang zur kommunalen Aufgabenerfüllung besteht, wäre unzulässig. In dieser Hinsicht ist zu berücksichtigen, dass die Vorhabenträgerin mit ihrem

	Vorhaben bereits einen den Tausch rechtfertigenden Allgemeinwohlbelang selbst erfüllt, in dem das Vorhaben als Mehrgenerationenhaus auf die Bedürfnisse nach Wohnraum in der Innenstadtlage ausgerichtet ist. Es müsste sich demzufolge um einen anderen Allgemeinwohlbelang handeln, der für die jeweilige kommunale Aufgabenerfüllung erforderlich ist.
12. Der Standort "Kristallpalast" sollte durch den Erhalt des historischen Saals und einem Wideraufbau des Gebäudes an der Zerbster Straße zu einem aktiven Ort für Kommunikation und Kultur in der Innenstadt werden. Eine Prüfung als neuer vereinigter Standort der derzeit auf verschiedene Standorte verteilten städtischen "Musikschule Kurt Weill" ist vorzunehmen.	Zu 12.) Für den Bereich der Grundstücke des ehemaligen Kristallpalastes ist es in 30 Jahren nicht gelungen, einen entsprechenden Investor für eine kulturelle Betreiberoption an die Stadt zu binden. Den Ausführungen zu 11. ist hier nichts weiter hinzuzusetzen.

2.12 Ö 12 – Stellungnahme vom 09.07.2021

zum Entwurf vom 05.02.2021	**Vorschlag für die Abwägung**
…in der öffentlichen Sitzung vom **21.04.2021** hat der Stadtrat mehrheitlich die **öffentliche Auslegung** des Entwurfes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 66 "Wohn- und Geschäftshaus an der Zerbster Straße" **(Kristallpalast) beschlossen.**	Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau entscheidet im konkreten Planungsfall, anhand der einschlägigen rechtlichen Vorgaben, der verfolgten Plankonzeption und aufgrund der tatsächlichen Verhältnisse in der jeweiligen Planungssituation wie folgt:
Innerhalb des **Abstimmungsprozesses** wurde bereits deutlich, daß quer durch alle Fraktionen das Vorhaben erhebliche **"Bauchschmerzen"** verursacht hat. Gerade die **Art und das Maß** der baulichen Nutzung erscheint vielen Stadträt*innen **nicht standortgerecht** und der räumlichen Situation angemessen.	
Daher haben wir uns als AG Stadtentwicklung der "Bunten Fraktion" entschlossen, die Offenlage zu **nutzen,** um über die **Verträglichkeit** des Entwurfes öffentlich zu **diskutieren.** Dafür haben wir **zwei Baumassenmodelle** für den Bestand und die Neuplanung (siehe Bildanhang) anfertigen lassen. Sie zeigen unserer Meinung nach sehr deutlich die **negative Auswirkung** der vorliegenden Planung auf das Ortsbild und die Stadtgestaltung.	Die nachfolgend abgebildeten Auszüge aus dem Baumassenmodell des Einwenders geben im Gegensatz zum Inhalt der Stellungnahme ein sehr eindeutiges Bild der auf den Grundstücken des ehemaligen Kristallpalastes erwartbaren künftigen baulichen Situation. Die der Stellungnahme beigefügten fotografischen Abbildungen sprechen dabei für sich. Sie sind aus der Vogelperspektive heraus entstanden, um das neue Bauensemble im Quartierskontext sichtbar



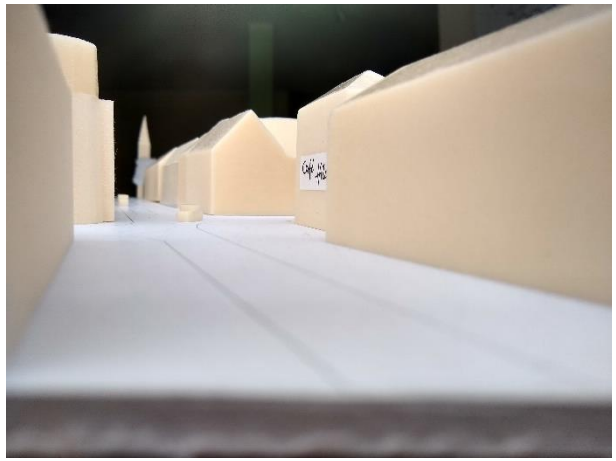
Vergleich Baumassemodell DE Kristallpalast Bestand (li) Neuplanung (re)

Den Rahmen der öffentlichen Auslegung möchte ich nutzen, die auf **breiten öffentlichen Diskussionen** basierenden **Einwendungen** in das Verfahren **einzubringen** und bitte Sie, diese entsprechend zu **würdigen** und zu **berücksichtigen.**

Draufsicht Baumassemodell DE Kristallpalast mit Einzelmodell Neuplanung

Am Samstag, den **19.06.2021** fand ein **erster öffentlicher Bürgerdialog** vor Ort in der Zerbster Straße statt. Wie Sie der Presse entnehmen konnten kam

werden zu lassen.
Maßgebend im Baurecht ist aber der tatsächliche Eindruck. Fotografiert man in das gleiche Modell aus der Betrachtungshöhe eines Fußgängers, ist der siebengeschossige Baukörper mit Ausnahmen der Baulücke in der Rabestraße und der Ausfahrt vom Parkhaus Teichstraße so gut wie nicht wahrnehmbar (siehe nachfolgende Abbildungen).



Blick aus der Zerbster Straße in Richtung Katholische Kirche

es im Laufe des Nachmittages zu einer überaus **lebhaften Debatte.** Nachfolgend fasse ich für Sie die dort geäußerten Gedanken und Forderungen zusammen:	 Blick aus der Flössergasse nach Norden Das heißt, dass der dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugrundeliegende Entwurf des Mehrgenerationenwohnhauses sich sehr intensiv mit der Wirksamkeit auf die umgebenden öffentlichen Straßen und Platzräume auseinandergesetzt und darauf geachtet hat, dass die Höhenentwicklung der des Bühnenhauses des ehemaligen Kristallpalastes ebenbürtig daherkommt und diese nicht überschreitet. Insofern beginnt die Stellungnahme mit den drei fotografischen Abbildungen bereits mit einer lückenhaften Sachverhaltsdarstellung, welche sodann im Rahmen des genannten öffentlichen Bürgerdialogs zur Informationsgrundlage wurde. Einem solchen Agieren gegenüber sollte der Verfasser der Stellungnahme eigentlich keine Aufgeschlossenheit der Stadt Dessau-Roßlau erwarten dürfen. Ungeachtet dessen entscheidet der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau wie folgt zu den nachfolgend aufgeführten Einzelpunkten.
1. Das **Bauvorhaben** in seiner Kubatur **fügt sich** insgesamt **nicht** in die historisch gewachsene kleinteilige Umgebung **ein,** daher wird eine grundlegende Überarbeitung erwartet.	Zu 1.) Zu Unrecht geht der Verfasser davon aus, mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nur das ermöglichen zu dürfen, was nach der Eigenart der näheren Umgebung sich einfügt. Es ist gerade Sinn und Zweck eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Vorha-

	ben zu schaffen, das sonst planungsrechtlich in Verbindung mit den Vorschriften der Bauordnung unzulässig wäre. Die Anforderungen des § 34 BauGB, dass ein Vorhaben sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung unter Berücksichtigung der für die Landschaft charakteristischen Siedlungsstruktur **einfügen muss**, gelten bei der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht. § 34 BauGB ist eine planersetzende Vorschrift, welche die Bebaubarkeit der innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegenden Grundstücke regelt, wenn ein Bebauungsplan für das Grundstück nicht vorhanden ist; existiert ein Bebauungsplan, so bestimmt er, was planungsrechtlich zulässig ist. Hier gilt aber mit dem Bebauungsplan Nr. 214, den die Stadt mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan partiell überplanen will, § 30 BauGB. Die Gemeinde ist auch nicht darauf beschränkt, nur eine solche Bebauung durch Bebauungsplan zu ermöglichen, die das Maß der baulichen Nutzung in der Nachbarschaft nicht übersteigt. Vielmehr kann sie ausgehend von ihrem städtebaulichen Handlungskonzept - unter Berücksichtigung auch der abwägungsbeachtlichen Belange der Nachbarschaft - etwa mit dem Ziel der Nachverdichtung zum Zwecke sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden (vgl. § 1 a Abs. 2 BauGB) eine höhere bauliche Ausnutzung auch in solchen Gemeindebereichen ermöglichen, die im Umfeld in geringerem Maß baulich genutzt werden. Davon macht die Stadt hier und insbesondere mit Blick auf den hier ebenfalls zu berücksichtigenden Bebauungsplan Nr. 214 umfassend Gebrauch.
2. Ein siebengeschossiger **Baukörper beeinträchtigt das Stadtbild negativ,** etwa aus Richtung der Katholische Kirche (Baudenkmal mit Umgebungsschutzanspruch), Flössergasse/Bertolt-Brecht-Straße/Rabestraße bzw. der Ausfahrt/Durchgang am Liborius-Gymnasium.	Zu 2.) Entgegen der Auffassung des Verfassers der Stellungnahme ist die Integration des neuen Bauensembles in den Innenstadtbereich von Dessau in guter Weise möglich. Die hierzu rückwärtig grundstücksbezogen gelegenen Baustrukturen werden sich trotz ihrer Gebäudehöhe städtebaulich kaum wahrnehmbar von den umliegenden Straßenzügen aus zeigen. Insofern handelt es sich um eine für den Kernstadtbereich von Dessau-Roßlau angemessene baukörperbezogene Nutzung des Vorhabengrundstücks, welche verträgliche Nachbarschaften gewährleistet und einen Beitrag zur Diversifikation der Wohnnutzungen im Innenstadtbereich darstellt.

3. Die maximal zulässige Geschosszahl mit **sieben Vollgeschossen** ist deutlich **zu hoch,** mindestens eine Reduzierung auf vier bis fünf Geschosse ist dringend geboten.	Zu 3.) Es wird auf die Ausführungen zu 1.) verwiesen. Darüber hinaus begründet der Verfasser der Stellungnahme nicht, warum eine Reduzierung auf vier bis fünf Geschosse dringend geboten wäre. Unabhängig davon hat sich die Vorhabenträgerin aus freien Stücken dafür entschieden, der Stadt im Rahmen der Abstimmung des Vorhaben- und Erschließungsplanes eine Anpassung des obersten Geschosses wie im Anhang 1 zu diesem Beschluss angegeben, anzutragen. Die Stadt begrüßt die damit verbundene partielle Reduzierung der Baumasse und die Nutzung der anteiligen Dachflächen als Dachterrasse im Interesse einer attraktiven Gestaltung nachgefragter Wohnräume in der Dessauer Innenstadt. Das Angebot der Vorhabenträgerin wird die Stadt aufgreifen und zur Grundlage für den Fertigung des Satzungsplanes bestimmen. Da mit dieser Entscheidung keine Änderung der Festsetzungen zur Höhe des Baukörpers verbunden sind, kann auf eine abermalige Beteiligung nach den Vorschriften des § 4a Baugesetzbuch verzichtet werden.
4. Der **Baukörper** ist insgesamt **nicht standortgerecht,** weil **zu massiv,** eine deutliche Reduzierung der Baumasse ist notwendig.	Zu 4.) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird aufgestellt, um Art und Maß der am Standort gewollten baulichen Nutzung in einem öffentlich-rechtlichen Verfahren abzuprüfen, mögliche Konflikte zu lösen und im Ergebnis das verbindliche öffentliche Baurecht dem Vorhabenträger bereitstellen zu können. Um Wiederholungen zu vermeiden, verweist die Stadt Dessau-Roßlau darauf, dass die Höhe des neuen Baukörpers die Firsthöhe des Bühnenhauses in Verbindung mit dem Saalbau des ehemaligen Kristallpalastes einhält und im Hinblick auf die Umgebungsbebauung keine städtebaulichen Spannungen in neuer Form hervorgerufen werden. Im Übrigen wird auf die Stellungnahme der Stadt zu Pkt. 3 verwiesen.
5. Das Vorhaben gewährt seinen künftigen Bewohner*innen (Seniorinnen mit eingeschränktem Bewegungsradius) **keinerlei nutzbaren gemeinschaftlichen oder privaten Freiraum** (Sitzmöglichkeiten im Außenbereich).	Zu 5.) Die in dieser Stellungnahme vorgetragenen Sorgen um nicht ausreichende gebäudenahe Freiflächen werden von der Stadt aufgegriffen und im Interesse der Förderung der Bedürfnisse der künftigen Bewohnerinnen und Bewohner wie folgt berücksichtigt. Die Stadt entscheidet sich hier im Rahmen der ihr obliegenden Abwägung für eine stärkere Gewichtung der in § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 3 genannten Belange. Sie stellt im Ergebnis dieser Abwägung den im Widerspruch stehenden Belang der (möglichst störungsfreien) Unterbringung vorhabenbe-

	dingter Kfz-Stellplätze auf dem Baugrundstück zurück. Es erfolgt zur Planfassung für den Satzungsbeschluss eine Neuordnung von Stellplätzen, wie im Anhang 2 zu dieser Abwägung angegeben. Die damit anteilig frei werdende Grundstücksfläche wird als Aufenthaltsbereich für die Bewohner des Wohn- und Geschäftshauses freianlagenbezogen gestaltet und zur Verfügung gestellt. Eine Minderung der beabsichtigten Anzahl an Stellplätzen auf dem Baugrundstück ist damit nicht verbunden.
Das geplante **vollständig verschattete Restaurant** (Flachbau hinter der historischen Fassade) wird absehbar **kein geeigneter Aufenthaltsort** für Bewohner*innen und ihre Besucherinnen sein.	Der Bereich, welcher in der Stellungnahme als Restaurant bezeichnet wird, könnte mit seinen Freiräumen gerade im Sommer wohltuend verschattete Bereiche im Rahmen der Freigastronomie anbieten und so ein willkommener Ort für das Verweilen bei entsprechenden Temperaturen darstellen.
6. Statt in Ost-Westausrichtung sind ein wesentlicher Teil der **Zimmer nordausgerichtet** und besitzen nicht einmal einen Balkon. Ein anderer großer Teil der **Zimmer in Südausrichtung** wird sich in Hitzeperioden absehbar stark erhitzen und bietet damit **kein akzeptables Raumklima** für die Bewohnerinnen.	Zu 6.) Im Zuge der Objektplanung wird dafür Sorge zu tragen sein, dass ein angenehmes Wohnklima in allen Bereichen des Mehrgenerationenwohnhauses besteht. Hierzu hat der Vorhabenträger ein Eigeninteresse, so dass weitere Ausführungen unterbleiben können.
7. Angesichts des Klimawandels wird eine **stärkere Begrünung** des Grundstücks und auch der Fassaden **erwartet.**	Zu 7.) Die Stadt prüft die Anregung hinsichtlich der in diesem Sinne denkbaren Optionen einer intensiveren Begrünung des Grundstücks sowie des Bauwerks. Der abschließende Regelungsumfang hierzu wird vor Satzungsbeschluss u. a. Bestandteil des Durchführungsvertrages.
8. Das ehemalige Vorderhaus (Palais) mit seiner denkmalgeschützten **"Erdmannsdorf-Fassade"** ist komplett **wiederaufzubauen** und für das Vorhaben (z. B. als Raum für Veranstaltungen) zu **nutzen.** Die jetzt geplante **"Potemkinsche"-Fassade** wird sowohl funktional als auch gestalterisch als völlig unzureichend **abgelehnt.**	Zu 8.) So sehr man den Wunsch des Verfassers nachempfinden kann, so sehr muss man sich aber auch der Authentizität der unter Denkmalschutz stehenden Fassade bewusst werden. Die Fassade des ehemaligen Palais' Branconi ist von sehr hohem Denkmalwert, der sich u. a. in der historischen Bedeutung der Zerbster Straße, als älteste Straße im Stadtgebiet, der Bedeutung des Architekten Friedrich Wilhelm von Erdmannsdorff sowie der baugeschichtlichen und historischen Bedeutung bemisst. Darüber hinaus kommt, wie allen bewusst stehen gelassenen Kriegsruinen, einem Gebäuderest wie diesem, in einer derart von den Kriegszerstörungen mitgenommenen Stadt, auch ein Mahnmalcharakter zu, der auch nach 75 Jahren noch an die katastrophale Zerstörung Dessaus eindrücklich erinnert. Vor diesem Hintergrund haben sich Vorhabenträgerin und

	Stadt nach Beteiligung der Denkmalschutzbehörde und des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie zu der öffentlich ausgelegten Form der Sanierung und Sicherung der Fassade verständigt. Insofern wird das Konzept der Grundstücksnutzung aufrechterhalten.
9. Die **LKW-Anlieferung** erfolgt von der Rabestraße aus über die Zufahrt zum Parkhaus. Auf Grund der sehr engen Straßenraumes, ist mit einer stärkeren Behinderung, ggf. sogar einer **Gefährdung der Schüler*innen** des Liborius-Gymnasiums und von Passanten zu rechnen.	Zu 9.) Der angesprochene Belang in diesem Teil der Stellungnahme bezieht sich auf die verkehrsorganisatorische Abwicklung im direkten Umfeld des Vorhabens. Hierzu verweist die Stadt Dessau-Roßlau auf die verkehrsgutachterlichen Untersuchungen, welche auch die ganz unterschiedlichen Nutzungszeiten und -zyklen betrachtet und diese im Verhältnis mit den tatsächlich anfallenden Verkehrsmengen der einzelnen Verkehrsarten bewertet. Im Ergebnis erfolgte die Festsetzung eines verkehrsberuhigten Bereiches für die Rabestraße als adäquate Reaktion auf die Nutzungsanforderungen der jeweiligen Verkehrsteilnehmer an diesen Straßenabschnitt.
10. Es ist mit **Beeinträchtigungen des laufenden Verkehrs auf der Rabestraße und entsprechender Belästigung der Anwohner** zu rechnen, da erheblicher Verkehr über die Zufahrt zum Parkhaus (Lieferverkehr, der Zu-/Abfahrten von Mitarbeitenden, Krankenwagen und Krankenfahrten) abgewickelt werden muss und wartende Fahrzeuge (insbesondere LKW) absehbar auf der Rabestraße halten werden.	Zu 10.) Zu diesem Teil der Stellungnahme verweist die Stadt Dessau-Roßlau auf das zur vorhabenbezogenen Planung erstellte Verkehrsgutachten, welches Verkehrsaufkommen bezogen die vorhandenen Straßenräume bewertet hat und eine entsprechende Leistungsfähigkeit prognostiziert. Mit Beeinträchtigungen des fließenden Verkehrs auf der Rabestraße, respektive entsprechender Belästigungen der Anwohner ist somit nicht zu rechnen. Hinzu kommt, dass sich die Vorhabenträgerin zur Lösung des nächtlichen Schallschutzkonfliktes für eine bauliche konstruktive Lösung in der Form einer Carportanlage entschlossen hat. Das trägt grundsätzlich zur Bewältigung des Konfliktbewältigungsgebotes bei; erfordert aber aufgrund der sich daraus ergebenden Abstandsflächenproblematik eine vor der Beschlussfassung über den Satzungsplan durchzuführenden eingeschränkten Beteiligung nach den Vorschriften des § 4a Absatz 3, Satz 4 Baugesetzbuch. Dieses Verfahren ist anwendbar, da die beabsichtigte Änderung (Stellplatz- zur Carportanlage) des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt und deshalb die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung oder Ergänzung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Be-

	hörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt werden kann. Sobald hier entsprechende Unterlagen der Vorhabenträgerin zur Gestaltung der Carportanlage vorliegen, wird das Verfahren nach § 4a Absatz 3, Satz 4 Baugesetzbuch durchgeführt. Das Ergebnis wird zur Beschlussfassung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgelegt.
11. Die künftige Nutzung als Altenheim leistet **keinen** wirklichen **Beitrag zur Innenstadtbelebung** und zur gewünschten Entwicklung der nördlichen Zerbster Straße.	Zu 11.) Mit dem hier beabsichtigten Vorhaben wird auch kein Altenheim geplant. Allen Generationen Teilhabe am städtischen Leben zu ermöglichen, stellt sich hier als zeitgemäße Herausforderung für die Stadtentwicklung dar. Diesen Anspruch folgend, soll auf dem Grundstück des ehemaligen Kristallpalastes ein Mehrgenerationenwohnhaus errichtet werden
12. Der **Standort "Kristallpalast"** sollte vielmehr als erklärtes **Schlüsselgrundstück der Stadtentwicklung** gewürdigt und entsprechend **aktiv entwickelt** werden. Daher sollte das geplante Vorhaben an einem geeigneteren Standort in der Innenstadt realisiert werden **(Grundstückstausch).** 13. Der **"Kristallpalast"** kann somit z. B. durch den Erhalt des historischen Saals zu einem **aktiven Ort** für Kommunikation und Kultur **in der Innenstadt** werden. 14. Die **Möglichkeit** als neuer **vereinigter Standort** der (derzeit auf verschiedene Standorte verteilten) städtischen **"Musikschule Kurt Weill"** ist zu **prüfen.** Bürgerdialog der "Bunten Fraktion" vor Ort am 19.06.2021	Zu 12., 13. und 14) Die Vorhabenträgerin hat das Grundstück von einem Privateigentümer erworben. Da das Vorhaben den stadtentwicklungspolitischen Zielstellungen der Stadt Dessau-Roßlau entspricht, sieht die Stadt Dessau-Roßlau unter Verweis auf vorstehende Ausführungen keine Notwendigkeit, ggf. alternative Grundstücke für die begehrte Nutzung bereitzustellen. Im Übrigen stellt dies auch aus anderen Gründen keinen durchführbaren Lösungsansatz dar. Wenn das gewollt ist, ist an dieser Stelle auszuführen, dass die Stadt hier spezielle kommunalrechtliche Vorschriften, insbesondere die §§ 112 und 115 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt zu berücksichtigen hat. Der Erwerb von Vermögen durch die Kommune soll danach grundsätzlich nur erfolgen, wenn das für die jeweilige kommunale Aufgabenerfüllung erforderlich ist. Wenn es nicht der Aufgabenerfüllung dient, darf Vermögen durch Kommunen nicht erworben werden. Allein deshalb Vermögen zu erwerben, um an dieser Stelle das von der Vorhabenträgerin beabsichtigte Vorhaben nicht zu verwirklichen, ohne dass ein Zusammenhang zur kommunalen Aufgabenerfüllung besteht, wäre unzulässig. In dieser Hinsicht ist zu berücksichtigen, dass die Vorhabenträgerin mit ihrem Vorhaben bereits einen den Tausch rechtfertigenden Allgemeinwohlbelang selbst erfüllt, in dem das Vorhaben als Mehrgenerationenhaus auf die Bedürfnisse nach Wohnraum in der Innenstadtlage ausgerichtet ist. Es müsste sich demzufolge um einen anderen Allgemeinwohlbelang handeln, der für die jeweilige kommunale Aufgabenerfüllung erforderlich ist. Dafür bietet die Stellungnahme mit der unter Nr. 14 genannten Idee einer Verlagerung der Musikschule

Gerne möchten wir die **Baumassenmodelle** dazu **nutzen,** um auch mit Ihnen über das **Vorhaben offen** zu **diskutieren** mit dem Ziel, ggf. Vorschläge für eine **Überarbeitung** und damit eine **Qualifizierung der Planung** im Sinne einer **bestmöglichen Lösung** herauszuarbeiten. Für eventuelle **Rückfragen** stehe ich gerne zur Verfügung.	aber keine ernsthaften Anhaltspunkte. Änderungen oder Ergänzungen am Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und des Durchführungsvertrages resultieren nur in dem hier entschiedenen Umfang zu den Frei- und Stellflächen.

