

Vorlage

Drucksachen-Nr.:	BV/129/2026/I-61
Einreicher:	Der Oberbürgermeister
Verantwortlich für die Umsetzung:	Amt für Wirtschaft und Stadtplanung

Beratungsfolge	Termin	Abstimmungsergebnis	Bestätigung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	04.08.2026	ungeändert beschlossen	
Ausschuss für Bürgeranliegen, öffentliche Sicherheit und Umwelt	18.08.2026	Ja 9 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0 ungeändert beschlossen	
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Stadtgrün und Mobilität	27.08.2026	Ja 6 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0 ungeändert beschlossen	
Stadtbezirksbeirat innerstädtisch Mitte, Süd	07.09.2026	Ja 5 Nein 0 Enthaltung 2 Befangen 0 ungeändert beschlossen	
Stadtrat	09.09.2026	Ja 30 Nein 7 Enthaltung 1 Befangen 0 ungeändert beschlossen	

Titel:

Bebauungsplan Nr. 229 „Stadteingang Ost - Mühleninsel“ Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Beschluss:

1. Die zum Vorentwurf und Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 229 „Stadteingang Ost - Mühleninsel“ vorgebrachten Stellungnahmen hat der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau mit dem Ergebnis geprüft, sie insoweit zu berücksichtigen, wie es im beiliegenden Abwägungsvorschlag (**Anlage 2**) jeweils angegeben ist.
2. Die als **Anlage 3** beigefügte Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 229 „Stadteingang Ost - Mühleninsel“ in der Fassung vom 26.06.2026 wird zusammen mit den *Anhängen 3.1, 3.2 und 3.3* zur Kenntnis genommen und gebilligt.
3. Der als **Anlage 4** beigefügte Bebauungsplan Nr. 229 „Stadteingang Ost - Mühleninsel“ in der Fassung vom 26.06.2026 wird als Satzung beschlossen.

Gesetzliche Grundlagen:	§§ 1 Abs. 7, 2 Abs. 3 und § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) §§ 8 und 45 Abs. 3 Kommunalverfassungsgesetz des Landes 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 Beschluss über die förmliche Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vom 10.12.2025 – BV/271/2025/I-61 Maßnahmenbeschluss „Stadteingang Ost – Mühleninsel“ BV/276/2025/III-67 vom 10.12.2025
Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	FFH-Verträglichkeitsvoruntersuchung (FFH-VU) (siehe Anlage 3.1.1), Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (siehe Anlage 3.1.2),
Hinweise zur Veröffentlichung:	Mitteilung des Abwägungsergebnisses Bekanntmachung im Internet und im Amtsblatt

Relevanz mit Leitbild

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

Vorlage ist nicht leitbildrelevant	☐
------------------------------------	--------------------------

Steuerrelevanz

Bedeutung		Bemerkung
Vorlage ist steuerrelevant	☐	
Abstimmung mit Amt 20 erfolgt	☐	

Vorlage ist nicht steuerrelevant	☒
----------------------------------	-------------------------------------

Relevanz für die BUGA

Bedeutung		Bemerkung
Vorlage ist BUGA-relevant	☒	
Abstimmung mit Dezernat 1 erfolgt	☐	

Vorlage ist nicht BUGA relevant	☐
---------------------------------	--------------------------

Fördermittel

Bedeutung		Bemerkung
Prüfung ist erfolgt	☒	Keine Fördermittelverwendung

Prüfung ist nicht erfolgt	☐
---------------------------	--------------------------

Finanzbedarf/Finanzierung:

Durch die Beschlussfassung entstehen der Stadt über die in den Haushalt 2023 bis 2026 eingestellten Mitteln keine weiteren Kosten.

Die Planungskosten für das Bebauungsplanverfahren einschließlich aller erforderlichen Fachgutachten wurden je nach Planungsfortschritt und Lieferung gestellt und abgerechnet.

Zusammenfassung/Fazit:

Mit dieser Vorlage soll sowohl der Beschluss über die Abwägung der im Rahmen der erfolgten Öffentlichkeits- sowie Behörden- und Trägerbeteiligungen eingegangenen Stellungnahmen als auch der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 229 „Stadteingang Ost - Mühleninsel“ herbeigeführt werden.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 229 „Stadteingang Ost - Mühleninsel“ sind keine Hinweise oder Bedenken vorgetragen worden, die der Beschlussfassung entgegenstehen.

