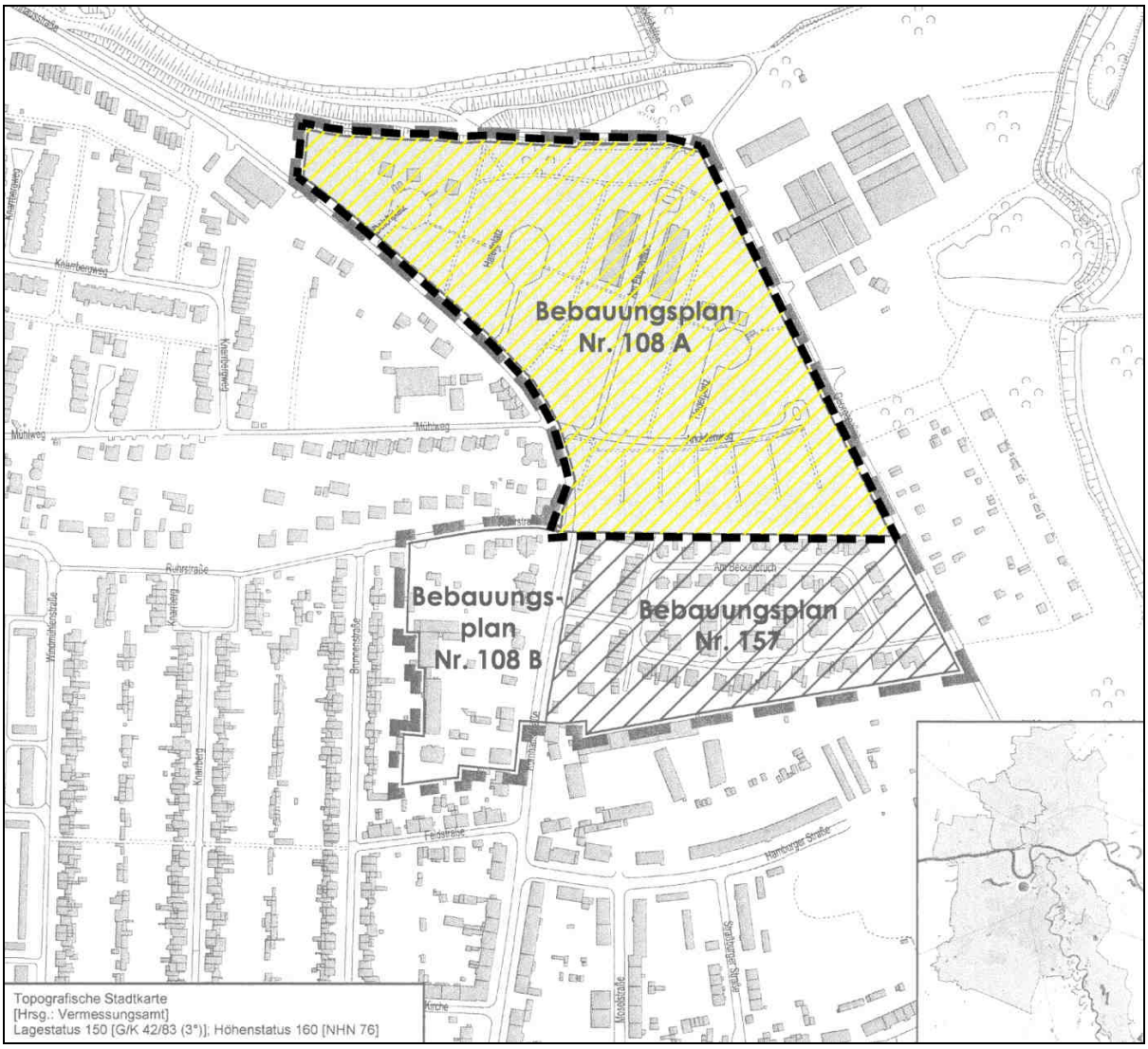


# Abwägung der zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 108 A "Am Elbpavillon" der Stadt Dessau-Roßlau eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in den Verfahren nach § 3 Abs. 1 und 2 BauGB und § 4 Abs. 1 und 2 BauGB

## Inhaltsverzeichnis Seite

**1 Stellungnahmen der Öffentlichkeit 3**
1.1 B1 vom 21.05.2012 3
1.2 B2 vom 15.12.2011/11.06.2012 4
1.3 B3 vom 14.12.2011/02.06.2012 8
1.4 B4 vom 30.05.2012 19
1.5 B5 vom 05.12.2011/29.05.2012/08.06.2012 20
1.6 B6 vom 16.12.2011/08.06.2012 24
1.7 B7 vom 16.12.2011 27
1.8 B8 vom 15.12.2011 27
1.9 B9 vom 15.12.2011 29
1.10 B10 vom 17.01.2012 31
1.11 B11 vom 17.01.2012 33

**2 Stellungnahmen der Nachbargemeinden 35**
2.1 beteiligte Nachbargemeinden 35
2.2 beteiligte Nachbargemeinden ohne Stellungnahmen 35
2.3 beteiligte Nachbargemeinden ohne Einwendungen und Hinweise 36
2.4 beteiligte Nachbargemeinden mit abwägungsrelevanten Einwendungen, Anregungen oder Hinweisen 36
2.4.1 keine 36

**3 Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange 37**
3.1 beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange 37
3.2 beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange ohne Stellungnahmen 38
3.3 beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange ohne Einwendungen 39
3.4 beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit abwägungsrelevanten Einwendungen, Anregungen oder Hinweisen 40
3.4.1 Landesverwaltungsamt Halle mit Schreiben vom 29.11.2011/07.06.2012 40
3.4.2 Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt mit Schreiben vom 15.12.2011/29.05.2012/30.05.2012 48
3.4.3 Landesamt für Umweltschutz vom 16.05.2012 51
3.4.4 Landesamt für Geologie und Bergwesen vom 20.11.2011 53
3.4.5 Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt vom 12.12.2011/15.05.2012 55
3.4.6 Landesamt für Verbraucherschutz Sachsen-Anhalt vom 01.10.2011 57
3.4.7 Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft vom 16.12.2011 58
3.4.8 Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH vom 14.12.2011 59
3.4.9 Dessauer Versorgungs- und Verkehrsgesellschaft mbH vom 14.12.2011/31.05.2012 61
3.5 Zusammengefasste Stellungnahmen der Stadtverwaltung der Stadt Dessau-Roßlau 64

# 1 Stellungnahmen der Öffentlichkeit

## 1.1 B1 vom 21.05.2012

| Stellungnahme | Entscheidungsvorschlag |
|---|---|
| | Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau nimmt im Zuge der Abwägung Stellung zum Schreiben von B1 vom 21.05.2012<br><br>Die Stadt Dessau-Roßlau wird die Anregungen aus Sicht von B1 wie folgt beachten: |
| ... mit großem Interesse, auch in Hinblick auf ein eigenes geplantes Bauvorhaben haben wir den Entwurf des Änderungsbebauungsplanes studiert. Dabei hat sich bei uns eine Frage ergeben, die wir Ihnen zur weiteren Erörterung und eventuellen Einbeziehung in eine Überarbeitung des Entwurfes mitteilen möchten. | Seitens der Stadt Dessau-Roßlau erfolgt die Kenntnisnahme der Stellungnahme. Änderungen oder Ergänzungen am Plan oder an der Begründung ergeben sich daraus nicht. |
| Grundsätzlich sind wir sehr erfreut, dass der bisher nur partiell entwickelte Wohnbaustandort nun eine maßvolle Ergänzung erfahren soll. Wir begrüßen daher in vielen Fragen auch die engen Planvorgaben mit dem Ziel einer sich gut in die bestehende Bebauung und Landschaft einfügenden Siedlung. | Die zunächst gegebenen Einschätzungen decken sich in vielen Punkten mit der Sichtweise mit der Stadt Dessau-Roßlau, insbesondere auch im Hinblick auf die beabsichtigte Baukörpergliederung und den Anschluss an die, wie in der Begründung zum Bebauungsplan auch ausgeführt, historische Siedlungsbautradition in der Stadt. |
| Sehr gut finden wir die Festlegung von Flachdachbauten als Fortentwicklung des Siedlungsbaus im Sinne der klassischen Moderne des Bauhauses entlang der Kornhausstraße und des Arkadenweges. Auf dem Weg zum "Kornhaus" als einem der bekannten Bauhausbauten wird die Kornhausstraße zukünftig sicher wieder stärker frequentiert. Umso mehr bleibt für uns die Farbvorgabe in diesem Bereich jedoch unverständlich. Da die meisten Bauhausbauten durch die Farbe "weiß" geprägt sind und die bestehenden Häuser entlang der Kornhausstraße in diesem Bereich auch weiß sind, möchten wir anregen, die Farbe "weiß" als Grundfarbe für den Teilbereich I vorzugeben, mindestens jedoch zuzulassen. Der Grundton Weiß würde mit dem Grundton Grün im Teilbereich II besser harmonieren als die vorgegeben Beigetöne. Auch findet die Farbe "Weiß" ihre großflächige Wiederkehr an den bestehenden Gebäuden "Am Elbpavillon", wo die Sichtachse erhalten werden soll. Wir denken, in der Bauhausstadt Dessau sollte man sich die Chance eines entstehenden kurzen Straßenzuges mit modernen, an die Bauhauarchitektur angepassten, kubischen, weißen Häusern, die sich in die bestehenden Gegebenheiten gut einfü- | Richtig ist dabei auch, dass viele Bauhausbauten durch die Farbe weiß geprägt sind. Es sind allerdings auch die Bauten, welche im Welterbemaßstab herausragend für ihre Entstehungszeit angesehen werden. Abgesehen von einigen Nachahmungen sind auch zu DDR-Zeiten Siedlungsbauten unter Bezug auf die baugestalterischen Grundsätze der klassischen Moderne entstanden (bspw. entlang der Elballee), welche gerade auch in Würdigung der historischen Architekturleistungen des frühen 20. Jahrhunderts bewusst den Farbton weiß vermieden haben. In dieser Lesart möchte auch der Großteil des vorliegenden Bebauungsplangebietes eine eigenständige Baukörperstruktur und Farbgebung hervorbringen, die nicht zwangsläufig sich der Gefahr aussetzt, eine "Farbkopie" der Bauhausära zu sein. Vielmehr geht es der Stadt Dessau-Roßlau darum, städtebaulich-strukturelle Klarheit, in Verbindung mit einem dennoch eigenen Gesicht im weit überwiegenden Teil des Plangeltungsbereiches zu zeigen und so die Siedlungsbautradition in der Stadt fortzuentwickeln. Die hierzu als angemessen und in ihren Bezügen sowohl zur bestehenden Bebauung als auch zur landschaftsräumlichen Umgebung gewählte Farbgebung ist Ausdruck dieses Bestrebens. |

| | |
|---|---|
| gen, nicht entgehen lassen. | Darüber hinaus handelt es sich vorliegend um ein zwischen Vorhabenträger und der Stadt (Gestaltungsbeirat) abgestimmtes Gestaltungskonzept. |

### 1.2 B2 vom 15.12.2011/11.06.2012

| Stellungnahme | Entscheidungsvorschlag |
|---|---|
| **Stellungnahme vom 15.12.2011**<br><br>mit Unverständnis und erzürnt haben wir von obigem Plan im Amtsblatt Nr.: 12/ 2011 Kenntnis erhalten und legen dagegen Widerspruch ein. Dieser richtet sich insbesondere gegen die Erweiterung des Bebauungsplanes in südlicher Richtung bis an die Grundstücksgrenzen der Wohngrundstücke Am Beckerbruch 50 bis 62.<br><br>Wir haben 2001 auf Treu und Glauben an den Bestand der Gegebenheiten gerade dieses Grundstück erworben, weil wir uns einen angenehmen Lebensabend schaffen wollten. Der beruhigend wirkende öffentliche Grünstreifen zwischen den Bebauungsgebieten<br><br>108 und 157 war eine gute Voraussetzung dafür. Wir haben in unserem Alter nicht mehr die Nerven, in einen eventuellen Nachbarschaftsstreit einzutreten. | Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau nimmt im Zuge der Abwägung Stellung zum Schreiben der B2 vom 15.12.2011/11.06.2012<br><br>Die Stadt Dessau-Roßlau wird die Anregungen aus Sicht der B2 wie folgt beachten:<br><br>Seitens der Stadt Dessau-Roßlau erfolgt die Kenntnisnahme des Widerspruchs im Rahmen der Stellungnahme zum vorgelegten Bebauungsplan.<br>Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.<br><br>Es ist für die Stadt Dessau-Roßlau nicht zu erkennen, weswegen mit der beabsichtigten Neuordnung der städtebaulichen Entwicklung unmittelbar eine Beeinträchtigung der Wohnqualität verbunden sein soll und hierdurch Treu und Glauben des Verfassers der Stellungnahme verletzt werden könnten. Bereits zum Zeitpunkt des Erwerbs der in Rede stehenden Flurstücke bestand ein rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahr 1992. Zwischen der danach erfolgten 1. Planänderung, welche allerdings keine Rechtskraft erlangte und dem aktuellen Entwurf gibt es sicherlich Unterschiede, aber auch viele Übereinstimmungen. Im Änderungsverfahren, welches kurz nach Rechtskraft des Bebauungsplanes begonnen wurde, gab es Überlegungen, angrenzend an die Wohngrundstücke Am Beckerbruch eine großzügige öffentliche Grünfläche zur Abgrenzung der Bebauung südlich des Arkadenweges von den seinerzeit hier **südlich befindlichen gewerblich genutzten Bereichen (ehemalige Gärtnerei) vorzusehen.** Später wurde indessen die Gärtnerei mit dem nunmehr rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 157 "Am Beckerbruch" mit Wohnbauflächen überplant, zu denen auch das Grundstück des Verfassers der Stellungnahme gehört.<br><br>Da somit konfliktbeladene Nachbarschaft zwischen Wohnen und Gewerbe heute nicht mehr existent sind, besteht keine Notwendigkeit mehr, eine derart |

| | |
|---|---|
| | breite Grünfläche, wie ursprünglich angedacht, fernerhin vorzusehen. Daher wurde der angrenzende Grünstreifen auf 10 m Breite im vorliegenden Bebauungsplan reduziert und ihm die Funktion einer privaten Gartenzone mit integriertem Gehölzstreifen zugeordnet, in der jegliche Bebauung unzulässig ist. Zu letzterem erfolgt zur Klarstellung eine Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 22. |
| Bei Beibehaltung Ihres Bebauungsplanes 108 A sehen wir uns hintergangen und in unserer Freiheit eingeschränkt. Außerdem wird der Wert unseres Grundstückes gemindert und der attraktive Charakter des Wohnstandortes Am Beckerbruch - nördlicher Bereich - geht verloren. | Die Stadt Dessau-Roßlau verwahrt sich gegen den Vorwurf, den Verfasser der Stellungnahme mit dieser planerischen Entwicklung hintergangen zu haben, auch freiheitliche Rechte, wie in der Stellungnahme angeführt, werden durch den vorliegenden Bebauungsplanentwurf nicht negiert. Ebenso kann nicht davon ausgegangen werden, dass der Wert des Grundstücks gemindert wird oder der attraktive Charakter des Wohnstandortes verloren geht. An Wohnbebauung angrenzende Wohnnutzung mindert nicht den Wert von Wohngrundstücken. |
| Erwähnen möchten wir noch, dass sich auf dem seit vielen Jahren brachliegenden Grün Tiere angesiedelt haben, deren Existenz erhalten bleiben sollte. Dazu ist eine aktuelle Umweltverträglichkeitsprüfung unerlässlich. | Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes wurden zahlreiche Geländebegehungen durch das Amt für Umwelt und Naturschutz und die beauftragten Planer durchgeführt. Es konnten keine Anhaltspunkte dabei erkannt werden, welche auf die Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung hingewiesen hätten. |
| Wir erwarten, dass Sie die bisher zufriedenen Bürger Am Beckerbruch 50 bis 62 nicht enttäuschen und die Parzellierung so vornehmen, dass der vorhandene öffentliche Grünzug zwischen den Bebauungsgebieten 108 A und 157 als Pufferzone und zur Auflockerung der beiden in sich geschlossenen Wohngebiete erhalten bleibt - unabhängig von wirtschaftlichen Interessen. | Die städtebauliche Gliederung des Änderungsbebauungsplanes bleibt dem Grundsatz nach erhalten. Es gibt keine Notwendigkeit aneinander grenzende private Gartenzonen von Wohngrundstücken zusätzlich durch eine sog. Pufferzone voneinander zu trennen. Die sich ggf. neu entwickelnde Nachbarschaft stellt sich nicht anders dar als die Nachbarschaft zwischen den Grundstücken, bzw. benachbarten Gärten innerhalb des Bebauungsplangebietes Nr. 157. Im vorliegenden Fall wird über die normalen Abstandregelungen hinaus in einem 10 m breiten Streifen jegliche Bebauung auch mit Nebengelass, untersagt, was einen komfortablen Grünbereich dauerhaft festschreibt.<br><br>Zu letzterem erfolgt zur Klarstellung eine Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 22. Es ist demzufolge keine erdrückende Wirkung durch die heranrückende Wohnbebauung für die bereits bestehenden Wohngrundstücke zu erwarten. Zudem wird die öffentliche Verkehrsfläche der südlich des Arkadenweges abzweigenden Anliegerstraßen um 4,00 – 7,00 m, je nach erforderlicher Ausbaulänge, Richtung Norden eingekürzt, festgesetzt. Anstelle der Festsetzung "öffentliche Verkehrsfläche" erfolgt hier nunmehr die Grünflächenfestsetzung, wie südlich angrenzend. |

| | |
|---|---|
| **Stellungnahme vom 11.06.2012** | |
| ... gegen den o. g. Änderungsbebauungsplan - veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 5 - Mai 2012 - legen wir Widerspruch ein und verweisen auch auf unser Schreiben vom 15.12.2011. | Seitens der Stadt Dessau-Roßlau erfolgt die Kenntnisnahme. |
| Noch einmal zum Hergang: Wir haben unser Grundstück 2001 erworben in dem Glauben, dass der vorhandene Grünstreifen nördlich unserer Baugrenze sinnvollerweise als erklärte Tabuzone und zur Auflockerung zwischen den Plangebieten 108 und 157 erhalten bleibt. Wir haben für den völlig indiskutablen Grund und Boden (Bauschutt, Träger, Glasbruch durch die ehemaligen Gewächshäuser) viel Geld bezahlt, weil die Lage des Grundstücks unseren Vorstellungen entsprach. Hätte das Baugebiet "Am Elbpavillon" bis an unsere Baugrenze herangereicht, wäre unser Haus nicht "Am Beckerbruch" errichtet worden. Dann hätten wir für die Hälfte des Grundstückpreises z. B. "Am Kirschberg" bauen können. | Der hier dargestellte Werdegang wird von der Stadt Dessau-Roßlau zur Kenntnis genommen, ist jedoch für die Entwicklung vorliegenden Bebauungsplanes nicht von ausschlaggebender Bedeutung. Daher erfolgt keine weitere Bewertung im Rahmen der Abwägung. |
| Mit Ihrem Änderungsbebauungsplan 108 A haben Sie uns hintergangen, und Ihre Maxime "Wohnen in bester Lage in gehobener Qualität" trifft für die Grundstücke "Am Beckerbruch" Nr. 50 bis 62 nicht mehr zu. Sie haben mit dem Verkauf des Grünstreifens die wirtschaftlichen Interessen eines Einzelnen und die ihrigen über die der Bürger gestellt. Das ist sehr verwerflich - verwundert aber nicht. Sie haben uns vor vollendete Tatsachen gestellt in der Hoffnung, dass wir ahnungslosen Bürger schon stillhalten werden und die neue Situation schlucken.<br><br>Wir haben bisher nur die moralische Seite der Angelegenheit dargestellt, die Sie sicherlich mit einem Lächeln zur Kenntnis nehmen. Bestimmt finden Sie im Gesetzesdschungel Paragraphen, die Sie im Recht sehen. Mit Anstand uns gegenüber hat das nichts zu tun. | Unter Verweis auf das bereits zur Stellungnahme vom 15.11.2011 Ausgeführte ist zu ergänzen, dass die Stadt Dessau-Roßlau nicht die wirtschaftlichen Interessen eines Einzelnen und die ihrigen über die der Bürger stellt, sondern ausschlaggebende Gründe des Allgemeinwohls nach der Fortentwicklung des Bebauungsplangebietes Nr. 108 A in Form der Behebung eines langjährigen städtebaulichen Missstandes, in Randlage zum Gartenreich Dessau-Wörlitz und einer exponierten Wohnlage im Dessau-Roßlauer Stadtgebiet, wesentlich sind. Eine Eigenentwicklung des Areals durch die Stadt Dessau-Roßlau kam auf Grund der fiskalischen Situation der Stadt nicht in Frage, so dass die Kooperation mit einem Vorhabenträger, wie vorliegend erfolgt, eine bewährte Form der Baugebietsentwicklung darstellt und damit ebenso eine erfolgreiche Entwicklung des Wohnstandortes bewirkt werden kann. Die Interessen der Stadt Dessau-Roßlau an einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bleiben dabei vollumfänglich gewahrt. Die Stadt Dessau-Roßlau weist von sich, vollendete Tatsachen den Bürgern zugemutet zu haben, hat sie doch über eine im Rahmen des vorliegend gewählten Planverfahrens nicht zwingend vorgeschriebene frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung den Dialog mit den Bürgern gesucht und ihn bis hin zu einem Anhörungstermin vor Ort am 29.05.2012 fortgeführt. Damit ist die Stadt Dessau-Roßlau in sachlicher angemessener Weise auf die Hinweise, Bedenken und Anregungen aus der Bürgerschaft eingegangen. |
| Wir freuen uns aber, dass Sie wenigstens unsere Bedenken hinsichtlich der | Das Protokoll liegt zwischenzeitlich vor. Die hierin abgestimmte Verfahrens- |

| | |
|---|---|
| Niederschlagsentwässerung akzeptieren und verweisen auf die gemeinsame Ortsbesichtigung am 29.05.2012. Da bis heute noch kein Protokoll mit den getroffenen Festlegungen bei uns eingegangen ist, seien hier noch einmal unsere Forderungen zum Schutz unserer Grundstücke dargestellt: | weise hat der Verfasser der Stellungnahme zur Kenntnis erhalten. In der im Protokoll festgelegten Form soll im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes verfahren werden. Die Bebauungsplanung sowie ihre Begründung zum Planentwurf werden vor Satzungsbeschluss den Erfordernissen entsprechend angepasst. Dieses Vorgehen dient der allgemeinen Information und erhöht die Rechtssicherheit der Planung. |
| - Die Niederschlagsentwässerung der öffentlichen - und Anliegerstraßen hat in die Kanalisation zu erfolgen.<br><br>- Da eine ordnungsgemäße Regenwasserversickerung auf den jeweiligen Grundstücken nicht möglich ist (Im Abstand zwischen Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren höchsten Grundwasserstand) müssen die Grundstückserwerber nachweisen, wie sie eine fachgerechte Versickerung gewährleisten wollen (z. B. Durchstoßen der wasserundurchlässigen Schicht). Vorher veranlasst der derzeitige Investor bzw. Vermarkter eine gutachterliche Bodenuntersuchung. | Hierzu wird gegenwärtig eine Ausführungsplanung durch den Vorhabenträger erarbeitet, die in Abstimmung mit dem Tiefbauamt der Stadt umgesetzt wird. Zwischenzeitlich ist das auf dem Vor-Ort-Termin am 29.05.2012 durch den Vorhabenträger zugesagte Hydrogeologische Stellungnahme erarbeitet worden. Bezug nehmend auf die vorliegende Stellungnahme ist eine Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Oberflächenwasser dem Grunde nach möglich unter Berücksichtigung des Grundwasserstandes. Dabei müssen die Versickerungsanlagen punktuell oder insgesamt bis in die Grundwasser führenden Sande reichen. Zur Beurteilung von Versickerungsanlagen ist der mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) heranzuziehen. Unmittelbar angrenzend an die Wohngrundstücke Am Beckerbruch liegt der MHGW bei 57,60 m NN und somit ca. 0,50 m bis 1,00 m unter Gelände bzw. rd. 1,30 m unterhalb der südlich vom Arkadenweg ausgehenden Straßenstiche. Die Inhalte der hydrogeologischen Stellungnahme gehen in die Begründung zum Bebauungsplan ein. Die hydrogeologische Stellungnahme selbst wird Anlage der Begründung zum Bebauungsplan. Ergänzend erfolgt ein Hinweis auf der Planzeichnung. Dieses Vorgehen dient der allgemeinen Information und erhöht die Rechtssicherheit der Planung. |
| - Eine Aufschüttung zum Niveauausgleich zwischen den Bebauungsgebieten 108 und 157 ist zu untersagen. | In den Bebauungsplan wird zusätzlich die textliche Festsetzung Nr. 23 aufgenommen, welche Aufschüttungen im Bereich des 10 m breiten Grünstreifens untersagt. |
| - Von der nördlichen Begrenzung des Plangebietes 157 aus, muss ein 10 m breiter Grünstreifen als absolut nicht bebaubar festgelegt werden. (Hierzu sind zu zählen: Garagen, Carports, Gartenhäuser, feste Grillplätze, Poolanlagen jeglicher Art, die eine Regenwasserversickerung ausschließen) Für die ersten 3 m werden frei wachsende Sträucher akzeptiert und die restlichen 7 m können gärtnerisch genutzt werden (z. B. Rasen, Obst, Gemüse). Diese Einschränkungen sind beim Verkauf der Grundstücke als Dienstbarkeit in die jeweiligen Grundbücher und das Baulastenverzeichnis der Stadt Dessau einzutragen und damit dauerhaft zu sichern. | In den Bebauungsplan wird die textliche Festsetzung Nr. 22 entsprechend in Bezug auf das Bauverbot ergänzt. Eine Eintragung in Grundbücher und Baulastverzeichnisse (Privatrecht) erübrigt sich mit Blick auf den Charakter eines Bebauungsplanes als gemeindliche Satzung (öffentliches Recht) und den hiermit im Zusammenhang stehenden Vollzugsinstrumenten. Dieses Vorgehen dient der allgemeinen Information und erhöht die Rechtssicherheit der Planung. |

| | |
|---|---|
| - Vor dem Verkauf von Grund und Boden an die Grundstückserwerber sind diese durch den Investor bzw. Vermarkter auf alle Beschränkungen eindringlich und nachweislich hinzuweisen. Nach dem Disput mit den Ämtern der Stadt Dessau haben wir keine Nerven mehr und liegt es uns fern, auch noch in einen eventuellen Nachbarschaftsstreit einzutreten. | Die weiteren in der Stellungnahme geäußerten Hinweise betreffen den Vollzug des Bebauungsplanes und sind durch die hierbei verantwortlich handelnden Personen zu berücksichtigen. Ein weitergehender Festsetzungsbedarf im Rahmen des Bebauungsplanes resultiert hierdurch nicht. |