2.13 Ö 13 – Stellungnahme vom 09.07.2021

zum Entwurf vom 05.02.2021	**Vorschlag für die Abwägung**
…der Bebauungsplan Nr. 66 "Wohn- und Geschäftshaus an der Zerbster Straße" sollte in der vorliegenden Form nicht vom Stadtrat beschlossen werden. Hierzu habe ich folgende Einwände: 1) Der Plan widerspricht dem Leitbild der Stadt Dessau (beschlossen vom Stadtrat am 02. Februar 2011). Die in der Begründung (Anlage 3 zur BV/06/061/2021/111-61, Seite 7) dargelegte Vereinbarkeit mit dem Leitbild ist nicht zutreffend und abwägungsfehlerhaft. Im Einzelnen: **Leitbild** "Stärkung des Bereichs Kavalierstraße/Ratsgasse/Zerbster Straße als identitätsstiftenden Stadtkern" Der Plan stärkt die Identität des Stadtkerns nicht. So soll ein untypisch hoher Baukörper (7 Etagen) entstehen, der das Stadtbild (und damit die Identität) beeinträchtigt. Die Tatsache, dass andere in unmittelbarer der Nähe hegende Gebäude eine gleiche Höhe erreichen (z. B. Hotelbau Ecke Rabe/Zerbster	Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau entscheidet im konkreten Planungsfall, anhand der einschlägigen rechtlichen Vorgaben, der verfolgten Plankonzeption und aufgrund der tatsächlichen Verhältnisse in der jeweiligen Planungssituation wie folgt: Zu 1.) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan steht im Einklang mit dem Leitbild der Stadt Dessau-Roßlau. Die Identität des Stadtkerns wird gestärkt, in dem ein über viele Jahrzehnte prominent wirkender Ruinenstandort verschwindet und den künftigen Bewohnern generationenübergreifend eine Teilhabe am öffentlichen Leben an zentraler Stelle ermöglicht wird. Damit fördert Dessau-Roßlau – wie im Leitbild unter dem Ziel S 05 bestimmt - die Entwicklung zeitgemäßer Wohnangebote für unterschiedliche Nutzergruppen. Unter dem Ziel S 06 ordnet sich der Bebauungsplan ebenfalls ein, das auf die Stärkung des innerstädtischen Wohnens ausgerichtet ist.

Straße) ist dabei kein Argument, da diese Gebäude bereits ebenfalls die Identität stören. Ein früherer Fehler kann nicht als Rechtfertigung für neue Planungsfehler dienen.	Zu Unrecht geht der Verfasser davon aus, mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nur das ermöglichen zu dürfen, was nach der Eigenart der näheren Umgebung sich typischerweise einfügt. Es ist gerade Sinn und Zweck eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Vorhaben zu schaffen, das sonst planungsrechtlich in Verbindung mit den Vorschriften der Bauordnung unzulässig wäre. Die Anforderungen des § 34 BauGB, dass ein Vorhaben sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung unter Berücksichtigung der für die Landschaft charakteristischen Siedlungsstruktur **einfügen muss**, gelten bei der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht. § 34 BauGB ist eine planersetzende Vorschrift, welche die Bebaubarkeit der innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegenden Grundstücke regelt, wenn ein Bebauungsplan für das Grundstück nicht vorhanden ist; existiert ein Bebauungsplan, so bestimmt er, was planungsrechtlich zulässig ist. Hier gilt aber mit dem Bebauungsplan Nr. 214, den die Stadt mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan partiell überplanen will, § 30 BauGB. Die Gemeinde ist auch nicht darauf beschränkt, nur eine solche Bebauung durch Bebauungsplan zu ermöglichen, die das Maß der baulichen Nutzung in der Nachbarschaft nicht übersteigt. Vielmehr kann sie ausgehend von ihrem städtebaulichen Handlungskonzept - unter Berücksichtigung auch der abwägungsbeachtlichen Belange der Nachbarschaft - etwa mit dem Ziel der Nachverdichtung zum Zwecke sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden (vgl. § 1 a Abs. 2 BauGB) eine höhere bauliche Ausnutzung auch in solchen Gemeindebereichen ermöglichen, die im Umfeld in geringerem Maß baulich genutzt werden. Davon macht die Stadt hier und insbesondere mit Blick auf den hier ebenfalls zu berücksichtigenden Bebauungsplan Nr. 214 umfassend Gebrauch.
Die historische Fassade hat für die Dessauer*innen eine sehr starke identitätsstiftende Wirkung (Erinnerung an den Kristallpalast und frühere geschichtliche Epochen). Der jetzt geplante Umgang mit der Fassade (Renovierung, weiterhin verschlossene Fenster, Abstützung von der Innenseite durch ein massives Metallgerüst) macht aus diesem historischen Bestandteil eine Theaterfassade. Die Dessauer*innen, die den Innenhof betreten werden sich	So sehr man den Wunsch des Verfassers nachempfinden kann, so sehr muss man sich aber auch der Authentizität der unter Denkmalschutz stehenden Fassade bewusst werden. Die Fassade des ehemaligen Palais' Branconi ist von sehr hohem Denkmalwert, der sich u. a. in der historischen Bedeutung der Zerbster Straße, als älteste Straße im Stadtgebiet, der Bedeutung des Architekten Friedrich Wilhelm von Erdmannsdorff sowie der baugeschichtlichen und historischen Bedeutung bemisst. Darüber hinaus kommt, wie allen bewusst stehen

nicht damit identifizieren, sondern eher über dieses merkwürdige und hässliche Konstrukt entsetzen. Eine identitätsstiftende Wirkung wird nur dann erzielt, wenn die Fassade in die Bebauung des Grundstücks einbezogen wird, z.B. indem die Fassade wieder Bestandteil eines eigenen Gebäudes wird.	gelassenen Kriegsruinen, einem Gebäuderest wie diesem, in einer derart von den Kriegszerstörungen mitgenommenen Stadt, auch ein Mahnmalcharakter zu, der auch nach 75 Jahren noch an die katastrophale Zerstörung Dessaus eindrücklich erinnert. Vor diesem Hintergrund haben sich Vorhabenträgerin und Stadt nach Beteiligung der Denkmalschutzbehörde und des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie zu der öffentlich ausgelegten Form der Sanierung und Sicherung der Fassade verständigt. Insofern wird das Konzept der Grundstücksnutzung aufrechterhalten.
Leitbild "Öffentliche Räume als wichtige Orte sozialer Begegnung und des Austausches zwischen verschiedenen Nutzergruppen gestalten" Hierzu trägt der Plan trägt nicht bei. Der gesamte Baukörper soll als Pflegeeinrichtung/für Betreutes Wohnen genutzt werden. Altenpflegeheime stellen zumeist eine in sich abgeschlossene Lebenswelt dar (Pflegende, Bewohner*innen, Angehörige). Die Bewohner*innen sind in der Regel nicht in der Lage, das Haus eigenständig zu verlassen.	Die Stadt teilt die Auffassung des Verfassers der Stellungnahme nicht und verweist auf die besondere Charakteristik des Vorhabens, welche hier verkannt wird. Sicherlich wird sich ein Teil der Bewohner in einer wie in der Stellungnahme beschriebenen gehandicapten Lebenssituation befinden, viele andere aber nicht und mit diesen ist es gerechtfertigt, auf die entsprechenden Synergien zu verweisen.
Das vorgesehen Restaurant im Erdgeschoss wird angesichts seiner Lage (völlig verschattet durch geschlossene historische Fassade und 4-geschossige Nebengebäude) absehbar nicht von Außenstehenden genutzt werden (und wohl auch keinen Pächter finden). Es findet also keine soziale Begegnung von verschiedenen Nutzergruppen statt.	Der Bereich, welcher in der Stellungnahme als Restaurant bezeichnet wird, könnte mit seinen Freiräumen, gerade im Sommer wohltuend verschattete Bereiche im Rahmen der Freigastronomie anbieten und so ein willkommener Ort für das Verweilen bei entsprechenden Temperaturen darstellen.
Leitbild: zeitgemäße Wohnangebote für unterschiedliche Nutzergruppen Das Gebäude wird ausschließlich für die Altenpflege/Betreutes Wohnen genutzt. Im Umkreis befinden sich bereits mehrere solcher Einrichtungen. Die geplante Nutzung kann keinesfalls als "zeitgemäß" angesehen werden. Es handelt sich vielmehr um eine ausschließlich am Gewinn orientierte maximale Ausnutzung des Baukörpers für möglichst viele zu Pflegende. Die Wohn-/Lebensqualität der zu Pflegenden ist als gering anzusehen (eingeschlossen auf einer Etage, völlig unzureichende Möglichkeit, sich z.B. mit Angehörigen im Freien aufzuhalten, hohe Wärmebelastung in Hitzeperioden). Es handelt sich also nicht um ein "zeitgemäßes" Wohnungsangebot.	Der Baukörper enthält eine gemischte Bewohner- und Nutzerstruktur. Gerade hierin besteht eine Stärke des Mehrgenerationenwohnhauses, dass konventionelles Wohnen in unterschiedlicher Form ergänzt wird durch betreutes Wohnen und Wohnen mit stationärer Pflege. Die Schnittmengen innerhalb des Hauses stellen sich durchaus für die Zukunft variabel dar, woraus nach Überzeugung der Stadt Dessau-Roßlau resultiert, dass mit dem vorliegenden Bebauungsplan ein differenziertes Wohnangebot mit erwartbar hoher Akzeptanz offeriert werden kann. Nicht zuletzt sind Objekte, wie das dem Bebauungsplan zugrunde liegende, Ergebnis der Reaktion auf den demografischen Wandel, welcher in der Region Dessau-Roßlau auch in Zukunft durch nachfragestarke Gruppen in

	höherem Alter gekennzeichnet sein wird. Im Zuge der Objektplanung wird dafür Sorge zu tragen sein, dass ein angenehmes Wohnklima in allen Bereichen des Mehrgenerationenwohnhauses besteht. Hierzu hat der Vorhabenträger ein Eigeninteresse, so dass weitere Ausführungen unterbleiben können.
Leitbild: Dessauer Innenstadt als Kern der Versorgung stärken Die Versorgung wird nicht gestärkt. Der ca. 200 qm große Shop wird in dieser Lage (völlig verschattet, von der Straße aus nicht einsehbar) kaum einen Mieter finden. Bereits jetzt ist ein Leerstand und die Nutzung als Lager absehbar. Das Gleiche gilt für das geplante Restaurant, dessen kellerartige Lage auch für die Bewohner*innen und deren Angehörige kaum ein geeigneter Ort des Zusammenseins darstellt. Der Besuch von externen Restaurantbesuchern ist angesichts dieser Lage nahezu ausgeschlossen. Beide Bereiche (Shop, Restaurant) dienen augenscheinlich dazu, den Plan, der ja ein "Wohn- und Geschäftshaus" vorsieht, irgendwie genehmigungsfähig zu machen. In der Begründung werden diese gewerblichen Nutzungen als gleichberechtigt mit der Wohnnutzung angesehen und damit unangemessen überbewertet (z. B. Seite 7, erster Absatz).	Der Verfasser stellt hier auf ein auf oberzentrale Einrichtungen ausgerichtetes Ziel im Leitbild ab und übersieht dabei, dass es auch zum Leitbild gehört, Versorgungsangebote und Dienstleistungen zu entwickeln, die dem demografischen Wandel Rechnung tragen sollen, wenn wie hier in der Stellungnahme auf eine überwiegend ältere Bewohnerstruktur abgestellt wird. Darüber hinaus ist darauf zu verweisen, dass entgegen der Auffassung des Verfassers der Stellungnahme der Allgemeinheit ein Shop – und Restaurantbesuch nicht vorenthalten, sondern im Gegenteil sogar gewünscht wird.
2) Der Plan ist mit der Baunutzungsverordnung nicht vereinbar. Im Einzelnen: Der derzeitige **Bebauungsplan Nr. 214 "Kristallpalast"** setzt für das Plangebiet ein **Kerngebiet** (MK) gemäß BauNVO fest (vgl. auch Begründung, Seite 8 erster Absatz). Gemäß § 7 Absatz 1 BauNVO dienen Kerngebiete vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Wohnnutzungen sind gemäß Absatz 2 zulässig, "wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen". Der derzeitige Bebauungsplan setzt eine **GRZ von 1,0 und eine GFZ von 3,0** fest.	Zu 2.) Hier unterliegt der Verfasser einem Missverständnis. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan überplant den Bebauungsplan Nr. 214 in großen Teilen und setzt sich daher mit der Aufgabe, für eine geordnete städtebauliche Entwicklung mit der Festsetzung einer städtebaulich verträglichen Grundfläche neu auseinander. Hierbei ist festzustellen, dass der neue Plan mit seiner Festsetzung zur Bruttogrundfläche deutlich hinter den Möglichkeiten des Bebauungsplanes Nr. 214 zurückbleibt. Die Bruttogrundfläche des geplanten siebengeschossigen Gebäudes im Baugebiet A und B wird in der textlichen Festsetzung Nr. 1 mit 1.550 m² angegeben.

Der Planentwurf ist mit der Klassifizierung als Kerngebiet gemäß BauNVO grundsätzlich nicht vereinbar. So sind besondere städtebauliche Gründe nicht ersichtlich. Die anzustrebende Behebung eines städtebaulichen Missstandes kann hier nicht als Argument dienen, da dieser mit dem Plan nicht behoben sondern ein neuer Missstand erzeugt wird. Die BauNVO legt in 17 Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung fest. Nach Absatz 1 "dürfen, auch wenn eine Geschossflächenzahl oder eine Baumassenzahl nicht dargestellt oder festgesetzt wird" bestimmte **Obergrenzen** nicht überschritten werden. Für Kerngebiete sieht Absatz 1 eine maximale GRZ Von 1,0 und eine GFZ von 3,0 vor. Diese Obergrenzen können gemäß Absatz 2 "aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden." Der vorgelegte Plan weist eine GRZ und GFZ nicht aus. Nach überschlägiger Einschätzung dürfte die GFZ oberhalb von 3,0 liegen. Städtebauliche Gründe, die eine solche Überschreitung erforderlich machen, sind nicht ersichtlich (siehe auch oben). Die geplante Nutzung als Altenpflegeeinrichtung mit geringfügiger (und nicht Erfolg versprechender) Gewerbenutzung ist allenfalls randlich mit die Kategorie "Kerngebiet" vereinbar. Eine Ausnutzung der Obergrenzen der BauNVO ist daher nicht angemessen. Vielmehr sollte auf Grund der konkret vorgesehenen Nutzung eine GRZ von deutlich unter 1,0 und eine GFZ von deutlich unter 3,0 festgesetzt werden. Weiterhin ist nicht ersichtlich, wie **"gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse"** sichergestellt werden sollen. Vielmehr werden die Bewohner*innen angesichts des Baukörpers und dessen starker Erwärmung bei Hitzeperioden sowie des fehlenden Freiraums ein in der Qualität sehr beschränktes Leben führen müssen.	Unter der textlichen Festsetzung Nr. 3 wurde für das Baugebiet mit der Bezeichnung C eine Bruttogrundfläche in Höhe von 550 m² textlich festgesetzt. In Summe beträgt dieser Wert 2.100 m², der auch schon auf der Seite 17 der ausgelegten Begründung zum Planentwurf nachzulesen war. Damit liegt der Wert unter dem für ein Kerngebiet geltenden Orientierungswert von 1,0, der bei einer katastermäßig erfassten Grundstücksgröße von 3.860 m² bei 3.860 m² liegen würde. Ähnlich verhält es sich bei der Geschossflächenzahl, die in einem urban geprägten Gebiet mit 3,0 bei 11.580 m² liegen würde. Multipliziert man die Grundfläche im Baugebiet A und B in Höhe von 1.550 m² mit der Anzahl von sieben Geschossen, beträgt die Geschossfläche 10.850 m². Dieser Wert liegt zusammengefasst mit der zulässigen Grundfläche im Baugebiet C mit 550 m² x 2 Geschossen bei 11.950 m². Diese an sich geringfügige Überschreitung des Orientierungswerte wird aber durch die von der Vorhabenträgerin beabsichtigte Reduzierung des 6. OG (s. Anhang 1) wieder ausgeglichen. Insofern verbleiben keine Anhaltspunkte dafür übrig, die das Vorhaben als unvereinbar mit den Orientierungswerten des § 17 BauNVO für ein urban geprägtes Gebiet stehen lassen. Die Begründung wird zur Satzungsfassung um diesen Fakt ergänzt. Im Zuge der Objektplanung wird dafür Sorge zu tragen sein, dass ein angenehmes Wohnklima in allen Bereichen des Mehrgenerationenwohnhauses besteht. Hierzu hat der Vorhabenträger ein Eigeninteresse, so dass weitere Ausführungen unterbleiben können.

Die Aussage der Begründung (Seite 8, Absatz 6), wonach Stadt und Vorhabenträger mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan den Anspruch verfolgen, "finanzielle, ökologische und soziale Werte gegenseitig angemessen auszutarieren und den Standort als würdigen Beitrag zur Innenstadtentwicklung nachhaltig zu nutzen", trifft eindeutig nicht zu.	Ein Mehrgenerationenwohnhaus wird gegenüber einem Ruinengrundstück einer deutlichen Belebung im in Rede stehenden Bereich führen. Die Beseitigung eines jahrzehntelangen städtebaulichen Missstandes im Stadtzentrum Dessau hat für die Stadt im vorliegenden Fall höchste Priorität. Das über den Vorhaben- und Erschließungsplan konzipierte Vorhaben erfüllt den in der Begründung formulierten Anspruch (Anzahl WE/Dachbegrünung/Begegnungsbereich).
3) Verkehrliche Erschließung Am Standort kann eine **störungsfreie verkehrliche Erschließung** nicht realisiert werden. Es ist insbesondere mit einer Störung des Verkehrs auf der Rabestraße durch wartende Fahrzeuge und mit einer hohen Unfallgefährdung insbesondere der Schüler*innen des Liborius-Gymnasiums und Passanten und Fahrradfahrenden zu rechnen. Im Einzelnen: Der gesamte **Zu- und Abverkehr** (Belieferung durch LKW, Krankenwagen, Krankenfahrten, Angestelltenparkplätze, Bestatter, ggf. auch Warenlieferungen für Shop und Restaurant) soll über die schmale Straße östlich des Gebäudekomplexes erfolgen. Diese ist gleichzeitig Ausfahrt des Parkhauses Teichstraße. Dabei soll auch eine Wendeschleife für LKW geschaffen werden. Da die Baufläche im östlichen Grundstücksbereich vollständig durch den 7-geschossigen Baukörper in Anspruch wird, wird aus dem Baukörper ein 2 Etagen hoher Würfel ausgeschnitten, sodass die Fahrzeuge unter dem Gebäude be- und entladen werden. Es ist davon auszugehen, dass es durch das Be- und Entladen bzw. Ein- und Aussteigen von Bewohner*innen zu häufigen Verkehrsbewegungen kommt, wobei wartende Fahrzeuge den Verkehr im öffentlichen Straßenraum (insbesondere in der Rabestraße) behindern werden. Die verkehrliche Erschließung auf dem Grundstück ist unzureichend, die Rabestraße ist als "Warteraum" nicht geeignet.	Zu 3.) Der angesprochene Belang in diesem Teil der Stellungnahme bezieht sich auf die verkehrsorganisatorische Abwicklung im direkten Umfeld des Vorhabens. Hierzu verweist die Stadt Dessau-Roßlau auf die verkehrsgutachterlichen Untersuchungen, welche auch die ganz unterschiedlichen Nutzungszeiten und -zyklen betrachtet und diese im Verhältnis zu den tatsächlich anfallenden Verkehrsmengen der einzelnen Verkehrsarten bewertet. Hierbei wurde die Rabestraße nicht als "Warteraum" zugelassen. Im Ergebnis erfolgte die Festsetzung eines verkehrsberuhigten Bereiches für die Rabestraße als adäquate Reaktion auf die Nutzungsanforderungen der jeweiligen Verkehrsteilnehmer an diesem Straßenabschnitt.
Weiterhin entsteht eine deutliche **Gefahrensituation** durch den parallel zur Zufahrtsstraße laufenden Geh-/Radweg, der durch die Schüler*innen des Liborius-Gymnasiums genutzt wird. Die Fahrzeuge einschl. LKW müssen von der Rabestraße im rechten Winkel abbiegen. Dabei ist die räumliche Situation sehr	Es erfolgt die Kenntnisnahme der kritischen Sicht auf die Grundstückserschließung über die Ausfahrt des Parkhauses Teichstraße. Die genannte Gefahrensituation ist im Rahmen der Überlegungen zur Verkehrsraumnutzung beachtet worden. Das prognostizierte Verkehrsaufkommen sämtlicher Verkehrsarten hat

unübersichtlich und es ist wegen des engen räumlichen Zusammenhangs mit dem Fahrrad-/Fußweg mit einer erhöhten Unfallgefahr für Fußgänger und Fahrradfahrende zu rechnen.	die Stadt schlussendlich abweichend von den gutachterlichen Darlegungen einer anliegerverkehrsorientierten Grundstückserschließung dazu bewogen, sich die Ausführungen des Gutachtens zwar zu eigen zu machen, jedoch sodann zu entscheiden, einen verkehrsberuhigten Bereich im Bebauungsplan festzusetzen. Ggf. werden verkehrsrechtliche Anordnungen für ausreichende Sichtverhältnisses ergänzend erfolgen müssen. In diesem Zuge wird auch abschließend der Übergang des in der Stellungnahme genannten östlichen Weges zur Parkhausausfahrt konkret zu gestalten sein. Die Hinweise zur Ausgestaltung werden zur Kenntnis genommen und betreffen im vorliegenden Fall die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Sie werden in diesem Zuge geprüft und in angemessener Form im Rahmen der Straßenraumgestaltung Berücksichtigung finden.
Fazit: Auf Grund der vorgenannten Einwände ist der Planentwurf abzulehnen.	Änderungen oder Ergänzungen am Bebauungsplan, seiner Begründung erfolgen nur, wie der Stadtrat hier entschieden hat, die vorgetragenen Einwände zu berücksichtigen.

