Stadt Dessau-Roßlau

24.09.2025

Vorlage

Drucksachen-Nr.:	**BV/271/2025/I-61**
Einreicher:	Der Oberbürgermeister
Verantwortlich für die Umsetzung:	Amt für Wirtschaft und Stadtplanung

Beratungsfolge	Status	Termin	Für	Gegen	Enthaltung	Bestätigung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	nicht öffentlich	28.10.2025				
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Stadtgrün und Mobilität	öffentlich	12.11.2025				
Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	öffentlich	13.11.2025				
Ausschuss für Bürgeranliegen, öffentliche Sicherheit und Umwelt	öffentlich	18.11.2025				
Stadtbezirksbeirat innerstädtisch Mitte, Süd	öffentlich	01.12.2025				
Stadtrat	öffentlich	10.12.2025				

Titel:

Bebauungsplan Nr. 229 "Stadteingang Ost- Mühleninsel" - Billigungsbeschluss und förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung

Beschluss:

1. Die in den Anlagen beigefügten Entwürfe

   - des Bebauungsplanes Nr. 229 "Stadteingang Ost - Mühleninsel“ in der Fassung vom 18. August 2025 (siehe **Anlage 2**) und

   - der dazugehörenden Planbegründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 18. August 2025 (siehe **Anlage 3**),

   werden gebilligt. Zusammen mit den zur **Anlage 3** gehörenden Anhängen 1 bis 3 und den **Anlagen 4** und **5** werden sie zur Veröffentlichung im Internet und zusätzlichen öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie zur Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB bestimmt. Die Veröffentlichung im Internet und die zusätzliche öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB werden beschlossen.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss sowie die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit ortsüblich bekannt zu machen. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen sind zusätzlich auf der Internetseite der Stadt Dessau-Roßlau einzustellen und über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich zu machen.

Gesetzliche Grundlagen:	§ 2 Abs. 2 BauGB, § 2a BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB, § 45 Abs. 3 Kommunalverfassungsgesetz Land Sachsen-Anhalt (KVG LSA)
Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:	Arbeitsrichtungsbeschluss zur Umsetzung der Gestaltung “Stadteingang Ost” vom 08.07.2020 – BV/143/2020/III-61 Beschluss über die Freigabe der Aufgabenstellung und Durchführung der Planungsausschreibung vom 21.06.2023 – BV/115/2023/III-67 Beschluss über die Aufstellung zum Bebauungsplan Nr. 229 “Stadteingang Ost – Mühleninsel” vom 01.11.2023 – BV/233/2023/I-61 Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 11.12.2024 – BV/321/2024/I-61
Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	FFH-Verträglichkeitsvoruntersuchung (FFH-VU) (siehe **Anlage 3.1.1**), Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (siehe **Anlage 3.1.2**), Baugrunduntersuchung (siehe **Anlage 3.4**)
Hinweise zur Veröffentlichung:	Bekanntmachung im Internet und im Amtsblatt

Relevanz mit Leitbild

Handlungsfeld		**Ziel-Nummer**
Wirtschaft, Tourismus, Bildung und Wissenschaft	[x]	W 13
Kultur, Freizeit und Sport	[x]	K 03
Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr	[x]	S 01, S 02, S 07
Handel und Versorgung	[ ]	
Landschaft und Umwelt	[x]	L 01, L 03, L 05, L 07
Soziales Miteinander	[x]	M 02

Vorlage ist nicht leitbildrelevant	[ ]

Steuerrelevanz

Bedeutung		Bemerkung
Vorlage ist steuerrelevant	[ ]	
Abstimmung mit Amt 20 erfolgt	[ ]	

Vorlage ist nicht steuerrelevant	[x]

Relevanz für die BUGA

Bedeutung		Bemerkung
Vorlage ist BUGA-relevant	[x]	
Abstimmung mit Dezernat 1 erfolgt	[ ]	

Vorlage ist nicht BUGA relevant	[ ]

Fördermittel

Bedeutung		Bemerkung
Prüfung ist erfolgt	[ ]	

Prüfung ist nicht erfolgt	[ ]

Finanzbedarf/Finanzierung:

Durch die Beschlussfassung über die Veröffentlichung im Internet und die zusätzliche öffentliche Auslegung zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 229 “Stadteingang Ost – Mühleninsel“ entstehen der Stadt keine Kosten.

Mit der Bauleitplanung wird das Baurecht geschaffen für die Umsetzung des Freianlagenprojektes des Referats für Stadtgrün „Stadteingang Ost – Umgestaltung Mühleninsel“, das über das Förderprogramm „Sozialer Zusammenhalt“ über eine Maßnahmensumme von insgesamt 7.398.300 EUR und mit einer Projektlaufzeit bis Ende 2027 bewilligt wurde und bis dahin umzusetzen ist. Die Planungskosten für die Freianlagenplanung sind bereits teilweise vertraglich gebunden.

Zusammenfassung/Fazit:

Die frühzeitige Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und Trägern öffentlicher Belange hat zu bewältigungsbedürftigen Anregungen geführt, die in den Entwurf des Bebauungsplans und seiner Begründung eingeflossen sind. In eng verzahnter Abstimmung zur Freianlagenplanung und unter Beachtung und Einarbeitung der beachtlichen Umweltbelange einschließlich des Ausgleichserfordernisses wurde der Entwurf erarbeitet. Dieser soll nun erneut der Öffentlichkeit zugänglich gemacht und den Behörden und Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme vorgelegt werden.