### 1.3 B3 vom 14.12.2011/02.06.2012

| Stellungnahme | Entscheidungsvorschlag |
|---|---|
| **Stellungnahme vom 14.12.2011**<br><br>wir, die Unterzeichnenden, legen Widerspruch zum im Amtsblatt Nr. 12 2011, Seite 8, öffentlich bekannt gegebenen Beschluss über die Aufstellung des Änderungsbebauungsplanes Nr. 108A „Am Elbpavillon" ein und fordern die Widereinsetzung der Darstellung aus dem B-Plan 108 an der Grenze zum B-Plan 157 „An der Kornhausstraße", insbesondere die Puffer- und Abgrenzungszone mit geplantem Geh- und Radweg zwischen den Baugebieten.<br><br>Begründung:<br>Vor Kauf des an der nördlichen Grenze des B-Plans 157 „An der Kornhausstraße" gelegenen Grundstücks „Am Beckerbruch 62" wurde auch Einsicht in den B-Plan 108 „Am Elbpavillon" genommen. Es war ersichtlich, dass an der gemeinsamen Grenze der B-Plangebiete 157 und 108 ein Grünzug mit geplantem Geh- und Fahrradweg von der Kornhausstraße bis zur Georgenallee als Puffer- und Abgrenzungszone zwischen den Plangebieten vorgesehen war. Die dafür vorgesehenen Fläche (Flurstück 1361) stand im Eigentum der Stadt Dessau und war nicht als Baufeld ausgewiesen. Diese vorgesehene Puffer- und Abgrenzungszone in öffentlicher Hand war mit ausschlaggebend für den Kauf des Grundstückes an der nördlichen Grenze des Bebauungsgebietes „An der Kornhausstraße".<br><br>Aus dem Änderungsbebauungsplanes Nr. 108A ist nunmehr ersichtlich, dass die Puffer- und Abgrenzungszone mit geplantem Geh- und Fahrradweg zwischen den Bebauungsgebieten aufgegeben wurde. Die Fläche wird parzelliert | Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau nimmt im Zuge der Abwägung Stellung zum Schreiben von B3 vom 14.12.2011/02.06.2012<br><br>Die Stadt Dessau-Roßlau wird die Anregungen aus Sicht von B3 wie folgt beachten:<br><br>Seitens der Stadt Dessau-Roßlau erfolgt die Kenntnisnahme der Stellungnahme mit der hierin formulierten Widerspruchsargumentation. Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.<br><br>Es ist für die Stadt Dessau-Roßlau nicht zu erkennen, weswegen mit der beabsichtigten Neuordnung der städtebaulichen Entwicklung unmittelbar eine Beeinträchtigung der Wohnqualität verbunden sein soll und hierdurch Treu und Glauben des Verfassers der Stellungnahme verletzt werden könnten. Bereits zum Zeitpunkt des Erwerbs der in Rede stehenden Flurstücke bestand ein rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahr 1992. Zwischen der danach erfolgten 1. Planänderung, welche allerdings keine Rechtskraft erlangte und dem aktuellen Entwurf gibt es sicherlich Unterschiede, aber auch viele Übereinstimmungen. Im Änderungsverfahren, welches kurz nach Rechtskraft des Bebauungsplanes begonnen wurde, gab es Überlegungen, angrenzend an die Wohngrundstücke Am Beckerbruch eine großzügige öffentliche Grünfläche zur Abgrenzung der Bebauung südlich des Arkadenweges von den seinerzeit hier **südlich befindlichen gewerblich genutzten Bereichen (ehemalige Gärtnerei) vorzusehen.** Später wurde indessen die Gärtnerei mit dem nunmehr rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 157 "Am Beckerbruch" mit Wohnbauflächen überplant, zu denen auch das Grundstück des Verfassers der Stellungnahme gehört.<br><br>Die städtebauliche Gliederung des Änderungsbebauungsplanes bleibt dem |

| | |
|---|---|
| und zu 6 Baugrundstücken an der südlichen Grenze des Baugebietes „Am Elbpavillon" umgenutzt.<br><br>Ein Teil der Fläche des ehemaligen Grünzuges bzw. der 6 geplanten Bauflächen wird zwar als Gartenland mit Bebauungsverbot ausgewiesen, aber wenn diese erst in private Hand verkauft werden, ist auch gleichzeitig entschieden, dass die Flächen auch bis an die Grundstücksgrenzen mit genehmigungsfreien Objekten bebaut werden können.<br><br>Damit würde aber die bisherige und aus unserer Sicht auch extrem wichtige und sinnvolle Puffer- und Abgrenzungszone zwischen den Plangebieten vollständig entfallen, worin wir eine erhebliche Einschränkung unserer Wohn- und Lebensqualität, eine Entwertung unseres Wohngrundstücks sehen und eine wichtige Fläche zur Regulierung natürlicher Prozesse der Fauna und Flora sowie zur Bodenentwässerung vollständig entfallen würde. Zur Erinnerung, in den letzten 10 Jahren war es trotz mehrfacher und voneinander unabhängiger Anliegeranfragen beim Grundstücksamt der Stadt Dessau-Roßlau nicht möglich, Teile des oben beschriebenen Grünzuges, der sich ja im Eigentum der Stadt Dessau-Roßlau befand, käuflich zu erwerben. Der B-Plan 108 sah als Flächennutzung etwas anderes vor, nur fehlte wohl das Geld, die Planungen auch in die Tat umzusetzen.<br><br>Jetzt scheint es aber plötzlich kein Problem mehr darzustellen, die Fläche in private Hand zu veräußern und damit gleichzeitig bestätigte und dem Allgemeinwohl dienende Planungen aufzugeben. Wenn die Planung aus dem B-Plan 108 (Grünzug mit integriertem Geh- und Fahrradweg) umgesetzt worden wäre, gäbe es zumindest an dieser Stelle keine Probleme hinsichtlich einer Änderung des B-Planes 108.<br><br>Es hat sich nämlich in den letzten 10 Jahren herausgestellt, dass dieser Grünzug, wenn auch momentan optisch wirklich nicht überall ansprechend, doch eine außerordentlich wichtige Funktion im Planungsgebiet ausübt, und wir gehen einmal davon aus, dass dies in der ursprünglichen Planung (B-Plan 108) auch beabsichtigt war.<br><br>Damit gestatten Sie uns einige Anmerkungen zu ausgewählten Punkten zu den im Informationsblatt zum Planungskonzept (Anlage 4 zum Beschluss über den Änderungsplan ...) getätigten Darstellungen unter Punkt „5. Zum erforderlichen Umfang und Detailierungsgrad der Umweltbelange", hinsichtlich der „überschlägigen" Betrachtung der Schutzgüter. | Grundsatz nach erhalten. Es gibt keine Notwendigkeit aneinander grenzende private Gartenzonen von Wohngrundstücken zusätzlich durch eine sog. Pufferzone voneinander zu trennen. Die sich ggf. neu entwickelnde Nachbarschaft stellt sich nicht anders dar als die Nachbarschaft zwischen den Grundstücken, bzw. benachbarten Gärten innerhalb des Bebauungsplangebietes Nr. 157. Im vorliegenden Fall wird über die normalen Abstandregelungen hinaus in einem 10 m breiten Streifen jegliche Bebauung auch mit Nebengelass, untersagt, was einen komfortablen Grünbereich dauerhaft festschreibt. Zu letzterem erfolgt zur Klarstellung eine Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 22. Es ist demzufolge keine erdrückende Wirkung durch die heranrückende Wohnbebauung für die bereits bestehenden Wohngrundstücke zu erwarten. Zudem wird die öffentliche Verkehrsfläche der südlich des Arkadenweges abzweigenden Anliegerstraßen um 4,00 – 7,00 m, je nach erforderlicher Ausbaulänge, Richtung Norden eingekürzt, festgesetzt. Anstelle der Festsetzung "öffentliche Verkehrsfläche" erfolgt hier nunmehr die Grünflächenfestsetzung, wie südlich angrenzend.<br><br>Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes wurden zahlreiche Geländebegehungen durch das Umweltamt und die beauftragten Planer durchgeführt. Es konnten keine Anhaltspunkte dabei erkannt werden, welches auf den Erhalt schutzbedürftiger Flora und Fauna hingewiesen hätten.<br><br>Der Verkauf städtischer Flächen erfolgte im Hinblick auf den gewünschten Abschluss der Gesamtentwicklung des Plangebietes. Eine Eigenentwicklung des Areals durch die Stadt Dessau-Roßlau kam auf Grund der fiskalischen Situation der Stadt nicht in Frage, so dass die Kooperation mit einem Vorhabenträger, wie vorliegend erfolgt, eine bewährte Form der Baugebietsentwicklung darstellt und damit ebenso eine erfolgreiche Entwicklung des Wohnstandortes bewirkt werden kann. Die Interessen der Stadt Dessau-Roßlau an einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bleiben dabei vollumfänglich gewahrt. |

| | |
|---|---|
| - **Mensch und Bevölkerung**<br>Es wird dargestellt, dass die im Plangebiet zurzeit unbebauten Flächen der Freizeiterholung und dem freien, wohnungsnahen Kinderspiel dienen. Dies können wir uneingeschränkt bestätigen, zumal der im B-Plan 108 vorgesehene Kinderspielplatz auch noch nicht zur Umsetzung kam. Wir können auch bestätigen, dass diese „Nutzung" nicht nur sporadisch, sondern in Ermangelung gefährdungsfreier öffentlicher Spielflächen in beiden Baugebieten regelmäßig und ganzjährig sowohl in der Woche als auch und insbesondere an den Wochenenden erfolgt. — Wo sollen die Kinder denn auch sonst hin!<br><br>Im ausgelegten Änderungsbebauungsplanes Nr. 108A findet dieser Umstand keine Berücksichtigung mehr. Der vormals geplante Kinderspielplatz entfällt in der aktuellen Planung ersatzlos. Damit könnte nach unserer Ansicht der Grünzug auch für diese Belange ggf. Bedeutung erlangen. | In der Planfassung für den Satzungsbeschluss wird das Thema "Kinderspiel" erneut aufgegriffen und erweitert. Es wird im Norden des Plangebietes ein Kinderspielbereich, wie in der bislang rechtskräftigen Bebauungsplanung auch vertreten, bauplanungsrechtlich gesichert. Ergänzend werden Ausführungen diesbezüglich in der Begründung formuliert. Zwischenzeitlich wurde seitens des Vorhabenträgers die Bereitschaft erklärt, sich an der Ausstattung eines Spielbereiches finanziell zu beteiligen. Hinsichtlich der Standortfindung und der Abschätzung der notwendigen Aufwendungen zur Errichtung sowie der daraus resultierenden weiteren Vorgehensweise fand bereits ein Vor-Ort-Termin mit dem Stadtpflegebetrieb und dem Jugendamt statt. Darüber hinaus sind im unmittelbaren Umfeld des Wohngebietes auch weiterhin ausreichend zugängliche Grün- und Freiflächen erhalten, die u. a. auch dem Kinderspiel dienen können. |
| - **Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt**<br>Es wird dargestellt, dass bisher freie Ruderalfläche als Lebensraum und Biotoptyp verloren geht sowie Fundorte streng oder besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten nicht bekannt sind. Zur Bewertung dieses Umstandes wird eine launische Absichtserklärung formuliert („Zur Beurteilung der faunistischen Situation sollen ... Erhebungen stattfinden."), aber es wird jetzt schon davon ausgegangen, dass es nur mäßige Beeinträchtigungen geben wird.<br><br>Diese Einschätzung ist durchaus nachvollziehbar, wenn man berücksichtigt, dass lt. öffentlicher Plakatierung ab Frühjahr 2012 gebaut werden kann/soll, und die „Erhebungen" demzufolge nur in den Wintermonaten stattfinden können. Da wird wohl niemand Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes in irgendeiner Form feststellen. — Fazit: Das Ergebnis der Untersuchung wird praktisch als bekannt angenommen und die Erhebungen können eigentlich auch entfallen. | Die weitergehenden Ausführungen sind für den vorliegenden Bebauungsplan nicht relevant bzw. stellen sich bereits als überholt dar. Die nachfolgenden Ausführungen zum Informationsblatt zum Planungskonzept zeigen sich zwischenzeitlich tlw. ebenfalls als überholt, da vorliegende Stellungnahme bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegeben wurde und im Bebauungsplanentwurf eine ergänzende/vertiefende Aufarbeitung der einzelnen Punkte bereits erfolgte. Somit wird seitens der Stadt Dessau-Roßlau auf die Begründung zum Bebauungsplanentwurf verwiesen. Ein vertiefendes Eingehen auf die Inhalte der vorgetragenen Stellungnahme kann unter Verweis auf die zwischenzeitlich erfolgten Ausführungen der Begründung unterbleiben. Zudem wird auf die Abwägungsinhalte zur nachfolgenden Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes selbigen Verfassers verwiesen. |
| Nach unseren Beobachtungen hat sich der Grünzug ganz besonders als Lebensraum und Biotop für die unterschiedlichsten Pflanzen und Tierarten entwickelt. Da auf dieser Fläche seit ihrer Entstehung vor fast 20 Jahren keinerlei Pflegemaßnahmen erfolgten, ist hier eine „innerstädtische" Sukzessionsfläche entstanden, die eine hohe Vielfalt an Pflanzen- und Tierarten beheimatet. Ob diese wirklich alle ortstypisch und streng oder besonders geschützt sind, mögen die Fachleute beurteilen. Wir sind keine Biologen oder Artenkundler. Aber wir können schon feststellen, dass sehr viele unterschiedliche Vogelarten, | Nach aktueller Bestandserfassung sowie Informationslage der zuständigen Naturschutzbehörde, unterstützt durch Ortsbegehungen im Zuge des Verfahrens, ist das Plangebiet anhand der Vorprägung, der aktuellen Struktur und Nutzung sowie der Einflüsse aus den umgebenden Gebieten weiterhin den Siedlungsbiotopen zuzuordnen. Eine besondere Bedeutung hinsichtlich faunistischer Habitatfunktionen, z. B. für besonders oder streng geschützte Arten, wurde nicht festgestellt. |

| | |
|---|---|
| Insekten und Kleintiere in diesem Bereich leben und zu beobachten sind. Zum Beispiel ist die Zauneidechse regelmäßig auf unserem Grundstück anzutreffen, wahrscheinlich auch bedingt durch die ca. 1,0 m tiefere Lage der Grünzuges in Bezug auf das nördlich angrenzende Baugebiet, wodurch eine südliche Hanglage vorhanden ist. Auch Kröten, Frösche und selbst ein Molch wurden bereits durch uns gesichtet. Erstaunlicherweise konnten auch die doch in relativ hoher Anzahl vorhandenen Hunde und Katzen im Wohngebiet, vielfach freilaufend, daran nichts ändern.<br><br>Durch eine Bebauung bzw. gärtnerische Nutzung dieser Flächen wäre der Verbleib der meisten jetzt vorkommenden Tier- und Pflanzenarten nicht nur fragwürdig sondern regelrecht ausgeschlossen. | |
| - **Boden und Bodenbelastung sowie Oberflächen- und Grundwasser**<br>Es wird richtig eingeschätzt, dass die Natürlichkeit und Funktionsfähigkeit der vorhandenen Böden stark eingeschränkt ist, was insbesondere auch auf den in Bezug auf die ehemaligen Baufelder des B-Plans 108 etwas tiefer gelegenen Grünzug zutrifft.<br><br>Nach Aufgabe der Gärtnerei wurde der fruchtbare Mutterboden abgetragen und durch minderwertigen, mit Schutt und Schotter durchsetzten Boden ersetzt. Im Zuge der Erschließungsarbeiten wurde der Boden so ultrahoch verdichtet, dass eine Bearbeitung nur „bröckchenweise" mit Spitzhacke oder sehr schwerem Gerät erfolgen kann. Dabei werden in hohem Maße Schotter, Glasscherben, Eisen- und Kabelschrott freigelegt. Nach ca. 15-20 cm „Grabungserfolg" schließt sich dann eine ca. 20-40 cm starke, reine Tonschicht an, an der dann jede Oberflächenwasserversickerung unweigerlich stoppt. Die in der Zustandsbeschreibung angeführte Versickerungsfähigkeit der Böden ist damit nicht nur mäßig, es existiert einfach keine. Nach Starkregen stehen die Flächen einfach unter Wasser und trocknen auch nur sehr langsam wieder ab.<br><br>Damit ist aber auch an eine gärtnerische Nutzung der Grünzugflächen im vorhandenen Zustand nicht zu denken. Entweder der Boden wird komplett ausgetauscht, was aber nicht nur teuer sondern auch wenig sinnvoll erscheint, da diese Fläche ja ca. 1,0 Meter tiefer als das eigentliche Bauland liegt. Also wird sinnvollerweise nutzbarer Gartenboden aufgefüllt, und zwar bis an die jeweilige Grundstücksgrenze, denn wer lässt seinen teuer erstandenen Grund und Boden schon brach und ungenutzt liegen?!<br><br>Dann würde zwar das Oberflächenwasser (einschließlich der auf dem Grund- | Zwischenzeitlich ist die auf dem Vor-Ort-Termin am 29.05.2012 durch den Vorhabenträger zugesagte hydrogeologische Stellungnahme erarbeitet worden. Demnach ist eine Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Oberflächenwasser dem Grunde nach möglich unter Berücksichtigung des Grundwasserstandes. Dabei müssen die Versickerungsanlagen punktuell oder insgesamt bis in die Grundwasser führenden Sande reichen. Zur Beurteilung von Versickerungsanlagen ist der mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) heranzuziehen. Unmittelbar angrenzend an die Wohngrundstücke Am Beckerbruch liegt der MHGW bei 57,60 m NN und somit ca. 0,50 m bis 1,00 m unter Gelände bzw. rd. 1,30 m unterhalb der südlich vom Arkadenweg ausgehenden Straßenstiche. Die Inhalte der hydrogeologischen Stellungnahme gehen in die Begründung zum Bebauungsplan ein. Die hydrogeologische Stellungnahme selbst wird Anlage der Begründung zum Bebauungsplan. Ergänzend erfolgt ein Hinweis auf der Planzeichnung. Dieses Vorgehen dient der allgemeinen Information und erhöht die Rechtssicherheit der Planung.<br><br>In den Bebauungsplan wird zusätzlich die textliche Festsetzung Nr. 23 aufgenommen, welche Aufschüttungen im Bereich des 10 m breiten Grünstreifens untersagt. |

| | |
|---|---|
| stück zu erfolgenden Dachentwässerung?) auf diesen Grundstücken gut versickern, dies aber definitiv nur bis zur verdichteten Sohle und das Wasser tritt dann gezielt an der Grundstückgrenze an unseren angrenzenden Grundstücken aus. Wir haben zwar unsere Böden auch ausgetauscht und mehr oder weniger für eine gute Oberflächenwasserversickerung gesorgt, aber die dann anfallenden Mengen können unsere Hausgartenflächen einfach nicht aufnehmen und diese werden dann regelmäßig unter Wasser stehen.<br><br>Dieser Umstand und auch die dann unmittelbar an unseren Hausgrundstücken grenzenden „Wallanlagen" im Sichtbereich führen zu einer weiteren Einschränkung unserer Wohn- und Lebensqualität sowie zur Entwertung unserer Hausgrundstücke, die für uns nicht hinnehmbar ist.<br><br>Auch hier leistet der momentan vorhandene Grünzug als Puffer- und Abgrenzungszone nicht zu unterschätzende Dienste und es ist geboten, gerade den Aspekt der Oberflächenwasserversickerung in hohem Maße bei allen weiteren Planungen auch in Bezug auf Auflagen und Regelungen zu berücksichtigen. Wir wissen aus mehrfacher Erfahrung, wie unser Wohngebiet nach einem überdurchschnittlichen Starkregen aussieht. Und alle normal Gebildeten wissen mittlerweile auch, dass diese Starkregen keine Ausnahmeerscheinungen mehr sind.<br><br>Unausbleiblich werden mit der Bebauung des erhöht gelegenen Plangebietes 108 weitere versiegelte Flächen entstehen, die das Oberflächenwasser nur mäßig aufnehmen können, aber unausbleiblich wird das Wasser einen Weg finden und wir ahnen schon, wenn kein Puffer mehr zwischen den Baugebieten vorhanden ist, wo dieser Weg enden wird... | Zwischenzeitlich erfolgte Abstimmungen zwischen dem Vorhabenträger und der DVV haben ergeben, dass die neu zu erschließenden Stichstraßen an die Mischwasserkanalisation angeschlossen werden können. Die Begründung wird diesbezüglich redaktionell angepasst. Auf den Grundstücksflächen kann die Versickerung über entsprechende unbefestigte Flächenanteile erfolgen. Aussagen hierzu sind der hydrogeologischen Stellungnahme, als Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan, zu entnehmen. Ergänzend erfolgt ein Hinweis auf der Planzeichnung. Dieses Vorgehen dient der allgemeinen Information und erhöht die Rechtssicherheit der Planung. |
| - **Klima und Landschaftsbild**<br>Es ist schön zu lesen, dass durch die offenen Struktur und die landschaftliche Einbindung ein ausreichender Luftaustausch gewährleistet wird und das lokale Mikroklima, trotz Zunahme wärmespeichernder Baukörper, nur mäßig verändert wird. Auch das besonderer Wert auf die Blickbeziehungen zum Elbpavillon sowie die Alleen gelegt wird, ist in jedem Falle lobenswert.<br><br>Die Strukturen können unserer Ansicht nach mit Erhalt des Grünzuges zwi- | Der in Rede stehende Grünstreifen bleibt dem Grunde nach erhalten. Jedoch wurde der Grünstreifen auf 10 m Breite im vorliegenden Bebauungsplan reduziert und ihm die Funktion einer privaten Gartenzone mit integriertem Gehölzstreifen zugeordnet, in der jegliche Bebauung und Aufschüttung unzulässig ist. Entsprechende Festlegungen befinden sich in den textlichen Festsetzungen Nr. 22 und Nr. 23. |

| | |
|---|---|
| schen den Baugebieten noch offener gehalten werden, der Luftaustausch wird dann garantiert gewährleistet und auch die Blickbeziehungen werden garantiert nicht darunter leiden. | |
| **Fazit**<br>Mit unseren Ausführungen soll sicher nicht erreicht werden, dass die Bebauung im B-Plangebiet 108, oder dann auch 108A, unterbleibt. Unserer Ausführungen sollen und können aber Denkanstöße geben, die Änderung der Beplanung des Baugebietes 108 insbesondere aus naturschutz- und wasserrechtlicher Sicht, aber auch aus dem Blickwinkel der unmittelbar angrenzenden Grundstückseigentümer zu betrachten. | Die im Kontext der Stellungnahme gegebenen "Denkanstöße" werden von der Stadt Dessau-Roßlau zur Kenntnis genommen. Sie werden in Einzelpunkten, wo sie noch nicht Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplanentwurf waren, redaktionell ergänzend aufgegriffen. Dieses Vorgehen dient der allgemeinen Information und erhöht die Rechtssicherheit der Planung. |
| Der jetzt vorhandene Grünzug zwischen Kornhausstraße und Georgenallee als Puffer- und Abgrenzungszone zwischen den B-Plangebieten 108 und 157 muss in jedem Fall erhalten und in öffentlicher Hand bleiben. | Ein Verbleiben des Grünstreifens in öffentlicher Hand wird durch die Stadt Dessau-Roßlau nicht favorisiert, da der Flächenunterhalt nicht gewährleistet werden kann und die Fläche nach allgemeiner Einschätzung aus funktionalen Gründen nicht erforderlich ist. Weiterhin besteht das Ziel der Stadt an den bestehenden städtischen Siedlungskörper anzuknüpfen (siehe Begründung Kap. 5.1 Städtebauliches Zielkonzept). |
| Die im Informationsblatt zum Planungskonzept unter Punkt „5. Zum erforderlichen Umfang und Detailierungsgrad der Umweltbelange" getätigten Zustandsbeschreibungen und zu erwartender Auswirkungen sind aus unserer Sicht unzureichend vertieft und in den Bewertungen mit viel zu vielen Konjunktiven belegt. | Das Informationsblatt war Ausdruck einer sehr frühen Planungsphase (Vorentwurf) und konnte daher noch keine präziseren Darstellungen enthalten. Letztere finden sich in den Ausführungen der Begründung zum Bebauungsplanentwurf bzw. ergänzt an gleicher Stelle in der Begründung zur Planfassung für den Satzungsbeschluss. |
| In jedem Fall ist vorher eine erneute Umweltverträglichkeitsprüfung vorzunehmen. Durch die aktuelle Veröffentlichung sehen wir uns und die Allgemeinheit getäuscht, da das Verfahren als beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden soll und die Allgemeinheit damit konkret darauf hinzuweisen ist, dass der Bebauungsplan ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird. | Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist aus fachlicher Sicht für das vorliegende Planverfahren nicht erforderlich und durch die am Standort vorzufindenden Rahmenbedingungen nicht zu rechtfertigen. Die Stadt Dessau-Roßlau verwahrt sich gegen den Vorwurf, mit der vorliegenden Planung entsprechend des gewählten Planverfahrens gemäß § 13 a BauGB den Verfasser der Stellungnahme getäuscht zu haben. Der Gesetzgeber hat das vorliegende Planverfahren den Kommunen für Planungsfälle wie den vorliegenden als Option vorgegeben, wovon die Stadt Gebrauch macht. |
| In der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 12-2011 ist dieser Hinweis „... ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB" jedoch unterblieben. Hier liegt nach unserer Ansicht eine Aufklärungspflichtverletzung vor, da die kommunale Gebietskörperschaft als Genehmigungsbehörde und Einbringer des Änderungsplanes nicht davon ausgehen kann, dass die Allgemeinheit ausreichend Rechtskenntnis hat, um aus der Veröffentlichung im Amtsblatt | Das Fehlen des Hinweises ("... ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB") im Rahmen der Veröffentlichung von Aufstellungsbeschluss und frühzeitiger Öffentlichkeitsbeteiligung im Amtsblatt 12/2011 lag darin begründet, dass zum damaligen Zeitpunkt noch nicht abschließend feststand, wie hoch die Intensität der Nutzung im Plangebiet unter Verweis auf die Schwellenwerte des § 13 a BauGB sein wird. Erst zur öffentlichen Auslegung |

| | |
|---|---|
| ohne Weiteres das Fehlen der Umweltverträglichkeitsprüfung erkennen kann. | stand die Größe der Grundfläche gemäß § 19 (2) BauNVO fest. So wurde im Amtsblatt 05/2012 auf den Umstand einer nicht durchgeführten Umweltprüfung, vor öffentlicher Auslegung, verwiesen. Damit wurde das Fehlen des Hinweises in der Bekanntmachung vor der frühzeitigen Beteiligung durch die Veröffentlichung zur öffentlichen Auslegung behoben. Eine Aufklärungspflichtverletzung seitens der Stadt liegt nicht vor. |
| **Stellungnahme vom 02.06.2012** | |
| ... unter Bezug auf unseren Widerspruch zur Aufstellung des Änderungsbebauungsplanes Nr. 108-A vom 14.12.2012, der inhaltlich in vollem Umfang aufrechterhalten wird, legen wir, die Unterzeichnenden, Widerspruch zum im Amtsblatt Nr. 05/2012, Seite 7, öffentlich bekannt gegebenen Änderungsbebauungsplan Nr. 108-A "Am Elbpavillon" ein und fordern den Erhalt des ca. 20 m breiten öffentlichen Grünstreifens an der nördlichen Grenze des B-Plangebietes 157 als Puffer- und Abgrenzungszone zwischen den B-Plangebieten 157 und 108. | Im Hinblick auf den geforderten 20 m breiten Grünstreifen verweist die Stadt Dessau-Roßlau auf die diesbezüglichen Ausführungen zur Stellungnahme vom 14.12.2011 hinsichtlich der fehlenden Erforderlichkeit, hier einen breiteren Grünstreifen auf Grund der gegebenen Nutzungskulisse festzusetzen. |
| Sowohl die Aussagen in der Begründung zum Änderungsbebauungsplan Nr. 108-A vom 05.03.2012 als auch der Informationsaustausch beim Vor-Ort-Termin am 29.05.2012 konnten uns nicht davon überzeugen, dass der Verkauf des öffentlichen Grünstreifens in private Hand und die teilweise Freigabe zur Bebauung die sinnvollste und kostengünstigste Alternative sowohl für die Stadt Dessau-Roßlau als auch für die südlich angrenzenden Anlieger darstellt. | Ein wesentlicher Grund zum Verkauf der in Rede stehenden öffentlichen Grünfläche ist die Fortentwicklung des Bebauungsplangebietes Nr. 108 A in Form der Behebung eines langjährigen städtebaulichen Missstandes, in Randlage zum Gartenreich Dessau-Wörlitz und einer exponierten Wohnlage im Dessau-Roßlauer Stadtgebiet. Eine Eigenentwicklung des Areals durch die Stadt Dessau-Roßlau kam auf Grund der fiskalischen Situation der Stadt nicht in Frage, so dass die Kooperation mit einem Vorhabenträger, wie vorliegend erfolgt, eine bewährte Form der Baugebietsentwicklung darstellt und damit ebenso eine erfolgreiche Entwicklung des Wohnstandortes bewirkt werden kann. Die Interessen der Stadt Dessau-Roßlau an einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bleiben dabei vollumfänglich gewahrt.<br><br>Die Stadt Dessau-Roßlau hat bereits im Rahmen des vorliegend gewählten Planverfahrens in der nicht zwingend vorgeschriebenen frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung den Dialog mit den Bürgern gesucht und ihn bis hin zu einem Anhörungstermin vor Ort am 29.05.2012 fortgeführt. Damit ist die Stadt Dessau-Roßlau in sachlicher angemessener Weise auf die Hinweise, Bedenken und Anregungen aus der Bürgerschaft eingegangen. |
| Der gegenständliche ca. 20 m breite öffentliche Grünstreifen ist sowohl im übergeordneten Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Dessau-Roßlau in seiner genehmigten und bestätigten Fassung vom 26.06.2004 als auch in allen nachfolgenden B-Plänen mehr oder weniger lagerichtig dargestellt, hat demzu- | Im Hinblick auf den geforderten 20 m breiten Grünstreifen verweist die Stadt Dessau-Roßlau auf die diesbezüglichen Ausführungen zur Stellungnahme vom 14.12.2011 hinsichtlich der fehlenden Erforderlichkeit, hier einen breiteren Grünstreifen auf Grund der gegebenen Nutzungskulisse festzusetzen. Der in |

| | |
|---|---|
| folge auch eine entsprechende Funktion, nämlich die als Puffer- und Abgrenzungszone zwischen den beiden Baugebieten sowie als Aufnahmefläche für das anfallende Regenwasser. Da nachweislich, und mittlerweile auch allseits akzeptiert, der Boden im gesamten Plangebiet 108 keine Aufnahmefähigkeit für dieses Regenwasser besitzt, wird in diesem Bereich immer mit erhöhtem Aufwand in dieser Richtung zu rechnen sein.<br>Wie im Erläuterungsbericht zum FNP, Punkt 4.4.1.1 ausgeführt sollen die öffentlichen Grünflächen als Freiräume entwickelt werden und es werden mehrere Nutzungen/Funktionen zugelassen.<br>"Die Darstellung im FNP als (öffentliche) Grünfläche bedeutet nicht, dass hier zwingend eine intensive Gestaltung erfolgen muss. Häufig steigern ‚unordentliche' Flächen die Möglichkeiten der individuellen Aneignung und damit den Erholungswert in erheblichem Maße - z.B. als Abenteuerspielplatz für Kinder. Es ist auch denkbar, dass Grünflächen als Grünland gepflegt/genutzt werden (Nutzungsverträge mit Landwirten oder anderen Interessenten), ohne als landwirtschaftliche Nutzfläche zu gelten (also keine Einzäunung, Düngung, ...)." | Rede stehende Grünstreifen bleibt dem Grunde nach erhalten. Jedoch wurde der Grünstreifen auf 10 m Breite im vorliegenden Bebauungsplan reduziert und ihm die Funktion einer privaten Gartenzone mit integriertem Gehölzstreifen zugeordnet, in der jegliche Bebauung und Aufschüttung unzulässig ist. Entsprechende Festlegungen befinden sich in den textlichen Festsetzungen Nr. 22 und Nr. 23. Zudem wird die öffentliche Verkehrsfläche der südlich des Arkadenweges abzweigenden Anliegerstraßen um 4,00 – 7,00 m, je nach erforderlicher Ausbaulänge, Richtung Norden eingekürzt, festgesetzt. Anstelle der Festsetzung "öffentliche Verkehrsfläche" erfolgt hier nunmehr die Grünflächenfestsetzung, wie südlich angrenzend.<br><br>Ein Flächennutzungsplan besitzt keine Grundstücksschärfe, in ihm wird nicht zwischen öffentlicher und privater Grünfläche unterschieden. Der verbleibende Grünstreifen für private Hausgärten widerspricht insofern nicht den Vorgaben des FNP. Zur Thematik Regenwasser wird auf die nachfolgenden Inhalte der Abwägung verwiesen.<br><br>In der Planfassung für den Satzungsbeschluss wird das Thema "Kinderspiel" erneut aufgegriffen und erweitert. Dies wird im Norden des Plangebietes durch Festsetzung eines Kinderspielbereiches bauplanungsrechtlich gesichert. Ergänzend werden Ausführungen diesbezüglich in der Begründung formuliert. Zwischenzeitlich wurde seitens des Vorhabenträgers die Bereitschaft erklärt, sich an der Ausstattung eines Spielbereiches finanziell zu beteiligen. Hinsichtlich der Standortfindung und der Abschätzung der notwendigen Aufwendungen zur Errichtung sowie der daraus resultierenden weiteren Vorgehensweise fand bereits ein Vor-Ort-Termin mit den Stadtpflegebetrieb und dem Jugendamt statt.<br><br>Darüber hinaus sind im unmittelbaren Umfeld des Wohngebietes auch weiterhin ausreichend zugängliche Grün- und Freiflächen erhalten, die u. a. auch dem Kinderspiel dienen können. |
| Das bedeutet, dass nicht immer die intensive und strenge Gestaltung und Pflege das Maß aller Dinge ist, dass auch ungenutzte Grünflächen im Laufe der Zeit eine Funktion entwickeln, nämlich, wie im vorliegenden Fall, als wichtige Fläche zur Regulierung natürlicher Prozesse der Fauna und Flora sowie zur Bodenentwässerung, wie auch in unseren Ausführungen zum Widerspruch gegen die Aufstellung des Änderungsbebauungsplanes Nr. 108-A vom Dezember 2011 ausführlich dargestellt. | Das vorliegende städtebauliche Planungsziel orientiert auf eine Fortentwicklung eines Einfamilienhauswohngebiets. Der in der Stellungnahme intendierte Anspruch auf Beibehaltung eines freizuhaltenden Grünbereiches, welcher ohne zusätzliche Pflege seiner Eigenentwicklung überlassen werden soll, ist dabei nicht das städtebauliche Planungsziel der Stadt Dessau-Roßlau. |