2.14 Ö 14 – Stellungnahme vom 09.07.2021

zum Entwurf vom 05.02.2021	**Vorschlag für die Abwägung**
…bezugnehmend auf die aktuelle Öffentlichkeitsbeteiligung hinsichtlich des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans der Innenentwicklung Nr. 66 "Wohn- und Geschäftshaus an der Zerbster Straße" möchten wir gerne eine Stellungnahme abgeben. Nachdem wir erfahren haben, dass auf dem Nachbargrundstück des ehemaligen "Kristallpalastes" der neue Eigentümer das Grundstück entwickeln und bebauen will, haben wir uns zunächst sehr gefreut.	Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau entscheidet im konkreten Planungsfall, anhand der einschlägigen rechtlichen Vorgaben, der verfolgten Plankonzeption und aufgrund der tatsächlichen Verhältnisse in der jeweiligen Planungssituation wie folgt:
Nach Durchsicht der ausgelegten Unterlagen gab es jedoch eine "Ernüchterung" bei uns. Das geplante Bauvorhaben auf dem angrenzenden Grundstück des ehemaligen "Kristallpalastes" beeinträchtigt die Wohnungen von der Rabestraße 5 in Dessau so erheblich, dass die vorhandenen Mieter nach Realisierung des Neubauvorhabens nach und nach alle ausziehen werden und	Bei der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials gemäß § 2 Absatz 3 Baugesetzbuch hat die Stadt Dessau-Roßlau ermittelt, ob und ggfs. in welchem Umfange die Wohnungen von der Rabestraße 5 von der Planung betroffen sein können. Dafür hat die Stadt u.a. ein schalltechnisches Gutachten und Schattenwurfanalysen erstellen lassen und zusammen mit dem Planentwurf öffentlich

eine Neuvermietung nicht oder nur sehr schwer mit einem verminderten Mietzins möglich sein wird. Da eine belebte und bewohnte Innenstadt für eine funktionierende Stadt unbedingt erforderlich ist, sollte der Bebauungsplan in diesem Zusammenhang nochmals überprüft und abgeändert werden. Eine Verschlechterung der vorhandenen Bestandswohnungen in der Innenstadt durch ein Neubauvorhaben ist aus unserer Sicht für keinen der Beteiligten anstrebenswert. Durch das geplante Bauvorhaben ergeben sich insbesondere nachfolgende Beeinträchtigungen.	ausgelegt. Danach kann dem Ruhebedarf nach Errichtung des Vorhabens vollständig entsprochen werden. Nach dem zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan erstellten Schalltechnischen Gutachtens werden sich im Betriebszustand des Vorhabens Beurteilungspegel einstellen, die vergleichbar denen in einem Allgemeinen Wohngebiet daherkommen. Da das Neubauvorhaben nördlich der Rabestraße 5 geplant ist, werden auch keine Nachteile bei der Besonnung und Belichtung erwartet. Zudem werden die nach der Bauordnung geforderten Abstandsflächen mit 0,4 x Wandhöhe = 8,8 m, jedoch mindestens 3 m ausweislich der Eintragung in der Planzeichnung mit 9,75 m eingehalten. Insofern sind die Befürchtungen der Stellungnahme ohne Grund
1. Erschließung des Vorhabengebietes über die Rabestraße anstatt über die Zerbster Straße	Zu 1.)
Das neue Bauvorhaben wird über die Rabestraße anstatt über die Zerbster Straße verkehrstechnisch erschlossen. Dies ist für uns als Nachbar völlig überraschend und nicht zuzumuten. Bei der vorhandenen Stadtentwicklungsplanung wäre auch eine alternative verkehrstechnische Erschließung des Vorhabengebietes möglich und umzusetzen. Wir bitten um Prüfung und Umsetzung einer alternativen Planung.	Die Stadt Dessau-Roßlau hat geprüft, inwiefern alternative Erschließungsoptionen sich als tragfähig zeigen. Die denkmalgeschützte Straßenfassade und die Platzverhältnisse im Bereich der Zerbster Straße lassen eine leistungsgerechte Erschließung als Alternative nicht zu. Der denkmalpflegerische Wert der Fassade ist von seinem Gewicht her höher als die durch Gutachten zum Verkehrslärm und zur Verkehrsorganisation ermittelten Einwirkungen auf das Nachbargrundstück zu bewerten. Denn diese liegen allesamt in einem für dieses in der Innenstadt liegende Grundstück zumutbaren Rahmen. Im Ergebnis ist die dem Planwerk zugrunde liegende verkehrliche Erschließung als einzig tragfähige Erschließungssituation erkannt worden.
2. Parkplätze entlang der Grundstücksgrenze zu Rabestraße 5	Zu 2.)
Entlang der hofseitigen Grundstücksgrenze zum Vorhabengebiet werden unzählige Parkplätze errichtet. Aufgrund der geplanten Nutzung als Servicewohnen, betreutes Wohnen und Wohnen mit stationärer Pflege werden auf diesen Parkplätzen Tag und Nacht ein- und ausgeparkt. D.h. alle Wohnungsmieter von der Rabestraße 5 werdenden ständigen Lärm-, Geruchs- (bei brennstoffbetriebenen Fahrzeugen) und Lichtbelästigungen ausgesetzt. Der Wohnwert unserer Wohnungen in der Liegenschaft Rabestraße 5 wird dadurch deutlich verschlechtert. Durch das Neubauvorhaben wird unser Grundstück stark beeinträchtigt und entwertet und der Bebauungsplan berücksichtigt hier nicht	Die Lärmentwicklung, ausgehend von den genannten Stellplätzen, wurde im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens zur vorhabenbezogenen Bebauungsplanung betrachtet. Im Ergebnis wurde im Bebauungsplan ein Nachtnutzungsverbot sämtlicher an das Grundstück angrenzender Stellplätze festgesetzt, um dem Ruhebedürfnis der Anwohner entsprechend Rechnung tragen zu können. Darüber hinaus hat sich die Stadt dafür entschieden, zu Gunsten einer Freifläche im Innenhof eine Neuordnung der Stellplätze, wie im Anhang 2 dargestellt,

unsere Interessen als Grundstücksnachbar. Wir bitten um Prüfung und Umsetzung einer alternativen Planung.	vorzunehmen. Damit entsteht für die Verfasser der Stellungnahme eine geringere Immissionsbelastung durch den ruhenden Verkehr. Zum Nachweis hat die Stadt Dessau-Roßlau dieser Abwägung im Anhang 3 eine Anpassung des Schallschutzgutachtens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan beigefügt. Daraus ist ersichtlich, dass mit der Neuordnung der Stellplatzsituation sowohl für die Wohnungen an der Rabestraße 5 als auch für die westlich gelegenen Immissionsorte fernerhin keine relevanten Immissionsbeiträge (vgl. hierzu Pkt. 3.2.1 TA-Lärm) verursacht werden. Hinzu kommt, dass sich die Vorhabenträgerin zur Lösung des nächtlichen Schallschutzkonfliktes für eine bauliche konstruktive Lösung in der Form einer Carportanlage entschlossen hat. Das trägt grundsätzlich zur Bewältigung des Konfliktbewältigungsgebotes bei; erfordert aber aufgrund der sich daraus ergebenden Abstandsflächenproblematik eine vor der Beschlussfassung über den Satzungsplan durchzuführenden eingeschränkten Beteiligung nach den Vorschriften des § 4a Absatz 3, Satz 4 Baugesetzbuch. Dieses Verfahren ist anwendbar, da die beabsichtigte Änderung (Stellplatz- zur Carportanlage) des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt und deshalb die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung oder Ergänzung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt werden kann. Sobald hier entsprechende Unterlagen der Vorhabenträgerin zur Gestaltung der Carportanlage und den damit verbundenen Abschirmwirkungen für die Nachbarschaft vorliegen, wird das Verfahren nach § 4a Absatz 3, Satz 4 Baugesetzbuch durchgeführt. Das Ergebnis der Beteiligung wird zur Beschlussfassung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgelegt.
3. Keine Sicht auf die Stadt Dessau" hofseitig von Rabestraße 5 Das Vorhabengrundstück wird mit einem 7 geschossigen Baukörper bebaut. Die direkt umliegende Bebauung einschließlich des Wohn- und Geschäftshauses Rabestraße 5 ist überwiegend 4 geschossig bebaut. Durch die massive Bauweise (geschlossener Riegel) und durch die Höhe des Baukörpers (fast doppelt so hoch wie die umliegende Bebauung) gibt es keine zu erwartende und typische hofseitige Sicht auf eine "Stadt" für unser Grundstück Rabestraße 5. Der Wohnwert unserer Wohnungen in der Liegenschaft Rabestraße 5 wird dadurch deutlich verschlechtert. Durch das Neubauvorhaben	Zu 3.) Die Nordansicht des Grundstücks Rabestraße 5 wird gegenwärtig durch die Bauruine des Saalbaus einschließlich Bühnenhaus des ehemaligen Kristallpalastes geprägt und stellt aus baupolizeilicher Sicht eine Gefahrenlage dar. Der neue Baukörper selbst wird in gleicher Höhe wie das Bühnenhaus des ehemaligen Kristallpalastes daherkommen und in dieser Form ein ansehnlicheres Grundstücksumfeld hervorbringen als zum gegenwärtigen Zeitpunkt vorhanden.

wird unser Grundstück stark beeinträchtigt und entwertet und der Bebauungsplan berücksichtigt hier nicht unsere Interessen als Grundstücksnachbar. Wir bitten um Prüfung und Umsetzung einer alternativen Planung. Wir würden uns über eine kurze Empfangsbestätigung unserer Stellungnahme sehr freuen.	Davon abgesehen gibt es keine typische hofseitige Sicht auf eine Stadt. Hofseitige Sichten sind immer von vorhandenen bzw. sich ändernden Umgebungsbebauungen abhängig. Eine Neubebauung, wie in der vorliegenden Form beabsichtigt, führt jedenfalls nicht dazu, dass sich der Wohnwert der Wohnungen in der Rabestraße 5 verschlechtert. Grundstücksbeeinträchtigungen und -entwertungen, wie in der Stellungnahme aufgeführt, treten nicht auf.

2.15 Ö 15 – Stellungnahme vom 01.07.2021

zum Entwurf vom 05.02.2021	**Vorschlag für die Abwägung**
	Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau entscheidet im konkreten Planungsfall, anhand der einschlägigen rechtlichen Vorgaben, der verfolgten Plankonzeption und aufgrund der tatsächlichen Verhältnisse in der jeweiligen Planungssituation wie folgt:
Zur Eröffnung der Hochschule für Gestaltung, 4. Dez. 1926, Worte von Walter Gropius: *"Es ist der Beginn der sich verändernden Lebensgewohnheiten der Bürger allgemein. Das Bauhaus (die Hochschule) wird eine Forschungs- und Entwicklungseinrichtung, eine Art von einem umfassenden technisch-künstlerischen Laboratorium sein. Die Bauhaus Werkstätten sind im wesentlichen Laboratorien, in denen vielfältigungsreife, für die heutige Zeit typische Geräte sorgfältig im Modell entwickelt und dauernd verbessert werden."* Dessau hat mit dem Titel Bauhausstadt gegenüber vielen anderen Städten einen Vorteilsbonus. Der Aufruf der Präsidentin der Europäischen Kommission, Ursula v. d. Leyen, - "Ein neues Europäisches Bauhaus – mehr Gestaltungsmöglichkeit und Unterstützung zur Förderung der Stadt und Landes kann es doch nicht geben. Das Erbe solle nicht nur gepflegt, sondern in die Gegenwart und Zukunft wirken.	
1. Die Stadt Dessau steht in der Verpflichtung nachhaltiges Bauen im Sinne der Lehren des Bauhauses zu gestalten	Nach § 2 Abs. 3 Baugesetzbuch sind nur solche Belange zu berücksichtigen, die in der konkreten Planungssituation einen städtebaulich relevanten Bezug haben und die darum "für die Abwägung von Bedeutung sind". "Städtebauliche

	Bedeutung kann grundsätzlich jeder nur denkbare Gesichtspunkt erhalten, sobald er die Bodennutzung betrifft oder sich auf diese auswirkt. Meinungen gleich welcher Art ohne Bezug zum Planungsinhalt gehören nicht dazu.
2. Ich glaube nicht, dass ein Mitarbeiter des Stadtbauamtes seine Eltern in diesem Gebäude einquartieren würde – es wirkt wie eine Kaserne, eingezäunt von Verkehrsstraßen, keine Grünanlagen, Dessau eine grüne Stadt.	Auf den Hinweis zu den fehlenden Grünanlagen reagiert die Stadt in Form der im Anhang 2 dargestellten Neuordnung von Stellflächen auf dem Baugrundstück. Auf Flächen zur Erschließung, die das Resultat öffentlich-rechtlicher Anforderungen sind, kann sie dagegen nicht verzichten.
3. Ein siebenstöckiges Gebäude erdrückt das ganze Wohnviertel	Von einer erdrückenden Wirkung für das ganze Wohnviertel ist auch nicht auszugehen. Eine erdrückende Wirkung wird angenommen, wenn eine bauliche Anlage wegen ihrer Ausmaße, ihrer Baumasse oder ihrer massiven Gestaltung ein benachbartes Grundstück unangemessen benachteiligt, indem es diesem förmlich "die Luft nimmt", wenn für den Nachbarn das Gefühl des "Eingemauertseins" entsteht oder wenn die Größe des "erdrückenden" Gebäudes aufgrund der Besonderheiten des Einzelfalls – und ggf. trotz Wahrung der erforderlichen Abstandsflächen – derartig übermächtig ist, dass das "erdrückte" Gebäude oder Grundstück nur noch oder überwiegend wie eine von einem "herrschenden" Gebäude dominierte Fläche ohne eigene Charakteristik wahrgenommen wird. Die rückwärtig grundstücksbezogenen gelegenen Baustrukturen nehmen sich trotz ihrer Gebäudehöhe städtebaulich kaum wahrnehmbar von den umliegenden Straßenzügen aus. Insofern handelt es sich um eine für den Kernstadtbereich von Dessau-Roßlau angemessene baukörperbezogene Nutzung des Vorhabengrundstücks, welche verträgliche Nachbarschaften gewährleistet und einen Beitrag zur Diversifikation der Wohnnutzungen im Innenstadtbereich darstellt. Unabhängig davon hat sich die Vorhabenträgerin aus freien Stücken dafür entschieden, der Stadt im Rahmen der Abstimmung des Vorhaben- und Erschließungsplanes eine Anpassung des obersten Geschosses wie im Anhang 1 zu diesem Beschluss angegeben, anzutragen. Die Stadt begrüßt die damit verbundene partielle Reduzierung der Baumasse und die Nutzung der anteiligen Dachflächen als Dachterrasse im Interesse einer attraktiven Gestaltung nachgefragter Wohnräume in der Dessauer Innenstadt. Das Angebot der Vorhabenträgerin wird die Stadt aufgreifen und zur Grundlage für den Fertigung des Satzungsplanes bestimmen. Da mit dieser Entscheidung keine Änderung der Festsetzungen zur Höhe des Baukörpers verbunden sind, kann auf eine abermalige Beteiligung

	nach den Vorschriften des § 4a Baugesetzbuch verzichtet werden.
Weshalb ziehen Sie im Vorfeld nicht die Bürger in Gesprächen ein? Wollen Sie den Investor einen Gefallen tun? Was ist das für ein Investor, der in diesem Stadtrahmen solch einen Bau setzt?	Zum Bebauungsplan fand eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung statt, bei der über ein Informationsblatt zu den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Planung informiert wurde. Im Übrigen hat der Gesetzgeber im Interessen der Beschleunigung von Investitionen bereits seit mehr als 30 Jahren in das Baugesetzbuch das Instrument des hier zu Anwendung kommenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bzw. Vorhaben- und Erschließungsplanes integriert. Danach hat die Vorhabenträgerin einen zulässigen Antrag auf Entscheidung über das Vorhaben gestellt. Dem ist der Stadtrat mehrheitlich gefolgt und lässt nunmehr über das Bauleitplanverfahren unter Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden den Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für das Vorhaben setzen.
Ich kann nicht erkennen, dass hier nachhaltige Entscheidungen für das Ansehen des Stadtbildes und für die kommenden Mieter beachtet wurden. Dafür das kommunale Grundstück verkaufen.?	Es handelt sich um kein kommunales Grundstück, sondern um ein Grundstück in Privatbesitz. Die Rahmenbedingungen für die Grundstücksbebauung setzt die Stadt über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan im öffentlichen Interesse fest. Die Beseitigung eines gewichtigen städtebaulichen Missstandes mit anschließender Grundstücksneubebauung in einer guten nachbarschaftsverträglichen Form ist Ausdruck der Umsetzung des öffentlichen Interesses.

2.16 Ö 16 – Stellungnahme vom 12.07.2021

zum Entwurf vom 05.02.2021	Vorschlag für die Abwägung
	Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau entscheidet im konkreten Planungsfall, anhand der einschlägigen rechtlichen Vorgaben, der verfolgten Plankonzeption und aufgrund der tatsächlichen Verhältnisse in der jeweiligen Planungssituation wie folgt:
1. der noch bestehende Bebauungsplan Nr. 214 "Kristallpalast" vom 19.12.2010 darf nicht überplant werden.	Zu 1.) Die Stadt Dessau-Roßlau macht es sich mit der anstehenden Entscheidung zur Entwicklung des Kristallpalastgrundstückes keinesfalls leicht. Die Stadt bemüht sich seit der baupolizeilichen Schließung des Kristallpalastes Anfang der 1990er Jahre nach Kräften darum, vernünftige Lösungswege zu finden. Der in 2010 beschlossene Bebauungsplan Nr. 214 zur Unterstützung der seinerzeit aktiv geführten Diskussionen um ein Veranstaltungs- und Kongresszentrum ist bedauerlicherweise nicht umgesetzt worden. Bis heute ist das Areal immer noch ein wahrnehmbarer städtebaulicher Missstand innerhalb eines stadtgeschichtlich sehr wichtigen Straßenraumes der Dessauer Innenstadt. Wer einen kritischen Blick auf den Standort wirft, wird feststellen, dass die Grundstückentwicklung ziemlich viel von der Vorhabenträgerin abverlangt. Auch deshalb hat der Stadtrat den Vorschlag der Vorhabenträgerin zur Entwicklung eines Wohn – und Geschäftshauses mit großer Aufgeschlossenheit geprüft und festgestellt, dass sich das Vorhaben mit dem Ziel der Beseitigung eines jahrzehntelangen städtebaulichen Missstandes und einer Förderung des Wohnens und Arbeiten in der Innenstadt vereinbaren lässt.
Es soll nicht nur die Fassade erhalten werden, sondern ein 2stöckiges nutzbares Gebäude errichtet werden.	So sehr man den Wunsch des Verfassers nachempfinden kann, so sehr muss man sich aber auch der Authentizität der unter Denkmalschutz stehenden Fassade bewusst werden. Die Fassade des ehemaligen Palais' Branconi ist von sehr hohem Denkmalwert, der sich u. a. in der historischen Bedeutung der Zerbster Straße, als älteste Straße im Stadtgebiet, der Bedeutung des Architekten Friedrich Wilhelm von Erdmannsdorff sowie der baugeschichtlichen und historischen Bedeutung bemisst. Darüber hinaus kommt, wie allen bewusst stehen gelassenen Kriegsruinen, einem Gebäuderest wie diesem, in einer derart von den Kriegszerstörungen mitgenommenen Stadt, auch ein Mahnmalcharakter zu, der auch nach 75 Jahren noch an die katastrophale Zerstörung Dessaus

	eindrücklich erinnert. Vor diesem Hintergrund haben sich Vorhabenträgerin und Stadt nach Beteiligung der Denkmalschutzbehörde und des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie zu der öffentlich aus-gelegten Form der Sanierung und Sicherung der Fassade verständigt. Insofern wird das Konzept der Grundstücksnutzung aufrechterhalten.
2. Das Gebäude "Kristallpalast" ist zu untersuchen auf Nutzbarkeit für öffentliche Zwecke, verschiedenster Art. Zumindest der große Saal und das Bühnenhaus. Es können Kulturveranstaltungen, Ausstellungen, Tanzveranstaltungen, Musikschule, Treffpunkt für ältere Menschen aber auch Familien und anderes mehr organisiert werden und das im Zentrum der Stadt. Wenn es derzeit nicht möglich ist, den "Kristallpalast" dafür zu nutzen, dann soll er gesichert werden.	Zu 2.) Der Stadtrat kommt nicht umhin, im Zuge der Abwägung dieser Stellungnahme zu betonen, dass er nicht davon ausgeht, das Gebäude erhalten und im Sinne einer kulturellen Veranstaltungsstätte wirtschaftlich betreiben zu können. Die Wirtschaftlichkeit einer Veranstaltungsstätte in den Bereichen "Investitionen in den Erhalt und Sanierung des Gebäudes" und "Betrieb" und ist nun mal die Grundlage für die Existenz und Zukunftsfähigkeit der Immobilie. Dabei sind Veranstaltungsimmobilien von Natur aus wirtschaftlich kritische und herausfordernde Objekte – sowohl im Hinblick auf den operativen Betrieb, als auch im Hinblick auf die Investitionen bzw. die damit verbundenen Kosten und die Sekundäreffekte. Hinzu kommt, dass mit Blick auf die Stadtgröße und die Anzahl der Veranstaltungsorte bereits ein unterschiedliches Portfolio an Veranstaltungsstätten besteht. Diese Situation hat ebenso einen entscheidenden Einfluss darauf, ob sich Investoren finden lassen, die bereit und in der Lage sind, die vorhandenen Anlagen und Gebäude zu restaurieren und zugleich den Kulturbetrieb wirtschaftlich durchzuführen.
3. Der Baumbestand soll bleiben. Die alten Bäume, mit teilweise 2,5 m Stammumfang mit guter Qualität, dürfen nicht gefällt werden, sondern sind zu nutzen für Erholungszwecke.	Zu 3.) Ein neues Nutzungskonzept für die Bauruine des ehemaligen Kristallpalastes bringt auch eine neue Grundstücksgliederung mit sich. Insofern gilt es den Verlust der in der Stellungnahme genannten Bäume entsprechend zu kompensieren. Hierzu verpflichtet sich der Vorhabenträger gemäß der städtischen Baumschutzsatzung sowohl innerhalb des Plangebietes als auch extern Ersatz zu schaffen.
4. Unserer Meinung nach, ist das geplante 7stöckige Gebäude zu groß und zu hoch. Es bietet ein Gefühl der Enge. Es sind keine großen Gemeinschaftsräume für die Heimbewohner/Tagesgäste geplant. Das ist aber sehr wichtig für ein gemeinsames Beisammensein. Geplant waren Zimmer mit	Zu 4.) Die hierzu rückwärtig grundstücksbezogenen gelegenen Baustrukturen nehmen sich trotz ihrer Gebäudehöhe städtebaulich kaum wahrnehmbar von den umliegenden Straßenzügen aus. Insofern handelt es sich um eine für den Kernstadtbereich von Dessau-Roßlau angemessene baukörperbezogene Nutzung