Im Anschluss dieser Beschlussfassung wird dieser Bebauungsplan ausgefertigt und bekanntgemacht. Mit seiner Bekanntmachung wird der Bebauungsplan als Satzung rechtswirksam.

Mit dem dann rechtswirksamen Bebauungsplan besteht die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung der parallel geplanten baulichen Anlagen für die Umgestaltung der ehemaligen Mühleninsel, hier vor allem des Pavillons „Muldeblick“ und der Plattform „Muldeufer“ im Kiesbett der Mulde.

Begründung: siehe **Anlage 1**

Dr. Robert Reck
Oberbürgermeister

beschlossen im Stadtrat am

Frank Rumpf
Stadtratsvorsitzender

Anlage 1:

Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 229 „Stadteingangs Ost – Mühleninsel“ dient der Schaffung von Baurecht für ein Freianlagenprojekt, das auch Bestandteil der Bundesgartenschau in 2035 werden soll. Ziel des Projektes ist es, mit der Umgestaltung der Mühleninsel das Muldufer erlebbar zu machen und mit einem generationsübergreifenden Freizeitangebot die Aufenthaltsqualität der Freifläche aufzuwerten. Die Umgestaltung ist seit 2011 ein Ziel der Stadtentwicklung (Leitbild, INSEK und Masterplan Innenstadt Dessau). Zudem wurde 2019/2020 ein erstes Dialog- und Beteiligungsverfahren durchgeführt. Auf Basis dieser Empfehlungen wurde der sogenannte Masterplan „Stadteingang Ost“ erstellt und als Arbeitsrichtung zur Umsetzung durch den Stadtrat im Juli 2020 (BV/143/2020/III-61) bestätigt.

Sachverhaltsbeschreibung

Mit dieser Vorlage sollen die im Rahmen der Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und Trägern öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen gem. § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen werden. Die Vorschläge zur Abwägung sind in Gegenüberstellung zu den jeweiligen Stellungnahmen in einer Tabelle diesem Beschluss beigelegt (**Anlage 2**).

Weiterhin soll der Beschluss über die gemäß dem Abwägungsergebnis vorbereiteten Unterlage, hier der Bebauungsplan als Satzung, beschlossen werden. Die Begründung mit Umweltbericht dient der Erläuterung der Planinhalte und deren Umsetzung – soweit schon bekannt – sowie den Umgang mit den betroffenen Umweltbelangen. Sie ist zu billigen.

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.

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

Für die erforderliche Geländemodellierung auf der Mühleninsel, um die wesentlichen Aufenthaltsbereiche hochwassersicher anlegen zu können, wurde ein hydronumerisches Gutachten erarbeitet. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die geplanten Geländemodellierungen, die dem Hochwasserschutz der geplanten Anlage dienen, nur unwesentliche Auswirkungen auf den Hochwasserabfluss haben. Die erfolgte Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde bestätigte, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf den Hochwasserschutz zu erwarten seien.

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.

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 Bundesstraße.

Bisheriger Verfahrensablauf

Der Beschlussfassung sind folgende Verfahrensschritte vorausgegangen:

1. Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 229 „Stadteingang Ost - Mühleninsel“ und Einleitung des Verfahrens zur 15. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Stadtteil Dessau vom 01.11.2023 (BV/233/2023/I-61) und dessen öffentliche Bekanntmachung am 24.11.2023 im Amtsblatt Nr.12/2023.
2. Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. 229 „Stadteingang Ost - Mühleninsel“ vom 11.12.2024 (BV/321/2024/I-61) und dessen öffentliche Bekanntmachung am 31.01.2025 im Amtsblatt Nr. 2/2025.
3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Nachbargemeinden, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 10.02.2025 bis 14.03.2025.
4. Billigung und Beschlussfassung über die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung des Entwurfs zum Bebauungsplan Nr. 229 „Stadteingang Ost – Mühleninsel“ in der Fassung vom 18.08.2025 einschließlich der Begründung mit Umweltbericht am 10.12.2025 (BV/271/2025/I-61).

5. Veröffentlichung im Internet und förmliche Beteiligung der Nachbargemeinden, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 09.02.2026 bis einschließlich 13.03.2026. Die öffentliche Bekanntmachung der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte am 30.01.2026 im Amtsblatt Nr. 2/2026 und parallel dazu auf der Internetseite der Stadt Dessau-Roßlau.