| | |
|---|---|
| Ein Verkauf in private Hand und Nutzung der Fläche als Hausgarten kann diese Funktion aber nicht erfüllen. Es ist auch fraglich, in wie weit der Stadt mit dem geplanten Verkauf finanzielle Vorteile erwachsen, denn Grund und Boden vermehrt sich bekanntlich nicht und der einmalige Verkaufserlös wird zwar im aktuellen Haushalt ein paar "Löchlein" stopfen, aber auf lange Sicht gesehen, wird sich der Verkauf nicht rechnen und lediglich zum Schwund der stadteigenen Grundstücke beitragen und ggf. auch zukünftige Planungen einschränken bzw. verhindern. | Die Stadt hatte großes Interesse, dass Wohngebiet gemeinsam mit dem ehemaligen Grundstückseigentümer weiter zu entwickeln. Der ehemalige Eigentümer war dafür auf der Suche nach einem geeigneten Partner, der in der Lage ist, im Kontext zu den gesamtstädtischen Zielstellungen das begonnene Wohngebiet auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten qualitätvoll weiter zu entwickeln. Der Verkauf der städtischen Fläche an diesen privaten Investor zur Grundstücksentwicklung und Vermarktung, dient dem Ziel der geordneten städtebaulichen Entwicklung des seit Jahren vernachlässigten Areals. Eine Eigenentwicklung des Areals durch die Stadt Dessau-Roßlau kam auf Grund der fiskalischen Situation der Stadt nicht in Frage, so dass die Kooperation mit einem Vorhabenträger, wie vorliegend erfolgt, eine bewährte Form der Baugebietsentwicklung darstellt und damit ebenso eine erfolgreiche Entwicklung des Wohnstandortes bewirkt werden kann. Die Interessen der Stadt Dessau-Roßlau an einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bleiben dabei vollumfänglich gewahrt. |
| Auch die Argumentationen, die Stadt spart mit dem Verkauf die Unterhaltskosten für die Fläche oder der Investor hat schon so viel in Planungen investiert und Zusagen an interessierte Käufer gemacht, dass jetzt nicht mehr auf die Bebauung der Grünfläche verzichtet werden kann, sind für uns als Anlieger nicht hinnehmbar, denn die Grünfläche wurde seit 20 Jahren keiner Pflege, zumindest nicht durch die Stadt, unterzogen und wenn ein Investor Planungen vornimmt und Zusagen macht, obwohl es noch gar kein Baurecht für diese Fläche gibt, dann geschieht das doch wohl auf eigenes Risiko und kann nicht der Allgemeinheit, also der Stadt und seinen Bürgern, angelastet werden. | Die Stadt Dessau-Roßlau ist für die Verkehrssicherungspflicht auch auf ihren städtischen Grünflächen verantwortlich. Der Pflegeumfang ist jedoch nur in dem Umfang notwendig, wie es ausreicht, Gefahren von der Allgemeinheit abzuwenden. |
| Es bleibt also in jedem Falle die Aufgabe der Stadt bis zum Schluss gut zu überlegen und intensiv zu prüfen, ob der Verkauf und die teilweise Bebauung dieser öffentlichen Grünfläche, mit allen durch die südlich angrenzenden Anlieger aufgezeigten Hinweisen zu Planungsmängeln und Einschränkungen zur Bebaubarkeit, die alleinige und sinnvollste Alternative darstellt.<br><br>Sollte sich die Stadt einschließlich aller politischen und fachlich beteiligten Gremien aber doch entschließen, hier nicht dem Wohl seiner in nicht unerheblicher Anzahl betroffenen Bürger an der südlichen Grenze des B-Plangebietes 108-A, und damit auch ein Stück weit seinem eigenen Wohl, zu dienen, sondern doch eher dem privatwirtschaftlichen Interesse eines einzelnen Investors die volle Unterstützung zu erweisen, bestehen wir auf die Festsetzung von nachfolgenden Mindestforderungen im B-PIan 108-A, wie beim Ortstermin am 29.05.2012 durch die Anwesenden des Stadtplanungsamtes im Beisein des | Eine Eigenentwicklung des Areals durch die Stadt Dessau-Roßlau kam auf Grund der fiskalischen Situation der Stadt nie in Frage, so dass die Kooperation mit einem Vorhabenträger, wie vorliegend erfolgt, eine bewährte Form der Baugebietsentwicklung darstellt und damit ebenso eine erfolgreiche Entwicklung des vorliegenden Wohnstandortes bewirken kann. Die Interessen der Stadt Dessau-Roßlau an einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bleiben dabei vollumfänglich gewahrt. |

| | |
|---|---|
| Vorsitzenden des Bauausschusses zugesichert: | |
| 1. es ist zu prüfen, ob aufgrund des Niveauunterschiedes zwischen den Baugebieten von ca. 1,0 m und durch das Heranrücken der Bebauung auf 10,0 m an die südliche Grenze des B-Plangebietes 108-A für die letzte südliche Bebauungslinie die eingeschossige Bebauung festgelegt wird, um einen sanfteren Übergang vom ca. ein Meter tiefer gelegenen B-Plangebiet 157 zum B-Plangebiet 108-A zu schaffen | Die Anregung wird durch die Stadt Dessau-Roßlau aufgegriffen. Die südlich unmittelbar an die private Grünfläche angrenzend verlaufende Baugrenze wird im Ergebnis der Diskussion vor Ort am 29.05.2012 beibehalten. Die hier zulässige Bauhöhe von 8,50 m stellt auch keinen Maßstabsbruch gegenüber der Bebauung auf dem Grundstück des Verfassers der Stellungnahme dar. |
| 2. an der südlichen Grenze des B-Plangebietes 108-A wird ein 10,0 m breiter nicht bebaubarer Grünstreifen festgeschrieben, der, ausgehend von der südlichen Grenze in nördliche Richtung, wie folgt definiert wird: | Der 10 m-Grünstreifen bleibt als unveränderter Festsetzungsgegenstand erhalten, erweitert nach Norden im Bereich der Erschließungsstraßenstiche, so dass die öffentliche Verkehrsfläche, je nach Lage der südlich angrenzenden Grundstücke hierzu, eine um 4,00 – 7,00 m geringere Ausbaulänge erfährt. |
| 3.<br>a) der z. Zt. vorhandene Bestand an standortgerechten Bäumen und Stauden im 10 m-Streifen wird als "zu erhaltender Bestand‘ dargestellt | Zu erhaltender Baumbestand wird dementsprechend im Bebauungsplan festgesetzt. Dieses Vorgehen dient der allgemeinen Information und erhöht die Rechtssicherheit der Planung. |
| b) 3,0 m breite freiwachsender Heckenbepflanzung mit standortgerechten Staudenarten mit der Auflage, diese Bepflanzung auch auszuführen; in diesem Bereich wird ein Aufschüttungs-/Bodenerhöhungsverbot festgelegt | Eine 2,50 m breite Heckenpflanzung ist aus Sicht der Stadt Dessau-Roßlau ausreichend. Diese Hecke wird in ihrer Gesamtheit durch den Vorhabenträger angelegt. Pflege und Erhalt der Hecke werden den künftigen Eigentümern im Rahmen der Kaufverträge sowie der Baugenehmigung auferlegt. Das Aufschüttungsverbot wird, wie in der Stellungnahme angeregt, zusätzlich als textliche Festsetzung Nr. 23 aufgenommen. Dieses Vorgehen dient der allgemeinen Information und erhöht die Rechtssicherheit der Planung. |
| c) 7,0 m breiter Grünstreifen zur gärtnerischen Nutzung mit einem Bebauungsverbot für sämtliche, auch genehmigungsfreie Bebauungen, die eine Versiegelung des Bodens durch Fundamente oder Pflasterung voraussetzt oder nach sich zieht, wie Garagen, Carports, Gartenhäuser, Poolanlagen oder feste Grillplätze; in diesem Bereich wird ein Aufschüttungs-/Bodenerhöhungsgebot von max. 0,20 m festgelegt | Der Anregung wird anteilig entsprochen. Es erfolgt eine textliche Festsetzung als private Grünfläche zur gärtnerischen Nutzung. Auch hier gilt das Aufschüttungsverbot entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 23. Die hier fernerhin festgesetzte Zweckbestimmung "Hausgarten" orientiert darauf, dass die Flächen zu gärtnerischen Zwecken im Zusammenhang mit der Grundstücksnutzung dienen sollen, der Grüncharakter dominiert und bauliche Anlagen, wie Geräteschuppen, deutlich untergeordnet nur in daran angrenzenden, nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Insofern erfolgt zur Klarstellung eine ergänzende textliche Festsetzung. Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind ohnehin auf den Gartengrundstücken unzulässig. Darüber hinausgehende Festlegungen sind allein nach dem Grundsatz der Gleichbehandlung Übermaßregelungen, welche sich für den vorliegenden Planungskontext nicht rechtfertigen lassen. Dieses Vorgehen dient der allge- |

| | |
|---|---|
| | meinen Information und erhöht die Rechtssicherheit der Planung. |
| 4. die Regenentwässerung der öffentlichen Straßen einschließlich der Anlieger/Grundstücksandienungsstraßen erfolgt in die öffentliche Regenwasserkanalisation | Die Anregung wird in diesem Kontext im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes umgesetzt. Dies wird im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger festgesetzt. Die Einleitung des Regenwassers von öffentlichen Straßen ist bereits mit dem zuständigen Versorgungsträger abgestimmt. Dies wird im Zuge der Ausführungsplanung durch den Vorhabenträger in Abstimmung mit dem Tiefbauamt der Stadt umgesetzt. |
| 5. da eine reine Regenwasserversickerung auf dem Grundstück schon aufgrund der Tatsache nicht möglich ist, da der lt. DWA A-138 geforderte Mindestabstand zwischen Sohle der Versickerungsanlage und Mittlerem Höchsten Grundwasserstand (MHGW) von mind. 1,0 m nicht gegeben ist (Differenz der Höhe südl. Grenze B-Plangebiet 108-A von 58,0 m üNN zum MHGW von 57,60 m üNN gleich 0,40 m) ist die Regenentwässerung der Hausgrundstücke auf dem Grundstück streng nach den Bestimmungen der DWA A-138 über berechnete Versickerungspunkte mit Durchstoßen der vorhandenen wasserundurchlässigen Tonschicht oder über einen berechneten Wassersammler als Graben oder Mulde auszuführen und nachzuweisen; in Vorbereitung dazu wird durch die Stadt bzw. den Investor vor Inkrafttreten des B-Planes 108-A eine Bodengrunduntersuchung beauftragt, die die Beschaffenheit des Untergrundes und seine Versickerungsfähigkeit [Durchlässigkeitsbeiwert ($k_f$-Wert)] gutachterlich feststellt | Zwischenzeitlich wurde eine hydrogeologische Stellungnahme erarbeitet und wird in ihren Aussagen Anhang zur Begründung des Bebauungsplanes. Ergänzend erfolgt ein Hinweis auf der Planzeichnung. Bezug nehmend auf die vorliegende hydrologische Stellungnahme ist eine Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Oberflächenwasser dem Grunde nach möglich unter Berücksichtigung des Grundwasserstandes. Dabei müssen die Versickerungsanlagen punktuell oder insgesamt bis in die Grundwasser führenden Sande reichen.<br><br>Die in der Stellungnahme angeführten Regelwerke und Rahmenbedingungen für die Errichtung und den Betrieb von Versickerungsanlagen finden sich in der hydrogeologischen Stellungnahme in überwiegend inhaltsgleicher Weise so wieder und werden in der Bebauungsplanfassung für den Satzungsbeschluss dementsprechend beachtet. Dieses Vorgehen dient der allgemeinen Information und erhöht die Rechtssicherheit der Planung. |
| 6. zur dauerhaften Sicherung der Beschränkungen im 10 m-Grünstreifen ist das Bebauungsverbot, das Bodenerhöhungsver-/-gebot sowie der Bestandsschutz für die vorhandenen standortgerechten Bäume und Stauden einzutragen in:<br>a) das Baulastenverzeichnis der Stadt Dessau-Roßlau<br>b) als Dienstbarkeit für das aktuelle Flurstück 1361 in der Gemarkung Ziebigk, Flur 2 in Abt. II des Grundbuches von Ziebigk, Blatt 1927, spätestens aber in die neu zu bildenden Grundbücher nach Verkauf der Baugrundstücke in private Hand | In den Bebauungsplan wird die textliche Festsetzung Nr. 22 entsprechend in Bezug auf das Bauverbot ergänzt. Eine Eintragung in Grundbücher und Baulastverzeichnisse (Privatrecht) erübrigt sich mit Blick auf den Charakter eines Bebauungsplanes als gemeindliche Satzung (öffentliches Recht) und den hiermit im Zusammenhang stehenden Vollzugsinstrumenten. Dieses Vorgehen dient der allgemeinen Information und erhöht die Rechtssicherheit der Planung. |
| Wir bitten Sie, das zu erstellende Protokoll zum Ortstermin am 29.05.2012 hinsichtlich der Punkte 1-5 zu ergänzen, da es Ihnen ggf. nicht möglich war, alle Informationen vollumfänglich vor Ort zu erfassen und zu protokollieren. | Das Protokoll, wie vor, wurde ergänzt und in seiner abschließenden Fassung mit Datum vom 14.06.2012 ausgefertigt und versandt. |

## 1.4 B4 vom 30.05.2012

| Stellungnahme | Entscheidungsvorschlag |
|---|---|
| | Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau nimmt im Zuge der Abwägung Stellung zum Schreiben von B4 vom 05.03.2012<br><br>Die Stadt Dessau-Roßlau wird die Anregungen aus Sicht von B4 wie folgt beachten: |
| ... den Ihrerseits vorgestellten Änderungsbebauungsplan Nr. 108 A habe ich mit Freude und überwiegender Zustimmung gelesen und als positives, vielleicht auch richtungsweisendes Bekenntnis zum harmonisierten Siedlungsbau verstanden. Bisherige Stadterweiterungen durch Einfamilienhaussiedlungen konnten meines Erachtens aufgrund Ihrer gestalterischen Anarchie keine Akzente setzen und werden Besuchern unserer Stadt durch ihre Beliebigkeit nicht in Erinnerung bleiben. Wie faszinierend und einprägsam bleiben hingegen Siedlungen mit harmonisiertem Gesamtbild im Gedächtnis des Betrachters, beispielgebend sei die Siedlung Törten oder die Weißenhofsiedlung Stuttgart erwähnt. | Seitens der Stadt Dessau-Roßlau erfolgt die Kenntnisnahme der Stellungnahme. Die hier geäußerten, den städtebaulichen Zielen der Stadt Dessau-Roßlau gegenüber zustimmenden Auffassungen, decken sich mit der Sichtweise der Stadt und werden im Ergebnis einer perspektivischen Gesamtbebauung der Siedlung hoffentlich in dieser Weise auch das zukünftige Erscheinungsbild prägen. |
| Lediglich ein Detail, meiner Auffassung nach jedoch ein wesentliches, entzieht sich meinem Vorstellungsvermögen - die Farbgebung der Teilbereiche. Da der Bebauungsplan mit der vorgegebenen Dachgestaltung (Pultdach/Flachdach) überwiegend Bauinteressenten mit Bekenntnis zu progressiv kubistischer Architektur mit nichtornamentierter glatter Linienführung als Ausdruck purer Geometrie ansprechen wird, kann ich mir die vorgegebene Farbpalette ohne die Option Weiß-als-Farbe-an-sich Kontrast nicht vorstellen. Farbenkreise mit entsprechenden Farbabstufungen bewegen sich zwischen den Endstufen schwarz und weiß, so dass eine Ergänzung der Ihrerseits angestrebten Farbvorgaben nicht in Kontrast zu einer weißen Fassadengestaltung steht diese eigentlich auch nicht ausschließen dürfte. Eine gestalterische Beziehung zu Gebäuden der Kornhausstraße und zur Bauhausarchitektur würden sich den Einwohnern wie Besuchern der Siedlung gedanklich aufzwingen. Auch wenn ich nicht unmittelbar vom Bebauungsplan betroffen bin, würde ich die Ergänzung der Farbpalette durch eine optional weiße Fassadengestaltung nicht als Kompromiss, vielmehr als Bekenntnis betrachten. | Richtig ist, dass viele Bauhausbauten durch die Farbe weiß geprägt sind. Es sind allerdings auch die Bauten, welche im Welterbemaßstab herausragend für ihre Entstehungszeit angesehen werden. Abgesehen von einigen Nachahmungen sind auch zu DDR-Zeiten Siedlungsbauten unter Bezug auf die baugestalterischen Grundsätze der klassischen Moderne entstanden (bspw. entlang der Elballee), welche gerade auch in Würdigung der historischen Architekturleistungen des frühen 20. Jahrhunderts bewusst den Farbton weiß vermieden haben. In dieser Lesart möchte auch der Großteil des vorliegenden Bebauungsplangebietes eine eigenständige Baukörperstruktur und Farbgebung hervorbringen, die nicht zwangsläufig sich der Gefahr aussetzt, eine "Farbkopie" der Bauhausära zu sein. Vielmehr geht es der Stadt Dessau-Roßlau darum, städtebaulich-strukturelle Klarheit, in Verbindung mit einem dennoch eigenen Gesicht im weit überwiegenden Teil des Plangeltungsbereiches zu zeigen und so die Siedlungsbautradition in der Stadt fortzuentwickeln. Die hierzu als angemessen und in ihren Bezügen sowohl zur bestehenden Bebauung als auch zur landschaftsräumlichen Umgebung gewählte Farbgebung ist Ausdruck dieses Bestrebens. Darüber hinaus handelt es sich vorliegend um ein zwischen Vorhabenträger und der Stadt (Gestaltungsbeirat) abgestimmtes Gestaltungskonzept. |

## 1.5 B5 vom 05.12.2011/29.05.2012/08.06.2012

| Stellungnahme | Entscheidungsvorschlag |
|---|---|
| **Stellungnahme vom 05.12.2011**<br><br>Völlig überrascht vom vollzogenen Eigentümerwechsel, insbesondere der Umwandlung der Grünfläche (Flurstück 1361) in Gartenland und dessen vollständige Zuordnung zu den neu zu bebauenden Parzellen am Arkadenweg erheben wir<br><br>Einspruch gegen die **südliche Begrenzung.**<br><br>So war das nicht vorgesehen!<br><br>Wichtigste Voraussetzung für unsere Ansiedlung im Baugebiet „An der Kornhausstraße" war die Gestaltung der nördlich vorgelagerten Flächen. Darüber informierten wir uns am Donnerstag, d. 9. März 2000, 14:30 Uhr im Stadtplanungsamt Am Wörlitzer Bahnhof 1. Dort erhielten wir von Frau Frauendienst die Auskunft: „ Zur Wohnbebauung , Am Elbpavillon' hin bleibt<br><br>eine ca. 20 **m breite Grünfläche frei ".**<br><br>So ist es auch den Plänen unseres Bauträgers und der Liegenschaftskataster zu entnehmen. Die nun vorgesehenen Änderungen widersprechen diesen Zusicherungen.<br>Wir wünschen uns eine Lösung, die auch unsere Interessen berücksichtigt und unsere Wohnqualität nicht negativ beeinflusst. | Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau nimmt im Zuge der Abwägung Stellung zum Schreiben von B5 vom 05.12.2011/29.05.2012/08.06.2012<br><br>Die Stadt Dessau-Roßlau wird die Anregungen aus Sicht von B5 wie folgt beachten:<br><br>Seitens der Stadt Dessau-Roßlau erfolgt die Kenntnisnahme des Einspruchs im Rahmen der Stellungnahme zum vorgelegten Bebauungsplan.<br>Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.<br><br>Eine Puffer- und Abgrenzungszone mit Geh- und Radweg zwischen den Baugebieten war bislang kein Festsetzungsgegenstand eines rechtskräftigen Bebauungsplanes für den in Rede stehenden Bereich. Es gibt einen rechtskräftigen Bebauungsplan, der bereits aus dem Jahr 1992 stammt. Kurz darauf wurde ein Änderungsverfahren begonnen. Auf Grundlage des geänderten Planentwurfes wurden im Gebiet die Erschließungsanlagen hergestellt und auch einzelne Wohngebäude genehmigt und errichtet. In diesem Änderungsverfahren, welches jedoch nicht zur Rechtskraft gelangte, wurde seinerzeit die Grünzone, welche Gegenstand der Stellungnahme ist, erweitert und als Pufferzone bzw. Schutzstreifen zur seinerzeit noch in Nachbarschaft befindlichen Gewächshausanlage vorgesehen. Nach Abbruch der Gewächshausanlage und Entwicklung des Bebauungsplangebietes Nr. 157 "Am Beckerbruch" bestand zur Aufrechterhaltung einer derart breiten Grünzone keine Notwendigkeit mehr.<br><br>Das geänderte Planungsziel sieht das Aneinandergrenzen zweier Einfamilienhauswohngebiete vor. Zwischen aneinandergrenzenden Wohngebieten sind aus funktionaler und stadtplanerischer Sicht keine besonderen Schutzmaßnahmen erforderlich. Die Planänderung sieht daher eine Reduzierung des Grünstreifens auf 10 m Tiefe sowie eine Festsetzung als private Grünfläche zur gärtnerischen Nutzung vor. Die hier fernerhin festgesetzte Zweckbestimmung "Hausgarten" orientiert darauf, dass die Flächen zu gärtnerischen Zwecken im Zusammenhang mit der Grundstücksnutzung dienen sollen, der Grüncharakter dominiert und bauliche Anlagen, wie Geräteschuppen, deutlich untergeordnet nur in daran angrenzenden, nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Insofern erfolgt zur Klarstellung in der Planfassung für |

| | |
|---|---|
| | den Satzungsbeschluss eine ergänzende textliche Festsetzung in Nr. 22. Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind ohnehin auf den Gartengrundstücken unzulässig. |
| **Stellungnahme vom 29.05.2012** | |
| Es ist völlig unverständlich, dass in einer Stadt mit galoppierenden Bevölkerungsrückgang - in der „Stadt im Grünen" - eine „gestandene" Grünfläche in Bauland ungewandelt wird. Der veränderten Nachfragesituation kann auch dadurch Rechnung getragen werden, dass der Bauwillige mehrere Parzellen erwirbt, wie es „Am Beckerbruch" häufig geschehen ist.<br>Auch wir wurden einst zum Wohnen im Grünen animiert und haben dieses Versprechen sehr ernst genommen, besonders für die unmittelbare Nachbarschaft unseres Wohngrundstückes. | Das Planungsziel der Stadt bestand darin, das Bebauungsplangebietes Nr. 108 A fortzuentwickeln im Sinne der Behebung eines langjährigen städtebaulichen Missstandes, in Randlage zum Gartenreich Dessau-Wörlitz und einer exponierten Wohnlage im Dessau-Roßlauer Stadtgebiet. Eine Eigenentwicklung des Areals durch die Stadt Dessau-Roßlau kam auf Grund der fiskalischen Situation der Stadt nicht in Frage, so dass die Kooperation mit einem Vorhabenträger, wie vorliegend erfolgt, eine bewährte Form der Baugebietsentwicklung darstellt und damit ebenso eine erfolgreiche Entwicklung des Wohnstandortes bewirkt werden kann. Die Interessen der Stadt Dessau-Roßlau an einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bleiben dabei vollumfänglich gewahrt. |
| Die jetzt beabsichtigte Bebauung der öffentlichen Grünfläche (Flurstück 1361) lehnen wir vehement ab, weil | |
| - uns von der Baubehörde der Stadt Dessau zugesichert wurde, dass zur Wohnbebauung „Am Elbpavillon" hin ein ca. 20 m breiter Streifen öffentliche Grünfläche frei bleibt; | Die Thematik der öffentlichen Grünfläche wird bereits in der Stellungnahme vom 05.12.2011 erläutert |
| - die Anlage 3 unseres Notarvertrages von 2000 eben diesen Zustand festhält (dasselbe noch einmal im Auszug aus der Liegenschaftskarte von 2006); | Die Inhalte von Liegenschaftskarten beschreiben nicht die städtebaulichen Entwicklungsziele. |
| - uns der gewünschte Ankauf von Teilflächen davon verwehrt wurde; | Zur Thematik Grunderwerb verweisen wir auf die Abwägung zur Stellungnahme vom 08.06.2012 |
| - wir hintere Ausgänge aus unseren Grundstücken angelegt haben, über die wir vereinbarte Pflegeleistungen auf Teilen jener Grünfläche erbringen (diese Vereinbarung ist noch gültig); | Die Vereinbarung zur Pflege einer öffentlichen Grünfläche sichert kein dauerhaftes Nutzungsrecht der zu pflegenden Fläche. Entsprechend Nr. 7 der Vereinbarung besteht ein uneingeschränktes Widerrufsrecht. |
| - diese Fläche auch weiterhin als Versickerungs- und Verdunstungsfläche für Niederschlagswasser dienen muss! | Im Hinblick auf die Niederschlagswasserproblematik wurde eine hydrogeologische Stellungnahme zwischenzeitlich angefertigt, welche die Grundwassersituation ausführlich darstellt. Bezug nehmend auf die hydrologische Stellungnahme ist eine Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Oberflächenwasser dem Grunde nach möglich unter Berücksichtigung des Grundwasserstandes. Dabei müssen die Versickerungsanlagen punktuell oder insgesamt bis in die Grundwasser führenden Sande reichen. Zur Beurteilung von Versickerungsanlagen ist der mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) heranzuziehen. Unmittelbar angrenzend an die Wohngrundstücke Am Beckerbruch liegt der MHGW bei 57,60 m NN und somit ca. 0,50 m bis 1,00 m unter Gelän- |

| | |
|---|---|
| | de bzw. rd. 1,30 m unterhalb der südlich vom Arkadenweg ausgehenden Straßenstiche. Die Inhalte der hydrogeologischen Stellungnahme gehen in die Begründung zum Bebauungsplan ein. Die hydrogeologische Stellungnahme selbst wird Anlage der Begründung zum Bebauungsplan. Ergänzend erfolgt ein Hinweis auf der Planzeichnung. Dieses Vorgehen dient der allgemeinen Information und erhöht die Rechtssicherheit der Planung. So können sich Grundstückserwerber bzw. potenzielle Bauherren und Architekten über die Grundwassersituation im Plangebiet ausreichend informieren und ihre Planungen darauf ausrichten. |
| Zwischen der Grünfläche und den im B-Plan Nr. 108 festgelegten Parzellen für Wohnbebauung besteht ein Höhenunterschied von ca. 1 m.<br>Der Entwurf der Planbegründung enthält insbesondere keine Angaben zur Berücksichtigung dieses Höhenunterschiedes bei Bebauung der Grünfläche.<br><br>Die Einberufung eines gemeinsamen Gespräches durch das Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Denkmalpflege zum 29. Mai 2012 begrüßen wir ausdrücklich.<br><br>Dass sich im betrachteten Gebiet „stauender Auelehm" (es ist wasserundurchlässiger Ton!) befindet, ist bekannt. | Die Stellungnahme wird durch die Stadt Dessau-Roßlau aufgegriffen und dahingehend im Kontext der Planfassung für den Satzungsbeschluss eingearbeitet, als dass eine ergänzende textliche Festsetzung Nr. 23 ein Aufschüttungsverbot im Bereich der festgesetzten privaten Grünfläche regelt. Dieses Vorgehen dient der allgemeinen Information und erhöht die Rechtssicherheit der Planung. |
| Wenn die jetzt schon vorbereiteten Verlängerungen der Zufahrtsstraßen, deren Gefälle nach Süden deutlich sichtbar ist, versiegelt sind, ergießen sich allein darüber erhebliche Mengen von Niederschlagswasser auf unsere Grundstücke zu.<br>Das ist nicht hinnehmbar !<br><br>Gibt es in der Stadt Dessau nicht schon genug Probleme mit Wasser ? | Die Anregung wird in diesem Kontext im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes umgesetzt. Die Einleitung des Regenwassers von öffentlichen Straßen ist bereits mit dem zuständigen Versorgungsträger abgestimmt. Hierzu wird gegenwärtig eine Ausführungsplanung durch den Vorhabenträger erarbeitet, die in Abstimmung mit dem Tiefbauamt der Stadt umgesetzt wird. Zudem wird die öffentliche Verkehrsfläche der südlich des Arkadenweges abzweigenden Anliegerstraßen um 4,00 – 7,00 m, je nach erforderlicher Ausbaulänge, Richtung Norden eingekürzt, festgesetzt. Anstelle der Festsetzung "öffentliche Verkehrsfläche" erfolgt hier nunmehr die Grünflächenfestsetzung, wie südlich angrenzend. |
| Da unsere Vereinbarung zur Pflege einer öffentlichen Grünfläche vom 03.08.2007 noch gültig ist und uns die Biomüllmarken für 2012 zugestellt wurden, müssen wir davon ausgehen, dass das Flurstück 1361 noch immer öffentliche Grünfläche ist.<br>Vom Vorhabenträger wird sie aber als Bauland zum Kauf angeboten.<br>Das ist doch ein Widerspruch. | Die Vereinbarung zur Pflege einer öffentlichen Grünfläche sichert kein dauerhaftes Nutzungsrecht der zu pflegenden Fläche. Entsprechend Nr. 7 der Vereinbarung besteht ein uneingeschränktes Widerrufsrecht. Eine Kündigung der Pflegevereinbarung ist noch nicht erfolgt, da erst nach Abwägung aller im Rahmen der Beteiligung vorgebrachten Stellungnahmen abschließend über die endgültigen Planfestsetzungen entschieden wird. |