Balkon, Begrünung und Nutzung des Daches. Dies ist auf dem neuen Plan nicht mehr zu sehen. Des Weiteren werden die Parkplätze mit den vielen PKWs Lärm-und Geruchsbelästigung verursachen. Die Dienstleister wie Versorgungsfahrzeuge, Küche, Wäscherei; Container sorgen ebenfalls für Lärm- bzw. Geruchsbelästigung.	des Vorhabengrundstücks, welche verträgliche Nachbarschaften gewährleistet und einen Beitrag zur Diversifikation der Wohnnutzungen im Innenstadtbereich darstellt. Des Weiteren berühren die Hinweise die Objektplanung und werden in diesem Zusammenhang zu beachten sein. Das Mehrgenerationenwohnhaus wird in ordnungsgemäßer Form betrieben werden können. Entsprechende Abstimmungen zum Lieferregime, zum An- und Abfahren sowie zur Bewältigung des ruhenden Verkehrs wurden im Vorfeld des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geführt. Darüber hinaus werden zusätzlich Balkone im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes Bestandteil des Mehrgenerationenwohnhauses werden. Schließlich wurde zum Bebauungsplan ein schalltechnisches Gutachten erstellt, welches entsprechende Vorschläge enthält, um die angesprochene Lärmentwicklung in einem ortsüblichen Maß ausgestalten zu können. Diese gutachterlichen Vorschläge (zum Teil Nachtnutzungsverbot von Stellplätzen) macht sich die Stadt Dessau-Roßlau im Rahmen ihres Bebauungsplanes zu eigen und trifft die entsprechende Festsetzung. Anlässe für Geruchsbelästigungen werden bei ordnungsgemäßem Betrieb des Mehrgenerationenwohnhauses einschließlich der angelagerten gastronomischen Einrichtung nicht erwartet.
5. Das Gebäude eignet sich nicht für ein kompaktes Haus mit Mischnutzung, weil zu wenige Freiräume da sind. Die vorhandenen Freiflächen werden gebraucht für Zufahrten der PKWs, Krankenwagen, Feuerwehr, Anlieferungsfahrzeuge, Taxen usw.	Zu 5.) Die in dieser Stellungnahme vorgetragenen Sorgen um nicht ausreichende gebäudenahe Freiflächen werden von der Stadt aufgegriffen und im Interesse der Förderung der Bedürfnisse der künftigen Bewohnerinnen und Bewohner wie folgt berücksichtigt. Die Stadt entscheidet sich hier im Rahmen der ihr obliegenden Abwägung für eine stärkere Gewichtung der in § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 3 genannten Belange. Sie stellt im Ergebnis dieser Abwägung den im Widerspruch stehenden Belang der (möglichst störungsfreien) Unterbringung vorhabenbedingter Kfz-Stellplätze auf dem Baugrundstück zurück. Es erfolgt zur Planfassung für den Satzungsbeschluss eine Neuordnung von Stellplätzen, wie im Anhang 1 zu dieser Beschlussfassung angegeben. Die anteilig frei werdende Grundstücksfläche wird als Aufenthaltsbereich für die Bewohner des Wohn- und Geschäftshauses freianlagenbezogen gestaltet und zur Verfügung gestellt.
6. Der östliche Teil war unterkellert und soll nach dem vorliegenden Plan nicht unterkellert werden. Der gesamte "Kristallpalast", mit seinem Bühnenhaus, großer Saal, Garderobe, Eingang, ist unterkellert. Sollte es trotz Protest	Zu 6.) Der gegenwärtig vorliegende Bebauungsentwurf sieht eine Teilunterkellerung vor. Durch den Vorhabenträger wurde geprüft, inwiefern eine weitere Unterkellerung, bspw. zur Herstellung einer Tiefgarage möglich ist. Im Ergebnis teilen

zum Bau kommen, sollte eine Tiefgarage gebaut werden, die die Menge der Stellplätze für PKWs Fahrräder und Elektrorollstühle auf der geplanten Freifläche vermindern.	sich die benötigten PKW-Stellplätze auf in auf den Grundstücksfreiflächen angelegte Stellplätze, im Erdgeschoss des Mehrgenerationenwohnhauses integrierte Stellplätze sowie anteilige Stellplätze im angrenzenden Parkhaus Teichstraße. Es wird zudem entschieden, den Anteil von Stellplätzen im Innenhofbereich des Neubauvorhabens zu verringern und die Anzahl der im Gebäude geplanten Stellplätze in diesem Zuge möglichst zu erhöhen. Die Stellplätze für Fahrräder werden zur Planfassung für den Satzungsbeschluss zahlenmäßig erweitert. Elektrorollstühle werden in der Regel nicht unter freien Himmel abgestellt und finden gebäudeintegriert entsprechende Aufnahmemöglichkeiten.
In Dessau gibt es viele Pflegeheime. Es sollte geprüft werden ob wirklich ein weiteres gebaut werden muß. Viele Menschen können sich einen Heimplatz nicht leisten, oder wollen aus ihren Wohnungen nicht raus. Sie vereinsamen und brauchen Kontakte. Familien mit Kindern wünschen sich einen Ort für Spiel, Sport, Spaß, Unterhaltung. Ehepaare wünschen sich ein Tanzlokal. Menschen möchten sich unterhalten, austauschen und das nicht nur in der Gaststätte. Viele Dessauer erinnern sich an die "alten Zeiten" im Kristallpalst und möchten nicht, dass daraus ein "Pflegeheim" entsteht, sondern eine Stätte der Begegnung.	Die Stadt Dessau-Roßlau widerspricht der Bezeichnung "Pflegeheim". Diese Bezeichnung ist irreführend und unzutreffend. Die Bezeichnung "Mehrgenerationenwohnhaus" trifft recht gut die Nutzungskulisse, welche innerhalb des Objektes beabsichtigt ist; finden hier doch Wohnformen statt, die durch Klientele unterschiedlicher Altersklassen in Anspruch genommen werden können. Um Wiederholungen zu vermeiden, verweist die Stadt zu den weiteren Ausführungen dieses Teils der Stellungnahme auf die unter 2.) ergangenen Ausführungen.

3. Stellungnahmen der Nachbargemeinden

3.1 Nachbargemeinden ohne Stellungnahmen

zur frühzeitigen Beteiligung (Infoblatt vom 28.09.2018/Exposé vom 06.11.2018)	**Vorschlag für die Abwägung**
• Stadt Aken • Stadt Oranienbaum-Wörlitz • Stadt Gräfenhainichen • Gemeinde Osternienburger Land • Stadt Zerbst	Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau entscheidet im konkreten Planungsfall, anhand der einschlägigen rechtlichen Vorgaben, der verfolgten Plankonzeption und aufgrund der tatsächlichen Verhältnisse in der jeweiligen Planungssituation wie folgt: 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.
zum Entwurf vom 05.02.2021	**Vorschlag für die Abwägung**
• Stadt Oranienbaum-Wörlitz • Stadt Gräfenhainichen • Stadt Raguhn-Jeßnitz • Stadt Südliches Anhalt • Gemeinde Osternienburger Land • Stadt Coswig (Anhalt)	Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau entscheidet im konkreten Planungsfall, anhand der einschlägigen rechtlichen Vorgaben, der verfolgten Plankonzeption und aufgrund der tatsächlichen Verhältnisse in der jeweiligen Planungssituation wie folgt: 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.

3.2 Nachbargemeinden ohne Einwendungen und Hinweise

zur frühzeitigen Beteiligung (Infoblatt vom 28.09.2018/Exposé vom 06.11.2018)	**Vorschlag für die Abwägung**
• Stadt Raguhn-Jeßnitz • Stadt Südliches Anhalt • Stadt Coswig (Anhalt)	Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau entscheidet im konkreten Planungsfall, anhand der einschlägigen rechtlichen Vorgaben, der verfolgten Plankonzeption und aufgrund der tatsächlichen Verhältnisse in der jeweiligen Planungssituation wie folgt: Die Entwürfe der Bauleitplanungen und der dazugehörigen 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.
zum Entwurf vom 05.02.2021	**Vorschlag für die Abwägung**
• Stadt Aken • Stadt Zerbst	Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau entscheidet im konkreten Planungsfall, anhand der einschlägigen rechtlichen Vorgaben, der verfolgten Plankonzeption und aufgrund der tatsächlichen Verhältnisse in der jeweiligen Planungssituation wie folgt: Die Entwürfe der Bauleitplanungen und der dazugehörigen 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.

4. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

4.1 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange ohne Stellungnahmen

zur frühzeitigen Beteiligung (Infoblatt vom 28.09.2018/Exposé vom 06.11.2018)	**Vorschlag für die Abwägung**
• Deutsche Bahn AG • Polizeiinspektion Zentrale Dienste Sachsen-Anhalt • Bauernverband • Bundesforstbetrieb Mittelelebe • Landesstraßenbaubehörde, Regionalbereich Ost • IHK • Handwerkskammer • Handelsverband Sachsen-Anhalt • Evangelische Landeskirche Anhalts • Katholische Pfarrei St. Peter und Paul Dessau • Jüdische Gemeinde • Muslimische Gemeinde • Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH • Deutsche Post AG • Agentur für Arbeit • Nahverkehrsservice Sachsen-Anhalt GmbH (NASA GmbH) • Stadtmarketinggesellschaft • Primacom • Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ) • Unterhaltungsverb. Taube/Landgraben • Unterhaltungsverb. Nuthe/Rossel	Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau entscheidet im konkreten Planungsfall, anhand der einschlägigen rechtlichen Vorgaben, der verfolgten Plankonzeption und aufgrund der tatsächlichen Verhältnisse in der jeweiligen Planungssituation wie folgt: 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.

zum Entwurf vom 05.02.2021	**Vorschlag für die Abwägung**
• Polizeiinspektion Zentrale Dienste Sachsen-Anhalt • Landesamt für Vermessung und Geoinformation • Landesschulamt • Landesbetrieb Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft • Handwerkskammer • Evangelische Landeskirche Anhalts • Katholische Pfarrei St. Peter und Paul Dessau • Jüdische Gemeinde • Muslimische Gemeinde • Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH • Deutsche Post AG • Agentur für Arbeit • Landesaufnahmeeinrichtungen • Nahverkehrsservice Sachsen-Anhalt GmbH (NASA GmbH) • Stadtmarketinggesellschaft • Primacom • Unterhaltungsverb. Taube/Landgraben • Unterhaltungsverb. Nuthe/Rossel • Geschäftsstelle Naturpark Fläming	Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau entscheidet im konkreten Planungsfall, anhand der einschlägigen rechtlichen Vorgaben, der verfolgten Plankonzeption und aufgrund der tatsächlichen Verhältnisse in der jeweiligen Planungssituation wie folgt: 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.

4.2 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange ohne Einwendungen und Hinweise

zur frühzeitigen Beteiligung (Infoblatt vom 28.09.2018/Exposé vom 06.11.2018)	**Vorschlag für die Abwägung**
• Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Sachsen-Anhalt • Betreuungsforstamt Annaburg • Betreuungsforstamt Dessau • Landesamt für Verbraucherschutz • Landesbetrieb Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft • Bundesanstalt f. Immobilienaufgaben Sparte Facility Management • Biosphärenreservat Mittelelbe • Landesbetrieb Bau- und Liegenschaftsmanagement • Bundeswehr • Handelsverband Sachsen-Anhalt • Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH • HL komm Telekommunikations GmbH • Bundesnetzagentur, Außenstelle Leipzig • Fernwasserversorgung Elbaue/Ostharz • 50Hertz Transmission GmbH • GDMcom (Verbundnetz Gas AG) • Heidewasser GmbH	Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau entscheidet im konkreten Planungsfall, anhand der einschlägigen rechtlichen Vorgaben, der verfolgten Plankonzeption und aufgrund der tatsächlichen Verhältnisse in der jeweiligen Planungssituation wie folgt: 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.
zum Entwurf vom 05.02.2021	**Vorschlag für die Abwägung**
• Polizeidirektion Dessau • Landesamt für Geologie und Bergwesen • Bundeswehr • Regionale Planungsgemeinschaft	Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau entscheidet im konkreten Planungsfall, anhand der einschlägigen rechtlichen Vorgaben, der verfolgten Plankonzeption und aufgrund der tatsächlichen Verhältnisse in der jeweiligen Planungssituation wie folgt: Die Entwürfe der Bauleitplanungen und der dazugehörigen Begründung haben den nebenstehenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur

• IHK • Fernwasserversorgung Elbaue/Ostharz • 50Hertz Transmission GmbH • GDMcom (Verbundnetz Gas AG)	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.

4.3 TÖB 1 – Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr

Stellungnahme vom 31.10.2018 zum Infoblatt/Exposé	Vorschlag für die Abwägung
	Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau entscheidet im konkreten Planungsfall, anhand der einschlägigen rechtlichen Vorgaben, der verfolgten Plankonzeption und aufgrund der tatsächlichen Verhältnisse in der jeweiligen Planungssituation wie folgt:
Der Vorhabenträger plant die Neugestaltung des Areals im Bereich des ehemaligen Kristallpalastes in der Dessauer Innenstadt. Auf dem ca. 3.500 m² großen, brachliegenden Gelände soll ein Mehrgenerationenhaus (Servicewohnen, betreutes Wohnen und Wohnen mit stationärer Pflege) mit entsprechenden Freizeit- und Dienstleistungsangeboten entstehen. Dieses Wohnkonzept soll um weitere Angebote wie einen Gastronomiebereich mit Café, kleinteiligem Einzelhandel (max. 200 m² Verkaufsfläche) und weitere Dienstleistungen (Friseur und Therapieeinrichtungen) ergänzt werden können. Das Konzept beinhaltet den Abriss des am Standort noch vorhandenen Saalgebäudes. Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 66 wird ein Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 214 "Kristallpalast" überplant und dessen Zielsetzung zur Errichtung einer innerstädtischen Veranstaltungsstätte aufgegeben. Nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen wird unter Bezug auf § 13 (2) Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA vom 23. April 2015) festgestellt, dass es sich bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 66 "Wohn- und Geschäftshaus an der Zerbster Straße" der Stadt Dessau-Rosslau nicht um eine raumbedeutsame Planung handelt.	
Eine landesplanerische Abstimmung ist demzufolge nicht erforderlich. Gemäß § 2 (2) Nr. 10 LEntwG LSA obliegt der obersten Landesentwicklungsbehörde die Abgabe von landesplanerischen Stellungnahmen im Rahmen von öffentlich-rechtlichen Verfahren nur für raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen.	Es erfolgt die Kenntnisnahme, dass es sich beim vorgelegten vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht um eine raumbedeutsame Planung handelt, eine landesplanerische Abstimmung demzufolge nicht erforderlich ist.

Mit diesem Schreiben wird den vorgeschriebenen Genehmigungs- und Zulassungsverfahren nicht vorgegriffen und es werden damit weder öffentlich-rechtliche noch privatrechtliche Zustimmungen und Gestattungen erteilt. Hinweis zur Datensicherung Die oberste Landesentwicklungsbehörde führt gemäß § 16 LEntwG LSA 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 des o. g. vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch Übergabe einer Kopie der Bekanntmachung und der in Kraft getretenen Planung einschließlich der Planbegründung in Kenntnis zu setzen.	Es erfolgt die Kenntnisnahme. Es erfolgt die Übergabe einer Kopie der Bekanntmachung und der in Kraft getretenen Planung einschließlich Planbegründung.
Stellungnahme zum Entwurf vom 14.06.2021	**Vorschlag für die Abwägung**
Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wohn- und Geschäftshaus an der Zerbster Straße", Schreiben vom 02.10.2018, habe ich mit Schreiben vom 30.10.2018 (Az. 20221/32-00217.1) festgestellt, dass diese Planung nicht raumbedeutsam und eine landesplanerische Abstimmung hierfür demnach nicht erforderlich ist. Nach Prüfung des mir nunmehr vorliegenden Entwurfes, Planungsstand 05.02.2021, halte ich die Feststellung vom 25.01.2018 weiterhin aufrecht. Ich weise darauf hin, dass eine erneute landesplanerische Abstimmung gem. § 13 (1) LEntwG nicht erforderlich ist, soweit sich im Aufstellungsverfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht wesentlich ändern.	Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau entscheidet im konkreten Planungsfall, anhand der einschlägigen rechtlichen Vorgaben, der verfolgten Plankonzeption und aufgrund der tatsächlichen Verhältnisse in der jeweiligen Planungssituation wie folgt: Es erfolgt die Kenntnisnahme, dass die Stellungnahme zum Vorentwurf weiterhin aufrechterhalten wird und eine erneute landesplanerische Abstimmung gemäß § 13 Abs. 1 LEntwG nicht erforderlich ist.

4.4 TÖB 4 – Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt

Stellungnahme vom siehe unten zum Infoblatt/Exposé	**Vorschlag für die Abwägung**
obere Immissionsschutzbehörde, Stellungnahme vom 20.11.2018 Der aufzustellende vorhabenbezogene Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Wohnresidenz für verschiedene altersgerechte Wohnformen einschließlich ambulanter und stationärer Pflegeversorgung auf der Fläche des ehemaligen Kristallpalastes schaffen. Des Weiteren sind ein Café, kleinteiliger Einzelhandel sowie weitere Dienstleistungen vorgesehen. Die im aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan 214 festgesetzte Nutzung als Veranstaltungsstätte soll aufgegeben und das alte Saalgebäude abgerissen werden. Aus Sicht der oberen Immissionsschutzbehörde bestehen keine Bedenken gegen die Planung. In Bezug auf mögliche Lärmbelästigungen durch das direkt nördlich angrenzende Parkhaus verweise ich auf die zuständige untere Immissionsschutzbehörde.	Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau entscheidet im konkreten Planungsfall, anhand der einschlägigen rechtlichen Vorgaben, der verfolgten Plankonzeption und aufgrund der tatsächlichen Verhältnisse in der jeweiligen Planungssituation wie folgt: Es erfolgt die Kenntnisnahme, dass aus Sicht der oberen Immissionsschutzbehörde keine Bedenken gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf bestehen. Die untere Immissionsschutzbehörde wurde am Planverfahren beteiligt. Eine Stellungnahme liegt vor und wurde berücksichtigt.
Stellungnahme vom siehe unten zum Entwurf	**Vorschlag für die Abwägung**
obere Immissionsschutzbehörde, Stellungnahme vom 25.06.2021 Der in Rede stehende vorhabenbezogene Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines 7- geschossigen Wohn- und Geschäftshauses mit gemischter Nutzung in Form einer Gastronomie und kleinteiligem Einzelhandel, einer Pflegeeinrichtung, betreutem Wohnen und Servicewohnen in der Dessauer Innenstadt auf der Fläche des ehemaligen Kristallpalastes schaffen. Die im aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan 214	Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau entscheidet im konkreten Planungsfall, anhand der einschlägigen rechtlichen Vorgaben, der verfolgten Plankonzeption und aufgrund der tatsächlichen Verhältnisse in der jeweiligen Planungssituation wie folgt:

festgesetzte Nutzung als Veranstaltungsstätte soll aufgegeben und das alte Saalgebäude abgerissen werden.	
Im Ergebnis der Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Schallschutzbüro BMH, Garbsen, 2. Februar 2021) werden Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm sowie durch die Stellplatznutzung nachts in den Plan aufgenommen. Aus Sicht der oberen Immissionsschutzbehörde bestehen keine Bedenken gegen die Planung.	Es erfolgt die Kenntnisnahme, dass seitens der oberen Immissionsschutzbehörde, mit Blick auf die Übernahme der Vorgaben zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm sowie durch die Stellplatznutzung nachts, aus dem planbegleitend erarbeiteten Gutachten in die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine Bedenken bestehen.
obere Behörde für Wasserwirtschaft, Stellungnahme vom 07.07.2021	Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau entscheidet im konkreten Planungsfall, anhand der einschlägigen rechtlichen Vorgaben, der verfolgten Plankonzeption und aufgrund der tatsächlichen Verhältnisse in der jeweiligen Planungssituation wie folgt:
… ich teile Ihnen mit, dass mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 66 "Wohn- und Geschäftshaus an der Zerbster Straße" keine wahrzunehmenden Belange in Zuständigkeit des Referates 404 - Wasser - berührt werden.	Es erfolgt die Kenntnisnahme, dass wahrzunehmende Belange in Zuständigkeit des Referates 404 – Wasser nicht berührt werden.
obere Naturschutzbehörde, Stellungnahme vom 08.06.2021	Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau entscheidet im konkreten Planungsfall, anhand der einschlägigen rechtlichen Vorgaben, der verfolgten Plankonzeption und aufgrund der tatsächlichen Verhältnisse in der jeweiligen Planungssituation wie folgt:
Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege für den hier benannten Bebauungsplan vertritt die Naturschutzbehörde der Stadt Dessau-Roßlau.	Es erfolgt die Kenntnisnahme, dass die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege für den vorgelegten Bebauungsplanentwurf durch die untere Naturschutzbehörde der Stadt Dessau-Roßlau vertreten wird. Diese wurde am Planverfahren beteiligt. Eine Stellungnahme liegt vor und wurde wie unter Pkt. 5.10 dieser Abwägung angegeben berücksichtigt.