Begründung: siehe **Anlage 1**

Dr. Robert Reck
Oberbürgermeister

beschlossen im Stadtrat am:

Frank Rumpf
Stadtratsvorsitzender

Anlage 1:

Sachverhaltsbeschreibung

Mit dieser Vorlage soll der Billigungsbeschluss und die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung als Voraussetzung für die Veröffentlichung im Internet und die Durchführung der zusätzlichen öffentlichen Auslegung des Planentwurfs und der dazugehörenden Begründung mit Umweltbericht (beides in der Fassung vom 18. August 2025) herbeigeführt werden.

Eine FFH-Vorprüfung und ein artenschutzfachlicher Bericht liegen der Planung bei, bzw. sind in die Planung und den Umweltbericht integriert worden.

Auch sie werden mit dem Bebauungsplan veröffentlicht.

Das Plangebiet umfasst ca. 1,8 ha und wird wie folgt begrenzt:

- im Westen und Norden durch die Ludwigshafener Straße und den westlichen Brückenkopf der Friedensbrücke

- im Osten und Süden durch den westlichen Uferbereich der Mulde bis zur Schmalstelle zwischen Böschungsoberkante und Bundestraße.

Im rechtswirksamen FNP der Stadt Dessau-Roßlau für den Stadtteil Dessau ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Grünfläche dargestellt. Diese Darstellung steht der Entwicklung und Qualifizierung der Grünfläche als Parkanlage und Spielplatz nicht entgegen. Der Bebauungsplan wird gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan für den Stadtteil Dessau entwickelt.

Für die erforderliche Geländemodellierung auf der Mühleninsel, um die wesentlichen Aufenthaltsbereiche hochwassersicher anlegen zu können, ist derzeit noch ein hydronumerisches Gutachten in Arbeit, das möglichst noch in den Entwurf eingearbeitet werden und ebenfalls Gegenstand der Öffentlichkeits-, Behörden und TöB-Beteiligung sein soll.

Übereinstimmung mit den Zielen der Stadt

Die Stadt Dessau-Roßlau hat den Beschlüssen zum Leitbild, Masterplan Innenstadt und Masterplan Gestaltung Stadteingang Ost folgend und in Vorbereitung für die Bundesgartenschau 2035 für den Bereich der Mühleninsel beschlossen, eine Freianlagenplanung zu beauftragen und zur Herstellung des Baurechts dafür, einen Bebauungsplan für den Bereich der ehem. Mühleninsel aufzustellen.

Nach der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und Träger öffentlicher Belange, wurden sowohl Freianlagenplanung als auch der Bebauungsplanentwurf wesentlich überarbeitet und breit mit den Stellen und Behörden, die betroffene Belange angemeldet hatten, abgestimmt.

Darüber hinaus wurde auch die Freianlagenplanung zwischenzeitlich mehrfach der Öffentlichkeit vor Ort präsentiert und diskutiert.

Das Ergebnis liegt nunmehr in dem Entwurf des für die bauliche Umsetzung der Freianlagenplanung erforderlichen Bebauungsplans vor.

Erläuterung der Beschlusspunkte

Mit dem Beschlusspunkt 1 werden die in den Anlagen beigefügten Unterlagen gebilligt, um damit die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Absatz 2 und § 4 Absatz 2 BauGB zu beteiligen. Für diesen verfahrensleitenden Beschluss ist nach § 45 Absatz 3 Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) der Stadtrat zuständig.

Beschlusspunkt 2 bestimmt die Veröffentlichung des Beschlusses sowie die Bekanntmachung der förmlichen Beteiligung im Internet und im Amtsblatt.

Der Zweck der förmlichen Beteiligung besteht insbesondere darin:

- die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten, der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben,

- der Stadt zur Vorbereitung der bauleitplanerischen Entscheidungen über die Entwicklung des Plangebietes das erforderliche Abwägungsmaterial zu verschaffen und

- die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, von der Planung zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detailierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB aufzufordern.

Weiterer Verfahrensablauf

Der Beschluss über die Durchführung der förmlichen Beteiligung ist ortsüblich bekannt zu machen (Amtsblatt, Internetseite der Stadt Dessau-Roßlau und zentrales Internetprotal des Landes Sachsen-Anhalt). Die Beteiligung soll gemäß § 3 Absatz 2 BauGB über eine Veröffentlichung im Internet sowie in Form einer öffentlichen Auslegung der Planunterlagen für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, erfolgen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden auf elektronischem Wege von der Beschlussfassung benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die im Rahmen der Beteiligung erhaltenen Stellungnahmen werden anschließend der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zugeführt und der Erarbeitung der Satzungsfassung zum Bebauungsplan Nr. 229 "Stadteingang Ost - Mühleninsel“ zu Grunde gelegt.

Anlage 2 Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 229 “Stadteingang Ost - Mühleninsel“ in der Fassung vom 18. August 2025

Anlage 3 Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 229 “Stadteingang Ost - Mühleninsel“ in der Fassung vom 18. August 2025

Anhang 1 FFH-Verträglichkeitsvoruntersuchung in der Fassung vom 10. September 2025

Anhang 2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag in der Fassung vom 10. September 2025

Anhang 3 Schalltechnische Untersuchung in der Fassung vom 7. Oktober 2024

Anlage 4 Entwurf der Freianlagenplanung, Stand 23. September 2025

Anlage 5 Übersicht über die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Informationen und Stellungnahmen

Anlage 6 Hydronumerisches Gutachten (liegt noch nicht vor)