| | |
|---|---|
| **Stellungnahme vom 08.06.2012**<br><br>Wenn unsere Hauptforderung - Erhaltung der öffentlichen Grünfläche (Flurstück 1361) nicht erfüllt werden kann, sondern diese Fläche verkauft werden muss, so möchten wir einen Teil davon kaufen (zum ortsüblichen Preis für Grünflächen), quasi das nachholen, was uns 2000 verwehrt wurde.<br><br>Deshalb stellen wir den<br>**Antrag**<br>**auf**<br>**käuflichen Erwerb einer Teilfläche des Flurstückes 1361, Gemarkung Ziebigk, Flur 2** von der Stadt Dessau-Roßlau<br><br>Variante 1: Fläche der lt. Vereinbarung zur Pflege einer öffentlichen Grünfläche vom 03.08.2007 (28 m x 5 m) **mit Verlängerung nach Osten bis zur weiterhin öffentlichen Grünfläche** (ca. 19 m x 5 m). Gesamtfläche (28 + 19) x 5 = 235 qm.<br><br>Variante 2: auf ca. 23 m gekürzter Streifen (23 x 5 = 115 qm). | Grundstücksverkehr zu regeln ist nicht Aufgabe eines Bebauungsplanes. Hier werden lediglich die Rahmenbedingungen für die zukünftigen flächenbezogen ausgestaltbaren Nutzungen bauplanungsrechtlich festgesetzt, so dass hiernach durch Parzellierungen entsprechend den Erfordernissen und Wünschen zukünftiger Grundstückseigentümer Grundstücksverkehr vonstattengehen kann. Ein Flächenerwerb von der Stadt ist nicht mehr möglich, da diese bereits an den Vorhabenträger nach entsprechend Stadtratsbeschluss veräußert worden sind. Der Vorhabenträger wird über die vorliegende Kaufabsicht informiert. |
| Sinn/Ziel: Erhaltung unseres Hinterzuganges für Materiallieferungen und Besucher, deren Pkw zukünftig in der Georgenallee parken müssen. | Es existierten auch bisher keine öffentlichen Wege die eine Erreichbarkeit der gartenseitig angrenzenden Grundstücke (Am Beckerbruch) mit Pkw`s ermöglichten. Die Erreichbarkeit der Grundstücke Am Beckerbruch ist über die südlich gelegene öffentliche Straße „Am Beckerbruch“ gewährleistet. Ein Anspruch auf gartenseitige Erschließung besteht nicht. |
| Weiterhin aufrechterhalten wir die Forderung nach Gewährleistung der Ableitung von Niederschlagswasser. Es genügt nicht, den zukünftigen Siedlern die Auflage zu erteilen, das Wasser in ihren Grundstücken versickern zu lassen. | Im Hinblick auf die Niederschlagswasserproblematik wurde eine hydrogeologische Stellungnahme zwischenzeitlich angefertigt, welche die Grundwassersituation ausführlich darstellt. Bezug nehmend auf die hydrologische Stellungnahme ist eine Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Oberflächenwasser dem Grunde nach möglich unter Berücksichtigung des Grundwasserstandes. Dabei müssen die Versickerungsanlagen punktuell oder insgesamt bis in die Grundwasser führenden Sande reichen. Zur Beurteilung von Versickerungsanlagen ist der mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) heranzuziehen. Unmittelbar angrenzend an die Wohngrundstücke Am Beckerbruch liegt der MHGW bei 57,60 m NN und somit ca. 0,50 m bis 1,00 m unter Gelände bzw. rd. 1,30 m unterhalb der südlich vom Arkadenweg ausgehenden Straßenstiche. Die Inhalte der hydrogeologischen Stellungnahme gehen in die Begründung zum Bebauungsplan ein. Die hydrogeologische Stellungnahme selbst wird Anlage der Begründung zum Bebauungsplan. Ergänzend erfolgt |

| | |
|---|---|
| | ein Hinweis auf der Planzeichnung. Dieses Vorgehen dient der allgemeinen Information und erhöht die Rechtssicherheit der Planung. So können sich Grundstückserwerber bzw. potenzielle Bauherren und Architekten über die Grundwassersituation im Plangebiet ausreichend informieren und ihre Planungen darauf ausrichten. |
| Eine Aufschüttung des Grünlandes zur Beseitigung der Höhendifferenz von ca. 1 m lehnen wir kategorisch ab. Das würde die Überflutungsgefahr unserer Grundstücke bei Starkregen gefährlich erhöhen. | Die Stellungnahme wird durch die Stadt Dessau-Roßlau aufgegriffen und dahingehend im Kontext der Planfassung für den Satzungsbeschluss eingearbeitet, als dass eine ergänzende textliche Festsetzung Nr. 23 ein Aufschüttungsverbot im Bereich der festgesetzten privaten Grünfläche regelt. Dieses Vorgehen dient der allgemeinen Information und erhöht die Rechtssicherheit der Planung. |

### 1.6 B6 vom 16.12.2011/08.06.2012

| Stellungnahme | Entscheidungsvorschlag |
|---|---|
| | Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau nimmt im Zuge der Abwägung Stellung zum Schreiben von B6 vom 16.12.2011/08.06.2012 |
| **Stellungnahme vom 16.12.2011** | Die Stadt Dessau-Roßlau wird die Anregungen aus Sicht von B6 wie folgt beachten: |
| hiermit erhebe ich Einspruch gegen den Änderungsbebauungsplan „Am Elbpavillon". Das Flurstück 1361, was einen Grünzug von 20 m hat, muss in öffentlicher Hand bleiben. | Seitens der Stadt Dessau-Roßlau erfolgt die Kenntnisnahme der Stellungnahme. Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt. |
| | Die Stadt Dessau-Roßlau wird die in Rede stehende Grünfläche nicht in ihrem Besitz behalten. Der Verkauf an einen Vorhabenträger, welcher das Gesamtplangebiet kurz- bis mittelfristig marktgerecht entwickeln möchte, ist nach entsprechendem Stadtratsbeschluss bereits erfolgt. |
| Der Grünzug ist:<br><br>Flucht- und Rettungsweg durch Stichstraße, da die die Bewohner des Beckerbruchs sonst nur über die Kornhausstraße aus der Gefahrenzone gelangen. Sollte die Stichstraße zugebaut werden wird die Sicht- und Wegbeziehung gestört. | Der in der Stellungnahme angesprochene Grünzug ist fernerhin gärtnerisch zu nutzen und war auch bislang weder Flucht- noch Rettungsweg für das Bebauungsplangebiet Nr. 157. Eine Sicht- und Wegebeziehung in ortsbildprägender oder anderweitig für das öffentliche Interesse wichtiger Form, hat in diesem Bereich auch in der Vergangenheit nicht bestanden.<br><br>Es ist richtig zu stellen, dass neben dem genannten Zugang von der Kornhausstraße aus ein weiterer Zugang zur Georgenallee vorhanden ist. Darüber |

| | |
|---|---|
| | hinaus wurde das Amt für Brand- und Katastrophenschutz zu dieser Thematik beteiligt. Es wurden keine Einwände gegen die Planung erhoben. |
| Lebensraum für unter Naturschutz stehende Tiere wie Zauneidechse, Lurche, Molche, Grünspecht und Maulwurf. | Nach aktueller Bestandserfassung sowie Informationslage des Amtes für Umwelt und Naturschutz, unterstützt durch Ortsbegehungen im Zuge des Verfahrens, ist das Plangebiet anhand der Vorprägung, der aktuellen Struktur und Nutzung sowie der Einflüsse aus den umgebenden Gebieten weiterhin den Siedlungsbiotopen zuzuordnen. Eine besondere Bedeutung hinsichtlich faunistischer Habitatfunktionen, z. B. für besonders oder streng geschützte Arten, wurde nicht festgestellt. |
| Entwässerungsmöglichkeit, da Bodenmodulation im gesamten Baugebiet ein Absickern des Regenwassers durch eine massive Tonschicht nicht zulässt.<br><br>Auch auf die Gefahren, die ein 1 m höher gelegtes Bauland birgt, weise ich hiermit hin. Sämtliches Regenwasser wird unweigerlich in unser Wohngebiet laufen, unsere Eigentumsgarage, Flurstück 1898, wäre hier als erstes betroffen. | Zwischenzeitlich wurde eine hydrogeologische Stellungnahme erarbeitet und wird in ihren Aussagen Anhang zur Begründung des Bebauungsplanes. Bezug nehmend auf die vorliegende Stellungnahme ist eine Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Oberflächenwasser dem Grunde nach möglich unter Berücksichtigung des Grundwasserstandes. Dabei müssen die Versickerungsanlagen punktuell oder insgesamt bis in die Grundwasser führenden Sande reichen. Die Stellungnahme wird durch die Stadt Dessau-Roßlau aufgegriffen und dahingehend im Kontext der Planfassung für den Satzungsbeschluss eingearbeitet, als dass eine ergänzende textliche Festsetzung Nr. 23 ein Aufschüttungsverbot im Bereich der festgesetzten privaten Grünfläche regelt. Dieses Vorgehen dient der allgemeinen Information und erhöht die Rechtssicherheit der Planung. |
| Ich fordere die Prüfung meiner Einwände sowie eine<br>**UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG.** | Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist aus fachlicher Sicht für das vorliegende Planverfahren nicht erforderlich und durch die am Standort vorzufindenden Rahmenbedingungen nicht zu rechtfertigen. Der Gesetzgeber hat das vorliegende Planverfahren den Kommunen für Planungsfälle wie den vorliegenden als Option vorgegeben, wovon die Stadt Gebrauch macht. Bei dem gegenständlichen Bebauungsplan handelt es sich nicht um ein UVP-pflichtiges Vorhaben gemäß Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG). |
| **Stellungnahme vom 08.06.2012** | |
| ... leider war es uns nicht möglich, am Vororttermin zu o. g. Problematik teilzunehmen, da ein Arztbesuch länger als erwartet andauerte.<br><br>Über Verlauf und Inhalt des Termins wurden wir kurz von unseren Nachbarn informiert und wir halten es für erforderlich, noch einmal unsere Bedenken zum Änderungsbebauungsplan zu äußern und **Widerspruch** dagegen einzulegen. | Die Stadt Dessau-Roßlau verweist zur vorliegenden Stellungnahme überwiegend auf die Ausführungen zur vorstehend vorgebrachten Stellungnahme zum Planverfahren. Ergänzend ist hierzu auszuführen, dass der Bestand an Bäumen im Ergebnis der angesprochenen Vor-Ort-Termines noch einmal begutachtet wurde und der Erhalt einzelner Bäume nunmehr Festsetzungsgegenstand des Bebauungsplanes zum Satzungsbeschluss wird. Dieses Vorgehen dient der allgemeinen Information und erhöht die Rechtssicherheit der Pla- |

| | |
|---|---|
| Wir haben uns im Jahr 2000 aufgrund des seinerzeit vorliegenden Bebauungsplanes zum Erwerb eines Grundstückes entschieden. Es bestand ein Grünstreifen von 20 bis 25 m zwischen den beiden Baugebieten. Bis zum Bekanntwerden des neuen Planes wurde in keiner Weise an die Anwohner ,,Am Beckerbruch" eine Information über eine so gravierende Veränderung gegeben.<br><br>Sie haben Stellungnahmen vorliegen, wo ausführlich sachliche Begründungen gegen den Änderungsbebauungsplan aufgezeigt wurden.<br><br>Wir fassen nochmals kurz zusammen:<br>- Niveauunterschied zwischen beiden Baugebieten<br><br>- Bestand an Bäumen und Sträuchern, die in den zwölf Jahren einen stattlichen Wuchs erreicht haben - sie müssen unter Bestandsschutz gestellt werden<br><br>- Regenentwässerung nach den Bestimmungen der DWA A-138 über berechnete Versickerungspunkte (Bodengrunduntersuchung ist notwendig).<br><br>In der Hoffnung, dass die zuständigen Stellen der Stadt Dessau-Roßlau den Anwohnern, die nun schon mehr als 10 Jahre in dem Baugebiet "Am Beckerbruch" wohnen und leben, eine entsprechende "Rückendeckung" geben, erwarten wir eine korrekte Prüfung unserer Einsprüche. | nung. Darüber hinaus bleiben die Festsetzungen des Bebauungsplanes ohne Änderungen/Ergänzungen erhalten.<br><br>Die Stadt Dessau-Roßlau hat im Rahmen des vorliegend gewählten Planverfahrens in der nicht zwingend vorgeschriebene frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung den Dialog mit den Bürgern gesucht und ihn bis hin zu einem Anhörungstermin vor Ort am 29.05.2012 fortgeführt. Damit ist die Stadt Dessau-Roßlau in sachlicher angemessener Weise auf die Hinweise, Bedenken und Anregungen aus der Bürgerschaft eingegangen.<br><br>Seitens der Stadt erfolgt die Kenntnisnahme der Stellungnahme. In den Bebauungsplan wird zusätzlich die textliche Festsetzung Nr. 23 aufgenommen, welche Aufschüttungen im Bereich des 10 m breiten Grünstreifens untersagt.<br><br>Der Hinweis betrifft den bisher öffentlichen Grünstreifen im Süden des Plangebietes welcher im Zuge des Änderungsverfahrens teilweise reduziert und in private Gartennutzung umgewidmet werden soll. Die auf der Fläche vorhandenen Baumstandorte wurden durch den Stadtpflegebetrieb bewertet und werden im Ergebnis dessen zum Teil als zu erhaltende Baumstandorte in die Planfestsetzung übernommen.<br><br>Zwischenzeitlich ist das auf dem Vor-Ort-Termin am 29.05.2012 durch den Vorhabenträger zugesagte hydrogeologische Stellungnahme erarbeitet worden. Bezug nehmend auf die vorliegende Stellungnahme ist eine Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Oberflächenwasser dem Grunde nach möglich unter Berücksichtigung des Grundwasserstandes. Dabei müssen die Versickerungsanlagen punktuell oder insgesamt bis in die Grundwasser führenden Sande reichen. Zur Beurteilung von Versickerungsanlagen ist der mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) heranzuziehen. Unmittelbar angrenzend an die Wohngrundstücke Am Beckerbruch liegt der MHGW bei 57,60 m NN und somit ca. 0,50 m bis 1,00 m unter Gelände bzw. rd. 1,30 m unterhalb der südlich vom Arkadenweg ausgehenden Straßenstiche. Die Inhalte der hydrogeologischen Stellungnahme gehen in die Begründung zum Bebauungsplan ein. Die hydrogeologische Stellungnahme selbst wird Anlage der Begründung zum Bebauungsplan. Ergänzend erfolgt ein Hinweis auf der Planzeichnung. Dieses Vorgehen dient der allgemeinen Information und erhöht die Rechtssicherheit der Planung. |

## 1.7 B7 vom 16.12.2011

| Stellungnahme | Entscheidungsvorschlag |
|---|---|
| | Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau nimmt im Zuge der Abwägung Stellung zum Schreiben von B7 vom 16.12.2011<br><br>Die Stadt Dessau-Roßlau wird die Anregungen aus Sicht von B7 wie folgt beachten: |
| ... wir möchten im o. g. Baugebiet ein Grundstück, in Höhe der derzeitigen Flurstücke 1400 bis 1402 In der Gemarkung Ziebigk Flur 2, erwerben. | Seitens der Stadt Dessau-Roßlau erfolgt die Kenntnisnahme der Stellungnahme. |
| Falls es Festsetzungen im Bezug auf die Giebelrichtung der Einfamilienhäuser in dieser Gegend geben sollte, bitten wir Sie zu beachten, dass die gesamte Dachfläche nach Süden ausgerichtet sein sollte, um eine optimale Ausnutzung des Sonnenlichtes für die Betreibung einer Photovoltaikanlage zu erzielen. | Der Bebauungsplan enthält keine Festsetzungen im Hinblick auf die Firstrichtung der Gebäude. Darüber hinaus enthält die textliche Festsetzung Nr. 16 Regelungen zur Zulässigkeit von Fotovoltaikanlagen. Damit ist die Ausnutzung der Dachflächen der Hauptgebäude zulässig. |

## 1.8 B8 vom 15.12.2011

| Stellungnahme | Entscheidungsvorschlag |
|---|---|
| | Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau nimmt im Zuge der Abwägung Stellung zum Schreiben von B8 vom 15.12.2011<br><br>Die Stadt Dessau-Roßlau wird die Anregungen aus Sicht von B8 wie folgt beachten: |
| ... als direkte südliche Angrenzer des Geltungsbereichs des o. g. Änderungsbebauungsplans erheben wir gegen das Planungskonzept folgende Einwände: | Seitens der Stadt Dessau-Roßlau erfolgt die Kenntnisnahme der Einwände zum Änderungsbebauungsplan Nr. 108 A. |
| **1. Kein beschleunigtes Verfahren**<br>Die Planungseingriffe der geplanten Änderungen sind so schwer wiegend, dass ein beschleunigtes Verfahren - ohne die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange - nicht zu rechtfertigen ist. Beispielsweise kann die Umwidmung des als Naturschutzgebietes anzusehenden Schutzstreifens in Siedlungsfläche bei einer gleichzeitigen Verengung von 20 m auf 10 m von uns als direkt Betroffene nicht widerspruchslos hingenommen werden. Die | Zu 1.)<br>Das beschleunigte Planverfahren gemäß § 13 a BauGB kann Anwendung finden, da es sich bei vorliegendem Bebauungsplan um einen Bebauungsplan für die "Wiedernutzbarmachung von Flächen" mit einer Gesamtgrundfläche von weniger als 20.000 m² handelt. Damit sind die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB erfüllt und somit die Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 2 ff. BauGB unmittelbar zulässig. Damit gelten die |

| | |
|---|---|
| im Entwurf des B-Planes 108 postulierte Verbesserung des Kleinklimas wird durch die widersprüchlich Beseitigung der Naturschutzfläche geradezu konterkariert - eine private Gartenfläche unterliegt erfahrungsgemäß einem regelmäßigen Rasenschnitt und einer mitunter unsachgemäßen Düngung - und ist damit eben gerade keine Rückzugsfläche für die Tierarten, die sich inzwischen - seit 1992 - zu unserer großen Freude, dort angesiedelt haben. Diese Flora und Fauna würde mit dem Planungseingriff vollständig zerstört. | Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Insbesondere wird hier von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Auch im vereinfachten Verfahren erfolgt jedoch trotzdem immer eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.<br><br>Nach aktueller Bestandserfassung sowie Informationslage des zuständigen Amtes für Umwelt und Naturschutz, unterstützt durch Ortsbegehungen im Zuge des Verfahrens, ist das Plangebiet anhand der Vorprägung, der aktuellen Struktur und Nutzung sowie der Einflüsse aus den umgebenden Gebieten weiterhin den Siedlungsbiotopen zuzuordnen. Eine besondere Bedeutung hinsichtlich faunistischer Habitatfunktionen, z. B. für besonders oder streng geschützte Arten, wurde nicht festgestellt. Der rechtskräftige Bebauungsplan hierzu stammt aus dem Jahr 1992. Das nun aufgelegte Änderungsverfahren ist aus Sicht der Stadt Dessau-Roßlau zur Herstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erforderlich und gewollt. Hiermit besteht die Möglichkeit, durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes die Gegebenheiten vor Ort, mit den bereits errichteten Erschließungsanlagen, in Übereinstimmung mit dem Bauplanungsrecht zu bringen und somit verbindliches öffentliches Baurecht für eine abschließende Ergänzung des Wohngebietes Am Elbpavillon zu erreichen. |
| **2. Unbegründete Erweiterung des Plangebietes**<br>Wir als Anwohner im B-Plan 157 sind nicht damit einverstanden, dass unser Grundstück und auch alle anderen bebauten Grundstücke des B-Plan 157 erneut Gegenstand eines B- Plans werden. Das hat nur unnötige Verwaltungsarbeiten auch auf Seiten der Stadt zur Folge. | Zu 2.)<br>Der Bebauungsplan Nr. 157 bleibt von den Festsetzungen des vorgelegten Änderungsbebauungsplanes Nr. 108 A unberührt. |
| **3. Einbeziehung der oberen Baubehörde des Landesverwaltungsamtes wegen Befangenheit der Stadt Dessau-Rosslau, kein beschleunigtes Verfahren mit Weglassen der TÖB's**<br>Nach unserer Kenntnis ist die gegenwärtige 20 m breite Naturschutzzone im Eigentum der Stadt Dessau-Rosslau und soll möglicherweise an den privaten Erwerber des bereits rechtskräftigen Baulandes der Aachener-Münchner Versicherung zusätzlich mitveräußert werden und mit dem geplanten B-Plan 157 von Naturfläche zu erstklassigen Bauland für ca. 125 €/$m^2$ umgewandelt werden. Damit wäre also eine erhebliche Wertsteigerung verbunden.<br>Damit wirkt die Stadt Dessau-Rosslau zunächst an der planungsrechtlichen Wertsteigerung mit, ehe sie das Land dann privatrechtlich veräußert, | Zu 3.)<br>Es geht im vorliegenden Fall nicht darum Träger öffentlicher Belange (im vorliegenden Fall die obere Baubehörde s. u.) auszugrenzen, sondern die zur Verfügung stehenden gesetzlichen Rahmenbedingungen zur Entwicklung des vorliegenden Wohnstandortes angemessen ihre Wirkung entfalten zu lassen. Eine Eigenentwicklung des Areals durch die Stadt Dessau-Roßlau kam auf Grund der fiskalischen Situation der Stadt nicht in Frage, so dass die Kooperation mit einem Vorhabenträger, wie vorliegend erfolgt, eine bewährte Form der Baugebietsentwicklung darstellt und damit eine erfolgreiche Entwicklung des Wohnstandortes bewirken kann. Die Interessen der Stadt Dessau-Roßlau an einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bleiben dabei vollumfänglich gewahrt. Die darüber hinaus angesprochenen Fragen des Grundstücksver- |

| | |
|---|---|
| bzw. beide Schritte stehen in einem engen Zusammenhang.<br>Damit ist die Stadt Dessau-Rosslau verfahrensbeteiligte Grundstückseigentümerin - wie wir auch - und gleichzeitig führt Sie das Verfahren zum B-Plan 157 durch. Mit der fadenscheinigen Begründung einer Beschleunigung werden hier auch noch sämtliche Träger öffentlicher Belange ausgegrenzt.<br>Daher beantragen wir in diesem speziellen Fall, bereits in der Phase der Aufstellung die Aufsichtsbehörde des Landesverwaltungsamtes mit einzubeziehen mit der Begründung:<br>Die Stadt Dessau-Rosslau ist befangen weil in eigener Sache tätig. | kehrs sind für das vorliegende Planverfahren nicht unmittelbar relevant. Die Stadt Dessau-Roßlau geht davon aus, in verantwortungsvoller Weise sowohl öffentlichen als auch privaten Interessen im Hinblick auf die Entwicklung eines attraktiven Wohnstandortes im Stadtteil Dessau-Ziebigk entsprochen und die hierzu erforderlichen Grundstücksverkehre, in Bezug auf hier einzubringendes städtebauliches Eigentum, in dementsprechender Weise veranlasst zu haben. Einen Anlass, hier Befangenheit bei der Aufstellung der städtebauliche Planung zu unterstellen, kann die Stadt Dessau-Roßlau nicht erkennen. Die kommunale Planungshoheit übt die Stadt sowohl auf eigenen als auch auf privaten Grundstücksflächen gleichermaßen aus, so sie ein Erfordernis bzw. eine Notwendigkeit hierzu erkennt. Dies ist vorliegend der Fall. Eine Beteiligung des Landesverwaltungsamtes ist im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan erfolgt. |
| Wir bitten um eine schriftliche Eingangsbestätigung und Information über die noch ausstehende ordnungsgemäße Offenlegung des zur Verabschiedung vorgesehenen B-Plan Entwurfes. | Der Posteingang wurde am 19.12.2011 schriftlich bestätigt. Die Information über die förmliche Offenlage des Bebauungsplanes konnte dem Amtsblatt am 28.04.2012 entnommen werden. Darüber hinaus fand am 29.05.2012 ein Vor-Ort-Termin mit den Anwohnern statt, an dem auch der Einwender teilnahm. Im Rahmen der förmlichen Beteiligung wurde durch den Einwender keine erneute Stellungnahme abgegeben. |