Hinweis: Umweltschadensgesetz und Artenschutzrecht sind zu beachten. Ich verweise in diesem Zusammenhang insbesondere auf § 19 BNatSchG i.V. m. dem Umweltschadensgesetz (vom 10. Mai 2007, BGBI. Teil I S. 666) sowie auf die §§ 44 und 45 BNatSchG.	Umweltschadensgesetz und Artenschutzrecht werden durch die Stadt Dessau-Roßlau permanent auch bei der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beachtet.
Heimaufsicht, Stellungnahme vom 23.07.2021	Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau entscheidet im konkreten Planungsfall, anhand der einschlägigen rechtlichen Vorgaben, der verfolgten Plankonzeption und aufgrund der tatsächlichen Verhältnisse in der jeweiligen Planungssituation wie folgt:
… die Grundrisszeichnungen des Bauvorhabens in der Zerbster Straße in Dessau-Roßlau werden nach folgenden Rechtsgrundlagen: - §§ 1- 3 WTG LSA - Heimmindestbauverordnung (HeimMindBauV) und dem Entwurf der Wohn- und Teilhabegesetz-Mindestbauverordnung - WTG-Mind-BauVO beurteilt. Hierbei sind die Mindestanforderungen des § 9 HeimMindBauV und die §§ 3 - 8 und § 11 zum Entwurf der WTG-Mind-BauVO zu erfüllen. Aus den Grundrisszeichnungen konnte entnommen werden, dass im obigen Objekt 102 stationäre Pflegeplätze geplant sind. Die im Erdgeschoss geplante Tagespflege unterliegt nicht der Zuständigkeit der Heimaufsicht. **Mängel** Die Türanschläge in den vier vorhandenen Pflegebädern (1. OG. - 4. OG) sind nach Außen zu wechseln. Gemäß § 9 Abs. 1 HeimMindBauV müssen Sanitärräume im Notfall von außen zugänglich sein. **Hinweise** *§ 5 Abs. 1 WTG MindBauVO:* Wohnräume müssen mindestens einen Wohnschlafraum mit einem dazugehörigen Sanitärbereich umfassen. Wohnschlafräume für eine Person müssen mindestens eine Wohnfläche von 14 qm, der für zwei Personen mindestens eine Wohnfläche von 22 qm umfassen. Sofern in Wohnräumen Rollstuhlnutzer	Es erfolgt die Kenntnisnahme der Beurteilungsgrundlage für den vorgelegten vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf. Die Ausführungen der Heimaufsicht beziehen sich auf die der Begründung im Anhang beigefügten Grundrisszeichnungen. Die aufgeführten Mängel bzw. Hinweise werden dem Vorhabenträger zur Kenntnis gegeben. Sie betreffen allesamt die weitergehende Entwurfsbearbeitung im Rahmen der Objektplanung und werden bis zur Bauantragstellung hierin entsprechend zu berücksichtigen sein. Auswirkungen auf die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes resultieren im Ergebnis der Prüfung der Einzelpunkte nicht.

untergebracht sind, gelten die Anforderungen der DIN 18040-2 zur uneingeschränkten Rollstuhlnutzung. *§ 6 Abs. 2 WTG MindBauVO:* In jedem Sanitärraum muss mindestens, eine Toilette, ein Waschtisch und eine Dusche oder eine Badewanne vorhanden sein. Die Nutzung des dazugehörigen Sanitärbereichs von zwei Wohnschlafräumen aus ist für höchstens zwei Bewohnerinnen oder Bewohner zulässig. Sanitärräume für Rollstuhlnutzerinnen und -Nutzer müssen nach DIN 18040-2 uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar sein. *§ 6 Abs. 6 WTG MindBauVO:* Bei Wasserentnahmestellen von Badewannen und Duschen die von Bewohnerinnen und Bewohnern genutzt werden ist ein individueller nicht verstellbarer Verbrühschutz nach DIN EN 806-2 (Technische Regeln für Trinkwasser-Installation - Teil 2: Planung) vorzusehen. *§ 11 Abs. 2 WTG MindBauVO:* Wohnräume müssen über Anschlüsse für Telefon, Rundfunk, Fernsehen und Internet, Gemeinschaftsräume über Anschlüsse für Rundfunk, Fernsehen und Internet verfügen. Für Amtshandlungen der Bauaufsichtsbehörden sind Kosten (Gebühren und Auslagen) nach der Baugebührenverordnung (BauGVO) zu erheben. Schließt die Amtshandlung eine kostenpflichtige Entscheidung einer anderen Behörde ein, erhöhen sich die Kosten um die für die eingeschlossene Entscheidung vorgesehenen Gebühren und Auslagen, lm Fall des § 1 Abs. 2 BauGVO erhöhen sich die Gebühren um einen Zuschlag, der sich nach dem Zeitaufwand für diese Prüfung bemisst. Die Höhe des Zuschlags richtet sich nach § 3 der Allgemeinen Gebührenordnung des Landes Sachsen-Anhalt vom 10. Oktober 2012 zuletzt geändert durch § 15 der Verordnung vom 13.02.2014 (GVBI. LSA S. 70) und Verordnung vom 17.02.2014 (GVBI. LSA S. 74). Für die Prüfung der Bauunterlagen nach den Vorschriften der HeimMindBauVO durch die Heimaufsicht ist § 1 Abs. 2 BauGVO einschlägig. Die Gebühr nach dem Zeitaufwand, sind vorbehaltlich besonderer Regelungen im Kostentarif als Stundensätze zugrunde zu legen:	

Für die Prüfung der eingereichten Unterlagen sowie die schriftliche Stellungnahme betrug der Zeitaufwand 3 Stunden für einen Beschäftigten der Entgeltgruppe E 9. Daraus ergeben sich Kosten in Höhe von 171 €.	

4.5 TÖB 5 – Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie

Stellungnahme vom siehe unten zum Entwurf	Vorschlag für die Abwägung
Abt. Bodendenkmalpflege, Stellungnahme vom 05.07.2021 …aus Sicht der **Bodendenkmalpflege** ergeben sich folgende Anmerkungen:	Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau entscheidet im konkreten Planungsfall, anhand der einschlägigen rechtlichen Vorgaben, der verfolgten Plankonzeption und aufgrund der tatsächlichen Verhältnisse in der jeweiligen Planungssituation wie folgt:
Anlage 3, Begründung, S. 38, 2. Absatz Am Ende wird fälschlicherweise auf Kap. 6.5.2 verwiesen, es handelt sich um Kap. 6.9.2.	Der fehlerhafte Verweis wird zur Planfassung für den Satzungsbeschluss korrigiert.
Anlage 3, Begründung, S. 58, 3. Absatz § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes LSA bezieht sich auf archäologische Zufallsfunde. Das Plangebiet liegt jedoch in einem archäologischen Flächen-denkmal, so dass mit archäologischen Kulturdenkmalen gerechnet werden muss. Hier greift § 14 des Denkmalschutzgesetzes LSA mit der Genehmigungspflicht (§14(2)) und der Dokumentationspflicht gemäß § 14 (9). Auf das archäologische Flächendenkmal und die damit verbundene Genehmigungspflicht bzw. Dokumentationspflicht wird unter Pkt. 6.9.2 "Denkmalschutz" auf S. 59 (Abs.2 u. Abs. 3) verwiesen. Das LDA regt an, die Ausführungen zu §9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes auf S. 58 zu streichen.	Die Anregung wird aufgegriffen und wie in der Stellungnahme empfohlen verfahren. Die Ausführungen zu § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes Sachsen-Anhalt werden zur Planfassung für den Satzungsbeschluss gestrichen. Dieses Vorgehen dient der allgemeinen Information und erhöht die Rechtssicherheit der Planung.
Anlage 3, Begründung, Kap. 6.9.2 Denkmalschutz, S. 59, 3. Absatz Der letzte Satz ist zu streichen, da er sich auf § 9 Denkmalschutzgesetz LSA und damit auf Zufallsfunde bezieht hier missverstanden werden kann. Da das Planungsgebiet in einem archäologischen Flächendenkmal liegt und bei Erd- und Bauarbeiten eine denkmalrechtliche Genehmigung einzuholen ist, werden die archäologischen Belange durch die entsprechenden Nebenbestimmungen der denkmalrechtlichen Genehmigung gewahrt und nicht in	Es wird wie angeregt verfahren, der letzte Satz wird gestrichen. Dieses Vorgehen dient der allgemeinen Information und erhöht die Rechtssicherheit der Planung.

erster Linie durch die gesetzliche Meldepflicht gemäß §9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz LSA. **Bitte beachten Sie auch die Stellungnahme der Abteilung Bau- und Kunstdenkmalpflege, die Ihnen gesondert zugeht.**	Eine Stellungnahme der Abteilung Bau- und Kunstdenkmalpflege hat die Stadt Dessau-Roßlau nicht erreicht. Die Abstimmungen mit der Abteilung sind auf andere Art und Weise erfolgt. Die Ergebnisse wurden Bestandteil des ausgelegten Entwurfs des Durchführungsvertrages.

4.6 TÖB 14 – Landesamt für Geologie und Bergwesen (LAGB)

Stellungnahme vom siehe unten zum Entwurf	**Vorschlag für die Abwägung**
	Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau entscheidet im konkreten Planungsfall, anhand der einschlägigen rechtlichen Vorgaben, der verfolgten Plankonzeption und aufgrund der tatsächlichen Verhältnisse in der jeweiligen Planungssituation wie folgt:
Das LAGB hatte bereits mit Schreiben vom 25.10.2018, Unser Zeichen: 32.22-34290-2646/2018-21570/2018 eine Stellungnahme abgegeben. Durch die zuständigen Fachdezernate der Bereiche Geologie und Bergbau des LAGB erfolgten nochmals Prüfungen zum o. g. Bebauungsplan, um Sie auf mögliche geologische / bergbauliche Beeinträchtigungen hinweisen zu können. Aus den Bereichen Geologie und Bergwesen kann Ihnen folgendes mitgeteilt werden: <u>Bergbau</u>	
Die Stellungnahme des LAGB, Abteilung Bergbau vom 25.10.2018 bleibt auch für den Entwurf weiterhin gültig:	Es erfolgt die Kenntnisnahme.
D. h., Bergbauliche Arbeiten oder Planungen, die den Maßgaben des Bundesberggesetzes unterliegen, werden durch das Vorhaben/die Planung nicht berührt.	Die Stadt Dessau-Roßlau nimmt zur Kenntnis, dass bergbaulichen Beschränkungen, die den Maßgaben des Bundesberggesetzes unterliegen, nicht bestehen und mögliche Beeinträchtigungen durch umgegangenen Altbergbau nicht vorliegen.

Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen durch umgegangenen Altbergbau liegen dem Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt ebenfalls nicht vor. Bearbeiter: Herr Thurm (0345- 5212 187) <u>Geologie</u> Die Stellungnahme vom 25.10.2018 gilt weiterhin. Zum Bebauungsplan gibt es nach unseren derzeitigen Erkenntnissen aus ingenieurgeologischer und hydrogeologischer Sicht keine Bedenken. Bearbeiter/-in: Frau Schumann (0345 - 5212 160), Herr Thurm (0345 - 5212 187)	Es erfolgt die Kenntnisnahme. Es erfolgt die Kenntnisnahme, dass aus ingenieurgeologischer und hydrogeologischer Sicht keine Bedenken zum vorgelegten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 66 vorgetragen werden.

4.7 TÖB 15 – Landesamt für Vermessung und Geoinformation

Stellungnahme vom 24.10.2018 zum Infoblatt/Exposé	**Vorschlag für die Abwägung**
	Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau entscheidet im konkreten Planungsfall, anhand der einschlägigen rechtlichen Vorgaben, der verfolgten Plankonzeption und aufgrund der tatsächlichen Verhältnisse in der jeweiligen Planungssituation wie folgt:
Zu den Planungsabsichten selbst habe ich keine Bedenken oder Anregungen. Ich möchte aber darauf hinweisen, dass im Plangebiet Grenzeinrichtungen (Grenzmarken) vorhanden sind, welche gegebenenfalls durch zukünftige Bautätigkeit zerstört werden können.	Es erfolgt die Kenntnisnahme, dass keine Bedenken oder Anregungen zu den Planungsabsichten der Stadt Dessau-Roßlau vorgetragen werden.
In diesem Zusammenhang verweise ich auf die Regelung nach § 5 und § 22 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt (VermGeo LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 2004 (GVBI. LSA S. 716), zuletzt geändert durch das Zweite Gesetz zur Änderung des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt vom 18. Oktober	Der Hinweis, dass im Plangebiet Grenzeinrichtungen (Grenzmarken) vorhanden sind, welche ggf. durch zukünftige Bautätigkeit zerstört werden können, wird redaktionell ergänzend in die Planfassung zum Satzungsbeschluss und in den Durchführungsvertrag integriert. Dieses Vorgehen dient der allgemeinen Information und erhöht die Rechtssicherheit der Planung.

2012 (GVBI. LSA Nr. 21/2012 S. 510), wonach derjenige ordnungswidrig handelt, der unbefugt Grenzmarken einbringt, verändert oder beseitigt. Insofern hat der für die Baumaßnahme 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 Baumaßnahme 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. Im Anschreiben sind die an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzenden Flurstücke mit der Flur- und der Flurstücksnummer aufgeführt. Die in diesem Zusammenhang für die Gemarkung genannte Zahl "1809" steht für deren nummerische Verschlüsselung im Liegenschaftskataster. Ersetzen Sie zum besseren Verständnis die Gemarkungsverschlüsselung durch den Gemarkungsnamen Dessau.	Es wird wie in der Stellungnahme angeregt zur Planfassung für den Satzungsbeschluss verfahren und die Gemarkungsverschlüsselung redaktionell durch den Gemarkungsnamen Dessau ersetzt.

4.8 TÖB 27 – Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg

Stellungnahme vom 29.10.2018 zum Infoblatt/Exposé	**Vorschlag für die Abwägung**
…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, GVBI. 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.	Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau entscheidet im konkreten Planungsfall, anhand der einschlägigen rechtlichen Vorgaben, der verfolgten Plankonzeption und aufgrund der tatsächlichen Verhältnisse in der jeweiligen Planungssituation wie folgt:

Die Entscheidung über die Art der landesplanerischen Abstimmung gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 LEntwG sowie die Feststellung der Vereinbarkeit der o.g. Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung gem. § 2 Abs. 2 Nr. 10 LEntwG LSA erfolgt durch die oberste Landesentwicklungsbehörde. Unabhängig von der Feststellung der Raumbedeutsamkeit gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 6 ROG gilt jedoch das Anpassungsgebot des § 1 Abs. 4 BauGB für alle Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung (Urteil des BVerwG vom 30.01.2003 - 4 CN14.01). In Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung sind als sonstige Erfordernisse der Raumordnung gem. § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG bei raumbedeutsamen Planungen öffentlicher Stellen gem. § 4 Abs. 1 ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. In der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg befindet sich derzeit der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg mit den Planinhalten "Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur" (REP A-B-W vom 14.09.2018, Beschluss Nr. 06/2018) in Aufstellung. Mit der Aufstellung des o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird ein Teil des wirksamen Bebauungsplans Nr. 214 "Kristallpalast" überplant. Geplant ist statt eines Kerngebietes die planerische Zulässigkeit von Wohnbebauung und Dienstleistungen (z.B. Gastronomie, Frisör, Therapieeinrichtungen). Zugleich wird eine innerstädtische Brache in Nutzung gebracht und Leerstand beseitigt.	Die Ausführungen der Stellungnahme sind in Bezug auf die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung bereits überholt. Insofern bestehen gegenwärtig keine in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.
Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Vorbehaltsgebietes für Hochwasserschutz "Mulde" gem. Grundsatz 9 Nr. 2 REP A-B-W. Vorbehaltsgebiete für Hochwasserschutz sind die Gebiete mit potenziellem Hochwasserrisiko, die bei öffnen oder Versagen von Hochwasserschutzanlagen und bei deren Oberströmen bei Extremhochwasser überschwemmt werden können. Raumbedeutsame Planungen und Maß nahmen in diesen Gebieten sind so zu gestalten, dass Schäden durch Hochwasser nicht eintreten oder so gering wie möglich gehalten werden. (LEP-ST 2010 Z 126)	Die nachfolgenden Ausführungen zum Hochwasserrisiko wurden bereits im Entwurf des Bebauungsplanes entsprechend berücksichtigt, so dass ein erneuter Anpassungsbedarf nicht besteht (vgl. hierzu S. 57 ff. der Planbegründung). Es erfolgt ein redaktioneller Abgleich der mitgeteilten Informationen. Dieses Vorgehen dient der allgemeinen Information und erhöht die Rechtssicherheit der Planung.

Gem. Grundsatz 11 soll in Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz eine dem Hochwasserrisiko angepasste Nutzung erfolgen. Bei Sanierung bestehender bzw. bei neuer Bebauung sollen geeignete technische Maßnahmen zur Vermeidung des Eintrags wassergefährdender Stoffe im Überschwemmungsfall vorgesehen werden. Auch wenn die in Aufstellung befindlichen Grundsätze des REP A-B-W keiner Berücksichtigungspflicht unterliegen, da es sich hierbei um in Aufstellung befindliche Grundsätze der Raumordnung handelt, wird empfohlen, sich mit dem Belang des Überschwemmungsfalls auseinanderzusetzen und entsprechend § 9 Abs. 6a BauGB in den Bebauungsplan den Hinweis auf ein Gebiet mit signifikantem Hochwasserrisiko (Risikogebiet HO 1 gem. § 73 Abs. 1 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz aufzunehmen. Hinweis Die Daten der kartografischen Darstellung bzw. des Textteils des REP A-B-W finden Sie auf der Homepage unter folgendem Link: http://wwvv.planunasregion-abw.cle // Regionalplanung // Regionaler Entwicklungsplan // Regionaler Entwicklungsplan 2018 bzw. im Regionalen Informationssystem unter: http://www.planungsregion-abw.de/index.php/raumbeobachtung/regionales-informationssystem/	Die mitgeteilten Daten wurden für den Bebauungsplan ausgewertet und soweit erforderlich, in die Abwägung eingestellt.

4.9 TÖB 46 – DVV – Stadtwerke Dessau

Stellungnahme vom 08.06.2021 zum Entwurf	**Vorschlag für die Abwägung**
…der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau hat am 21.04.2021 den Entwurf zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 66 "Wohn- und Geschäftshaus an der Zerbster Straße" gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Der Entwurf wurde durch die Medienträger der Stadtwerke Dessau geprüft.	Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau entscheidet im konkreten Planungsfall, anhand der einschlägigen rechtlichen Vorgaben, der verfolgten Plankonzeption und aufgrund der tatsächlichen Verhältnisse in der jeweiligen Planungssituation wie folgt:

Erneut weisen wir auf die versorgungsrelevanten Mittel- und Niederspannungskabel im Baufeld hin, welche vor Baubeginn bzw. vor benötigter Baufeldfreiheit umgeschlossen/umverlegt werden müssen. Im Baugrundgutachten wurden die Bestandsleitungen im Bereich Kristallpalast fälschlicherweise als außer Betrieb angenommen; im Entwurf des Durchführungsvertrages wird jedoch korrekt auf den Abstimmungs- / Anpassungsbedarf hingewiesen. Diese Bestandsleitungen dürfen nicht überbaut werden. Eine kurzfristige Außerbetriebnahme oder ein Umschluss ist nicht möglich, deshalb bitten wir um eine frühzeitige Kontaktaufnahme (mind. 1 Jahr vor benötigter Baufeldfreiheit) zur Abstimmung der nötigen Maßnahmen. Dies sowohl aufgrund der nötigen Vorlaufzeit zur Abstimmung etwaiger Umverlegungstrassen als auch aufgrund erwarteter Lieferzeiten (Trafostation derzeit ca. 25 Wochen). Da die Ausführung der Trafostation u. a. von den Belangen des Vorhabenträgers abhängt (Standortfindung, Bedienwege, Brandlast usw.) ist eine Vorab-Bestellung nicht möglich und kann erst nach Detailabstimmung mit dem Vorhabenträger erfolgen. Weiterhin weisen wir darauf hin, dass die Umschlussmaßnahmen bzw. deren Vorbereitung ursprünglich im Zuge der Straßenbaumaßnahme Zerbster Straße vorgesehen waren. Sollte diese erst nach benötigter Baufeldfreiheit im Bereich Kristallpalast durchgeführt werden, sind ggf. vorab Eingriffe im Bereich Zerbster Straße nötig. Den vorliegenden Entwurf zum Entwässerungskonzept können wir bestätigen. Weitere Abstimmungen sind jedoch notwendig. Die Details sind im Entwässerungsantrag zu konkretisieren und pro Anschluss auszuweisen. Die Entwässerungsgenehmigung wird im Nachgang u.U. mit Auflagen erteilt. Die Ausführungen zur Fernwärmeversorgung in den Punkten 3.4.5 und 4.5.5 der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 66 wurden richtig dargestellt	Die mitgeteilten Informationen bezüglich der umzuverlegenden Bestandsleitungen werden redaktionell mit den Inhalten der Begründung abgeglichen und zur Planfassung für den Satzungsbeschluss harmonisiert. Darüber hinaus werden weitere Informationen der Charakteristik des Bebauungsplanes entsprechend, anteilig in die Begründung übernommen, die Stellungnahme dem Vorhabenträger in Gänze zur Verfügung gestellt. Dieses Vorgehen dient der allgemeinen Information und erhöht die Rechtssicherheit der Planung. Die weiteren Informationen betreffen die Durchführung des Vorhabens. Hierzu wird die Vorhabenträgerin die weiteren Abstimmungen im Direktverhältnis mit der DVV Stadtwerke Dessau führen.
Unter Einhaltung der gültigen Vorschriften und Beachtung vorgenannter Hinweise stimmen die Medienträger der Stadtwerke Dessau dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 66 "Wohn- und Geschäftshaus an der Zerbster Straße" grundsätzlich zu.	Es erfolgt die Kenntnisnahme, dass unter Einhaltung der gültigen Vorschriften und Beachtung der vorgenannten Hinweise die Medienträger der Stadtwerke Dessau dem vorgelegten Bebauungsplanentwurf grundsätzlich zustimmen.