In der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde keine Stellungnahme abgegeben.

Von den beteiligten Nachbargemeinden gab es keinerlei Einwände.

Aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden u. a. zu folgenden Themen Hinweise oder Bedenken vorgetragen:

- Raumbedeutsamkeit, Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung,
- Abgrenzung zur Bundesstraße B 185 (Ludwigshafener Straße)
- Vorgaben des Umweltschutzes zur Beantragung und Durchführung des Vorhabens
- artenschutzrelevante Festsetzung,
- Hinweise zum Umweltbericht,
- Denkmalrechtliche Hinweise,
- Hinweise zum Immissionsschutz,
- Hinweise zur Beantragung des Vorhabens.

Zum Umgang mit den eingegangenen Stellungnahmen wird auf die Abwägungsvorschläge (**Anlage 2**) sowie auf die Erläuterungen und Ausführungen dazu in der Begründung und im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 229 „Stadteingang Ost - Mühleninsel“ hingewiesen.

Erläuterung der Beschlusspunkte

Mit dieser Vorlage soll gemäß **Beschlusspunkt 1** die Abwägung der zum Vorentwurf und zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 229 „Stadteingang Ost - Mühleninsel“ eingegangenen abwägungserheblichen Stellungnahmen (**Anlage 2**) beschlossen werden. Sie ist eine wesentliche Voraussetzung für den Beschluss über den Bebauungsplan Nr. 229 „Stadteingang Ost - Mühleninsel“.

Der **Beschlusspunkt 2** bestimmt die Kenntnisnahme und Billigung der als **Anlage 3** beigefügten Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 229 „Stadteingang Ost - Mühleninsel“ als Entscheidungsgrundlage für die Beschlussfassung.

Der **Beschlusspunkt 3** bestimmt den eigentlichen Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 229 „Stadteingang Ost - Mühleninsel“ (**Anlage 4**) als örtliche Rechtsnorm. Ohne den Satzungsbeschluss fehlt eine unverzichtbare Wirksamkeitsvoraussetzung des Bebauungsplanes.

Der Stadtrat ist nach § 8 Abs. 3 KVG LSA für diese Beschlussfassungen zuständig.

Weiterer Verfahrensablauf

1. Der Bebauungsplan wird dem Oberbürgermeister zur Ausfertigung vorgelegt.
2. Der Bebauungsplan Nr. 229 „Stadteingang Ost - Mühleninsel“ wird im Amtsblatt öffentlich bekannt gemacht.
3. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 229 „Stadteingang Ost - Mühleninsel“ in Kraft. Es besteht dann Baurecht nach § 30 BauGB.
4. Dem in Kraft getretenen Plan ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Beteiligungen berücksichtigt wurden und über die Gründe, warum diese Planung nach Abwägung mit in Betracht kommenden anderen Planungsalternativen gewählt wurde.
5. Der Bebauungsplan Nr. 229 „Stadteingang Ost - Mühleninsel“ mit der zugehörigen Begründung mit Umweltbericht und Anhang und Anlagen werden gemeinsam mit der zusammenfassenden Erklärung nach der Inkraftsetzung zu jedermanns Einsicht im Amt für Wirtschaft und Stadtplanung und auf der Internetseite der Stadt Dessau-Roßlau bereitgehalten.

Anlage 2 Abwägungsvorschläge der im Rahmen der öffentlichen Auslegung, der Veröffentlichung im Internet und der Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan Nr. 229 „Stadteingang Ost - Mühleninsel“ eingegangenen Stellungnahmen (26. Mai 2026)

Anlage 3 Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 229 „Stadteingang Ost - Mühleninsel“ in der Fassung vom 26. Mai 2026

Anhang 3.1 FFH-Verträglichkeitsvoruntersuchung in der Fassung vom 10. September 2025

Anhang 3.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag in der Fassung vom 10. September 2025

Anhang 3.3 Schalltechnische Untersuchungen, Zusammenführung der Versionen vom 25. Juni 2026

Anlage 4 Bebauungsplan Nr. 229 „Stadteingang Ost - Mühleninsel“ in der Fassung vom 26. Mai 2026

Anlage 5 Hydronumerische Berechnung und hydraulisches Gutachten vom 13. März 2026

Anlage 6 Freianlagenplanung, Stand 18. Mai 2026