### 1.9 B9 vom 15.12.2011

| Stellungnahme | Entscheidungsvorschlag |
|---|---|
| | Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau nimmt im Zuge der Abwägung Stellung zum Schreiben von B9 vom 15.12.2011<br><br>Die Stadt Dessau-Roßlau wird die Anregungen aus Sicht von B9 folgt beachten: |
| ... als direkte südliche Angrenzer des Geltungsbereichs des o. g. Änderungsbebauungsplans erheben wir gegen das Planungskonzept folgende Einwände: | Seitens der Stadt Dessau-Roßlau erfolgt die Kenntnisnahme der Einwände zum Änderungsbebauungsplan Nr. 108 A. |
| **1. kein beschleunigtes Verfahren**<br>Die Planungseingriffe der geplanten Änderungen sind so schwer wiegend, dass ein beschleunigtes Verfahren - ohne die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange - nicht zu rechtfertigen ist. Beispielsweise kann die Umwidmung des als Naturschutzgebietes anzusehenden Schutzstreifens in Siedlungsfläche bei einer gleichzeitigen Verengung von 20m auf 10m von uns als direkt Betroffene nicht widerspruchslos hingenommen werden. | Zu 1.)<br>Das beschleunigte Planverfahren gemäß § 13 a BauGB kann Anwendung finden, da es sich bei vorliegendem Bebauungsplan um einen Bebauungsplan für die "Wiedernutzbarmachung von Flächen" mit einer Gesamtgrundfläche von weniger als 20.000 m² handelt. Damit sind die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB erfüllt und somit die Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 2 ff. BauGB unmittelbar zulässig. Damit gelten die |

| | |
|---|---|
| Die im Entwurf des B-Planes 108 postulierte Verbesserung des Kleinklimas wird durch die widersprüchlich Beseitigung der Naturschutzfläche geradezu konterkariert - eine private Gartenfläche unterliegt erfahrungsgemäß einem regelmäßigen Rasenschnitt und einer mitunter unsachgemäßen Düngung - und ist damit eben gerade keine Rückzugsfläche für die Tierarten, die sich inzwischen - seit 1992 - zu unserer großen Freude, dort angesiedelt haben. Diese Flora und Fauna würde mit dem Planungseingriff vollständig zerstört. | Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Insbesondere wird hier von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Auch im vereinfachten Verfahren erfolgt jedoch trotzdem immer eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.<br><br>Nach aktueller Bestandserfassung sowie Informationslage des zuständigen Amtes für Umwelt und Naturschutz, unterstützt durch Ortsbegehungen im Zuge des Verfahrens, ist das Plangebiet anhand der Vorprägung, der aktuellen Struktur und Nutzung sowie der Einflüsse aus den umgebenden Gebieten weiterhin den Siedlungsbiotopen zuzuordnen. Eine besondere Bedeutung hinsichtlich faunistischer Habitatfunktionen, z. B. für besonders oder streng geschützte Arten, wurde nicht festgestellt. Der rechtskräftige Bebauungsplan hierzu stammt aus dem Jahr 1992. Das nun aufgelegte Änderungsverfahren ist aus Sicht der Stadt Dessau-Roßlau zur Herstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erforderlich und gewollt. Hiermit besteht die Möglichkeit, durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes die Gegebenheiten vor Ort, mit den bereits errichteten Erschließungsanlagen, in Übereinstimmung mit dem Bauplanungsrecht zu bringen und somit verbindliches öffentliches Baurecht für eine abschließende Ergänzung des Wohngebietes Am Elbpavillon zu erreichen. |
| **2. Unbegründete Erweiterung des Plangebietes**<br>Wir als Anwohner im B-Plan 157 sind nicht damit einverstanden, dass unser Grundstück und auch alle anderen bebauten Grundstücke des B-Plan 157 erneut Gegenstand eines B- Plans werden. Das hat nur unnötige Verwaltungsarbeiten auch auf Seiten der Stadt zur Folge. | Zu 2.)<br>Der Bebauungsplan Nr. 157 bleibt von den Festsetzungen des vorgelegten Änderungsbebauungsplanes Nr. 108 A unberührt. |
| **3. Einbeziehung der oberen Baubehörde des Landesverwaltungsamtes wegen Befangenheit der Stadt Dessau-Rosslau, kein beschleunigtes Verfahren mit Weglassen der TÖB's**<br>Nach unserer Kenntnis ist die gegenwärtige 20 m breite Naturschutzzone im Eigentum der Stadt Dessau-Rosslau und soll möglicherweise an den privaten Erwerber des bereits rechtskräftigen Baulandes der Aachener-Münchner Versicherung zusätzlich mitveräußert werden und mit dem geplanten B-Plan 157 von Naturfläche zu erstklassigen Bauland für ca. 125 €/$m^2$ umgewandelt werden. Damit wäre also eine erhebliche Wertsteigerung verbunden.<br>Damit wirkt die Stadt Dessau-Rosslau zunächst an der planungsrechtlichen Wertsteigerung mit, ehe sie das Land dann privatrechtlich veräußert, | Zu 3.)<br>Es geht im vorliegenden Fall nicht darum Träger öffentlicher Belange (im vorliegenden Fall die obere Baubehörde s. u.) auszugrenzen, sondern die zur Verfügung stehenden gesetzlichen Rahmenbedingungen zur Entwicklung des vorliegenden Wohnstandortes angemessen ihre Wirkung entfalten zu lassen. Eine Eigenentwicklung des Areals durch die Stadt Dessau-Roßlau kam auf Grund der fiskalischen Situation der Stadt nicht in Frage, so dass die Kooperation mit einem Vorhabenträger, wie vorliegend erfolgt, eine bewährte Form der Baugebietsentwicklung darstellt und damit eine erfolgreiche Entwicklung des Wohnstandortes bewirken kann. Die Interessen der Stadt Dessau-Roßlau an einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bleiben dabei vollumfänglich gewahrt. |

| | |
|---|---|
| bzw. beide Schritte stehen in einem engen Zusammenhang.<br>Damit ist die Stadt Dessau-Rosslau verfahrensbeteiligte Grundstückseigentümerin - wie wir auch - und gleichzeitig führt Sie das Verfahren zum B-Plan 157 durch. Mit der fadenscheinigen Begründung einer Beschleunigung werden hier auch noch sämtliche Träger öffentlicher Belange ausgegrenzt.<br>Daher beantragen wir in diesem speziellen Fall, bereits in der Phase der Aufstellung die Aufsichtsbehörde des Landesverwaltungsamtes mit einzubeziehen mit der Begründung:<br>Die Stadt Dessau-Rosslau ist befangen weil in eigener Sache tätig. | Die darüber hinaus angesprochenen Fragen des Grundstücksverkehrs sind für das vorliegende Planverfahren nicht unmittelbar relevant. Die Stadt Dessau-Roßlau geht davon aus, in verantwortungsvoller Weise sowohl öffentlichen als auch privaten Interessen im Hinblick auf die Entwicklung eines attraktiven Wohnstandortes im Stadtteil Dessau-Ziebigk entsprochen und die hierzu erforderlichen Grundstücksverkehre, in Bezug auf hier einzubringendes städtebauliches Eigentum, in dementsprechender Weise veranlasst zu haben. Einen Anlass, hier Befangenheit bei der Aufstellung der städtebauliche Planung zu unterstellen, kann die Stadt Dessau-Roßlau nicht erkennen. Die kommunale Planungshoheit übt die Stadt sowohl auf eigenen als auch auf privaten Grundstücksflächen gleichermaßen aus, so sie ein Erfordernis bzw. eine Notwendigkeit hierzu erkennt. Dies ist vorliegend der Fall. Eine Beteiligung des Landesverwaltungsamtes ist im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan erfolgt. |
| Wir bitten um eine schriftliche Eingangsbestätigung und Information über die noch ausstehende ordnungsgemäße Offenlegung des zur Verabschiedung vorgesehenen B-Plan Entwurfes. | Der Posteingang wurde am 19.12.2011 schriftlich bestätigt. Die Information über die förmliche Offenlage des Bebauungsplanes konnte dem Amtsblatt am 28.04.2012 entnommen werden. Darüber hinaus fand am 29.05.2012 ein Vor-Ort-Termin mit den Anwohnern statt. Im Rahmen der förmlichen Beteiligung wurde durch den Einwender keine erneute Stellungnahme abgegeben. |

### 1.10 B10 vom 17.01.2012

| Stellungnahme | Entscheidungsvorschlag |
|---|---|
| | Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau nimmt im Zuge der Abwägung Stellung zum Schreiben von B10 vom 17.01.2012<br><br>Die Stadt Dessau-Roßlau wird die Anregungen aus Sicht von B10 wie folgt beachten: |
| Wie in der Vorlage mit Drucksachen-Nr.: DR/BV/322/2011/VI-61 ersichtlich, soll das Grundkonstrukt im südlichen Teil des Bebauungsplanes 108 bzw. 108 A nochmals geändert werden.<br>Gegen die südliche Begrenzung im Bebauungsplan 108 A (Flurstück 1361) erheben wir **Einspruch.**<br><br>**Begründung:** | Seitens der Stadt Dessau-Roßlau erfolgt die Kenntnisnahme der Stellungnahme und des damit im Zusammenhang erhobenen Einspruchs. Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt. |
| Im B-Plan Nr.: 157 „An der Kornhausstraße" in Dessau-Ziebigk und im Auszug | Hier liegt ein Irrtum seitens des Verfassers der Stellungnahme vor. Im B-Plan |

| | |
|---|---|
| aus der Liegenschaftskarte (mit Datum 14.12.2005) ist das Flurstück 1361 als freibleibende öffentliche Grünfläche eingetragen. Das war eine Grundsatzvoraussetzung für unsere Ansiedlung. | Nr. 157 "An der Kornhausstraße" ist das gegenständliche Flurstück 1361 nicht Bestandteil des Geltungsbereiches. Dieses gehörte bereits seinerzeit auch zum Bebauungsplan "Am Elbpavillon" aus dem Jahr 1992. Kurz darauf wurde ein Änderungsverfahren begonnen, auf dessen Grundlage auch die Erschließungsanlagen und einzelne Wohngebäude genehmigt und errichtet wurden. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan greift die Stadt Dessau-Roßlau auf Grund geänderter Eigentumsverhältnisse im Bereich der Privatgrundstücke die Möglichkeit auf, die Festsetzungen des Bebauungsplanes mit den Gegebenheiten vor Ort, d h. mit den bereits errichteten Erschließungsanlagen in Übereinstimmung zu bringen und somit Baurecht für eine abschließende Besiedelung des Wohngebietes "Am Elbpavillon" zu erreichen. Hierzu erfolgten im Vorfeld der Auflage der städtebaulichen Planung notwendige Grundstücksverkehre, welche der gegenständlichen städtebaulichen Zielsetzung entsprechend angemessen abgewickelt wurden. |
| Eine mündliche Anfrage beim Amt für zentrales Gebäudemanagement (Im Jahr 2008) zum Erwerb einer Teilfläche aus dem Flurstück 1361 wurde ablehnend beantwortet.<br><br>Als Folge unserer Kontaktaufnahme wurde am 09.06.2008 eine Vereinbarung zwischen der Stadt Dessau-Roßlau und uns zur Pflege einer öffentlichen Grünfläche abgeschlossen. | Der Verkauf städtischer Flächen an den Vorhabenträger erfolgte im Hinblick auf den gewünschten Abschluss der Gesamtentwicklung des Plangebietes. Eine Eigenentwicklung des Areals durch die Stadt Dessau-Roßlau kam auf Grund der fiskalischen Situation der Stadt nicht in Frage, so dass die Kooperation mit einem Vorhabenträger, wie vorliegend erfolgt, eine bewährte Form der Baugebietsentwicklung darstellt und damit ebenso eine erfolgreiche Entwicklung des Wohnstandortes bewirkt werden kann. Die Interessen der Stadt Dessau-Roßlau an einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bleiben dabei vollumfänglich gewahrt. |
| Diese Vereinbarung ist bis zum heutigen Tag weder gekündigt noch widerrufen worden. Ein Auszug aus der Stadtgrundkarte (56K 500) mit Flurstückgrenzen liegt uns vor. Bei der weiteren Bearbeitung des Planverfahrens ist unser o. g. Einspruch zu berücksichtigen. | Die Vereinbarung zur Pflege einer öffentlichen Grünfläche sichert kein dauerhaftes Nutzungsrecht der zu pflegenden Fläche. Entsprechend Nr. 7 der Vereinbarung besteht ein uneingeschränktes Widerrufsrecht. Eine Kündigung der Pflegevereinbarung ist noch nicht erfolgt, da erst nach Abwägung aller im Rahmen der Beteiligung vorgebrachten Stellungnahmen abschließend über die endgültigen Planfestsetzungen entschieden wird. |
| Falls das Flurstück 1361 nicht weiterhin als öffentliche Grünfläche ausgewiesen wird, stellen wir hiermit den Antrag auf käuflichen Erwerb einer Teilfläche. Die von uns zu erwerbende Fläche sollte deckungsgleich mit der In der Pflegevereinbarung festgelegten Fläche sein.<br><br>Wir erwarten eine Lösung wo unsere Interessen berücksichtigt werden. | Die betreffenden Flächen wurden bereits nach Maßgabe einer entsprechenden politischen Entscheidung durch den Stadtrat im Rahmen der Gesamtmaßnahme der Weiterentwicklung des Plangebietes 108 A an den Vorhabenträger veräußert. Ein Anspruch Dritter auf die Flächen besteht nicht. Die Nutzungsinteressen des Verfassers der Stellungnahme werden nicht beeinträchtigt, da keine funktionalen Konflikte aus benachbarter geplanter privater Grünflächen resultieren. Dem Vorhabenträger wurde über die vorliegende Kaufabsicht informiert. |

## 1.11 B11 vom 17.01.2012

| Stellungnahme | Entscheidungsvorschlag |
|---|---|
| | Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau nimmt im Zuge der Abwägung Stellung zum Schreiben von B11 vom 17.01.2012<br><br>Die Stadt Dessau-Roßlau wird die Anregungen aus Sicht von B11 wie folgt beachten: |
| Wie in der Vorlage mit Drucksachen-Nr.: DR/BV/322/2011/VI-61 ersichtlich, soll das Grundkonstrukt im südlichen Teil des Bebauungspläne 108 bzw. 108 A nochmals geändert werden.<br><br>Gegen die südliche Begrenzung im Bebauungsplan 108 A (Flurstück 1361)erheben wir Einspruch. | Seitens der Stadt Dessau-Roßlau erfolgt die Kenntnisnahme der Stellungnahme und des damit im Zusammenhang erhobenen Einspruchs. Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt. |
| Begründung<br>Im B-Plan Nr.: 157 „An der Kornhausstraße“ in Dessau-Ziebigk und im Auszug aus der Liegenschaftskarte (mit Datum 14.12.2005) ist das Flurstück 1361 als freibleibende öffentliche Grünfläche eingetragen. Da war eine Grundsatzvoraussetzung für unsere Ansiedlung. | Hier liegt ein Irrtum seitens des Verfassers der Stellungnahme vor. Im B-Plan Nr. 157 "An der Kornhausstraße" ist das gegenständliche Flurstück 1361 nicht Bestandteil des Geltungsbereiches. Dieses gehörte bereits seinerzeit auch zum Bebauungsplan "Am Elbpavillon" aus dem Jahr 1992. Kurz darauf wurde ein Änderungsverfahren begonnen, auf dessen Grundlage auch die Erschließungsanlagen und einzelne Wohngebäude genehmigt und errichtet wurden. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan greift die Stadt Dessau-Roßlau auf Grund geänderter Eigentumsverhältnisse im Bereich der Privatgrundstücke die Möglichkeit auf, die Festsetzungen des Bebauungsplanes mit den Gegebenheiten vor Ort, d h. mit den bereits errichteten Erschließungsanlagen in Übereinstimmung zu bringen und somit Baurecht für eine abschließende Besiedelung des Wohngebietes "Am Elbpavillon" zu erreichen. |
| Wichtigste Voraussetzung für unsere Ansiedlung im Baugebiet „An der Kornhausstraße“ war die Gestaltung der nördlich vorgelagerten Flächen. Darüber informierten wir uns am Donnerstag, d. 9. März 2000, 14:30 Uhr im Stadtplanungsamt Am Wörlitzer Bahnhof 1. Dort erhielten wir von Frau Frauendienst die Auskunft: "Zur Wohnbebauung 'Am Elbpavillon‘ hin bleibt - eine ca. 20 m breite Grünfläche frei “.<br><br>Wir wünschen uns eine Lösung, die auch unsere Interessen berücksichtigt und unsere Wohnqualität nicht negativ beeinflusst | Die in Rede stehende Grünfläche bleibt dem Grunde nach erhalten. Jedoch wurde der Grünstreifen auf 10 m Breite im vorliegenden Bebauungsplan reduziert und ihm die Funktion einer privaten Gartenzone mit integriertem Gehölzstreifen zugeordnet, in der jegliche Bebauung und Aufschüttung unzulässig ist. Entsprechende Festlegungen befinden sich in den textlichen Festsetzungen Nr. 22 und Nr. 23. Zudem wird die öffentliche Verkehrsfläche der südlich des Arkadenweges abzweigenden Anliegerstraßen um 4,00 – 7,00 m, je nach erforderlicher Ausbaulänge, Richtung Norden eingekürzt, festgesetzt. Anstelle der Festsetzung "öffentliche Verkehrsfläche" erfolgt hier nunmehr die Grünflächenfestsetzung, wie südlich angrenzend. |

| | |
|---|---|
| | Die städtebauliche Idee, private Gärten aneinandergrenzen zu lassen, zumal es sich diesseits und jenseits der privaten Gärten um Wohngrundstücke handelt und somit spezielle Nutzungskonflikte nicht zu erwarten sind, ist üblich.<br><br>Die Stadt Dessau-Roßlau geht nunmehr im Ergebnis eines am 29.05.2012 durchgeführten Ortstermins davon aus, dass auch die Interessen der südlich an das Plangebiet angrenzenden Bewohner, wie auch die des Verfassers der Stellungnahme im Bebauungsplangebiet Nr. 157, hinreichend Berücksichtigung gefunden haben. |

# 2 Stellungnahmen der Nachbargemeinden

## 2.1 beteiligte Nachbargemeinden

Folgende Nachbargemeinden, deren Aufgaben durch die Planung berührt werden können, sind mit Anschreiben vom 01.12.2011 (frühzeitige Beteiligung) und 26.04.2012 (förmliche Beteiligung) beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden:

- Stadt Aken
- Stadt Oranienbaum-Wörlitz
- Stadt Gräfenhainichen
- Stadt Raguhn – Jeßnitz
- Stadt Südliches Anhalt
- Gemeinde Osternienburger Land
- Stadt Zerbst/Anhalt
- Stadt Coswig (Anhalt)

## 2.2 beteiligte Nachbargemeinden ohne Stellungnahmen

| Stellungnahme | Entscheidungsvorschlag |
|---|---|
| ▪ Stadt Aken<br>▪ Stadt Oranienbaum-Wörlitz<br>▪ Stadt Gräfenhainichen<br>▪ Stadt Raguhn-Jeßnitz<br>▪ Stadt Südliches Anhalt<br>▪ Gemeinde Osternienburger Land | Das Fehlen der Stellungnahmen veranlasst die Stadt Dessau-Roßlau zu der Annahme, dass der Bebauungsplan 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 zum Bebauungsplanentwurf aufgeführt wurden.<br><br>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. |

## 2.3 beteiligte Nachbargemeinden ohne Einwendungen und Hinweise

| Stellungnahme | Entscheidungsvorschlag |
|---|---|
| ▪ Stadt Zerbst/Anhalt vom 12.06.2012<br>▪ Stadt Coswig (Anhalt) vom 06.12.2011/09.05.2012 | Der Entwurf des Bebauungsplanes und die dazugehörige Begründung haben den nebenstehenden Gemeinden zur Beurteilung und zur Abgabe einer Stellungnahme vorgelegen. Belange dieser Gemeinden werden durch die Planung nicht berührt. Es wurden keine Bedenken vorgebracht.<br><br>Änderungen/Ergänzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ergeben sich hierdurch nicht. |

## 2.4 beteiligte Nachbargemeinden mit abwägungsrelevanten Einwendungen, Anregungen oder Hinweisen

### 2.4.1 keine

| Stellungnahme | Entscheidungsvorschlag |
|---|---|
| | |

# 3 Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

## 3.1 beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

- Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt vom 29.11.2011/07.06.2012
- Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie vom 15.12.2011/29.05.2012/30.05.2012
- Polizeidirektion Dessau-Roßlau
- Landesamt für Umweltschutz vom 16.05.2012
- Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Anhalt vom 07.12.2011
- Landesamt für Geologie und Bergwesen vom 20.11.2011
- Landesamt für Vermessung und Geoinformation vom 12.12.2011/15.05.2012
- Landesamt für Verbraucherschutz vom 09.12.2011
- Landesbetrieb für Hochwasserschutz vom 16.12.2011
- Landesbetrieb Bau NL Ost vom 13.12.2011
- Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt – Wittenberg – Bitterfeld vom 06.12.2011/24.05.2012
- Evangelische Landeskirche Dessau
- Kath. Probsteipfarramt
- Jüdische Gemeinde
- Telekom Magdeburg vom 14.12.2011
- Deutsche Post
- Kabel Deutschland
- HL komm Telekommunikations GmbH vom 02.12.2011/07.05.2012
- Dessauer Versorgungs- und Verkehrsgesellschaft vom 14.12.2011/31.05.2012
- Primacom
- GASCADE GmbH & Co. KG (ehem. WINGAS) vom 13.12.2011
- MITGAS vom 05.12.2011/14.05.2012
- MITNETZ Strom mbH vom 11.06.2012
- Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz vom 06.12.2011/09.05.2012
- 50Hertz Transmission GmbH vom 07.12.2011/16.05.2012
- GDMcom GmbH i.A. Verbundnetz Gas AG vom 06.12.2011

## 3.2 beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange ohne Stellungnahmen

| Stellungnahme | Entscheidungsvorschlag |
|---|---|
| ▪ Polizeidirektion Dessau-Roßlau<br>▪ Evangelische Landeskirche Dessau<br>▪ Kath. Probsteipfarramt<br>▪ Jüdische Gemeinde<br>▪ Deutsche Post<br>▪ Kabel Deutschland<br>▪ Primacom | Das Fehlen der Stellungnahmen veranlasst den Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau zu der Annahme, dass der Bebauungsplan auf die Belange dieser Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange keine Auswirkungen haben wird.<br><br>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. Eine Änderung von Planzeichnung und Begründung ist somit nicht erforderlich. |

### 3.3 beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange ohne Einwendungen

| Stellungnahme | Entscheidungsvorschlag |
|---|---|
| ▪ ALFF Anhalt vom 07.12.2011<br>▪ Landesstraßenbaubehörde RB Ost (ehem. LB Bau NL Ost) vom 13.12.2011<br>▪ Regionale Planungsgemeinschaft A-B-W vom 06.12.2011/24.05.2012<br>▪ HL komm Telekommunikations GmbH vom 02.12.2011/07.05.2012<br>▪ MITGAS GmbH vom 05.12.2011/14.05.2012<br>▪ MITNETZ Strom mbH vom 11.06.2012<br>▪ Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz vom 06.12.2011/09.05.2012<br>▪ 50Hertz Transmission GmbH vom 07.12.2011/16.05.2012<br>▪ GDMcom mbH vom 06.12.2012<br>▪ GASCADE GmbH & Co. KG (ehem. WINGAS) vom 13.12.2011 | Die Stellungnahmen der in der linken Spalte aufgeführten TÖB werden von der Stadt Dessau-Roßlau zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen an Plan oder Begründung ergeben sich daraus nicht, da<br>▪ sie eine uneingeschränkte Zustimmung enthalten,<br>▪ keine Informationen enthalten, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind<br>▪ nach Mitteilung der jeweiligen TÖB ihr Aufgabenbereich von der Planung nicht betroffen ist,<br>▪ sie keinen Aufschluss über von den TÖB beabsichtigte und bekannte, bereits eingeleitete oder verwirklichte Planungen und sonstige Maßnahmen sowie deren zeitliche Entwicklung geben und,<br>▪ sie Vorschriften betreffen, die nicht für den Erlass des Bebauungsplanes von Bedeutung sind oder<br>▪ sie auf die Einhaltung von Vorschriften bei der Umsetzung des Bebauungsplanes abzielen. |

## 3.4 beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit abwägungsrelevanten Einwendungen, Anregungen oder Hinweisen

### 3.4.1 Landesverwaltungsamt Halle mit Schreiben vom 29.11.2011/07.06.2012

| Stellungnahme | Entscheidungsvorschlag |
|---|---|
| | Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau nimmt im Zuge der Abwägung Stellung zum Schreiben des Landesverwaltungsamtes vom 29.11.2011/07.06.2012. |
| **Stellungnahme vom 29.11.2011** | Die Stadt Dessau-Roßlau wird die Anregungen aus Sicht des Landesverwaltungsamtes folgt beachten: |
| Im Beteiligungsverfahren nach § 4 Baugesetzbuch (BauGB) gebe ich als Träger öffentlicher Belange nachfolgende gebündelte Stellungnahme des Landesverwaltungsamtes ab. | Seitens der Stadt Dessau-Roßlau erfolgt die Kenntnisnahme der Stellungnahmen. |
| Mit dieser Stellungnahme wird den vorgeschriebenen Genehmigungs- und Zulassungsverfahren nicht vorgegriffen und es werden damit weder öffentlich-rechtliche noch privatrechtliche Zustimmungen und Gestattungen erteilt. | |
| Meine Behörde nimmt keine Vorabwägung vor. | |
| Diese Stellungnahme enthält die Einzelstellungnahmen der Fachreferate wie folgt: | |
| **1. Als obere Luftfahrtbehörde und Erlaubnisbehörde für den Großraum- und Schwerverkehr (Referat 307)** | Zu 1.) |
| Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange stehen dem Vorhaben aus ziviler luftverkehrsrechtlicher Sicht keine Einwände entgegen. | Es wird seitens der Stadt Dessau-Roßlau zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht des Referates 307 keine Einwände dem vorgelegten Bebauungsplan entgegenstehen. |
| **2. Als obere Landesplanungsbehörde (Referat 309)** | Zu 2.) |
| Nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen stelle ich unter Bezug auf § 13 (2) Landesplanungsgesetz (LPIG) fest, dass der Änderungsbebauungsplan Nr. 108 ElbpavilIon“ nicht raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend oder | Seitens der Stadt Dessau-Roßlau erfolgt die Kenntnisnahme, dass der vorgelegte Bebauungsplan nicht raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend oder raumbeeinflussend ist und eine landesplanerische Abstimmung demnach |

| | |
|---|---|
| raumbeeinflussend ist.<br><br>Die Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet die Anpassung der planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften an die veränderte Nachfragesituation im Wohnungsbau. Weiterhin soll der Bebauungsplan angepasst werden, um die im Bebauungsplan festgelegten wasser- und naturschutzfachlichen Rahmenbedingungen zu erfüllen. Im rechtskräftigen FNP wurde die Fläche als Wohngebiet ausgewiesen.<br><br>Eine landesplanerische Abstimmung ist demnach nicht erforderlich.<br><br>Gemäß § 16 (2) LPIG obliegt der oberen Landesplanungsbehörde die Abgabe von landesplanerischen Stellungnahmen im Rahmen von öffentlich-rechtlichen Verfahren nur für raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen. | sich nicht erforderlich zeigt. |
| **3. Als obere Abfallbehörde (Referat 401)**<br><br>Der Geltungsbereich umfasst das nördliche Teilgebiet des Bebauungsplanes Nr. 108. Die Gesamtgröße des Bebauungsplanänderungsbereiches beträgt 7,47 ha. Angaben zu Altlastenverdachtsflächen liegen nach einer Recherche im Bodenschutzinformationssystem des Landes Sachsen-Anhalt nicht vor Sofern ein Umweltbericht und ein landschaftspflegerischer Begleitplan als Bestandteil des Bebauungsplanes vorliegen, sind diese Unterlagen zur Prüfung vorzulegen. | Zu 3.)<br><br>Seitens der Stadt Dessau-Roßlau erfolgt die Kenntnisnahme, dass für den Geltungsbereich keine Altlastenverdachtsflächen entsprechend einer Recherche im Bodenschutzinformationssystem des Landes Sachsen-Anhalt vorliegen. |
| **4. Als obere Immissionsschutzbehörde (Referat 402)**<br><br>Gegenstand der vorgesehenen Änderung des seit 1993 rechtkräftigen Bebauungsplanes sind verschiedene Anpassungen zum Zwecke der besseren Vermarktbarkeit der Baugrundstücke.<br><br>Belange der oberen Immissionsschutzbehörde werden von der Änderung nicht berührt. | Zu 4.)<br><br>Seitens der Stadt Dessau-Roßlau erfolgt die Kenntnisnahme, dass Belange der oberen Immissionsschutzbehörde vom vorgelegten Bebauungsplan nicht berührt werden. |
| **5. Als obere Behörde für Wasserwirtschaft (Referat 404)**<br>Zur Änderung des Bebauungsplanes ist Nachfolgendes zu berücksichtigen.<br><br>Gemäß § 97 Abs. 1 Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA) sind Maßnahmen, die die Deichunterhaltung unmöglich machen oder wesent- | Zu 5.)<br><br>Seitens der Stadt Dessau-Roßlau erfolgt die Kenntnisnahme der Stellungnahme. Die mitgeteilten Hinweise zum Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt sind der Stadt Dessau-Roßlau bekannt und wurden so bereits Bestandteil der |

| | |
|---|---|
| lich erschweren oder die Sicherheit des Deiches beeinträchtigen, verboten.<br><br>Gemäß § 97 Abs. 2 WG LSA dürfen Anlagen der Ver- und Entsorgung, der Be- und Entwässerung sowie Anlagen des Verkehrs in einer Entfernung bis zu 10 Metern, ausgehend von der jeweiligen wasser- und landseitigen Grenze des Deiches, nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Für sonstige Anlagen jeder Art gilt dies in einer Entfernung bis zu 50 Metren und für Anlagen des Bodenaushubes in einer Entfernung bis zu 150 m. | Begründung des Bebauungsplanes. Zusätzlich ist darauf hinzuweisen, dass bereits für 4 Grundstücke eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung durch die obere Wasserbehörde im Anlagenverbotsstreifen (AVS) erteilt wurde. Demgemäß ist auch die Stellungnahme des LHW vom 16.12.2011 für weitere Vorhaben zu verstehen, welche Neubebauungen im AVS mit 25,0 m Mindestabstand zum Deich grundsätzlich als zustimmungsfähig benennt. Beeinträchtigungen der Standsicherheit oder Behinderung der Deichunterhaltung sind somit nicht zu erwarten. Daher bleibt der Festsetzungsumfang des vorgelegten Bebauungsplanes auch für den (noch) nicht über wasserrechtliche Ausnahmegenehmigungen verfügenden Bereich erhalten. Der aus der Planzeichnung zu entnehmende Erlaubnisvorbehalt gemäß § 97 WG-LSA setzt hier den bauplanungsrechtlichen Rahmen für die Durchführbarkeit von Bau- und Erschließungsmaßnahmen für den zu beantragenden Einzelfall. Es erfolgt eine redaktionelle Anpassung des Baufeldes im Baugebiet WA1. |
| **6. Als obere Behörde für Abwasser (Referat 405)**<br><br>Durch das Vorhaben werden Zuständigkeiten des Referates Abwasser, als obere Wasserbehörde im LVwA, nicht berührt. | Zu 6.)<br><br>Seitens der Stadt Dessau-Roßlau erfolgt die Kenntnisnahme, dass Belange des Referates 405 durch die vorgelegte Bebauungsplanung nicht berührt werden und keine weiteren Hinweise ergehen. |
| **7. Als obere Naturschutzbehörde (Referat 407)**<br><br>Von der Änderung des hier benannten Bebauungsplanes werden derzeit keine Belange der oberen Naturschutzbehörde berührt.<br><br>Hinweis:<br>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 1 5. 666) sowie auf die § 44 und 45 BNatSchG. | Zu 7.)<br><br>Seitens der Stadt Dessau-Roßlau erfolgt die Kenntnisnahme, dass Belange der oberen Naturschutzbehörde durch den vorgelegten Bebauungsplan nicht berührt werden. Das Amt für Umwelt und Naturschutz (untere Naturschutzbehörde) der Stadt Dessau-Roßlau wurde am Planverfahren beteiligt. Eine Stellungnahme liegt vom Amt für Umwelt und Naturschutz vom 19.12.2011 vor und wurde berücksichtigt.<br><br>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. |
| **8. Als obere Denkmalschutzbehörde und UNESCO-Weltkulturerbe (Referat 506)**<br>Mit Inkrafttreten des zweiten lnvestitionserleichterungsgesetzes am 01. September 2003 (GVBI. LSA Nr. 26/2003 vom 16.07.2003) wurde durch den Artikel 8 das Denkmalschutzgesetz Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) geändert. Gemäß Artikel 8 Nr. 3 Abs. b wird der § 8 Abs. 3 DenkmSchG LSA dahingehend geändert, dass nunmehr bei Vorhaben, die innerhalb von Gemeinde-, | Zu 8.)<br><br>Seitens der Stadt Dessau-Roßlau erfolgt die Kenntnisnahme. |