4.10 TÖB 50 – GASCADE GmbH & Co.KG

Stellungnahme vom 16.06.2021 zum Entwurf	Vorschlag für die Abwägung
Wir antworten Ihnen zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber WINGAS GmbH, NEL Gastransport GmbH sowie OPAL Gastransport GmbH & Co. KG.	Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau entscheidet im konkreten Planungsfall, anhand der einschlägigen rechtlichen Vorgaben, der verfolgten Plankonzeption und aufgrund der tatsächlichen Verhältnisse in der jeweiligen Planungssituation wie folgt:
Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung unserer Anlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsere Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen sind. Dies schließt die Anlagen der v. g. Betreiber mit ein.	Es erfolgt die Kenntnisnahme, dass sich im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 66 keine Anlagen der GASCADE GmbH (einschließlich der mitgeteilten Anlagenbetreiber) befinden und somit keine Betroffenheit besteht.
Bitte richten Sie Ihre Anfragen zu Leitungsauskünften zukünftig direkt an das kostenfreie BIL-Onlineportal unter: https://portal.bil-leitungsauskunft.de	Es erfolgt die Kenntnisnahme.
Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass sich Kabel und Leitungen anderer Betreiber in diesem Gebiet befinden können. Diese Betreiber sind gesondert von Ihnen zur Ermittlung der genauen Lage der Anlagen und eventuellen Auflagen anzufragen.	Dieser Sachverhalt ist der Stadt Dessau-Roßlau bekannt und wird entsprechend berücksichtigt.

4.11 TÖB 51 – Mitteldeutsche Netzgesellschaft Gas mbH (MITGAS)

Stellungnahme vom 15.06.2021 zum Entwurf	Vorschlag für die Abwägung
	Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau entscheidet im konkreten Planungsfall, anhand der einschlägigen rechtlichen Vorgaben, der verfolgten Plankonzeption und aufgrund der tatsächlichen Verhältnisse in der jeweiligen Planungssituation wie folgt:
Nach der Durchsicht der von Ihnen eingereichten Unterlagen konnten wir feststellen, dass sich in dem von Ihnen ausgewiesenen Planungsbereich keine	Es erfolgt die Kenntnisnahme, dass sich keine Anlagen der MITNETZ Gas GmbH im Bereich des vorgelegten Bebauungsplanentwurfes befinden und somit dem Vorhaben uneingeschränkt zugestimmt wird.

Versorgungsanlagen unseres Unternehmens befinden, weshalb wir Ihrer Maßnahme ohne Auflagen uneingeschränkt zustimmen. Da unser Anlagenbestand ständigen Änderungen und Erweiterungen unterliegt, hat diese Stellungnahme eine Gültigkeit von 2 Jahren ab Ausstellungsdatum. Die Erkundigungspflicht der bauausführenden Firma bleibt von diesem Schreiben unberührt. Bei Fragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.	Es erfolgt die Kenntnisnahme. Es erfolgt die Kenntnisnahme.

4.12 TÖB 52 – Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH

Stellungnahme 09.07.2021 zum Entwurf	**Vorschlag für die Abwägung**
	Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau entscheidet im konkreten Planungsfall, anhand der einschlägigen rechtlichen Vorgaben, der verfolgten Plankonzeption und aufgrund der tatsächlichen Verhältnisse in der jeweiligen Planungssituation wie folgt:
…auf Ihre oben genannte Anfrage Bezug nehmend teilen wir Ihnen mit, dass sich im angegebenen Bereich keine Netzinfrastrukturanlagen befinden, zu denen wir als Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ STROM) im Auftrag der Anlageneigentümer/-betreiber die entsprechenden Auskünfte erteilen.	Es erfolgt die Kenntnisnahme, dass sich keine Netzinfrastrukturanlagen der MITNETZ Strom mbH im Bereich des vorgelegten Bebauungsplanentwurfes befinden.
Wir weisen darauf hin, dass Versorgungsleitungen jederzeit Änderungen bzw. Erweiterungen unterworfen sein können. Bedarfsanmeldungen und damit verbundene Leistungserhöhungen erfordern oftmals kurzfristige Veränderungen dieser Netzanlagen. Die bauausführende Firma hat rechtzeitig die aktuelle Auskunft über den Leitungsbestand (Schachtschein) per Online-Zugriff auf unserem Internetportal einzuholen: https://www.mitnetz-strom.deioniine-services/plan--schachtscheinauskunft	Es erfolgt die Kenntnisnahme.

Nach einmaliger Registrierung wird der Zugriff auf den Leitungsbestand zur Verfügung gestellt.	

4.13 TÖB 55 – GDMcom mbH

<table>
<tr><th>Stellungnahme vom 03.06.2021 zum Entwurf</th><th>Vorschlag für die Abwägung</th></tr>
<tr><td>
…bezugnehmend auf Ihre oben genannte/n Anfrage(n), erteilt GDMcom Auskunft zum angefragten Bereich für die folgenden Anlagenbetreiber:
<table>
<tr><th>Anlagenbetreiber</th><th>Hauptsitz</th><th>Betroffenheit</th><th>Anhang</th></tr>
<tr><td>Erdgasspeicher Peissen GmbH</td><td>Halle</td><td>nicht betroffen</td><td>Auskunft Allgemein</td></tr>
<tr><td>Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen)[1]</td><td>Schwaig b. Nürnberg</td><td>nicht betroffen</td><td>Auskunft Allgemein</td></tr>
<tr><td>GasLINE Telekommunikationsgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG</td><td>Straelen</td><td>nicht betroffen*</td><td>Auskunft Allgemein</td></tr>
<tr><td>ONTRAS Gastransport GmbH[2]</td><td>Leipzig</td><td>nicht betroffen</td><td>Auskunft Allgemein</td></tr>
<tr><td>VNG Gasspeicher GmbH[2]</td><td>Leipzig</td><td>nicht betroffen</td><td>Auskunft Allgemein</td></tr>
</table>
*GDMcom ist für die Auskunft zu Anlagen dieses Betreibers nicht oder nur zum Teil zuständig. Bitte beteiligen Sie den angegebenen Anlagenbetreiber. Nähere Informationen, Hinweise und Auflagen entnehmen Sie bitte den Anhängen.

[1]) Die Ferngas Netzgesellschaft mbH ("FG") ist Eigentümer und Betreiber der Anlagen der früheren Ferngas Thüringen-Sachsen GmbH ("FGT`), der Erdgasversorgungsgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (EVG) bzw. der Erdgastransportgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (ETG).

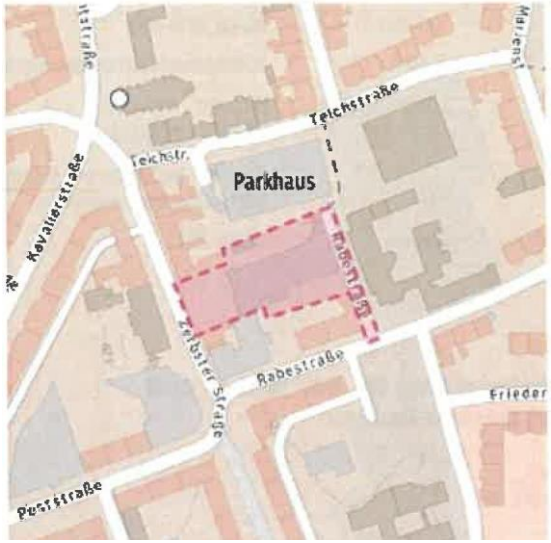
[2]) Wir weisen darauf hin, dass die Ihnen ggf. als Eigentümerin von Energieanlagen bekannte VNG - Verbundnetz Gas AG, Leipzig, im Zuge gesetzlicher Vorschriften zur Entflechtung vertikal integrierter Energieversorgungsunternehmen zum 01.03.2012 ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich "Netz" zuzuordnenden Energieanlagen auf die ONTRAS - VNG Gastransport GmbH (nunmehr firmierend als ONTRAS Gastransport GmbH) und ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich "Speicher" zuzuordnenden Energieanlagen auf die VNG Gasspeicher GmbH übertragen hat. Die VNG - Verbundnetz Gas AG ist damit nicht mehr Eigentümerin von Energieanlagen.

Diese Auskunft gilt nur für den dargestellten Bereich und nur für die Anlagen der vorgenannten Unternehmen, so dass noch mit Anlagen weiterer
</td><td>
Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau entscheidet im konkreten Planungsfall, anhand der einschlägigen rechtlichen Vorgaben, der verfolgten Plankonzeption und aufgrund der tatsächlichen Verhältnisse in der jeweiligen Planungssituation wie folgt:

Seitens der Stadt Dessau-Roßlau erfolgt die Kenntnisnahme der Nichtbetroffenheit der mitgeteilten Anlagenbetreiber durch den Bebauungsplan Nr. 66 "Wohn- und Geschäftshaus an der Zerbster Straße".

Es erfolgt die Kenntnisnahme, dass die GDMcom für die Auskunft zu Anlagen einiger Anlagenbetreiber nicht oder nur zum Teil zuständig ist. Eine entsprechende Beteiligung erfolgt, wie mitgeteilt, in Abhängigkeit von konkret beabsichtigten Nutzungen.

Es erfolgt die Kenntnisnahme. Entsprechende Beteiligungen sind erfolgt, es liegen Stellungnahmen vor und wurden berücksichtigt.
</td></tr>
</table>

Betreiber gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte einzuholen sind! Bitte prüfen Sie ob der angefragte Bereich korrekt dargestellt ist.  Karte: onmaps OGeoBasis-DE/13KG/ZSHH Darstellung angefragter Bereich: 1 WGS84 - Geographisch (EPSG:4326) 51.838072, 12.246595 Anhang - Auskunft Allgemein ONTRAS Gastransport GmbH Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen] VNG Gasspeicher GmbH Erdgasspeicher Peissen GmbH	Der angefragte Bereich ist wie mitgeteilt grundsätzlich korrekt dargestellt.

Im angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der/s oben genannten Anlagenbetreiber/s. Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben.	Die Stadt Dessau-Roßlau nimmt zur Kenntnis, dass im angefragten Bereich sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der genannten Anlageneigentümer befinden und damit keine Einwände gegen das Vorhaben bestehen.
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 Baumaßnahmen vorgesehen sind, hat durch den Bauausführenden rechtzeitig - also mindestens 6 Wochen vor Baubeginn - eine erneute Anfrage zu erfolgen.	Es erfolgt die Kenntnisnahme der Auflagen.
<u>Weitere Anlagenbetreiber</u> Bitte beachten Sie, dass sich im angefragten Bereich Anlagen Dritter befinden können, für die GDMcom für die Auskunft nicht zuständig ist.	Es erfolgt die Kenntnisnahme.

5. Stellungnahmen der Stadtverwaltung

5.1 Ämter ohne Stellungnahmen

zur frühzeitigen Beteiligung (Infoblatt vom 28.09.2018/Exposé vom 06.11.2018)	**Vorschlag für die Abwägung**
• I-07-2-Ortschafts- und Stadtbezirksangelegenheiten • IV-41-Kultur • V-50-Amt für Soziales und Integration • V-Seniorenbeauftragter • Behindertenbeauftragte • III-61-2 Stadtentwicklung und Förderung • VI-80-Wirtschaftsförderung, Tourismus u. Marketing	Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau entscheidet im konkreten Planungsfall, anhand der einschlägigen rechtlichen Vorgaben, der verfolgten Plankonzeption und aufgrund der tatsächlichen Verhältnisse in der jeweiligen Planungssituation wie folgt: Das Fehlen der Stellungnahmen veranlasst die Stadt Dessau-Roßlau zu der Annahme, dass die Bauleitplanung auf die Belange dieser Ämter keine Auswirkungen haben wird. Der Stadt Dessau-Roßlau sind über die bereits berücksichtigten Aspekte hinaus keine weiteren Belange bekannt, die beachtet werden müssen bzw. für die Rechtmäßigkeit der Abwägung von Bedeutung sind.
zum Entwurf	**Vorschlag für die Abwägung**
• I-07-2-Ortschafts- und Stadtbezirksangelegenheiten • IV-41-Kultur • V-50-Amt für Soziales und Integration • V-53-Gesundheitsamt, Veterinärwesen und Verbraucherschutz • III-61.0.1-Untere Denkmalschutzbehörde • III-61-2 Stadtentwicklung und Förderung • VI-80-Wirtschaftsförderung, Tourismus u. Marketing	Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau entscheidet im konkreten Planungsfall, anhand der einschlägigen rechtlichen Vorgaben, der verfolgten Plankonzeption und aufgrund der tatsächlichen Verhältnisse in der jeweiligen Planungssituation wie folgt: Das Fehlen der Stellungnahmen veranlasst die Stadt Dessau-Roßlau zu der Annahme, dass die Bauleitplanung auf die Belange dieser Ämter keine Auswirkungen haben wird. Der Stadt Dessau-Roßlau sind über die bereits berücksichtigten Aspekte hinaus keine weiteren Belange bekannt, die beachtet werden müssen bzw. für die Rechtmäßigkeit der Abwägung von Bedeutung sind.

5.2 Ämter ohne Einwendungen und Hinweise

zur frühzeitigen Beteiligung (Infoblatt vom 28.09.2018/Exposé vom 06.11.2018)	**Vorschlag für die Abwägung**
• I-Gleichstellungsbeauftragte • V-40-Bildung und Schulentwicklung • V-53-Gesundheitsamt, Veterinärwesen und Verbraucherschutz • III-61-3 Geodienstleistungen • VI-65-Zentr. Gebäudemanagement	Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau entscheidet im konkreten Planungsfall, anhand der einschlägigen rechtlichen Vorgaben, der verfolgten Plankonzeption und aufgrund der tatsächlichen Verhältnisse in der jeweiligen Planungssituation wie folgt: Das Fehlen der Stellungnahmen veranlasst die Stadt Dessau-Roßlau zu der Annahme, dass die Bauleitplanung auf die Belange dieser Ämter keine Auswirkungen haben wird. Der Stadt Dessau-Roßlau sind über die bereits berücksichtigten Aspekte hinaus keine weiteren Belange bekannt, die beachtet werden müssen bzw. für die Rechtmäßigkeit der Abwägung von Bedeutung sind. 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.
zum Entwurf	**Vorschlag für die Abwägung**
• I-Gleichstellungsbeauftragte • V-40-Bildung und Schulentwicklung • V-51-Jugendamt • VI-65-Zentr. Gebäudemanagement	Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau entscheidet im konkreten Planungsfall, anhand der einschlägigen rechtlichen Vorgaben, der verfolgten Plankonzeption und aufgrund der tatsächlichen Verhältnisse in der jeweiligen Planungssituation wie folgt: Das Fehlen der Stellungnahmen veranlasst die Stadt Dessau-Roßlau zu der Annahme, dass die Bauleitplanung auf die Belange dieser Ämter keine Auswirkungen haben wird. Der Stadt Dessau-Roßlau sind über die bereits berücksichtigten Aspekte hinaus keine weiteren Belange bekannt, die beachtet werden müssen bzw. für die Rechtmäßigkeit der Abwägung von Bedeutung sind.

5.3 TÖB 62 – Amt II-32 Öffentliche Sicherheit und Ordnung

Stellungnahme vom siehe unten zum Entwurf	Vorschlag für die Abwägung
Stellungnahme vom 17.06.2021 …aus verkehrsbehördlicher Sicht sind zum o. g. Vorhaben folgende Hinweise zu beachten: – Durch das Wohn- und Geschäftszentrum erhöht sich die Verkehrsbelastung im Zufahrtsbereich zwischen der Rabestraße und dem Parkhaus, welcher gleichzeitig auch ein Schulweg ist. Aus verkehrsorganisatorischer Sicht ist im Sinne der Schulwegsicherung eine flankierende bauliche Maßnahme zur Trennung der Fahrbahn von der Gehbahn notwendig. Die Fahrbahnbreite hat dabei 5,55 m (RASt 06) und die Gehbahn 3,0 m (ERA) zu betragen.	Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau entscheidet im konkreten Planungsfall, anhand der einschlägigen rechtlichen Vorgaben, der verfolgten Plankonzeption und aufgrund der tatsächlichen Verhältnisse in der jeweiligen Planungssituation wie folgt: Maßnahmen zur Trennung der Fahrbahn von der Gehbahn werden nicht umgesetzt. Denn das würde voraussetzen, die im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beabsichtigte Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (hier: verkehrsberuhigter Bereich) zu Lasten vulnerabler Verkehrsgruppen aufzugeben. Das ist nach der planerischen Konzeption der Stadt aber nicht gewollt. Schon im Entwurf der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist auf der Seite 51 f. nachzulesen, dass *„… vor dem Hintergrund der hohen Ansprüche für den Fuß- und Radverkehr als Schulweg und Radweg im Ergänzungsnetz (RIN IR IV) und der aus dem Vorhaben resultierenden Anforderungen an eine verkehrssichere und barrierefreie Erreichbarkeit … die derzeitige Gestaltung unbedingt beibehalten und die Verkehrsfläche auf der Grundlage des § 9 Absatz 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich bis zum Fußweg der Rabestraße festgesetzt …*“ werden soll. Die Rad-/Gehwegverbindung entlang des Parkhauses Teichstraße und des Liborius-Gymnasiums ist ein qualifizierter Schulweg für Kinder aller Altersstufen und somit ist hier besonders der Schutz der Fußgänger und Radfahrer angezeigt. Der Geh-/ Radweg ist aktuell mittels eines entsprechenden Verkehrszeichens ausgewiesen, jedoch derzeit nur durch eine “Wasser-Rinne“ von der Fahrtrasse abgetrennt und das Halten auf der westlichen Seite ist erlaubt. Bei angedachter Belebung und Reaktivierung des Standortes Kristallpalast mit den angezeigten Nutzungsarten ist das aus Sicht der Schulwegsicherung nicht mehr vertretbar (Quelle: Schreiben der unteren Straßenverkehrsbehörde vom 11. November 2019). Entsprechend Pkt. 3.4 des gemeinsamen RdErl. des MWV, MI und MK vom 4.

	12. 1996 – 52-30051/05 (Fundstelle: MBl. LSA 1997, S. 575) zur Schul- und Spielwegsicherung im Land Sachsen-Anhalt können somit zur Erhöhung der Verkehrssicherheit in unmittelbarer Umgebung von Schulen, Kindertagesstätten, Sport- und Spielplätzen auch die Einrichtung von Zonen-Geschwindigkeitsbeschränkungen auf 30 Kilometer pro Stunde (Zeichen 274.1 und 274.2 StVO), verkehrsberuhigten Bereiche (Zeichen 325 und 326 StVO) und punktuell geschwindigkeitsreduzierende Maßnahmen in Betracht kommen. Zwar wirkt eine Tempo-30-Zone seit ihrer Einführung in den 1980ern erfolgreich Unfall verhütend; sie stellt aber keine wirkliche Verkehrsberuhigung dar, wenn es wie hier darum geht, gegenüber den Verkehrsteilnehmern mit dem höchsten Schutzbedürfnis das Höchstmaß an Sorgfaltspflichten zu erreichen. Denn im Falle der Errichtung von Gehwegen in einer wie in der Örtlichkeit vorhandenen Mischverkehrsfläche führt dies in der Regel zu höheren Geschwindigkeiten (vgl. hierzu Unfallforschung kompakt - Verkehrssicherheit in verkehrsberuhigten Bereichen; Gesamtverband der Deutschen Versicherungswirtschaft e.V. Nr. 53; Unfallforschung der Versicherer; Ausgabe 07/2015). Zusammen mit unteren Verkehrsbehörde und dem Straßenbaulastträger hat sich die Stadt deshalb zum Ziel gesetzt, mittels entsprechender Stadtmöblierungsmaßnahmen die Aufenthaltsqualität zur Errichtung eines verkehrsberuhigten Bereiches zu befördern. So sollen nach einer E-Mail der unteren Verkehrsbehörde vom 21. Oktober 2021 unter Berücksichtigung der Zusage des Straßenbaulastträgers hier auf der Seite der Schule noch Bänke installiert werden, die dann sowohl Schülern als auch für Anwohnern usw. zur Verfügung stehen. Weitere Schritte zur Sicherung des Schulweges werden dann nach Fertigstellung des Vorhabens aufgrund von Besichtigungen durch die AG Schulwegsicherung sowie aufgrund von Bürgerhinweisen usw. geprüft.
– Zum Verlassen des Wirtschaftshofes müssen Lieferfahrzeuge auf dem Privatgrundstück im Abschnitt Wendehammer gegebenenfalls rückwärtsfahren. Es ist hierbei auszuschließen, dass diese durch Nichterkennung der Grundstücksgrenze das Objekt verlassen und gegebenenfalls Verkehrsteilnehmer im öffentlichen Verkehrsraum gefährden. Daher ist die Grundstücksgrenze, z. B. durch einen Zaun, kenntlich zu machen.	Dieser Hinweis betrifft die Umsetzung des Bebauungsplanes. Er wird dem Vorhabenträger zur Kenntnis gegeben. Änderungen am vorhabenbezogenen Bebauungsplan resultieren somit nicht.
– Auch wenn die Stellplatzsatzung außer Kraft gesetzt ist und die zum Vorhaben festgesetzte Anzahl von 40 Stpl. weit unter der erforderlichen	Selbst wenn die Stellplatzsatzung derzeit ausgesetzt ist, so darf doch nicht vergessen werden, dass die Satzung selbst unter § 1 Absatz 3 stets den Vorrang