| | |
|---|---|
| Gebiets-, Verkehrs- und anderen Planungen Kulturdenkmale gemäß § 2 DenkmSchG LSA berühren, diese dem Denkmalfachamt zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dieses ist gemäß Artikel 12 zum Gesetz zur Neuordnung der Landesverwaltung vom 17.12.2003 (GVBI. LSA Nr. 46/2003) das<br>Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt (LDA)<br>Landesmuseum für Vorgeschichte<br>Richard-Wagner-Straße 9<br>06114 Halle (Saale).<br><br>Nach Prüfung der mir von Ihnen vorgelegten Unterlagen und fachlicher Beteiligung des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt teile ich Ihnen folgendes mit:<br><br>Die vorgelegte Planung berührt ein Gebiet von archäologischer Relevanz. Innerhalb des Plangebietes wurden wiederholt Nachweise einer mittelalterlichen Besiedlung erbracht. Es muss damit gerechnet werden, dass im Zuge der späteren Realisierung des B-Planes archäologische Funde zu Tage treten und Befunde angetroffen werden könnten.<br><br>Werden im Vorhabensgebiet Denkmale festgestellt, in die im Sinne von § 10 Abs. 1 DenkmSchG LSA eingegriffen wird, eine Genehmigung der zuständigen Denkmalschutzbehörde zwingend erforderlich, § 14 Abs. 1 und 2 DenkmSchG LSA.<br><br>Im Falle, dass Kulturdenkmale durch den Eingriff zerstört werden, ist die obere Denkmalschutzbehörde zuständig, § 14 Abs. 10 DenkmSchG LSA. In allen übrigen Fällen liegt die Zuständigkeit bei der jeweiligen unteren Denkmalschutzbehörde.<br><br>**Stellungnahme vom 07.06.2012**<br><br>Im Beteiligungsverfahren nach § 4 Baugesetzbuch (BauGB) gebe ich als Träger öffentlicher Belange nachfolgende gebündelte Stellungnahme des Landesverwaltungsamtes ab.<br><br>Mit dieser Stellungnahme wird den vorgeschriebenen Genehmigungs- und Zulassungsverfahren nicht vorgegriffen und es werden damit weder öffentlich-rechtliche noch privatrechtliche Zustimmungen und Gestattungen erteilt. Meine | Entsprechende Hinweise wurden in die Begründung eingearbeitet. |

| | |
|---|---|
| Behörde nimmt keine Vorabwägung vor.<br><br>Diese Stellungnahme enthält die Einzelstellungnahmen der Fachreferate wie folgt: | |
| **1. Als obere Luftfahrtbehörde und Erlaubnisbehörde für den Großraum- und Schwerverkehr (Referat 307)** | Zu 1.) |
| Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange stehen dem Vorhaben aus fachlicher Sicht in Bezug auf die Belange des Referates 307 keine Einwände entgegen. | Es wird seitens der Stadt Dessau-Roßlau zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht des Referates 307 keine Einwände dem vorgelegten Bebauungsplan entgegenstehen. |
| **2. Als obere Landesplanungsbehörde (Referat 309)** | Zu 2.) |
| Nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen stelle ich unter Bezug auf § 13 (2) Landesplanungsgesetz (LPIG) fest, dass der Änderungsbebauungsplan Nr. 108 A "Elbpavillon" nicht raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend oder raumbeeinflussend ist.<br><br>Die Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet die Anpassung der planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften an die veränderte Nachfragesituation im Wohnungsbau. Weiterhin soll der Bebauungsplan angepasst werden, um die im Bebauungsplan festgelegten wasser- und naturschutzfachlichen Rahmenbedingungen zu erfüllen. Im rechtskräftigen FNP wurde die Fläche als Wohngebiet ausgewiesen.<br><br>Eine landesplanerische Abstimmung ist demnach nicht erforderlich.<br><br>Gemäß § 16 (2) LPIG obliegt der oberen Landesplanungsbehörde die Abgabe von landesplanerischen Stellungnahmen im Rahmen von öffentlich-rechtlichen Verfahren nur für raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen. | Seitens der Stadt Dessau-Roßlau erfolgt die Kenntnisnahme, dass der vorgelegte Bebauungsplan nicht raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend oder raumbeeinflussend ist und eine landesplanerische Abstimmung demnach sich nicht erforderlich zeigt. |
| **3. Als obere Abfall- und Bodenschutzbehörde (Referat 401)** | Zu 3.) |
| Meine Stellungnahme vom 21.12.2011 behält vollinhaltlich Gültigkeit.<br><br>Zur Berücksichtigung der Bodenschutzbelange in der Bauleitplanung wird auf die Veröffentlichung der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz "Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB" (LABO; Internetauftritt unter | Bezug nehmend auf die Stellungnahme vom 21.12.2011 wird mitgeteilt, dass der Stadt keine Stellungnahme mit diesem Datum vorliegt. Es wird angenommen, dass es sich um die Stellungsnahme vom 29.11.2011 handelt. In der zuletzt genannten Stellungnahme wurde mitgeteilt, dass für den Geltungsbereich keine Altlastenverdachtsflächen entsprechend einer Recherche im Bo- |

| | |
|---|---|
| http://www.labo-deutschland.de) verwiesen. Die Berücksichtigung dieses Leitfadens im Rahmen der Planung ist wünschenswert, um den Belangen des Bodenschutzes in angemessener Weise Rechnung tragen zu können und damit die Voraussetzung für eine gerechte Abwägung zwischen den öffentlichen und privaten Belangen sowohl gegeneinander als auch untereinander zu schaffen.<br><br>Zum erforderlichen Umfang der Umweltprüfung werden folgende Hinweise gegeben:<br><br>Die Belange des Bodens sind durch Hinweise u. a. auf Ausprägungen des Schutzgutes im Zusammenhang mit zu erwartenden erheblichen Auswirkungen einzubringen. Zur Ermittlung der Betroffenheit des Bodens gehört die verbindliche Verwendung des Begriffes Bodenfunktionen nach der Nomenklatur des BBodSchG § 2 Abs. 2 Nrn. 1 und 2 ebenso wie die Untergliederung in entsprechende Teilfunktionen.<br><br>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von nachteiligen Auswirkungen auf den Boden sollen über den funktionsbezogenen Ansatz formuliert werden. Gleichzeitig sollte im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung der Ausgleich für das Schutzgut Boden über die Benennung bodenfunktionsbezogener Maßnahmen verbessert werden.<br><br>Ein Bodenfunktionsbewertungsverfahren sowie allgemeine Hinweise zur Berücksichtigung des Bodenschutzes in der Bauleitplanung sind in den Veröffentlichungen "Bodenschutz in der räumlichen Planung" (Berichte des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt, Heft 29/1998) und "Empfehlungen zum Bodenschutz in der Bauleitplanung" (Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt des Landes Sachsen-Anhalt) beschrieben und im Internet unter www.lau-st.de im Fachbereich 2 unter "Bodenschutz/Altlasten" bei "Quellenangaben, Fachartikel" einseh- und herunterladbar.<br><br>Der Geltungsbereich umfasst das nördliche Teilgebiet des Bebauungsplanes Nr. 108. Die Gesamtgröße des Bebauungsplanänderungsbereiches beträgt 7,47 ha. Angaben zu Altlastenverdachtsflächen liegen nach einer Recherche im Bodenschutzinformationssystem des Landes Sachsen-Anhalt nicht vor. Sofern ein Umweltbericht und ein landschaftspflegerischer Begleitplan als Bestandteil des Bebauungsplanes vorliegen, sind diese Unterlagen zur Prüfung vorzulegen. | denschutzinformationssystem des Landes Sachsen-Anhalt vorliegen. Ferner wird das vorliegende Planverfahren gemäß § 13 a BauGB geführt. Ein Umweltbericht wird nicht erstellt. Ein landschaftspflegerischer Begleitplan ist ebenso nicht Bestandteil vorliegenden Bebauungsplanverfahrens. Demzufolge findet auch eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB im vorliegenden Planverfahren nicht statt, so dass die gegebenen Hinweise zum Bodenfunktionsbewertungsverfahren zur Kenntnis genommen werden, jedoch für die vorliegende Änderungsbebauungsplanung keine unmittelbare Wirkung entfalten. Dies ist auch der Tatsache geschuldet, dass im Kontext vorliegenden Bebauungsplanes nicht von einer erheblich oder nachteilig beeinträchtigten Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (einschließlich er Bodenfunktion) durch die baulichen Entwicklungsoptionen oder die Neuanlage von Stellplätzen mit ihren Zufahrten ausgegangen werden kann. |

| | |
|---|---|
| **4. Als obere Immissionsschutzbehörde (Referat 402)**<br><br>Gegenstand der vorgesehenen Änderung des seit 1993 rechtkräftigen Bebauungsplanes sind verschiedene Anpassungen zum Zwecke der besseren Vermarktbarkeit der Baugrundstücke.<br><br>Belange der oberen Immissionsschutzbehörde werden von der Änderung nicht berührt. | Zu 4.)<br><br>Seitens der Stadt Dessau-Roßlau erfolgt die Kenntnisnahme, dass Belange der oberen Immissionsschutzbehörde vom vorgelegten Bebauungsplan nicht berührt werden. |
| **5. Als obere Behörde für Wasserwirtschaft (Referat 404)**<br><br>Zur Änderung des Bebauungsplanes ist Nachfolgendes zu berücksichtigen.<br><br>Gemäß § 97 Abs. 1 Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt WG LSA) sind Maßnahmen, die die Deichunterhaltung unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder die Sicherheit des Deiches beeinträchtigen, verboten.<br><br>Gemäß § 97 Abs. 2 WG LSA dürfen Anlagen der Ver- und Entsorgung, der Be- und Entwässerung sowie Anlagen des Verkehrs in einer Entfernung bis zu 10 Metern, ausgehend von der jeweiligen wasser- und landseitigen Grenze des Deiches, nicht errichtet oder wesentlich geändert werden.<br><br>Für sonstige Anlagen jeder Art gilt dies in einer Entfernung bis zu 50 Metern und für Anlagen des Bodenaushubes in einer Entfernung bis zu 150 m. | Zu 5.)<br><br>Seitens der Stadt Dessau-Roßlau erfolgt die Kenntnisnahme der Stellungnahme. Die mitgeteilten Hinweise zum Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt sind der Stadt Dessau-Roßlau bekannt und wurden so bereits Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes. Zusätzlich ist darauf hinzuweisen, dass bereits für 4 Grundstücke eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung durch die obere Wasserbehörde im Anlagenverbotsstreifen (AVS) erteilt wurde. Demgemäß ist auch die Stellungnahme des LHW vom 16.12.2011 für weitere Vorhaben zu verstehen, welche Neubebauungen im AVS mit 25,0 m Mindestabstand zum Deich grundsätzlich als zustimmungsfähig benennt. Beeinträchtigungen der Standsicherheit oder Behinderung der Deichunterhaltung sind somit nicht zu erwarten. Daher bleibt der Festsetzungsumfang des vorgelegten Bebauungsplanes auch für den (noch) nicht über wasserrechtliche Ausnahmegenehmigungen verfügenden Bereich erhalten. Der aus der Planzeichnung zu entnehmende Erlaubnisvorbehalt gemäß § 97 WG-LSA setzt hier den bauplanungsrechtlichen Rahmen für die Durchführbarkeit von Bau- und Erschließungsmaßnahmen für den zu beantragenden Einzelfall. Es erfolgt eine redaktionelle Anpassung des Baufeldes im Baugebiet WA 1. |
| **6. Als obere Behörde für Abwasser (Referat 405)**<br><br>Durch das Vorhaben werden Zuständigkeiten des Referates Abwasser, als obere Wasserbehörde im LVwA, nicht berührt.<br><br>Nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen ergeben sich aus Sicht der oberen Wasserbehörde, Referat 405, keine weiteren Hinweise. | Zu 6.)<br><br>Seitens der Stadt Dessau-Roßlau erfolgt die Kenntnisnahme, dass Belange des Referates 405 durch die vorgelegte Bebauungsplanung nicht berührt werden und keine weiteren Hinweise ergehen. |

| | |
|---|---|
| **7. Als obere Naturschutzbehörde (Referat 407)**<br><br>Vom Entwurf der Änderung des hier benannten Bebauungsplanes werden derzeit keine Belange der oberen Naturschutzbehörde berührt. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege vertritt die Naturschutzbehörde der Stadt Dessau - Rosslau, auf deren Stellungnahme hiermit verwiesen wird. | Zu 7.)<br><br>Seitens der Stadt Dessau-Roßlau erfolgt die Kenntnisnahme, dass Belange der oberen Naturschutzbehörde durch den vorgelegten Bebauungsplan nicht berührt werden. Das Amt für Umwelt und Naturschutz (untere Naturschutzbehörde) der Stadt Dessau-Roßlau wurde am Planverfahren beteiligt. Eine Stellungnahme liegt vom Amt für Umwelt und Naturschutz vom 19.12.2011 vor und wurde berücksichtigt. |
| Hinweis:<br>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 1 S. 666) sowie auf die § 44 und 45 BNatSchG. | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. |
| **8. Als obere Denkmalschutzbehörde und UNESCO-Weltkulturerbe (Referat 502)**<br><br>Zu den öffentlichen Belangen dieses Referates liegt gegenwärtig keine Stellungnahme vor. Die Stellungnahme reiche ich Ihnen umgehend nach, sofern die Hinweise und Anregungen für die eingereichte Bauleitplanung von fachlicher Relevanz sind. | Zu 8.)<br><br>Seitens der Stadt Dessau-Roßlau erfolgt die Kenntnisnahme.<br>Es wurde keine Stellungnahme nachgereicht. |
| **Hinweis zur Datensicherung**<br>Die obere Landesplanungsbehörde führt gemäß § 14 Landesplanungsgesetz das Raumordnungskataster (ROK) des Landes Sachsen-Anhalt.<br><br>Die Erfassung genehmigter Bauleitplanungen ist u. a. Bestandteil des ROK. Ich bitte Sie daher, mich von der Genehmigung der o. g. Bauleitplanung (Bekanntmachung) in Kenntnis zu setzen und mir eine Kopie der kartographischen Darstellung des Plangebietes in der genehmigten Fassung zu übergeben. | Die Stadt Dessau-Roßlau wird nach Abschluss des Planverfahrens eine Abschrift der rechtskräftigen Planfassung des Bebauungsplanes übergeben. |

### 3.4.2 Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt mit Schreiben vom 15.12.2011/29.05.2012/30.05.2012

| Stellungnahme | Entscheidungsvorschlag |
|---|---|
| | Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau nimmt im Zuge der Abwägung Stellung zum Schreiben des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie SA vom 15.12.2011/29.05.2012/30.05.2012. |
| **Stellungnahme vom 15.12.2011** | Die Stadt Dessau-Roßlau wird die Anregungen aus Sicht des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie SA folgt beachten: |
| … zu oben genanntem Vorhaben erhalten Sie aus Sicht der Denkmalpflege und Archäologie (LDA) folgende fachliche Stellungnahme zu archäologischen Belangen: | Seitens der Stadt Dessau-Roßlau erfolgt die Kenntnisnahme der Stellungnahmen. Die Anregungen werden berücksichtigt. |
| ich danke Ihnen für das o. g. Schreiben. Die von Ihnen vorgelegte Planung berührt ein Gebiet von archäologischer Relevanz. Innerhalb des Plangebietes wurden wiederholt Nachweise einer mittelalterlichen Besiedlung erbracht. Es muss damit gerechnet werden, dass im Zuge der Realisierung des B-Planes archäologische Funde zu Tage treten und Befunde angetroffen werden. | |
| Daher bedürfen Bau- und Erschließungsmaßnahmen im Gelände einer denkmalrechtlichen Genehmigung, welche bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde der Stadt Dessau-Roßlau zu beantragen ist. Denkmalrechtliche Genehmigungen können mit Nebenbestimmungen zur Wahrung der archäologischen Belange (hier Durchführung von fachgerechten archäologischen Dokumentationen) versehen sein. Auf § 14 (9) DenkmSchG-LSA wird hiermit hingewiesen. | Der Hinweis in Bezug auf die denkmalrechtliche Genehmigung wird in das Satzungsexemplar eingearbeitet. Dieses Vorgehen dient der allgemeinen Information und erhöht die Rechtssicherheit der Planung. |
| Als Ansprechpartner für archäologische Sachverhalte steht für den Planer Herr Dr. Andreas Hille, Tel. 0345-52474041 Fax 0345-5247460, zur Verfügung. | |
| Aus Sicht der Bau- und Kunstdenkmalpflege erhalten Sie folgende Stellungnahme: | |
| Aus Sicht der Bau- und Kunstdenkmalpflege bestehen keine Bedenken. | |
| Als Ansprechpartner für Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege steht Ihnen Herr Dr. Brülls (0345-2939732) zur Verfügung. | |

| | |
|---|---|
| Aus gartendenkmalpflegerischer Sicht bestehen keine Bedenken gegenüber dem vorliegenden Antrag.<br>Als Ansprechpartnerin für Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege steht Ihnen Frau Mortell (0345- 2939767) zur Verfügung.<br><br>**Stellungnahme vom 29.05.2012**<br><br>… ich danke Ihnen für das o. g. Schreiben. In der Begründung wurde die Stellungnahme des LDA, Abt. Archäologie, nur verkürzt dargestellt.<br>Ein alleiniger Hinweis auf die gesetzliche Meldepflicht (Begründung S. 11) kommt jedoch der vorhandenen archäologischen Relevanz des Vorhabengebietes nicht im hinreichenden Maße nach.<br><br>Durch das LDA wurde vielmehr zum Ausdruck gebracht, dass alle Bau- und Erschließungsmaßnahmen im Planungsgebiet der denkmalrechtlichen Genehmigung bedürfen.<br>Ich zitiere nachstehend aus dieser Stellungnahme: | |
| Daher bedürfen Bau- und Erschließungsmaßnahmen im Gelände einer denkmalrechtlichen Genehmigung, welche bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde der Stadt Dessau-Roßlau zu beantragen ist. Denkmalrechtliche Genehmigungen können mit Nebenbestimmungen zur Wahrung der archäologischen Belange (hier Durchführung von fachgerechten archäologischen Dokumentationen) versehen sein. Auf § 14 (9) DenkmSchG-LSA wird hiermit hingeweisen<br><br>Als Ansprechpartner für archäologische Sachverhalte steht für den Planer Herr Dr. Andreas Hille, Tel. 0345-5247404, Fax 0345-5247460, zur Verfügung.<br><br>Ich bitte außerdem um Beachtung der Stellungnahme der Abt. 2 (Bau- und Kunstdenkmalpflege) des LDA, die Ihnen gesondert zugeht. | Der Hinweis in Bezug auf die denkmalrechtliche Genehmigung wird in das Satzungsexemplar eingearbeitet. Dieses Vorgehen dient der allgemeinen Information und erhöht die Rechtssicherheit der Planung. |
| **Stellungnahme vom 30.05.2012**<br><br>... zu oben genanntem Vorhaben erhalten Sie aus Sicht des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie (LDA) folgende fachliche Stellungnahme zu **archäologischen Belangen:**<br><br>In der Begründung wurde die Stellungnahme des LDA, Abt. Archäologie, nur | Die verkürzte Wiedergabe, wie in der Stellungnahme benannt, hatte nicht das Ziel, wesentliche Inhalte bewusst wegzulassen. Das denkmalrechtliche Genehmigungserfordernis wird in der Planfassung für den Satzungsbeschluss ergänzt. Dieses Vorgehen dient der allgemeinen Information und erhöht die Rechtssicherheit der Planung. |

| | |
|---|---|
| verkürzt dargestellt. Ein alleiniger Hinweis auf die gesetzliche Meldepflicht (Begründung S. 11) kommt jedoch der vorhandenen archäologischen Relevanz des Vorhabengebietes nicht im hinreichenden Maße nach.<br><br>Durch das LDA wurde vielmehr zum Ausdruck gebracht, dass alle Bau- und Erschließungsmaßnahmen im Planungsgebiet der denkmalrechtlichen Genehmigung bedürfen. Ich zitiere nachstehend aus dieser Stellungnahme:<br><br>Daher bedürfen Bau- und Erschließungsmaßnahmen im Gelände einer denkmalrechtlichen Genehmigung, welche bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde der Stadt Dessau-Roßlau zu beantragen ist. Denkmalrechtliche Genehmigungen können mit Nebenbestimmungen zur Wahrung der archäologischen Belange (hier Durchführung von fachgerechten archäologischen Dokumentationen) versehen sein. Auf § 14 (9) DenkmSchG-LSA wird hiermit hingewiesen.<br><br>Als Ansprechpartner für archäologische Sachverhalte steht für den Planer Herr Dr. Andreas Hille, Tel. 0345-5247404, Fax 0345-5247460, zur Verfügung.<br><br>Ich bitte außerdem um Beachtung der Stellungnahme der Abt. 2 (Bau- und Kunstdenkmalpflege) des LDA, die Ihnen gesondert zugeht. | Die Stellungnahme der Abteilung 2 des LDA lag der Stadt Dessau-Roßlau im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vor und wurde beachtet. |

### 3.4.3 Landesamt für Umweltschutz vom 16.05.2012

| Stellungnahme | Entscheidungsvorschlag |
|---|---|
| | Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau nimmt im Zuge der Abwägung Stellung zum Schreiben des Landesamtes für Umweltschutz vom 16.05.2012.<br><br>Die Stadt Dessau-Roßlau wird die Anregungen aus Sicht des Landesamtes für Umweltschutz wie folgt beachten: |
| ... wir danken für die Übersendung oben genannter Planungsunterlagen, die am 08.05.2012 bei uns eingegangen sind. Als Fachbehörde des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt äußert sich das Landesamt für Umweltschutz insbesondere unter überregionalen Gesichtspunkten zu den Belangen des Umwelt- und Naturschutzes. Im Falle kleinräumiger Vorhaben, wie zum Beispiel kommunaler Bauleitpläne, wird an den Sachverstand der zuständigen Unteren Behörden auf Grund der dort vorliegenden Detailkenntnisse verwiesen. | Seitens der Stadt Dessau-Roßlau erfolgt die Kenntnisnahme der Stellungnahme. Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt. |
| Eine Ausnahme stellte bisher die Benennung als Träger des öffentlichen Belangs Bodenschutz gemäß Runderlass des Ministeriums für Wohnungswesen, Städtebau und Verkehr zur "Durchführung des Baugesetzbuchs; Hinweise zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Verfahren für Flächennutzungspläne und Satzungen", RdErl. des MWV vom 1.12.1999- 23-21011/2 dar. Dieser Erlass hat inzwischen seine Verbindlichkeit verloren. Daher wird auf die Zuständigkeit der Unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte gemäß § 18 Abs. 1 BodSchAG LSA verwiesen. Für eine Übergangszeit, die bis zum 31.05.2012 befristet ist, werden wir noch Hinweise zu Anfragen im Rahmen der Bauleitplanung gemäß § 4 BauGB zum Belang Bodenschutz abgeben und danach die Wahrnehmung dieser Tätigkeit einstellen. | Es wird zur Kenntnis genommen, dass zum 31.05.2012 die Tätigkeit des Landesamtes für Umweltschutz im Hinblick auf die Zuständigkeit zur Thematik Bodenschutzrecht endet, sich im Plangebiet keine Grundstücke, Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen des Landesamtes für Umweltschutz befinden und keine sonstigen Rechte an Grundstücken, Gebäuden etc. sowie umweltrelevantes Planungsinteresse von landesweiter Bedeutung im Plangebiet befinden. |
| Mit Bezug auf die geänderte .Sach- und Rechtslage geben wir hiermit als Fachbehörde folgende Hinweise: | Der Hinweis auf die beiden Veröffentlichungen wird durch die Stadt Dessau-Roßlau zur Kenntnis genommen. Die hierin gegebenen Anregungen wurden bereits im Planverfahren berücksichtigt. Darüber hinaus wird das vorliegende Planverfahren gemäß § 13 a BauGB geführt. Dementsprechend unterbleibt eine Umweltprüfung. Ein Umweltbericht wird nicht erstellt und Ausgleichsmaßnahmen nach dem Naturschutzrecht werden für das vorliegende Bebauungsplangebiet nicht relevant. |
| Im Plangebiet befinden sich keine Grundstücke, Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen des Landesamtes für Umweltschutz. Es bestehen keine sonstigen Rechte an Grundstücken und Gebäuden, ebenfalls keine Erbbaurechte, Dienstbarkeiten, Vorkaufs- und sonstigen Rechte zugunsten unseres Amtes. Es bestehen auch keine umweltrelevanten Planungsinteressen von landeswei- | |

| | |
|---|---|
| ter Bedeutung.<br><br>Für das 1998 in Kraft getretene Bodenschutzrecht möchten wir auf zwei Veröffentlichungen hinweisen:<br><br>Ein Bewertungsverfahren für Bodenfunktionen sowie allgemeine Hinweise zur Berücksichtigung des Bodenschutzes in der räumlichen Planung und der Bauleitplanung sind in den Veröffentlichungen "Bodenschutz in der räumlichen Planung" (Berichte des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt, Heft 29/1998) und "Empfehlungen zum Bodenschutz in der Bauleitplanung" (Ministerium für Raumordnung und Umwelt des Landes Sachsen-Anhalt, 1998) beschrieben.<br><br>Danach weisen die Böden des Plangebietes ein mittleres Lebensraumpotenzial sowie eine geringe potenzielle Ertragsfähigkeit auf. Aufgrund ihrer Flussnähe (unmittelbar angrenzend ist ein Vorranggebiet für Hochwasserschutz mit 50 m Deichschutzstreifen) besitzen diese Flächen besondere Eigenschaften im Wasserhaushalt und haben daher ein erhöhtes Konfliktpotenzial bei Eingriffen in den Boden.<br><br>Die Datengrundlage für das o. g. Bodenfunktionsbewertungsverfahren und die diesbezüglichen Veröffentlichungen befinden sich in Überarbeitung. Den Behörden und Planungsträgern werden die neuen Daten/Ergebnisse schrittweise zur Verfügung gestellt.<br><br>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von nachteiligen Auswirkungen auf den Boden sollen über den funktionsbezogenen Ansatz formuliert werden. Im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sollte der Ausgleich für das Schutzgut Boden über die Benennung bodenfunktionsbezogener Maßnahmen (vorzugsweise Entsiegelungsmaßnahmen) verbessert werden. Wir empfehlen daher, als bodenbezogene Ausgleichsmaßnahme die Möglichkeiten von Rückbau/Entsiegelungen im Stadtgebiet von Dessau-Roßlau zu prüfen. | |

### 3.4.4 Landesamt für Geologie und Bergwesen vom 20.11.2011

| Stellungnahme | Entscheidungsvorschlag |
|---|---|
| | Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau nimmt im Zuge der Abwägung Stellung zum Schreiben des Landesamtes für Geologie und Bergwesen vom 20.11.2012.<br><br>Die Stadt Dessau-Roßlau wird die Anregungen aus Sicht des Landesamtes für Geologie und Bergwesen wie folgt beachten: |
| ... zu den bergbaulichen und geologischen Belangen, die hier durch das LAGB zu vertreten sind, geben wir zum o. g. Vorhaben folgende Stellungnahme:<br><br>**Bergbau**<br>Markscheide- und Berechtsamswesen. Altbergbau<br>Bergbauliche Arbeiten oder Planungen, die den Maßgaben des Bundesberggesetzes unterliegen, werden durch das Vorhaben/die Planung nicht berührt.<br><br>Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen durch umgegangenen Altbergbau liegen dem Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt ebenfalls nicht vor.<br><br>Bearbeiterin: Frau Huch (Tel.: 0345 5212 226) | Seitens der Stadt Dessau-Roßlau erfolgt die Kenntnisnahme, das der Bereich Bergbau sich durch die vorgelegte Bebauungsplanung nicht berührt zeigt. |
| **Geologie**<br>Hydrogeologie und Umweltgeologie<br>Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Elbaue. Im Großteil des Geltungsbereiches des Änderungsplanes sind unter einer nur geringmächtigen Auelehmbedeckung Kiese und Sande verbreitet. Auf das Vorliegen oberflächennaher Grundwasserstände wurde in den Planungsunterlagen ((Informationsblatt zum Bebauungsplan) bereits hingewiesen. Bei einer möglichen Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken ist der mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW, Angaben sind beim zuständigen Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt in Erfahrung zu bringen) zu berücksichtigen sowie die Durchlässigkeit des Untergrundes durch eine entsprechende Untersuchung unter Beachtung des DWA-Regelwerkes A138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser - vom April 2005) zu ermitteln. Auf der Grundlage dieser Er- | Zum vorliegenden Bebauungsplan wurde eine hydrogeologische Stellungnahme (Gutachten) angefertigt. Dieses wird zum Satzungsbeschluss Anlage zur Begründung. Ergänzend erfolgt ein Hinweis auf der Planzeichnung. Die hier enthaltenen Informationen decken sich mit den in der Stellungnahme mitgeteilten Informationen. |

| | |
|---|---|
| gebnisse sollte über die Art der Regenwasserentsorgung entschieden werden.<br><br>Bearbeiterin: Frau Schumann (Tel.: 0345 5212 160)<br><br><u>Ingenieurgeologie/Geotechnik</u><br>Zum Bebauungsplan gibt es nach unseren derzeitigen Erkenntnissen aus ingenieurgeologischer Sicht keine Bedenken.<br>Vom tieferen Untergrund ausgehende geologisch bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche sind im Plangebiet nicht zu erwarten.<br>Wir empfehlen bei Neubebauungen Baugrunduntersuchungen vornehmen zu lassen.<br><br>Bearbeiter: Herr Herold (Tel.: 0345 5212 109) | Seitens der Stadt Dessau-Roßlau erfolgt die Kenntnisnahme, dass es aus ingenieurgeologischer Sicht keine Bedenken zum vorgelegten Bebauungsplan gibt.<br><br>Der Hinweis, Baugrunduntersuchungen vornehmen zu lassen, ist bereits Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan. |