Vorgabe laut Bauordnung (über 100 Stpl.) liegt, sollte trotz der verkehrstechnischen Untersuchung in Erwägung gezogen werden, dass bei einem andersverlaufenden Ergebnis bezüglich der Stellplatzabsicherung, der erforderliche Bedarf durch eine nachträgliche Vereinbarung im nicht ausgelasteten benachbarten Parkhaus Teichstraße abgesichert werden kann.	von Festsetzungen in Bebauungsplänen betont. Die im Vorhaben – und Erschließungsplan dargestellte Anzahl der Stellplätze hat dabei für ihrem Umfang die zentrale Lage des Baugrundstücks und den guten ÖPNV – Anschluss berücksichtigt. Für eine darüberhinausgehende Regelung im Bebauungsplan besteht zum Zeitpunkt der Abwägung der Stellungnahme kein Anlass. Der Vorhabenträgerin steht es indessen jeder Zeit zu, zusätzlich zur festgesetzten Anzahl von 40 Stellplätzen weitere Stellplätze im benachbarten Parkhaus Teichstraße für das Vorhaben hinzuzunehmen. Sollte entsprechender Bedarf bestehen, wird der Vorhabenträger eine Vereinbarung zur Nutzungsmöglichkeit zusätzlicher Stellplätze im Parkhaus abschließen.
– Zur Absicherung der Verkehrssicherheit ist für das Gesamtvorhaben auf der Fläche des Investors sowie für die Einbindung in den öffentlichen Verkehrsraum dem Amt für öffentliche Sicherheit und Ordnung zur Erteilung der verkehrsbehördlichen Anordnung ein Markierungs- und Beschilderungsplan vorzulegen. Sondermaßnahmen hinsichtlich Markierung und Beschilderung haben den gesetzlichen Bestimmungen (StVO, HAV, RAS-M) zu entsprechen. Nach Prüfung der Unterlagen behält sich die untere Verkehrsbehörde nach Anhörung des Baulastträgers und der Polizeibehörde Beauflagungen vor.	Dieser Hinweise betrifft die Umsetzung des Bebauungsplanes. Er wird dem Vorhabenträger zur Kenntnis gegeben. Änderungen am vorhabenbezogenen Bebauungsplan resultieren somit nicht.
– Inanspruchnahme von öffentlichem Verkehrsraum während der Bauphase bedarf der Sondernutzungsgenehmigung des Tiefbauamtes (Container, Gerüste, Baustelleneinrichtungen, Ablagerung von Materialien etc.).	Dieser Hinweise betrifft die Umsetzung des Bebauungsplanes. Er wird dem Vorhabenträger zur Kenntnis gegeben. Änderungen am vorhabenbezogenen Bebauungsplan resultieren somit nicht.
Vor Beginn von Arbeiten im öffentlichen Verkehrsraum ist der § 45 Absatz 6 der StVO einzuhalten. D. h., vor Beginn von Arbeiten, die sich auf den Straßenverkehr auswirken, müssen die Unternehmer - die Bauunternehmer unter Vorlage eines Verkehrszeichenplans - von der zuständigen Behörde Anordnungen nach Absatz 1 bis 3 darüber einholen, wie ihre Arbeitsstellen abzusperren und zu kennzeichnen sind, ob und wie der Verkehr, auch bei teilweiser Straßensperrung, zu beschränken, zu leiten und zu regeln ist, ferner ob und wie sie gesperrte Straßen und Umleitungen zu kennzeichnen haben. Sie haben diese Anordnungen zu befolgen und Lichtzeichenanlagen zu bedienen.	Dieser Hinweis betrifft die Umsetzung des Bebauungsplanes. Er wird dem Vorhabenträger zur Kenntnis gegeben. Änderungen am vorhabenbezogenen Bebauungsplan resultieren somit nicht.

5.4 TÖB 63 – Amt II-37 Brand-, Katastrophenschutz u. Rettungsdienst

Stellungnahme vom 08.06.2021 zum Entwurf	Vorschlag für die Abwägung
Bezüglich der förmlichen Beteiligung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 66 "Wohn- und Geschäftshaus an der Zerbster Straße" sind aus brandschutztechnischer Hinsicht seitens des Amtes für Brand-, Katastrophenschutz und Rettungsdienst folgende Anforderungen zu beachten.	Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau entscheidet im konkreten Planungsfall, anhand der einschlägigen rechtlichen Vorgaben, der verfolgten Plankonzeption und aufgrund der tatsächlichen Verhältnisse in der jeweiligen Planungssituation wie folgt:
1. Die Hausnummerierung sollte entsprechend der verkehrstechnischen Erschließung erfolgen (Shop und Gastro - Zerbster Straße sowie Mehrgenerationshaus – Rabestraße). 2. Die brandschutztechnische Bewertung des Bauvorhabens erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. 3. Für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr ist weiterhin im Einsatzfalle die Durchfahrt von der Rabestraße zur Teichstraße und umgekehrt zu gewährleisten (siehe Stellungnahme zum VE-Plan Nr. 36 "Parkhaus Teichstraße").	Die gegebenen Hinweise zur 1. – 3. betreffen die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Sie werden dem Vorhabenträger zur Verfügung gestellt. Der Hinweis auf die Durchfahrtsmöglichkeit von der Rabestraße zur Teichstraße ist bereits Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfs und findet sich auf der Planzeichnung oberhalb der Planzeichenerklärung.
Stellungnahme zum VE-Plan Nr. 36 "Parkhaus Teichstraße" vom 19.05.1998 Zum o. g. Vorhaben bestehen bei Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Bestimmungen von seiten der Berufsfeuerwehr und des Katastrophenschutzes keine Bedenken, wenn insbesondere nachfolgende Punkte beachtet werden. 1. Für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr sind Durchfahrtsmöglichkeiten von der Zerbster Str./Kavalierstr. zur Teichstr. in Höhe Parkhauszufahrt zu gewährleisten. Sperrvorrichtungen sind zulässig, wenn sie Verschlüsse haben, die mit dem Schlüssel A für Überflurhydranten nach DIN 3223 geöffnet werden können.	Die Stellungnahme zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 36 "Parkhaus Teichstraße" vom 19.05.1998 wird zur Kenntnis genommen. Sie stellt sich im vorliegenden Fall nicht als abwägungsrelevant dar, da sie nicht diesen in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan betrifft.

2. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Umbau und Renovierung des Kristallpalastes besteht die Forderung nach einer rückwärtigen Zufahrt für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr. Diesbezüglich ist für Feuerwehrfahrzeuge eine Zufahrt von der Rabestr. mit Abfahrt zur Teichstr. und umgekehrt zu gewährleisten. **Stellungnahme zum VE-Plan Nr. 36 "Parkhaus Teichstraße" vom 24.01.2005** Zum o.g. Vorhaben bestehen bei Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Bestimmungen von Seiten des Amtes für Brand-, Katastrophenschutz und Rettungsdienst keine Bedenken, wenn insbesondere nachfolgende Punkte beachtet werden. 1. Für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr sind weiterhin Durchfahrtsmöglichkeiten von der Zerbster Str./Kavalierstr. zur Teichstr. in Höhe Parkhauszufahrt und umgekehrt zu gewährleisten. Sperrvorrichtungen sind zulässig, wenn sie Verschlüsse haben, die mit dem Schlüssel A für Überflurhydranten nach DIN 3223 geöffnet werden können. 2. Für Feuerwehrfahrzeuge ist weiterhin eine Zufahrt von der Rabestr. mit Abfahrt zur Teichstr. und umgekehrt zu gewährleisten.	Die Stellungnahme zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 36 "Parkhaus Teichstraße" vom 24.01.2005 wird zur Kenntnis genommen. Sie stellt sich im vorliegenden Fall nicht als abwägungsrelevant dar.

5.5 TÖB 68 – Amt V-51 Jugendamt

Stellungnahme vom 09.10.218 zum Infoblatt/Exposé	**Vorschlag für die Abwägung**
Amt 51 stimmt zu, hat aber eine Bemerkung: Auch wenn der Begriff "Mehrgenerationswohnhaus" kein geschützter Begriff ist, impliziert die Bezeichnung ein Zusammenwohnen mehrerer Generationen unter einem Dach, welches hier mit Servicewohnen, betreutes Wohnen und	Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau entscheidet im konkreten Planungsfall, anhand der einschlägigen rechtlichen Vorgaben, der verfolgten Plankonzeption und aufgrund der tatsächlichen Verhältnisse in der jeweiligen Planungssituation wie folgt: Es erfolgt die Kenntnisnahme der Zustimmung zum vorgelegten Bebauungsplanentwurf. Die Bemerkung zur Begriffsverwendung "Mehrgenerationenwohnhaus" ist durchaus in dieser Weise nachvollziehbar. Jedoch ist gerade im Be-

Wohnen mit stationärer Pflege eher nur einer Generation, der der Seniorinnen und Senioren, zuzuschreiben ist.	reich des Servicewohnens eine große Bandbreite an Wohnnutzungen im Bereich des Vorhabens integrierbar, z. B. auch familienorientiertes Wohnen. In diesem Sinne erfolgt auch für das Wohnprojekt keine explizite Reglementierung im Hinblick auf die Zulässigkeit bestimmter Formen des (Service-)Wohnens. Damit ist das festgesetzte Wohnen als zulässige Nutzung gemäß textlicher Festsetzung Ziffer 1 fernerhin entsprechend der Marktnachfrage auch für unterschiedliche Altersgruppen durchaus ausgestaltbar. Insofern hält die Stadt Dessau-Roßlau den verwendeten Begriff "Mehrgenerationenwohnhaus" durchaus für gerechtfertigt und im Rahmen der vorliegenden Planaufstellung nicht grundsätzlich in Frage zu stellen.

5.6 TÖB 72 – Amt III-61-0.1 Untere Denkmalschutzbehörde

Stellungnahme vom 12.11.2018 zum Infoblatt/Exposé	**Vorschlag für die Abwägung**
Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 66 "Wohn- und Geschäftshaus an der Zerbster Straße" werden aus Sicht der Baudenkmalpflege und Archäologie folgende Hinweise gegeben: <u>Baudenkmalpflege:</u> Das im Geltungsbereich des B-Plan-Gebietes vorhandene Baudenkmal Palais Branconi, ist in der Begründung benannt. Die Erhaltung und Sanierung der denkmalgeschützten Fassade ist mit höchster Priorität zu verfolgen. Es wird darauf hingewiesen, dass sich in unmittelbarer Nachbarschaft und direkt angrenzend an den Geltungsbereich weitere Kulturdenkmale nach § 2 Abs. 2 Nr. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) befinden. Sämtliche Veränderungen an dem Baudenkmal oder in seiner Umgebung bedürfen gem. § 14 Abs. 1 DenkmSchG LSA einer denkmalrechtlichen Genehmigung. Die Erteilung dieser Genehmigung aus Sicht der Baudenkmalpflege kann zum jetzigen Planstand in Aussicht gestellt werden. Die Genehmigung wird ggf. mit Nebenbestimmungen versehen. Maßgeblich hierzu ist die Stellungnahme	Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau entscheidet im konkreten Planungsfall, anhand der einschlägigen rechtlichen Vorgaben, der verfolgten Plankonzeption und aufgrund der tatsächlichen Verhältnisse in der jeweiligen Planungssituation wie folgt: Im Hinblick auf die Inhalte der Stellungnahme kann festgestellt werden, dass die benannten Einzelpunkte in den Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingearbeitet wurden und somit keine Diskrepanzen für die Stadt Dessau-Roßlau offenkundig sind. Der Umstand, dass zum Entwurf keine erneute Stellungnahme der unteren Denkmalschutzbehörde abgegeben wurde, lässt die Stadt darauf schließen, dass Einverständnis mit den Planinhalten in Bezug auf die denkmalfachlichen Belange besteht.

des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt, auf die hiermit verwiesen wird. Archäologie: Der Geltungsbereich des B-Planes liegt vollumfänglich innerhalb des archäologischen Kulturdenkmals "Innenstadt Dessau" gem. § 2 DenkmSchG LSA, das bisher in der Begründung zum B-Plan nicht erwähnt ist. In der Begründung zum B-Plan sollte auf die hohe archäologische Relevanz des gesamten Plangebietes und die sich darauf ggf. ergebenden Anforderungen im Zuge der Vorhabensumsetzung hingewiesen werden. Auch sollte die Notwendigkeit einer denkmalrechtlichen Genehmigung bei Bodeneingriffen gem. § 14 Abs. 2 DenkmSchG LSA im Plangebiet in die Begründung aufgenommen werden bzw. wird empfohlen, die Belange der Archäologie gemäß der Stellungnahme des LDA ausführlich darzustellen. Auf die Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie wird verwiesen.	Es erfolgt die Kenntnisnahme.

5.7 TÖB 74 – Amt III-61-3 Geodienstleistungen

Stellungnahme vom 02.06.2021 zum Entwurf	**Vorschlag für die Abwägung**
Wir haben den genannten Entwurf geprüft und nehmen wie folgt Stellung: • Die Benennung ausgewählter Punkte der Geltungsbereichsgrenze wird dann angewendet, wenn die Geltungsbereichsgrenze nicht entlang der Flurstücksgrenzen verläuft. Dies trifft hier nur für die Punkte 01, 02 und 03 zu. Im übrigen Bereich wird der Geltungsbereich laut Planbegründung unter Punkt 2.2. durch die Flurstücksgrenzen definiert. Dies stellt einen Widerspruch zwischen Planentwurf und Beschreibung des räumlichen Geltungsbereiches in der Planbegründung dar.	Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau entscheidet im konkreten Planungsfall, anhand der einschlägigen rechtlichen Vorgaben, der verfolgten Plankonzeption und aufgrund der tatsächlichen Verhältnisse in der jeweiligen Planungssituation wie folgt: Die Stellungnahme zur Benennung ausgewählter Punkte der Geltungsbereichsgrenze wird zur Kenntnis genommen. In der Begründung findet sich unter Kapitel 2.2 ein Hinweis eingefügt, welcher auf den gegenüber den vorhandenen Flurstücksgrenzen abweichenden Grenzverlauf des Bebauungsplanes abstellt und auf die bestehende Bebauung für die in Rede stehenden Bereiche verweist. Dies steht streng genommen im Widerspruch zur aufgeführten Abgrenzung, sodass zur Planfassung für den Satzungsbeschluss eine klarstellende

	Veränderung diesbezüglich erfolgt, um bei der Plangebietsabgrenzung unmittelbar auf die in Rede stehende Bestandsbebauung Bezug zu nehmen. Damit dürfte der Widerspruch entsprechend ausgeräumt werden können. Dieses Vorgehen dient der allgemeinen Information und erhöht die Rechtssicherheit der Planung.
• Im Entwurf zur Planbegründung wurde das Flurstück der südlichen Begrenzung falsch benannt. Es muss heißen Flurstück 11779.	Es handelt sich hierbei um einen Schreibfehler, der zur Planfassung für den Satzungsbeschluss korrigiert wird.

5.8 TÖB 75 – Amt III-63 Bauordnungsamt

Stellungnahme vom 09.07.2021 zum Entwurf	**Vorschlag für die Abwägung**
Nach Maßgabe der mir vorliegenden Unterlagen bestehen aus der Sicht des Bauordnungsamtes nachfolgende Anmerkungen und Hinweise zum Planentwurf:	Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau entscheidet im konkreten Planungsfall, anhand der einschlägigen rechtlichen Vorgaben, der verfolgten Plankonzeption und aufgrund der tatsächlichen Verhältnisse in der jeweiligen Planungssituation wie folgt:
1. Beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen und sonstige Maßnahmen, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebietes von Bedeutung sein können und im Aufgabenbereich des Bauordnungsamtes liegen, gibt es derzeit keine.	Zu 1.) Es erfolgt die Kenntnisnahme der Ausführungen zu beabsichtigten oder bereits eingeleiteten Planungen sowie sonstigen Maßnahmen.
2. In den Plänen besteht das Baugrundstück (ohne die rückwärtige Rabestraße) aus den Flurstücken 12060 und 3470/5. Im Geoinformationssystem ist hier ein Gesamtgrundstück mit der Flurstücksnummer 12061 ausgewiesen. Die Diskrepanz der Flurstücksaufteilung sollte geklärt werden. Baulasten sind für die Flurstücke 3470/5, 12060 und 12061 nicht eingetragen oder wurden bereits gelöscht.	Zu 2.) Die Diskrepanz hängt mit dem Redaktionsschluss des Planentwurfs zusammen. Im Hinblick auf die Grundstücksaufteilung gab es zwischenzeitlich eine Vereinigung der bis dato noch genannten alten Flurstücke zum Flurstück 12061. Die Planzeichnungen sowie die Begründung werden zur Planfassung für den Satzungsbeschluss redaktionell aktualisiert. Dieses Vorgehen dient der allgemeinen Information und erhöht die Rechtssicherheit der Planung.
3. Die Abstandsflächen sind in den Plänen nicht dargestellt, so dass hierzu keine konkrete Beurteilung erfolgen kann. Die Lage und Dimension der Abstandsflächen nach § 6 BauO LSA sollte in jedem Falle geprüft und	Zu 3.) Zur Abstandsflächenproblematik verweist die Stadt Dessau-Roßlau auf die Ausführungen auf den Seiten 68/69 der Begründung. Hieraus resultierend wird, um die Genehmigungspraxis zu erleichtern, eine klarstellende Festsetzung im

	bewertet werden. Sofern sich aus der Lage und der Dimension des Baukörpers Abweichungen von den Anforderungen des Abstandsflächenrechts (§ 6 BauO LSA) ergeben sollten, wären Baulasten mit Nachbarzustimmung erforderlich. Es bestünde dann aber das Risiko, dass bei fehlender nachbarlicher Zustimmung das Bauvorhaben nicht genehmigungsfähig ist. Es wird empfohlen, bei Bedarf von der Bauordnung abweichende Festsetzungen im B-Plan zu treffen.	vorhabenbezogenen Bebauungsplan ergänzt, die die Zulässigkeit der Grenzbebauung gegenüber den in Rede stehenden Grundstücken im Umfang, wie über den Vorhaben- und Erschließungsplan erkennbar, klarstellt. Zu dieser Thematik gab es bereits Abstimmungen zwischen der planungsführenden Stelle und dem Bauordnungsamt im Zuge der Entwurfserarbeitung. Die Ergänzung der textlichen Festsetzung wie vor ist somit klarstellender Natur. Sie regelt die vom Bauordnungsamt angestrebte Genehmigungspraxis, dient der allgemeinen Information und erhöht die Rechtssicherheit der Planung.
4.	Grundsätzlich ist eine Zugänglichkeit zu dem Grundstück von zwei öffentlichen Straßen (Zerbster Straße und Rabestraße) gegeben. Zufahrten auf das Grundstück und Feuerwehraufstellflächen sind vorgesehen. Das Bauordnungsamt geht davon aus, das ggf. weiterführende Hinweise zum Brandschutz von der ebenfalls beteiligten Berufsfeuerwehr gegeben werden.	Zu 4.) Die Erreichbarkeit für Feuerwehrfahrzeuge im Brandfall ist gegeben. Hierzu erfolgt eine Abstimmung mit der Berufsfeuerwehr der Stadt Dessau-Roßlau. Der Verwirklichung des Vorhabens entgegenstehende Stellungnahmen der Berufsfeuerwehr Dessau-Roßlau liegen nicht vor.
5.	Festsetzungen über die Anzahl/den Bemessungsschlüssel von notwendigen Stellplätzen können im Planverfahren auch abweichend von der derzeit ausgesetzten Stellplatzsatzung der Stadt geregelt werden. Eine weiterführende bzw. Tiefenprüfung zu den Stellplätzen und zur Verkehrssituation erfolgte nicht. Das Bauordnungsamt geht davon aus, das ggf. weiterführende Hinweise vom ebenfalls beteiligten Tiefbauamt gegeben werden.	Zu 5.) Es erfolgt die Kenntnisnahme der Ausführungen zur ausgesetzten Stellplatzsatzung. Das Tiefbauamt wurde am Planverfahren beteiligt. Eine Stellungnahme liegt vor und wurde berücksichtigt.
6.	Die Regenwasserverbringung wird in einem zu den Unterlagen gehörenden Entwässerungskonzept bewertet Eine weiterführende bzw. Tiefenprüfung erfolgte durch das Bauordnungsamt nicht. Das Bauordnungsamt geht davon aus, das ggf. weiterführende Hinweise vom ebenfalls beteiligten Tiefbauamt, vom Umweltamt und ggf. von den örtlichen Versorgern gegeben werden.	Zu 6.) Eine Stellungnahme des Tiefbauamtes (der unteren Wasserbehörde) liegt vor und wurde berücksichtigt.
7.	Gemäß § 8 BauO LSA muss bei Wohngebäuden auf dem Grundstück oder in unmittelbarer Nähe ein Spielplatz vorhanden sein. Angaben dazu sind in den Unterlagen derzeit nicht enthalten. Es muss daher noch berücksichtigt werden, dass im Rahmen eines Bauantrages die Einhaltung der Anforderungen an Spielplätze gemäß § 8 BauO LSA geprüft wird.	Zu 7.) Die Vorhabenträgerin wird darüber in Kenntnis gesetzt, im Zuge der Gestaltung der privaten Freiflächen Möglichkeiten für das (Klein-)Kinderspiel vorzusehen. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Hilfsweise verweist die Stadt Dessau-Roßlau auf die Inanspruchnahmemöglichkeit des Spielbereiches am Friederikenplatz.