### 3.4.5 Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt vom 12.12.2011/15.05.2012

| Stellungnahme | Entscheidungsvorschlag |
|---|---|
| | Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau nimmt im Zuge der Abwägung Stellung zum Schreiben des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt vom 12.12.2011/15.05.2012. |
| **Stellungnahme vom 12.12.2011** | Die Stadt Dessau-Roßlau wird die Anregungen aus Sicht des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt wie folgt beachten: |
| die Beteiligung bezüglich der Fortführung des o. a. Bebauungsplanes habe ich zur Kenntnis genommen und hinsichtlich der Belange des Vermessungs- und Katasterwesens geprüft. | Seitens der Stadt Dessau-Roßlau erfolgt die Kenntnisnahme der Stellungnahmen. Die Anregungen werden berücksichtigt. |
| Zu den Planungsabsichten selbst habe ich keine Bedenken oder Anregungen. | |
| Bezüglich der Bestimmungen im Umgang mit den im Plangebiet vorhandenen Grenzmarken entsprechend des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA) verweise ich auf die fachliche Qualifikation des Stadtvermessungsamtes der Stadt Dessau-Roßlau als andere behördliche Vermessungsstelle gemäß § 1 VermGeoG LSA.<br>Auf der Seite 4 des Informationsblattes zum Plankonzept (Anlage 4) ist der Änderungsbereich bildlich dargestellt. Die Planungsgrundlage hierfür bildet ein Auszug aus der Liegenschaftskarte. In dem Erläuterungsfeld ist der Quellenvermerk für die verwendete Kartengrundlage nicht vollständig wiedergegeben. Entsprechend Punkt 3.5 der Lizenzvereinbarung über die Bereitstellung und Nutzung von Geobasisdaten und Diensten zwischen dem Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo) und der Stadt Dessau-Roßlau lautet dieser "Geobasisdaten GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, .../A18-214-2009-7“.<br><br>In das Feld ist das Jahr einzutragen, in dem die hier verwendeten Daten vom LVermGeo bereitgestellt wurden.<br>Des Weiteren ist unter Kartengrundlagen als Gemarkung Dessau-Ziebigk angegeben. Dieser Name entspricht nicht dem im Liegenschaftskataster geführten. Hier wird die entsprechende Gemarkung mit Ziebigk ohne den Zusatz Dessau bezeichnet. | Die Anregungen hinsichtlich Plangrundlage werden in der Planfassung für den Satzungsbeschluss korrigiert dargestellt. Ebenso wird die korrekte Bezeichnung Ziebigk in der bezeichneten Tabelle berichtigt. In gleicher Weise erfolgt die Ergänzung der Vervielfältigungserlaubnis aus dem Geoleistungspaket der Stadt Dessau-Roßlau für den Satzungsplan. Dieses Vorgehen dient der allgemeinen Information und erhöht die Rechtssicherheit der Planung. |

| | |
|---|---|
| Bitte ergänzen und korrigieren Sie die vorgenannten Angaben.<br><br>**Stellungnahme vom 15.05.2012**<br><br>... die erneute Beteiligung bezüglich der Fortführung des o. a. Bebauungsplanes habe ich zur Kenntnis genommen und nochmals hinsichtlich der Belange des Vermessungs- und Katasterwesens geprüft. | |
| Meiner Stellungnahme vom 12.12.2011 zur vorhergehenden Beteiligung (Mein Zeichen: 72.1_V24-7015049-2011-7) ist bezüglich der Grenzmarken nichts hinzuzufügen. Sie gilt somit auch für meine erneute Beteiligung durch Ihr Schreiben vom 03.05.2012. | Der Hinweis in Bezug auf die Grenzmarken ist bereits in die Planfassung zum Entwurf eingearbeitet gewesen (vgl. hierzu Kap. 2.2). |
| Für die Erstellung der Entwurfszeichnung wurde ein Auszug aus der Liegenschaftskarte verwendet. In der Planzeichnung sind mehrere Flurstücksnummern von Flurstücken, die sich innerhalb des Geltungsbereiches befinden durch Planzeichen verdeckt und somit nicht mehr eindeutig erkennbar. Dies betrifft die Flurstücksnummern 1346, 1347, 1348, 1349, 1354, 1356, 1414, 1415, 1424, 1425, 1427, 1428, 1436 und 1437 der Flur 2 der Gemarkung Ziebigk. Zu den Flurstücken 1304 und 1351 der Flur 2 der Gemarkung Ziebigk fehlt der in der Liegenschaftskarte vorhandene Zuordnungspfeil zur eindeutigen Bezeichnung der Flurstücksfläche. | Die nachfolgend als verdeckt bezeichneten Flurstücksnummern werden in der Planfassung für den Satzungsbeschluss sichtbar dargestellt. Ebenso wird die korrekte Bezeichnung Ziebigk in der bezeichneten Tabelle berichtigt. In gleicher Weise erfolgt die Ergänzung der Vervielfältigungserlaubnis aus dem Geoleistungspaket der Stadt Dessau-Roßlau für den Satzungsplan. Dieses Vorgehen dient der allgemeinen Information und erhöht die Rechtssicherheit der Planung. |
| Auf der Entwurfsunterlage ist ein Erläuterungsfeld aufgeführt, in dem u. a. Angaben zur verwendeten Kartengrundlage eingetragen sind. Hierzu habe ich folgende Anmerkungen.<br><br>Die Kartengrundlage bildet ein Auszug aus der **Liegenschaftskarte**. Diese wird vom Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo) im Verfahren "Automatisiert geführte Liegenschaftskarte (ALK)" geführt. Der Name der Gemarkung, in der sich das Plangebiet befindet, ist laut Liegenschaftskataster **Ziebigk**. Der Name der Stadt Dessau ist nicht Bestandteil des Gemarkungsnamens.<br><br>Noch nicht nachgewiesen ist die zur Vervielfältigung und Verbreitung von Auszügen aus der Liegenschaftskarte notwendige Erlaubnis gemäß § 13 Abs. 5 Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA). Diese Genehmigung ist im Geoleistungspaket für kommunale Gebiets- | |

| | |
|---|---|
| körperschaften (Geo-kGk) enthalten, dass die Stadt Dessau-Roßlau vom LVermGeo erworben hat.<br><br>Ergänzen und korrigieren Sie die vorgenannten Angaben und Nachweise. | |

### 3.4.6 Landesamt für Verbraucherschutz Sachsen-Anhalt vom 01.10.2011

| Stellungnahme | Entscheidungsvorschlag |
|---|---|
| | Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau nimmt im Zuge der Abwägung Stellung zum Schreiben des Landesamtes für Verbraucherschutz Sachsen-Anhalt vom 01.10.2011. |
| Eine weitere Beteiligung im Verfahren ist erforderlich, wenn die Planung inhaltlich geändert wird.<br><br>Fachliche Stellungnahme | Die Stadt Dessau-Roßlau wird die Anregungen aus Sicht des Landesamtes für Verbraucherschutz Sachsen-Anhalt wie folgt beachten: |
| ... die Prüfung der von Ihnen vorgelegten Unterlagen aus der Sicht des Arbeitsschutzes und der technischen Sicherheit im Rahmen unserer Zuständigkeiten auf Grund der ZustVO GewAIR LSA vom 14. Juni 1994 sowie der Zuständigkeitsverordnung für das Arbeitsschutzrecht (ArbSchZustVO) vom 28. Februar 1997 ergab keine Einwände gegen die oben benannte Planung. | Seitens der Stadt Dessau-Roßlau erfolgt die Kenntnisnahme der Stellungnahme ohne Änderungen/Ergänzungen am Bebauungsplan und seiner Begründung. |
| Auf die Bestellung eines Koordinators für Sicherheits- und Gesundheitsschutz für die Planung und Ausführung der einzelnen Bauprojekte durch die Bauherren, der eventuellen Erarbeitung eines Sicherheits- und Gesundheitsschutzplanes und die Vorankündigung zwei Wochen vor Beginn an das Dez 54, Gewerbeaufsicht Dessau, nach §§ 2 und 3 der Verordnung über Sicherheit und Gesundheitsschutz auf Baustellen (Baustellenverordnung – BaustellV) vom 10.06.1998 (BGBl Teil 1, S. 1283), wird hingewiesen.<br><br>Die notwendige endgültige Stellungnahme aus der Sicht des Arbeitsschutzes kann erst abgegeben werden, wenn die Bauantragsunterlagen für die einzelnen **Objekte mit gewerblicher Nutzung bzw. Gesellschaftsbauten** vom Bauordnungsamt vorliegen. | |

### 3.4.7 Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft vom 16.12.2011

| Stellungnahme | Entscheidungsvorschlag |
|---|---|
| | Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau nimmt im Zuge der Abwägung Stellung zum Schreiben des Landesbetriebes für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft vom 16.11.2011.<br><br>Die Stadt Dessau-Roßlau wird die Anregungen aus Sicht des Landesbetriebes für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft wie folgt beachten: |
| ... der Bebauungsplan Nr. 108 „Am Elbpavillon“ tangiert an der Nordseite die Hochwasserschutzanlage Kornhauswall. Nach dem WG LSA § 97 ist ein Anlageverbotsstreifen von 50 m Breite von Bebauung freizuhalten. Für eine Bebauung im AVS ist eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung bei der Oberen Wasserbehörde zu beantragen. | Seitens der Stadt Dessau-Roßlau erfolgt die Kenntnisnahme, dass im Anlagenverbotsstreifen eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung bei der oberen Wasserbehörde zu beantragen ist. Dies ist für ausgewählte Grundstücksteile bereits in der Vergangenheit durch den Vorhabenträger erfolgt. Teilweise liegen die Genehmigungen bereits vor. |
| Mit dem Ausbau des Hochwasserschutzdeichs Kornhauswall nach dem Hochwasser 2002 sind neben den erhöhten Deichparametern auch Sicherheitsstreifen gesichert worden. Im geplanten Gebiet befinden sich die Grundstücke an der Nordseite im AVS des Hochwasserschutzdeiches. Beeinträchtigungen der Standsicherheit oder Behinderungen zur Deichunterhaltung und Deichverteidigung sind nicht zu erwarten. | Darüber hinaus wird zur Kenntnis genommen, dass die Beeinträchtigung der Standsicherheit oder Behinderungen zur Deichunterhaltung und Deichverteidigung durch die Festsetzungsgegenstände des Bebauungsplanes nicht zu erwarten ist. |
| Der wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung kann zugestimmt werden. Die neu zu bebauenden Grundstücke, die im AVS liegen, haben mit ca. 25,0 m Abstand einen ausreichenden Mindestabstand zum Deich. | Es wird zur Kenntnis genommen, dass vorbehaltlich konkreter Bescheidungen durch die obere Wasserbehörde seitens des LHW für die zu bebauenden Grundstücke, welche im Bereich des Anlagenverbotsstreifens liegen, eine Zustimmung in Aussicht gestellt werden kann. Zusätzlich ist darauf hinzuweisen, dass bereits für 4 Grundstücke eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung durch die obere Wasserbehörde im Anlagenverbotsstreifen (AVS) erteilt wurde. Demgemäß wird auch die vorliegende Stellungnahme des LHW für weitere Vorhaben verstanden, welche Neubebauungen im AVS mit 25,0 m Mindestabstand zum Deich grundsätzlich als zustimmungsfähig benennt. Beeinträchtigungen der Standsicherheit oder Behinderung der Deichunterhaltung sind somit nicht zu erwarten. Es erfolgt eine redaktionelle Anpassung des Baufeldes im Baugebiet WA1. |
| Die geplanten Gebäude sind ohne Unterkellerung vorzusehen, so sollten keine Grundwasserprobleme auftreten. Größere Aufgrabungen auf den Grundstücken sind zu vermeiden, um unkontrollierte Grundwasserströmungen | Über eine ergänzende textliche Festsetzung wird geregelt, dass Gebäude im Anlagenverbotsstreifen, welche eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung erhalten können, ohne Unterkellerung herzustellen sind. Der Hinweis auf grö- |

| | |
|---|---|
| /Sickerwasserströmungen auszuschließen. Die Erschließung des Baugebietes erfolgte aus dem schon bebauten Südteil. Sollten dennoch Versorgungstrassen im AVS geplant werden, ist das unbedingt zu vermeiden. | ßere Aufgrabungen ist bereits Gegenstand der Begründung zum Bebauungsplan. Er wird redaktionell entsprechend den mitgeteilten Inhalten der Stellungnahme angepasst. Dieses Vorgehen dient der allgemeinen Information und erhöht die Rechtssicherheit der Planung. |
| Beginn und Ende der Baumaßnahmen sind dem LHW anzuzeigen. Auf einen Hochwassermaßnahmeplan kann verzichtet werden, da diese Baumaßnahme keine direkte Berührung mit dem Deich hat. | Die entsprechenden Anzeigeverfahren sind im Rahmen des Planvollzuges durchzuführen. Ein entsprechender Hinweis geht an das Bauordnungsamt und an den Grundstückseigentümer. |

### 3.4.8 Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH vom 14.12.2011

| Stellungnahme | Entscheidungsvorschlag |
|---|---|
| | Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau nimmt im Zuge der Abwägung Stellung zum Schreiben der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH vom 14.02.2011.<br><br>Die Stadt Dessau-Roßlau wird die Anregungen aus Sicht der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH wie folgt beachten: |
| ... wir bedanken uns für die Beteiligung an Ihrem Verfahren. Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Im Rahmen dieser Vollmacht nehmen wir zu der o. g. Planung Stellung.<br><br>Für die Bauleitplanung und den nachfolgenden Planungen und Erschließungen bitten wir die folgenden Hinweise und Belange zu berücksichtigen:<br><br>1. Im Planbereich befinden sich bzw. dem Planbereich nähern sich Telekommunikationslinien der Telekom, Bereich Technik Breitband & Festnetz. Der Planbereich ist telekommunikationsseitig ausgebaut. Die Dienste der Telekom einschließlich DSL können angeboten werden. Die unterirdischen Telekommunikationslinien sind in dem anliegenden Lageplan in den Farben Grün und Blau dargestellt, die oberirdischen Linien in der Farbe Schwarz als Strich-Strich-Linie. Die Betroffenheiten können daraus abgeleitet werden. Wir fordern Sie hiermit zur Rücksichtnahme auf die vorhan- | Seitens der Stadt Dessau-Roßlau erfolgt die Kenntnisnahme der Stellungnahme. Die mitgeteilten Inhalte betreffen überwiegend den Vollzug des Bebauungsplanes. Sie sind im Hinblick auf die für den Bebauungsplan relevanten Inhalte redaktionell bereits in der Begründung enthalten. |

| | |
|---|---|
| denen TK-Linien sowie zur Vermeidung von unnötigem Aufwand auf.<br>2. Eine weitere Bebauung im Plangebiet kann telekommunikationsseitig erschlossen werden. Die Telekom bietet grundsätzlich zukunftssichere, upgradefähige und langlebige Lösungen an.<br>Die Parzellen sind bereits für einen Anschluss an das Telekommunikationsnetz vorbereitet. Die Realisierung der Hausanschlüsse erfolgt nach Beauftragung durch den Eigenheimbauer/Bauherren über die Hotline-Nr. 0800 3301000.<br>3. Rechtzeitig vor beabsichtigten Baumaßnahmen ist eine Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßen-, Wege- und Leitungsbau durch den Erschließungsträger mit uns vorzunehmen. -<br>4. Raumgreifende Planungen, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebietes von Bedeutung sein können, sind zurzeit nicht in Arbeit. Es ist jedoch davon auszugehen, dass auch in diesem Planbereich mit der Einführung einer neuen Netzgeneration mittelfristig ein Netzüberbau bzw. eine Netzanpassung zu erwarten ist. Mit offenem Tiefbau ist zu rechnen.<br>5. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen (auch in Gebieten mit Ausgleichsmaßnahmen) bitten wir das “Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3 zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der unterirdischen sowie oberirdischen Telekommunikationslinien nicht behindert werden.<br>6. Die Telekommunikationslinien werden nach den anerkannten Technischen Regeln und Standards errichtet und bevorzugt im öffentlichen Verkehrsraum der Straßen und Wege geführt. Eine nennenswerte Beeinträchtigung von Schutzgütern besteht aus unserer Sicht nicht.<br>7. Bei jeglicher Bauausführung ist von den ausführenden Firmen darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. 8. im Falle von Störungen) jederzeit der Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Für Tiefbauunternehmen steht die „Trassenauskunft Kabel“ (Kabeleinweisung via Internet) unter folgender lnternetadresse zur Verfügung: https://trassenauskunft-kabel.telekom.de<br>Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. | |

| | |
|---|---|
| 8. Alle Angaben zu den Telekommunikationslinien sind nur zweckgebunden zu verwenden, eine Weitergabe an unberechtigte Dritte ist nicht gestattet. | |

### 3.4.9 Dessauer Versorgungs- und Verkehrsgesellschaft mbH vom 14.12.2011/31.05.2012

| Stellungnahme | Entscheidungsvorschlag |
|---|---|
| **Stellungnahme vom 14.12.2011**<br><br>… der Planentwurf zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 108 A - „Am Elbpavillon" in Dessau-Ziebigk wurde in unserem Hause geprüft.<br><br>Das Baugebiet ist mit Strom-, Gas-, Trinkwasser- und Abwasserleitungen bereits vollständig erschlossen.<br><br>Durch die geplanten Änderungen an der Parzellierung werden vorgestreckte Strom-, Gas-, Trinkwasser- und Abwasseranschlüsse überflüssig, die zu Lasten des Erschließungsträgers zurückzubauen bzw. zu verschließen sind. Ebenso sind anfallende Kosten für die Umverlegung des Verteilernetzes vom Erschließungsträger zu erstatten.<br><br>Die Versorgungsleitungen sowie die Gasdruckregelstation der GVD sind über eine Dienstbarkeit zugunsten der Medienträger der DVV-Stadtwerke Dessau zu sichern.<br><br>Bei der weiteren Planung und Erschließung der Grundstücke sind die Versorgungsträger der DW mit einzubeziehen.<br><br>Durch die DATEL GmbH wurde das Gebiet am Beckerbruch bereits mit Telekommunikations- und Breitbandkabel erschlossen. Da dieses Gebiet unmittelbar an den Bereich des o. a. Bebauungsplanes angrenzt, würde es sich anbieten, bei der Medienverlegung mitzuwirken, um die Wohngebäude auch mit | Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau nimmt im Zuge der Abwägung Stellung zum Schreiben der DVV vom 14.12.2011/31.05.2012.<br><br>Die Stadt Dessau-Roßlau wird die Anregungen aus Sicht der DVV wie folgt beachten:<br><br>Seitens der Stadt Dessau-Roßlau erfolgt die Kenntnisnahme, dass das Baugebiet mit Strom-, Gas-, Trinkwasser- und Abwasserleitungen vollständig erschlossen ist.<br><br>Entsprechende Hinweise hinsichtlich Rückbau überflüssiger Versorgungsleitungen aufgrund geänderter Parzellierungen werden im Rahmen des Durchführungsvertrages berücksichtigt. |

| | |
|---|---|
| Telekommunikations- und Breitbandkabel zu erschließen.<br><br>Aus der Sicht des ÖPNV gibt es zu den geplanten Änderungen des o. a. B-Planes keine weiteren Anmerkungen.<br><br>Bei Einhaltung der gültigen Vorschriften stimmen die DW Stadtwerke Dessau den Änderungen im Bebauungsplan Nr. 108 A - ‚Am Elbpavillon" grundsätzlich zu. | |
| **Stellungnahme vom 31.05.2012**<br><br>... der Planentwurf zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 108 A - "Am Elbpavillon" in Dessau-Ziebigk wurde in unserem Hause geprüft.<br><br>Das Baugebiet ist mit Strom-, Gas-, Trinkwasser- und Abwasserleitungen bereits vollständig erschlossen. | |
| Die Versorgungsleitungen sowie die Gasdruckregelstation nebst Schutzstreifenbereiche sind über entsprechende Dienstbarkeiten zugunsten der jeweiligen Medienträger des DVV-Stadtwerke-Konzerns zu sichern. Die privatrechtliche Sicherung der Versorgungsleitungen auf den neu gebildeten Baugrundstücken ist notwendig, da diese teilweise über die ganze Grundstücksfront verlaufen und entsprechende Sicherheitsabstände einzuhalten sind. | Die Versorgungsleitungen sowie die Gasdruckregelstation wurden entsprechend im Bebauungsplan berücksichtigt und hinsichtlich der Sicherung von Leitungsrechten adäquat erfasst. |
| In der Begründung sind nachfolgende Aussagen richtig zu stellen:<br><br><u>Punkt 4.4.1 Entwässerung</u><br>Eine Regenwasserkanalisation im Bereich der Stichstraßen existiert nicht. | Zwischenzeitlich erfolgte Abstimmungen zwischen dem Vorhabenträger und der DVV haben ergeben, dass die neu zu erschließenden Stichstraßen an die Mischwasserkanalisation angeschlossen werden kann. Die Begründung wird diesbezüglich redaktionell angepasst. Dieses Vorgehen dient der allgemeinen Information und erhöht die Rechtssicherheit der Planung. |
| <u>Punkt 4.4.3 Löschwasser</u><br>Ein Objektschutz über vorhandene Hausanschlussleitungen wird nicht gewährleistet. | Die Begründung wird zum Sachverhalt redaktionell angepasst. Dieses Vorgehen dient der allgemeinen Information und erhöht die Rechtssicherheit der Planung. |
| Die DATEL wird aus Kostengründen keine nachträgliche Erschließung des | Seitens der Stadt Dessau-Roßlau erfolgt die Kenntnisnahme. |

| | |
|---|---|
| Areals vornehmen.<br><br>Der Anschluss des Wohngebietes an den örtlichen Busverkehr wurde durch das Tiefbauamt geprüft. Eine technologisch sinnvolle Erschließung des Wohngebietes "Am Elbpavillon" mit einer Haltestelle wäre, wenn die Stichfahrten über die Kornhausstraße zur Haltestelle "Kornhaus" und Gegenrichtung weitergeführt würden. Der Straßenzustand der Kornhausstraße lässt dies aber nicht zu. | Der Hinweis zur ÖPNV-Erschließung wird zur Kenntnis genommen. |
| Bei Einhaltung der gültigen Vorschriften sowie Eintragung der erforderlichen Dienstbarkeiten stimmen die DVV Stadtwerke Dessau den Änderungen im Bebauungsplan Nr. 108 A - "Am Elbpavillon" grundsätzlich zu. | Darüber hinaus erfolgt die Kenntnisnahme der grundsätzlichen Zustimmung zum vorgelegten Bebauungsplan. |

### 3.5 Zusammengefasste Stellungnahmen der Stadtverwaltung der Stadt Dessau-Roßlau

| Stellungnahme | Entscheidungsvorschlag |
|---|---|
| Folgende Ämter der Stadt Dessau-Roßlau sind am Verfahren beteiligt worden und haben keine Stellungnahme abgegeben:<br><br>▪ Kultur<br>▪ Öffentliche Sicherheit und Ordnung<br>▪ Seniorenbeauftragter<br>▪ Behindertenbeauftragte<br>▪ Stadtentwicklung<br>▪ Grünplanung<br>▪ Wirtschaftsförderung, Tourismus und Marketing | Das Fehlen der Stellungnahmen veranlasst den Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau zu der Annahme, dass der Bebauungsplan auf die Belange dieser Ämter keine Auswirkungen haben wird.<br><br>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. Eine Änderung von Planzeichnung und Begründung ist somit nicht erforderlich. |
| Folgende Ämter der Stadt Dessau-Roßlau sind am Verfahren beteiligt worden und haben keine Bedenken, Hinweise und Anregungen geäußert:<br><br>▪ Gleichstellungsbeauftragte vom 19.12.2011<br>▪ Brand-, Katastrophenschutz und Rettungsdienst vom 16.05.2012/14.12.2011<br>▪ Amt für Schule und Sport vom 05.06.2012/14.12.2011<br>▪ Gesundheitsamt, Veterinärwesen u. Verbraucherschutz v. 15.12.2011 | Die Stellungnahmen der in der linken Spalte aufgeführten TÖB werden von der Stadt Dessau-Roßlau zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen an Plan oder Begründung ergeben sich daraus nicht, da<br><br>- sie eine uneingeschränkte Zustimmung enthalten,<br>- keine Informationen enthalten, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind,<br>- nach Mitteilung der jeweiligen TÖB ihr Aufgabenbereich von der Planung nicht betroffen ist,<br>- sie keinen Aufschluss über von den TÖB beabsichtigte und bekannte, bereits eingeleitete oder verwirklichte Planungen und sonstige Maßnahmen sowie deren zeitliche Entwicklung geben und,<br>- sie Vorschriften betreffen, die nicht für den Erlass des Bebauungsplanes von Bedeutung sind oder<br>- sie auf die Einhaltung von Vorschriften bei der Umsetzung des Bebauungsplanes abzielen. |
| Ämter der Stadt Dessau-Roßlau mit abwägungsrelevanten Einwendungen, Hinweise und Anregungen: | |

| | |
|---|---|
| **Stadtpflege**<br>**Eigenbetrieb der Stadt Dessau-Roßlau - Grünflächenmanagement vom 13.06.2012** | Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau nimmt im Zuge der Abwägung Stellung zum Schreiben der Stadtpflege vom 13.06.2012.<br><br>Die Stadt Dessau-Roßlau wird die Anregungen aus Sicht der Stadtpflege wie folgt beachten: |
| ... unser Betrieb hat den Entwurf des B-Planes hinsichtlich der Aufgabenbereiche Grünflächenmanagement, Straßenbeleuchtung und Sicherung der Abfallentsorgung betrachtet. Die Belange der Abfallentsorgung wurden ausreichend berücksichtigt. | Seitens der Stadt Dessau-Roßlau erfolgt die Kenntnisnahme, dass die Belange der Abfallentsorgung ausreichend berücksichtigt wurden. |
| Herr Massag, Abteilung Straßenbeleuchtung möchte für den konkreten veränderten B-Plan um Angabe der Zuordnung öffentlicher Verkehrsflächen bitten, woraus sich der Bestand und Betrieb der öffentlichen Beleuchtung dann ergibt.<br><br>Wir gehen davon aus, dass wir bei weiterführenden Planungen, z. B. Planung des Ausbaus einzelner Straßen beteiligt werden. | Im Rahmen des Vollzuges der vorliegenden Bebauungsplanung wird mindestens für Teilbereiche eine ingenieurtechnische Erschließungsplanung erstellt. In deren Ergebnis wird auch die abschließende Standortfrage der öffentlichen Straßenbeleuchtung geklärt sein. Der Eigenbetrieb Stadtpflege Dessau-Roßlau wird bei der weiterführenden Planung zum Vollzug des Bebauungsplanes beteiligt. |
| **Sozialamt vom 08.05.2012** | Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau nimmt im Zuge der Abwägung Stellung zum Schreiben des Sozialamtes vom 08.05.2012.<br><br>Die Stadt Dessau-Roßlau wird die Anregungen aus Sicht des Sozialamtes wie folgt beachten: |
| Der Stadtteil Ziebigk wird in der demographischen Entwicklung von einer erheblichen Zunahme älterer Bürger geprägt Im Stadtteil - insbesondere auch in der Nähe des Bebauungsgebietes - befinden sich mehrere Pflegeeinrichtungen. Daher sind die Belange älterer und behinderter Menschen bei der Bebauungsplanung hinsichtlich der behindertengerechten Gestaltung, insbesondere der Barrierefreiheit, besonderes zu berücksichtigen. Beispielsweise erfüllen die beiden Hauptzufahrtsstraßen - Kornhausstraße und Georgenallee - diese Voraussetzung vor allem durch fehlende bzw. unzureichende Fußwege nicht. | Seitens der Stadt Dessau-Roßlau erfolgt die Kenntnisnahme der Stellungnahme. Die benannten Hauptzufahrtsstraßen befinden sich nicht bzw. nur geringfügig im Geltungsbereich vorliegenden Bebauungsplanes. Dementsprechend trifft der Bebauungsplan zu etwa bestehenden Ausbauerfordernissen keine Aussagen. Dies bleibt der weiteren Diskussion um Prioritäten zu straßenbautechnischen Ausbauplanungen im Stadtgebiet der Stadt Dessau-Roßlau vorbehalten. |