5.9 TÖB 77 – Amt VI-66-Tiefbauamt

Stellungnahme vom 22.07.2021 zum Entwurf	**Vorschlag für die Abwägung**
Nach Kenntnisnahme und Prüfung der Unterlagen äußert sich das Tiefbauamt wie folgt:	Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau entscheidet im konkreten Planungsfall, anhand der einschlägigen rechtlichen Vorgaben, der verfolgten Plankonzeption und aufgrund der tatsächlichen Verhältnisse in der jeweiligen Planungssituation wie folgt:
1. Verkehrliche Erschließung:	Zu 1.)
Die öffentliche Verkehrsfläche (Rabestraße) zwischen dem Parkhaus und der eigentlichen Rabestraße ist im Bestand als Mischverkehrsfläche baulich gestaltet. Vor dem Hintergrund der hohen Ansprüche für den Fuß- und Radverkehr einerseits — Schulweg, Radweg im Ergänzungsnetz (RIN IR IV) — sowie die aus der Bebauung erwachsenden Ansprüche durch Senioren (Barrierefreiheit) ist die bauliche Gestaltung unbedingt beizubehalten und die Verkehrsfläche als Verkehrsberuhigter Bereich (Vz. 325) auszuweisen. Als Alternative wäre auch die Beibehaltung der baulichen Gestaltung und der Anordnung einer Streckengeschwindigkeit von 10 km/h vorstellbar. Änderungen der Markierung und Beschilderung sind durch die untere Verkehrsbehörde der Stadt Dessau-Roßlau anzuordnen.	Widersprüche zum vorgelegten Bebauungsplanentwurf lassen sich aus diesem Teil der Stellungnahme nicht ableiten. Insofern wird die Festsetzung "verkehrsberuhigter Bereich" auch zur Planfassung für den Satzungsbeschluss beibehalten.
2. Stellplätze:	Zu 2.)
Die Ansätze zu Stellplätzen in der Verkehrstechnischen Untersuchung (VTU) vom September 2019, Fortschreibung vom 06.11.2020 können vom Tiefbauamt nicht nachvollzogen werden. Nach der VTU werden für das Seniorenwohnen 13 Stellplätze für 104 Wohnungen — was der ausgesetzten Stellplatzsatzung von 2015 entnommen sein soll - und keine Stellplätze für das Betreute Wohnen - kein Fahrzeugbesitz auf Grund des hohen Alters - angesetzt. Dies kann vom Tiefbauamt nicht nachvollzogen werden. Bei einem Heranziehen der ausgesetzten Stellplatzsatzung würden für diese Wohnformen deutlich höhere Stellplatzzahlen erforderlich sein. Dieses wird nun in der Begründung des Bebauungsplanes auch erwähnt. Für das konkrete Vorhaben wird jedoch auf eine	Es erfolgt die Kenntnisnahme, dass der Umfang, der als erforderlich angesehenen und über die VTU ermittelten und im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Stellplätze nicht nachvollzogen werden kann, jedoch mit Verweis auf die Argumentation in der Begründung hierzu diesem Ansatz gefolgt werden kann. Die darüber hinaus in der Stellungnahme benannten Anforderungen an die zukünftig verstärkt auftretende Elektromobilität (und hierzu erforderlicher Nebenanlagen) findet sich bislang als Festsetzungsgegenstand noch nicht wieder. Zur Planfassung für den Satzungsbeschluss wird eine entsprechende Ergänzung vorgenommen in Form eines Hinweises, um den Vorhabenträger für etwaige Bedarfe entsprechend zu sensibilisieren.

geringere Stellplatzzahl orientiert, da das Vorhabengrundstück zentral in der Dessauer Innenstadt liegt und so kurze Wege zu Einkaufs, Dienstleistungs- und Verwaltungseinrichtungen bestehen und das Plangebiet zudem sehr gut an das ÖPNV-Netz angebunden ist. Weiter wird aufgeführt, dass der Vorhabenträger das gegenwärtig nicht vollständig ausgelastete Parkhaus Teichstraße nutzen und Stellplätze im erforderlichen Umfang im benachbarten Parkhaus öffentlich-rechtlich sichern wird. Diesem Ansatz kann gefolgt werden. Die Berücksichtigung der Anforderungen der Elektromobilität an die Ausstattung der Pkw-Stellplätze für die Bewohner ist aus den bereitgestellten Unterlagen nicht ersichtlich (Stichwort EUR0-7-Norm ab ca. 2025) und sollte bei der Umsetzung des Vorhabens Berücksichtigung finden.	
In der Planunterlage werden 8 Abstellplätze für Fahrräder im Freien vorgehalten. Räume zum Abstellen von Fahrrädern, wie der Begründung zu entnehmen, sind in den Unterlagen nicht ersichtlich. In der Stadt Dessau-Roßlau beträgt der Radverkehrsanteil 20 %. Dies sollte sich auch in der Stellplatzzahl für Fahrräder wiederspiegeln. Es wird eingeschätzt, dass 8 Abstellplätze für Fahrräder den Bedarf nicht decken werden. Im Rahmen der Bauantragsbearbeitung sollte dieser .Aspekt einer genaueren Betrachtung unterzogen und weitere Flächen für die Unterbringung von Fahrrädern eingeplant werden.	In Abstimmung mit der Sichtweise des ADFC im Rahmen seiner Stellungnahme zur hiesigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanung wird zur Planfassung für den Satzungsbeschluss die Anzahl der Abstellplätze für Fahrräder erhöht. Im Ergebnis werden 10 Anlehnbügel für Fahrräder (20 Stellplätze bei beidseitiger Nutzung) im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplanes integriert. Dieses Vorgehen dient der allgemeinen Information und erhöht die Rechtssicherheit der Planung.
3. Erschließungsvertrag / Vorhaben- und Erschließungsplan:	Zu 3.)
Die Geltungsbereichsgrenze des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist auf der östlichen Seite bis an die Fahrbahn der Rabestraße zu erweitern. Begründung: Zwischen Flurstücksgrenze des Baugrundstücks und der Fahrbahn der Rabestraße sind Arbeiten erforderlich, welche nach den straßenrechtlichen Vorschriften durch den Anlieger zu tragen sind. Dazu gehört die Herstellung der Grundstückszufahrten, gemeint ist der Bereich zwischen Fahrbahn und privatem Grundstück, welcher auf Grund der Grundstücksnutzung als überfahrbarer Bereich entsprechend der benötigten Nutzungen auszubauen ist. Für das Vorhaben werden 2 Zufahrtsbereiche in unterschiedlicher Größe benötigt. Vorhandene Zufahrten, welche nicht, oder nicht in der hergestellten Form benötigt werden sind durch den Anlieger zurück zu bauen. Weiter befindet sich derzeit	Eine Erweiterung der Geltungsbereichsgrenze, so wie in der Stellungnahme angeregt, zeigt sich nicht als erforderlich. Anpassungen der Einmündung im Zusammenhang mit der Herrichtung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung benötigen nicht den Bebauungsplan als materielle Grundlage für eine zulässige Ausführung, sondern stellen sich als Anpassung an geänderte Anforderungen in Bezug auf die Einmündungssituation Parkhausausfahrt/Rabestraße dar. Die Kostentragung für die Ausbaumaßnahme kann im vorliegenden Fall in den Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan als ergänzender Regelungsinhalt aufgenommen werden. Das Gleiche gilt auch für die Grundstückszufahrten des vorhabengegenständlichen Grundstücks. Auch für die erforderlichen Regelungen im Zuge der Inanspruchnahme der Rabestraße im Zu-

an der Grundstücksgrenze ein Gebäude, welches vor der Umsetzung des Vorhabens abgerissen werden muss. Die damit verbundenen Tiefbauarbeiten wirken sich ebenfalls bis in den Bereich der Rabestraße hinein aus. Der Bereich zwischen östlicher Grundstücksgrenze des Baugrundstücks und der Fahrbahn der Rabestraße ist somit mit in den Geltungsbereich des Vorhabens- und Erschließungsplanes aufzunehmen. Der Erschließungsvertrag ist dem folgend anzupassen. Formulierungsvorschlag (Ergänzung in kursiv):	sammenhang mit dem Gebäuderückbau des Kristallpalastes ist es nicht erforderlich im Rahmen der Bauleitplanung entsprechende Festsetzungen zu treffen. Hier wird u. a. das Sondernutzungsrecht der Stadt Dessau-Roßlau zur Anwendung kommen.
Teil III — Erschließung, § E 1 Herstellung der Erschließungsanlagen, (1) Das Vorhabengrundstück ist bis zu den jeweiligen Grundstücksgrenzen vollständig erschlossen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die innere Erschließung ab Grundstücksgrenze sowie die Herstellung der Zufahrten auf das Grundstück ab Fahrbahn Rabestraße einschließlich der Anpassungsbereiche auf eigene Kosten vorzunehmen. *Dazu ist, in Abhängigkeit von der Baugenehmigung, ein formloser Antrag zur Herstellung der Zufahrt an den Straßenbaulastträger Tiefbauamt zu stellen und ein Projekt für die Herstellung der Zufahrt unter Berücksichtigung der erforderlichen Schleppkurven zu erarbeiten, welches von der Prüfbehörde des Tiefbauamtes zu prüfen und dann zur Bauausführung frei zu geben ist.* Weiter ist zu erwarten, dass die vorhandene Markierung und Beschilderung in der Rabestraße verändert werden muss. Die Kosten dafür sind ebenfalls durch den Vorhabenträger zu tragen. Daher ist zu ergänzen: (*3) Der Vorhabenträger hat die Kosten für die notwendigen Änderungen der Markierung und Beschilderungen auf der Rabestraße zu tragen.*	Der Formulierungsvorschlag wird zur Kenntnis genommen. Der Geist der Formulierung steht nicht im Widerspruch zu den Zielstellungen der Stadt. Sie wird in dieser oder ähnlicher Form in den Durchführungsvertrag aufgenommen. Gleiches gilt für die Kostenübernahme im Hinblick auf die angesprochene Markierung und Beschilderung.
4. Themenfeld Wasserbau, Land- und Forstwirtschaft: Vom Tiefbauamt, SG Wasserbau, Land- und Forstwirtschaft verwaltete Oberflächengewässer sowie Forstwirtschaft sind vom Vorhaben nicht betroffen. Zum Entwässerungskonzept wird wie folgt Stellung genommen:	Zu 4.) Es erfolgt die Kenntnisnahme, dass Oberflächengewässer sowie forstwirtschaftliche Belange vom Vorhaben nicht betroffen sind.

Die im Entwässerungskonzept zur Konzeptplanung gewählten grundsätzlichen Ansätze zur weitgehenden Rückhaltung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück werden begrüßt. Sie sind allerdings aufgrund fehlender Unterlagen (bspw. Fundamentpläne, Kf- Werte) noch relativ unkonkret. Das Bodengutachten des IB Brugger weist nahezu flächendeckend unterhalb der anthropogenen Auffüllungen Auelehm aus, was sich begrenzend auf das Versickerungspotential auswirken wird, wenn dieser nicht im Rahmen der Gebäudegründung ohnehin entfernt werden muss. Die weiterführende Objektplanung muss möglichst frühzeitig unter Berücksichtigung der aktuellen geohydraulischen Verhältnisse diesbezüglich konkretisiert werden. Um eine weitere Beteiligung am Verfahren wird gebeten.	Wie in der Stellungnahme bereits ausgeführt, muss die weiterführende Objektplanung unter Berücksichtigung der geohydrologischen Verhältnisse das Entwässerungskonzept für das Vorhaben qualifizieren. Der Hinweis betrifft damit die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Spätestens im Zusammenhang mit der Bauantragstellung wird die konkrete Entwässerungsplanung vorliegen müssen.
5. Hinweis zur stadttechnischen Erschließung: Hinsichtlich der stadttechnischen Erschließung und des zu beachtenden und neu zu verlegenden Leitungsbestandes sind die Stellungnahmen der Versorgungsträger, insbesondere die Stellungnahme des Ingenieurbüros der DVV Stadtwerke grundlegen maßgebend.	Zu 5.) Es erfolgt die Kenntnisnahme. Eine entsprechende Stellungnahme liegt vor und wurde berücksichtigt.
6. Redaktioneller Hinweis: Im Inhaltsverzeichnis der Begründung fehlt der Punkt 5.4 Verkehrskonzept. Das Inhaltsverzeichnis ist dahingehend zu ergänzen.	Zu 6.) Der redaktionelle Hinweis wird aufgegriffen und der Punkt 5.4 im Inhaltsverzeichnis ergänzt.

5.10 TÖB 78 – Amt VI-83-Amt für Umwelt- und Naturschutz

Stellungnahme vom 17.07.2021 zum Entwurf	**Vorschlag für die Abwägung**
Nach Kenntnisnahme und Prüfung der am 7. Juni 2021 zur Verfügung gestellten Unterlagen zum in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 66 "Wohn- und Geschäftshaus an der Zerbster Straße" bestehen seitens des Amtes für Umwelt- und Naturschutz	Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau entscheidet im konkreten Planungsfall, anhand der einschlägigen rechtlichen Vorgaben, der verfolgten Plankonzeption und aufgrund der tatsächlichen Verhältnisse in der jeweiligen Planungssituation wie folgt:

grundsätzlich keine Einwände. Durch die Fachbereiche werden nachfolgende Hinweise, Änderungserfordernisse sowie die Ergänzung von erforderlichen Unterlagen/Aussagen sowie zustimmende Feststellungen formuliert: **<u>Untere Naturschutzbehörde</u>**	
• Der Verbotszeitraum ist in den Unterlagen bis 31.08. eines jeden Jahres angegeben. Die-se Angabe ist durch den 30.09. zu ersetzen. Dementsprechend ist auch die Angabe 01.09. eines jeden Jahres als Beginn außerhalb des Verbotszeitraumes durch den 01.10. zu er-setzen. Gesetzliche Grundlage bildet § 39 Abs. 5 Pkt. 2 BNatSchG1. Dies betrifft u. a. die textlichen Festsetzungen, die Begründung und den Durchführungsvertrag.	Die Planunterlagen werden im Hinblick auf die mitgeteilten Angaben konkretisiert. Dieses Vorgehen dient der allgemeinen Information und erhöht die Rechtssicherheit der Planung.
• Im Durchführungsvertrag sind im § S 4 Sicherheitsleistung Haussperlingskästen (10 Stck.) kalkuliert. Diese sind in den textlichen Festsetzungen, in der Begründung und im Durchführungsvertrag nicht aufgeführt. Diese sind jeweils in die Maßnahme V 3 integrierbar. Um den Nutzungsdruck durch die Sperlinge auf die Mauerseglerkästen zu verhindern und die Wirksamkeit der Mauerseglerkästen zu gewährleisten, sind die Sperlingskästen notwendig.	Die textliche Festsetzung Ziffer 13 wird wie angeregt um die 10 Stück Haussperlingskästen ergänzt. Die textliche Ergänzung entspricht dem unmittelbar geltenden Artenschutzrecht und führt in ihrem Umfang nicht zu übergebührlichen Erschwernissen der Vorhabenverwirklichung. Die Ergänzung ist im Zusammenhang mit dem genannten Nutzungsdruck durch die Sperlinge auf die Mauerseglerkästen angezeigt und somit klarstellender Natur. Ein ergänzendes Planverfahren stellt sich im Zusammenhang mit der genannten Ergänzung der textlichen Festsetzung nicht als erforderlich dar.
Weiterhin stellt die untere Naturschutzbehörde das Folgende fest: Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Die Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung ist gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht nötig. Dennoch sind natur- und artenschutzfachliche Belange zu beachten. Es sind keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht betroffen. Der Artenschutz wird in den Unterlagen beachtet. Für das Vorhaben wurde ein Artenschutzfachbeitrag erstellt. Dieser ist Bestandteil des Planes (Anhang). Die daraus abgeleiteten Maßnahmen sind in den textlichen Festsetzungen, in der Begründung und im Durchführungsvertrag aufgenommen. Dies umfasst die anzubringenden Mauersegler- und Fledermauskästen sowie die Zeiträume, in de-	Die Umweltbelange wurden im erforderlichen Umfang erfasst und im Rahmen der Bebauungsplanbegründung dargestellt. Die Ausführungen bestätigen den planimmanenten Umfang der für erforderlich gehaltenen Kompensationsmaßnahmen sowie weiterer, insbesondere artenschutzfachlicher Aspekte.

nen keine Abriss- und Fällarbeiten stattfinden dürfen (mit den je-weils entsprechenden o. g. Anmerkungen/Ergänzungen). Weiterhin wird im Durchführungsvertrag auf notwendige Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen sowie auf die Gestaltung der Außenbeleuchtung hingewiesen. Auf die Beachtung der Baumschutzsatzung wird hingewiesen. In den textlichen Festsetzungen wird die Anzahl an Baumpflanzungen auf dem Grundstück festgelegt. Im Durchführungsvertrag wird weiterhin auf den nötigen Baumersatz auf externen Flächen hingewiesen. Festlegungen von Standorten und Baumarten stehen noch aus. Es wurde Kontakt hergestellt zwischen Planer und Ansprechpartner zur möglichen Unterbringung der notwendigen Baumpflanzungen. [1] Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – **BNatSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juni 2021 (BGBl. I S. 2020) [1] Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14 Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)	Die Vorhabenträgerin hat hierzu angeboten, den erforderlichen Baumersatz auf den Flächen des Tierparks zu leisten. Die Stadt nimmt dieses Angebot an, da es geeignet ist, zur Umsetzung des jüngst beschlossenen Tierparkkonzeptes beizutragen.
Untere Wasserbehörde In der Begründung wurde die Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers berücksichtigt. Im Zuge der weiteren Objektplanung ist die wasserrechtliche Erlaubnis für Versickerungsanlagen bei der unteren Wasserbehörde beantragen. Für den Fall des Anschlusses an das öffentliche Kanalnetz, ggf. als Notüberlauf, ist die Einleitgenehmigung durch die DESWA GmbH erforderlich.	Es erfolgt die Kenntnisnahme, dass die Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers berücksichtigt wurde. Im Rahmen des Planvollzuges wird eine wasserrechtliche Erlaubnis durch den Vorhabenträger beantragt. Die angesprochene Einleitgenehmigung unterliegt ebenfalls der Antragstellung durch den Vorhabenträger.
Untere Bodenschutzbehörde Aus bodenschutzrechtlicher Sicht ist die Begründung zum B-Plan, insbesondere der Umweltbericht/Umweltauswirkungen für den Bereich/das Schutzgut Boden unzureichend. Der Umweltbericht bzw. die Darstellung der Umweltauswirkungen basiert regelmäßig auf dem Vergleich zwischen Ist-Zustand und Zustand nach Plangenehmigung. Daraus werden dann die Auswirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter festgestellt und nach Möglichkeiten der Vermeidung oder Kompensation gesucht, die anschließend mit festgestellt werden.	In der Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung vom 12. November 2018 (Az.: 83.1.5 Schm/1184) ist folgendes nachzulesen: *Auf Grund der Tatsache, dass sich das Gebiet im Innenstadtbereich befindet und keinerlei Daten zu den Bodenfunktionen vorliegen, wird auf eine Bewertung der natürlichen Bodenfunktionen im Hinblick auf den vorsorgenden Bodenschutz verzichtet. Weiterhin wurde der gesamte Bereich mehrfach über-*

In der aktuellen Fassung wird lediglich darauf verwiesen, dass derzeit eine Flächeninanspruchnahme von 80 % vorliegt und künftig "… erneut ein großer Baukörper und vollversiegelte Zufahrten entstehen.". Diese Aussagen haben mit einem notwendigen Vergleich zwischen aktuellem und künftigem Zustand, einer Schutzgutbewertung und der Ableitung von Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen nichts gemein. Aus diesem Grund ist der Vergleich zwischen Ist- und Plan-Zustand einer intensiven Bewertung zu unterziehen und daraus notwendige Kompensationsmaßnahmen abzuleiten. Auf die Anwendung des Bodenfunktionsbewertungsverfahrens des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt (BFBV-LAU) kann dabei jedoch verzichtet werden, da sich das Plangebiet im Innenbereich befindet und die erforderlichen Daten auch nicht vorliegen. Es wird in Aussicht gestellt, dass bei *Nichtberücksichtigung das bodenschutzbehördliche Einvernehmen nicht erteilt wird.* *Anmerkung* *Die bodenschutzrechtliche Forderung, dass der Vergleich zwischen Ist- und Plan-Zustand einer intensiven Bewertung zu unterziehen ist und daraus notwendige Kompensationsmaßnahmen abzuleiten sind, wurde als Stellungnahme zu den Lesefassungen vom Juli 2020 und November 2020 und zum Entwurf des Durchführungsvertrages vom Dezember 2020 formuliert.*	*prägt, womit der Boden seine natürlichen Funktionen nur noch in äußerst geringem Umfang wahrnehmen kann.* Wie in dieser Stellungnahme angeführt und auch für Jedermann vor Ort sichtbar, ist der faktische Zustand bereits durch eine sehr hohe Versiegelung gekennzeichnet. Das Schutzgut Boden ist dadurch und in Folge der baulichen "Standorthistorie" irreversibel zum natürlichen Ursprung verändert. Mit neuen Vorhaben kommt es hier nicht zu einer im Vergleich schlechteren Situation. Des Weiteren besteht mit dem rechtskräftigen Ursprungsbebauungsplan Nr. 214 eine zulässige GRZ von 1,0 hinter der die hier neu aufgestellte Bauleitplanung zurück bleibt. Nach Inkrafttreten des beabsichtigten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird damit weit weniger versiegelt als bislang zulässig. Angemerkt sei hier noch, dass bei der vorliegenden Plankonstellation die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht angewendet werden muss, damit besteht auch keine Pflicht zur ausdifferenzierten schutzgutbezogenen Bilanzierung. Für Bebauungspläne der Innenentwicklung, wie hier der Fall, gelten lt. § 13 a Abs. 2 Nr.4 Eingriffe als bereits erfolgt oder zulässig. Eine Kompensation ist daher nicht erforderlich. Zur Planfassung für den Satzungsbeschluss wird das Kapitel Boden und Wasserhaushalt im Sinne der Stellungnahme weiter ergänzt. Darüber hinaus wird zur Kenntnis genommen, dass auf die Anwendung des Bodenfunktionsbewertungsverfahrens vorliegend verzichtet werden kann. Das vorgenannte Vorgehen dient der allgemeinen Information und erhöht die Rechtssicherheit der Planung.

Anhänge:

1. geänderter Übersichtsplan der Vorhabenträgerin zur Umgestaltung des 6. Obergeschosses vom 17.11.2021
2. geänderter Planung der Vorhabenträgerin zur Anlage von Frei- und Stellflächen auf dem Baugrundstück vom 17.11.2021
3. angepasstes Lärmschutzgutachten vom 11. Januar 2022

Anhang 1 geänderter Übersichtsplan der Vorhabenträgerin zur Umgestaltung des 6. Obergeschosses vom 17.11.2021

Anhang 2 geänderter Planung der Vorhabenträgerin zur Anlage von Frei- und Stellflächen auf dem Baugrundstück vom 17.11.2021