| | |
|---|---|
| **Jugendamt vom 15.12.2011/09.05.2012** | Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau nimmt im Zuge der Abwägung Stellung zum Schreiben des Jugendamtes vom 15.12.2011/09.05.2012. |
| **Stellungnahme vom 15.12.2011** | Die Stadt Dessau-Roßlau wird die Anregungen aus Sicht des Jugendamtes wie folgt beachten: |
| mit dem Änderungsbebauungsplan Nr. 108 A „Am Elbpavillon" wird der bisherige Bebauungsplan Nr. 108 erheblich neu gestaltet. | Seitens der Stadt Dessau-Roßlau erfolgt die Kenntnisnahme der Stellungnahmen. Die Anregungen werden berücksichtigt. |
| „Bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen ist" gemäß § 8 Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt vom 20.09.2005 „auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Nähe auf einem anderen geeigneten Grundstück, dessen dauerhafte Nutzung für diesen Zweck rechtlich gesichert sein muss, ein ausreichend großer Spielplatz für Kleinkinder anzulegen." | Der § 8 Kinderspielplätze der Bauordnung LSA 2005 bezieht sich im Wesentlichen auf das (Bau-)Grundstück, welches im Rahmen der konkreten Bauantragsbearbeitung insbesondere bei der Errichtung von Gebäuden, Relevanz findet. |
| Diese gesetzliche Forderung wurde im bisherigen B-Plan Nr. 108 berücksichtigt, indem im Norden und im Süden des Geltungsbereiches jeweils eine öffentliche Spielfläche vorgehalten wurde. Im bisher bebauten Gebiet gibt es keinen Spielplatz. Der jetzige Änderungsbebauungsplan sieht diese Flächen ebenso nicht mehr vor. Wir weisen darauf hin, dass diese Spielplätze auch im aktuellen Änderungsbebauungsplan Nr. 108 A berücksichtigt werden müssen.<br><br>Weitere Belange der Jugendhilfe werden nicht berührt. | In der Planfassung für den Satzungsbeschluss wird das Thema "Kinderspiel" erneut aufgegriffen und erweitert. Es wird im Norden des Plangebietes ein Kinderspielbereich, wie in der bislang rechtskräftigen Bebauungsplanung auch vertreten, bauplanungsrechtlich gesichert. Ergänzend werden Ausführungen diesbezüglich in der Begründung formuliert. Zwischenzeitlich wurde seitens des Vorhabenträgers die Bereitschaft erklärt, sich an der Ausstattung eines Spielbereiches finanziell zu beteiligen. Hinsichtlich der Standortfindung und der Abschätzung der notwendigen Aufwendungen zur Errichtung sowie der daraus resultierenden weiteren Vorgehensweise fand bereits ein Vor-Ort-Termin mit dem Stadtpflegebetrieb und dem Jugendamt statt.<br><br>Darüber hinaus sind im unmittelbaren Umfeld des Wohngebietes auch weiterhin ausreichend zugängliche Grün- und Freiflächen erhalten, die u. a. auch dem Kinderspiel dienen können. |
| **Stellungnahme vom 09.05.2012** | |
| ... mit dem Änderungsbebauungsplan Nr. 108 A "Am Elbpavillon" wird der bisherige Bebauungsplan Nr. 108 erheblich neu gestaltet. Hintergrund ist die Änderung der Anzahl neu entstehender Wohngebäude sowie das Reagieren auf geänderte fachplanerische Rahmenbedingungen (Informationsblatt, Büro für Stadtplanung Dr. Ing. W. Schwerdt).<br><br>Bereits in unserer Stellungnahme vom 15.12.2011 wiesen wir darauf hin, dass die Errichtung eines öffentlichen Spielplatzes auch im aktuellen Änderungsbe- | Weitergehend, als die bislang in der Begründung zitierte Aussage, stellt sich eine hieran anknüpfende, für den vorliegenden Bebauungsplan verbindliche textliche Festsetzung dar, welche unter der Überschrift Grünflächen (Nr. 20) auf den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Siedlungsgrünverbindung" die Anlage von Kinderspielbereichen als zulässig erklärt. Darüber hinaus hat im Ergebnis der Bewertung der Stellungnahmen aus der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung die Überzeugung Oberhand gewonnen, eine weitere Grünfläche im Plangeltungsbereich als Spielplatzfläche zu deklarieren. Hierzu wird |

| | |
|---|---|
| bauungsplan berücksichtigt werden muss.<br><br>"Bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen ist" gemäß § 8 Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt vom 20.09.2005 "auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Nähe auf einem anderen geeigneten Grundstück, dessen dauerhafte Nutzung für diesen Zweck rechtlich gesichert sein muss, ein ausreichend großer Spielplatz für Kleinkinder anzulegen."<br><br>Diese gesetzliche Forderung wurde im bisherigen B-Plan Nr. 108 berücksichtigt, indem im Norden und im Süden des Geltungsbereiches jeweils eine öffentliche Spielfläche vorgehalten wurde. Im bisher bebauten Gebiet gibt es keinen Spielplatz. Der jetzige Änderungsbebauungsplan (Nr. 108 A "Am Elbpavillon") sieht diese Flächen ebenso nicht vor.<br><br>Die einzige Aussage zu möglichen Kinderspielbereichen in der Begründung zur Beschlussvorlage (Anlage 1) ist sehr allgemein verfasst und in keiner Weise verbindlich. Der Hinweis auf die vorhandene umgebene Landschaft ist für Kleinkinder nicht umsetzbar und kann nur eine zusätzliche Möglichkeit der Freizeitbetätigung darstellen. Damit wurden die Hinweise aus unserer obigen Stellungnahme vom 15.12.2011 nicht umfassend berücksichtigt.<br><br>Es daher unumgänglich, dass bereits im Änderungsbebauungsplan eine konkrete Stelle zur Errichtung einer öffentlichen Spielfläche festgesetzt wird. Nur damit wird erreicht, dass diese Forderung auch verbindlich umgesetzt wird.<br><br>Weitere Belange der Jugendhilfe werden nicht berührt. | an der entsprechenden Stelle im Norden des Plangeltungsbereiches eine Symboldarstellung eingefügt. Die Anlage, Ausgestaltung und landschaftliche Einbindung in den umgebenden Kontext ist sodann Aufgabe des Vollzuges vorliegenden Bebauungsplanes und wird zudem auch im Rahmen vertraglicher Regelungen mit dem Vorhabenträger vereinbart werden. Dieses Vorgehen dient der allgemeinen Information und erhöht die Rechtssicherheit der Planung.<br><br>Der Anregung des Jugendamtes wird damit entsprochen. |
| **Bauverwaltungsamt vom 24.01.2012**<br><br>Mit Anpassung und Realisierung der eventuell notwendigen öffentlichen Erschließungsanlagen (öffentliche Verkehrsflächen) ist Folgendes zu beachten:<br><br>Bei Abschluss eines Erschließungsvertrages und Übertragung der Erschließung (Herstellung der Erschließungsanlagen) auf einen Dritten ist von der Übernah- | Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau nimmt im Zuge der Abwägung Stellung zum Schreiben des Bauverwaltungsamtes vom 24.01.2012.<br><br>Die Stadt Dessau-Roßlau wird die Anregungen aus Sicht des Bauverwaltungsamtes wie folgt beachten:<br><br>Seitens der Stadt Dessau-Roßlau erfolgt die Kenntnisnahme der Stellungnahme. Es ist beabsichtigt, wie in der Stellungnahme angeführt zu verfahren, so dass eine Erschließungsbeitragserhebung im Rahmen des Vollzuges vorliegenden Bebauungsplanes nicht zum Tragen kommen wird. |

| | |
|---|---|
| me der Herstellungskosten in Höhe von 100 % gegenüber der Stadt auszugehen.<br>Damit ist eine Erschließungsbeitragserhebung ausgeschlossen. | |
| **Untere Denkmalschutzbehörde vom 13.06.2012**<br><br>zu dem Entwurf des o. g. Bebauungsplanes wird aus der Sicht der Baudenkmalpflege und Archäologie wie folgt Stellung genommen:<br><br>Baudenkmalpflege:<br>Der Änderungsbebauungsplan Nr. 108A „Am Elbpavillon“ basiert auf dem bereits 1992 rechtskräftigen B-Plan „Am Elbpavillon“ sowie dem 1994 eingeleiteten und nicht abgeschlossenen Änderungsverfahren und wurde durch Eigentümerwechsel, fehlende Genehmigungsfähigkeit und notwenige Änderungen erforderlich.<br><br>Der Planbereich befindet sich gemäß dem 2009 veröffentlichten Denkmalrahmenplan für das Gartenreich Dessau-Wörlitz (UNESCO-Welterbe) in der Pufferzone des Welterbegebietes und grenzt im Osten (Georgenallee) sowie Norden (Leopoldshafen) unmittelbar an die Kernzone des UNESCO-Welterbegebietes sowie die Denkmallandschaft Dessau-Wörlitzer Gartenreich (Ausweisung als Denkmalbereich durch das LDA 1997). In unmittelbarer Nähe befindet sich mit dem Elbpavillon ein Baudenkmal, das im Denkmalverzeichnis für die Stadt Dessau-Roßlau unter der Nr. 094 40649 000 000 000 000 erfasst ist.<br>Das B-Plan-Gebiet ist im Denkmalrahmenplan im Wesentlichen als Baufläche ausgewiesen. Bereiche an der nördlichen Grenze des B-Plan-Gebietes sind im Denkmalrahmenplan als Flächen für Gehölze und Staudenfluren ausgewiesen. Diese sind im B-Plan dahingehend berücksichtigt, dass Flächen für Wald (waldartige Dickung) sowie öffentliche Grünflächen (Grünzug) ausgewiesen sind.<br>Die bestehenden und zu erhaltenden Sichtachsen zum Elbpavillon sind in der Planung berücksichtigt, ebenso die raumbedeutsamen Alleen.<br>Die im B-Plan enthaltene Grünordnung zielt darauf ab, den Übergang vom Siedlungsbereich zum angrenzenden Landschaftsraum zu fassen. Ebenso wird durch die detaillierten baugestalterischen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) eine klar gestaltete und strukturierte Bebauung angestrebt, die neben der Anknüpfung an bestehende Siedlungsstrukturen eine hohe gestalterische Qualität im Übergangsbereich zum UNESCO-Welterbe Gartenreich Dessau-Wörlitz anstrebt.<br>Zu den örtlichen Bauvorschriften werden folgende Hinweise gegeben: | Seitens der Stadt Dessau-Roßlau erfolgt die Kenntnisnahme, dass nach Einschätzung der unteren Denkmalschutzbehörde die sich aus dem Schutzstatus des betreffenden Gebietes sowie den Vorgaben des Denkmalrahmenplanes ergebenden Rahmenbedingungen in den Bebauungsplanunterlagen bereits ausreichend Berücksichtigung gefunden haben.<br><br>Es handelt sich vorliegend um ein zwischen Vorhabenträger und der Stadt (Ge- |

| | |
|---|---|
| Unter § 8 Anforderungen an die Farbgebung von Fassaden sind detaillierte Farbvorgaben anhand von Farnnummern vorgegeben, die Farbtöne liegen oftmals sehr dicht zusammen. Hier erscheint fraglich, ob diese engen Festsetzungen tatsächlich umsetzbar sind oder die Vorgabe eines Rahmens (Grundtöne, Helligkeit von-bis), innerhalb dessen Farbtöne gewählt werden können, nicht praktikabler erscheint. | staltungsbeirat) abgestimmtes Farb- und Gestaltungskonzept.<br>Insofern bleiben die Festsetzungen des Bebauungsplanes und die Inhalte seiner Begründung im Hinblick auf die Farbgestaltung unverändert. |
| Zu § 14 Anforderung an die Farbgebung von Einfriedungen wird empfohlen, sich auf den Farbbereich grau bzw. anthrazit zu beschränken. Grüne Einfriedungen können mitunter sehr auffällig sein, wohingegen sich dunkle Grau- bzw. Anthrazittöne zurücknehmen und „weggucken“. Auch besteht im Falle der abwechselnden Wahl von grau und grün die Gefahr eines unruhigen Erscheinungsbildes. Die Beschränkung auf den einen Farbbereich führt somit zu einer gestalterischen Einheit und Unterordnung der Einfriedungen. Die Einheitlichkeit der Farbigkeit der Einfriedungen führt die ansonsten differenziert gestalteten Bereiche zusammen. | Bei der Farbgebung von Einfriedungen wird auf das zwischen Vorhabenträger und der Stadt (Gestaltungsbeirat) abgestimmtes Gestaltungskonzept verwiesen. An diesem soll weiter festgehalten werden. |
| Bei den textlichen Festsetzungen auf dem Plan ist der erste Satz unter § 14 Teilbereiche I bis IV dahingehend zu korrigieren, dass „überdachte Stellplätze und Garagen“ durch „Einfriedungen“ ersetzt wird, um die es in diesem Paragraphen geht. | Die textlichen Festsetzungen des § 14 wurden in der Planfassung entsprechend korrigiert. Dieses Vorgehen dient der allgemeinen Information und erhöht die Rechtssicherheit der Planung. |
| Auf die Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie (Bereich Bau- und Kunstdenkmalpflege) wird verwiesen. | Im Rahmen der förmlichen Beteiligung ist keine Stellungnahme des Fachbereiches Bau- und Kunstdenkmalpflege abgegeben wurden. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass seitens dieser Behörde keine Bedenken zu Plan bestehen. |
| Archäologie:<br>Hier wird auf die Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt (Bereich Archäologie) verwiesen, aus der hervorgeht, dass auf Grund der archäologischen Relevanz für alle Bau- und Erschließungsmaßnahmen eine denkmalrechtliche Genehmigung zu beantragen ist. Die auf S. 11 der Begründung dargestellten Hinweise zur Archäologie sind entsprechend der Stellungnahme des LDA zu ergänzen. | Die ergänzenden Hinweise zur Archäologie entsprechend der Stellungnahme des LDA wurden in die Begründung aufgenommen. Zusätzlich erfolgt ein entsprechender Hinweis auf der Planzeichnung. Dieses Vorgehen dient der allgemeinen Information und erhöht die Rechtssicherheit der Planung. |
| **Vermessungsamt vom 20.12.2011/10.05.2012**<br><br>**Stellungnahme vom 20.12.2011** | Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau nimmt im Zuge der Abwägung Stellung zum Schreiben des Vermessungsamtes vom 20.12.2011/10.05.2012.<br><br>Die Stadt Dessau-Roßlau wird die Anregungen aus Sicht des Vermessungsamtes wie folgt beachten: |

| | |
|---|---|
| Aus Sicht des Vermessungsamtes ist zur Bearbeitung des o. g. bebauungsplanes eine neue Plangrundlage zu verwenden, da sich gegenüber der alten Plangrundlage von 1992/1993 die Liegenschaftsverhältnisse, die Topographie und der Geltungsbereich verändert haben. Derzeit befindet sich die Grundstückssituation im Umbruch. Dies sollte ebenfalls in der Plangrundlage Berücksichtigung finden. Bei der geplanten Neuparzellierung der Grundstücke ist eine weitere Zerlegung der bestehenden Grundstücksparzellen aus Gründen einer übersichtlichen Liegenschafts- und Grundbuchführung zu vermeiden und eine vorherige Verschmelzung der alten Flurstücke zu prüfen. | Seitens der Stadt Dessau-Roßlau erfolgt die Kenntnisnahme der Stellungnahmen. Die Anregungen werden berücksichtigt. Die aktuellen Datengrundlagen werden Bestandteil der Satzungsfassung.<br><br>Nach Rücksprache mit dem Vorhabenträger sind Flurstücke im südlichen Teil des Arkadenweg teilweise verschmolzen und neu parzelliert. Grundstücksverkehr zu regeln ist allerdings nicht Aufgabe eines Bebauungsplanes. Hier werden lediglich die Rahmenbedingungen für die zukünftigen flächenbezogen ausgestaltbaren Nutzungen bauplanungsrechtlich festgesetzt. |
| **Stellungnahme vom 10.05.2012**<br><br>... der o. g. Entwurf wurde hinsichtlich der Belange des Vermessungsamtes geprüft. Es fehlt die Angabe des Aktenzeichens der Vervielfältigungserlaubnis durch das LVermGeo SA. Weitere Einwände bzw. Bedenken gibt es aus Sicht des Vermessungsamtes nicht. | Die Vervielfältigungserlaubnis wird auf der Planfassung zum Satzungsbeschluss eingetragen. Dieses Vorgehen dient der allgemeinen Information und erhöht die Rechtssicherheit der Planung. |
| **Bauordnungsamt vom 07.12.2011/31.05.2012/15.06.2012**<br><br>**Stellungnahme vom 07.12.2011**<br><br>aus bauordnungsrechtlicher Sicht bestehen gegen die vorgelegten Unterlagen zur frühzeitigen Beteiligung keine Bedenken.<br><br>**Stellungnahme vom 31.05.2012**<br><br>Von der öffentlichen Auslegung habe ich Kenntnis genommen.<br><br>Dieser Stellungnahme liegt der Entwurf des Bebauungsplanes Stand März 2012 einschließlich Begründung zugrunde. Nach Maßgabe der mir vorliegenden Unterlagen bestehen aus der Sicht des Bauordnungsamtes nachfolgende Hinweise zum Planentwurf. | Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau nimmt im Zuge der Abwägung Stellung zum Schreiben des Bauordnungsamtes vom 07.12.2011/31.05.2012/ 15.06.2012.<br><br>Die Stadt Dessau-Roßlau wird die Anregungen aus Sicht des Bauordnungsamtes wie folgt beachten:<br><br>Seitens der Stadt Dessau-Roßlau erfolgt die Kenntnisnahme der Stellungnahmen. Die Anregungen aus der Stellungnahme vom 31.05.2012 und 15.06.2012 werden berücksichtigt |

| | |
|---|---|
| 1.<br>Liegen Grundstücke des WA 13 nicht in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche, ist die Zufahrt rechtlich zu sichern. § 4 Abs. 1 BauO LSA Im Planteil A sind die zu belastenden Flächen festgelegt. | Zu 1.)<br>Zur Sicherung der Zufahrt für das Allgemeine Wohngebiet WA 13 wurden Fahrrechte in angemessener Breite im Bebauungsplan gesichert. Die weitere Ausgestaltung wird grundstücksbezogen im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes zu klären sein. |
| 2.<br>Warum für die WA 24, 26, 28 und 30 eine Grenzbebauung an der südlichen Grundstücksgrenze ausnahmsweise zulässig sein soll, ist nicht nachvollziehbar, da eine Einzelhausbebauung in offener Bauweise hier möglich ist. Weiterhin fehlt die Festsetzung von Ausnahmetatbeständen (30 Abs. 1 BauGB). Auch aus der Begründung geht nicht hervor, wann eine Ausnahme gestattet werden soll oder für notwendig erachtet wird. (12. Festsetzung) | Zu 2.)<br>Die Option der Bebaubarkeit auf die südliche Grundstücksgrenze resultiert aus den hier neu gebildeten Baugrundstücken, in Verbindung mit bereits im Sinne der Vermarktung erfolgten Grundstücksreservierungen beim Vorhabenträger, wiederum in Verbindung mit den hier zu errichten beabsichtigten Baukörpern. Die Festsetzung des Ausnahmetatbestandes kann entfallen und wird redaktionell gestrichen. Die Begründung wird zum Sachverhalt redaktionell ergänzt. Dieses Vorgehen dient der allgemeinen Information und erhöht die Rechtssicherheit der Planung. |
| 3.<br>Für die WA 25, 27, 29 und 31 ist eine abweichende Bauweise festgesetzt (Schablone), die im Textteil jedoch nicht definiert ist (§ 22 Abs. 4 BauGB). Aber auch hier ist die Festsetzung der offenen Bauweise möglich. | Zu 3.)<br>Die abweichende Bauweise stammt noch aus einer früheren Entwurfsfassung und kann entfallen. Es wird, wie in der Stellungnahme angeregt, die offene Bauweise festgesetzt. Dieses Vorgehen dient der allgemeinen Information und erhöht die Rechtssicherheit der Planung. |
| 4.<br>Für die WA, in denen Einzelhäuser zulässig sind, sollte auch die offene Bauweise festgesetzt werden. | Zu 4.)<br>Der Anregung wird entsprochen. Es wird zusätzlich die offene Bauweise festgesetzt. Dieses Vorgehen dient der allgemeinen Information und erhöht die Rechtssicherheit der Planung. |
| 5.<br>Unter II "Bauordnungsrechtliche Festsetzungen" § 1 Teilbereich IV muss es heißen: Kennung "IV". | Zu 5.)<br>Auch hier wird die "V" in "IV" redaktionell geändert. Dieses Vorgehen dient der allgemeinen Information und erhöht die Rechtssicherheit der Planung. |
| 6.<br>Die "Empfehlung" einer extensiven Dachbegrünung (II § 4) ist keine "bauordnungsrechtliche Festsetzung" i. S. v. § 85 Abs. 1 BauO LSA. Diese kann als Hinweis oder in die Begründung aufgenommen werden. | Zu 6.)<br>Der Inhalt der Stellungnahme ist korrekt. Die Möglichkeit der Dachbegrünung soll durchaus ins Bewusstsein potenzieller Bauherren gerückt werden. Insofern erfolgt der Ersatz der Festsetzung durch einen Hinweis im Planteil B. Dieses Vorgehen dient der allgemeinen Information und erhöht die Rechtssicherheit der Planung. |

| | |
|---|---|
| 7.<br>Die bauordnungsrechtliche Festsetzung § 15 (1): "Je Gebäude beträgt die zulässige Summe aller Einzelwerbungen max. 1,00 m²" ist nicht zulässig. Bei Gebäuden mit mehr als zwei Nutzungseinheiten könnten nur die ersten zwei Nutzungseinheiten Werbeanlagen anbringen. Dies ist aus Gründen der Gleichbehandlung nicht gerechtfertigt. | Zu 7.)<br>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Hierbei besteht ein Missverständnis. Beabsichtigt ist, dass die maximal zulässige Flächengröße einer einzelnen Werbeanlage je Nutzungseinheit 0,5 m² besitzen darf, die Summe aller Einzelwerbungen jedoch max. 1,00 m². Das bedeutet, bei Gebäuden mit mehr als zwei Nutzungseinheiten, dass die Werbeanlagen entsprechend kleiner gehalten sein müssen, um die Obergrenze von 1,00 m² nicht zu überschreiten. Die Stadt Dessau-Roßlau geht davon aus, dass, da es sich vorliegend um Allgemeine Wohngebiete handelt und nicht bspw. um Mischgebiete, Werbeanlagen somit in untergeordneter Anzahl an Fassaden in Erscheinung treten werden und auch sollen. Resultierend wird das Maß von 1,00 m² in Summe aller Werbeanlagen als ausreichend erachtet. Die textliche Festsetzung wird in der Formulierung im Ergebnis wie v. g. angepasst. Dieses Vorgehen dient der allgemeinen Information und erhöht die Rechtssicherheit der Planung. |
| **Bauordnungsamt vom 15.06.2012**<br><br>Ergänzend zu der Stellungnahme unseres Amtes vom 31.05.2012 möchte ich darauf hinweisen, dass für die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Vielzahl von Vereinigungsbaulasten eingetragen wurde. Genaue Auskunft dazu kann Frau Kühne geben. | Seitens der Stadt Dessau-Roßlau erfolgt die Kenntnisnahme. Die Vereinigungsbaulasten sind regelmäßig im Rahmen von Bauantragsstellungen zu berücksichtigen und stellen sich für die vorliegende städtebauliche Planung nicht als festsetzungsbestimmend dar. Es erfolgt zum Sachverhalt jedoch ein Hinweis in der Begründung der Planfassung für den Satzungsbeschluss. Dieses Vorgehen dient der allgemeinen Information und erhöht die Rechtssicherheit der Planung. |
| **Zentrales Gebäudemanagement vom 15.12.2011**<br><br>In der vorliegenden Bebauungsplankonzeption werden öffentliche Grünflächen zugunsten von Bauflächen reduziert. Wir weisen darauf hin, dass in diesen Bereichen bereits Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen durchgeführt wurden, die bei Wegfall an anderen Stellen ersetzt werden müssen- siehe § 3 Abs. 3 Baumschutzsatzung der Stadt Dessau- Roßlau vom 01. August 2010. | Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau nimmt im Zuge der Abwägung Stellung zum Schreiben des Zentralen Gebäudemanagements vom 15.12.2011.<br><br>Die Stadt Dessau-Roßlau wird die Anregungen aus Sicht des Zentralen Gebäudemanagements wie folgt beachten:<br><br>Seitens der Stadt Dessau-Roßlau erfolgt die Kenntnisnahme der Stellungnahme. Der Hinweis betrifft den bisher öffentlichen Grünstreifen im Süden des Plangebietes welcher im Zuge des Änderungsverfahrens teilweise reduziert und in private Gartennutzung umgewidmet werden soll. Die auf der Fläche vorhandenen Baumstandorte wurden durch den Stadtpflegebetrieb bewertet und sind im Ergebnis dessen zum Teil als zu erhaltende Baumstandorte in die Planfestsetzung übernommen wurden. |

| | |
|---|---|
| Die Erschließung der Grundstücke an der Kornhausstraße ist unter Berücksichtigung der vorhandenen Straßenbäume vorzusehen. Für evtl. erforderliche Fällungen sind Ersatzpflanzungen gemäß Baumschutzsatzung im öffentlichen Bereich zu leisten. Es sollen max. 2 zusätzliche Zufahrten von der Kornhausstraße geschaffen werden. | Gegenwärtig wird davon ausgegangen, dass maximal 2 zusätzliche Zufahrten von der Kornhausstraße neu entstehen werden. Es wird davon ausgegangen, dass dies keine Beeinträchtigung der Alleebepflanzung zur Folge hat. |
| Vorhandene Wegeverbindungen für Fußgänger sollten erhalten bleiben. Dies betrifft z.B. die Wegeverbindung aus dem südlich angrenzenden B- Plangebiet Nr. 157 zwischen den Grundstücken Am Beckerbruch 66 und 62. Wir schlagen vor, die vom Arkadenweg abgehenden geplanten Stichstraßen so anzuordnen, dass die westliche Stichstraße auf den vorg. Weg führt. Die Wegeverbindungen in der öffentlichen Grünfläche im nördlichen Plangebiet sollten im Bestand dargestellt werden. In der vorliegenden Konzeption fehlt der Weg in Richtung Elbpavillon. | Betreffs der vorhandenen Wegeverbindungen hat die Stadt Dessau-Roßlau gemeinsam mit dem Vorhabenträger, auch mit Blick auf den Unterhalt im in Rede stehenden Bereich, eine Reduzierung in der Form vorgenommen, wie es sich in der Vergangenheit auch durch Benutzung angemessen zeigte. Darüber hinausgehende Wegeverbindungen sind für die städtebauliche Ordnung im Plangebiet nicht erforderlich. |
| Nicht erkennbar ist, wie das (dreieckige) Grundstück östlich der Reihenhäuser Am Elbpavillon 14-18 erschlossen werden soll. Der vorhandene Wirtschaftsweg lässt eine Erschließung nicht zu. Einer Erschließung von der Georgenallee her wird aus denkmalpflegerischen Gründen und auf Grund des vorhandenen Baumbestandes nicht zugestimmt. | Für das Allgemeine Wohngebiet WA 13 wurde die Erschließung über gesicherte Wegerechte im Bebauungsplan vorgenommen. Eine Erschließung von der Georgenallee her ist dementsprechend nicht erforderlich. |
| Das Grundstück nördlich des Reihenhauses Am Elbpavillon 12 soll auf Grund des vorhandenen Gehölzbestandes als Grünfläche erhalten bleiben. Die in der Konzeption dargestellte Wegeverbindung durch das Grundstück mit Anbindung an den vorhandenen Wirtschaftsweg östlich der Reihenhäuser ist nicht verständlich. | Die Bebauung im in Rede stehenden Bereich ist zum Entwurf bereits entfallen. |
| Hinweis:<br>Am östlichen Rande des Wendehammers der Straße Am Elbpavillon befindet sich eine Anlage der Gasversorgung Dessau.<br><br>Der Baumbestand (einschl. Vitalitätsbestimmung) im B-Plangebiet ist durch den Investor aufnehmen zu lassen.<br><br>Im Bereich Arkadenweg (neben Trafo) befindet sich ein Wertstoffcontainerstandort, der als Bestand erhalten und entsprechend dargestellt werden soll. | Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wurden bereits zur Entwurfsfassung des Bebauungsplanes beachtet. |

| | |
|---|---|
| **Tiefbauamt vom 15.12.2011/07.06.2012** | Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau nimmt im Zuge der Abwägung Stellung zum Schreiben des Tiefbauamtes vom 15.12.2011/07.06.2012. |
| **Stellungnahme vom 15.12.2011** | Die Stadt Dessau-Roßlau wird die Anregungen aus Sicht des Tiefbauamtes wie folgt beachten: |
| Zum Änderungsbebauungsplan Nr. 108 A „Am Elbpavillon" wird folgender Zwischenbescheid verbunden mit der Auflage zur Nachlieferung von Unterlagen erteilt: | Seitens der Stadt Dessau-Roßlau erfolgt die Kenntnisnahme der Stellungnahmen. Die Anregungen werden berücksichtigt. |
| <u>Zur verkehrlichen Erschließung</u> | |
| Bei der Festlegung der Flächen für die öffentlichen Verkehrsanlagen sind die Vorgaben der RASt 06 zu beachten.<br>Das Konzept der Erschließung des Gebietes Arkadenweg / südlich des Arkadenweges, der beabsichtigten Art und Weise der Unterbringung des ruhenden Verkehrs und der Abfallentsorgung kann an Hand der vorliegenden Unterlagen nicht beurteilt werden.<br><br>Wohnwege als öffentliche Verkehrsflächen müssen nach RASt 06 je nach örtlichen Bedingungen eine Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge enthalten, wenn sie als Sackgasse enden.<br>Diese sind in dem Vorentwurf nicht enthalten.<br><br>In den vorliegenden Unterlagen sind keine Aussagen darüber enthalten welche der im Informationsblatt aufgeführten Erschließungsanlagen beibehalten werden bzw. den Erfordernissen der Grundstückserschließung angepasst werden und wenn ja in welcher Art und Weise.<br><br>Das Tiefbauamt als Baulastträger der öffentlichen Verkehrsflächen benötigt dazu weitere Informationen zur Beurteilung. Diesbezüglich schlagen wir vor, eine Ämterberatung durchzuführen. | Die Hinweise werden aufgenommen und im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt. Hierzu erfolgt eine vertragliche Regelungen (Erschließungsvertrag) zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Dessau-Roßlau. Gegenwärtig wird dazu eine Ausführungsplanung durch den Vorhabenträger erarbeitet, die in Abstimmung mit dem Tiefbauamt der Stadt umgesetzt werden soll. Dieses Vorgehen dient der allgemeinen Information und erhöht die Rechtssicherheit der Planung. |
| <u>Zur Stadttechnik</u> | |
| Hinsichtlich der stadttechnischen Erschließung und des zu beachtenden Leitungsbestandes sind die Stellungnahmen der Versorgungsträger, insbesondere die Stellungnahme des Ingenieurbüros der DVV maßgebend. | Die Stellungnahme der Versorgungsunternehmen, insbesondere die Stellungnahme des Ingenieurbüros der DVV wurde im Planverfahren abgefragt und entsprechend berücksichtigt. |

| | |
|---|---|
| **Stellungnahme vom 07.06.2012**<br><br>Aus der Sicht des Tiefbauamtes, auch aus forstrechtlicher, wasserbaulicher sowie wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Änderung des o. a. B-Planes Nr. 108 A. | |
| Aus forstfachlicher Sicht wird als Hinweis auf nachfolgend erforderliche redaktionelle Änderungen hingewiesen:<br><br><u>Pkt. 6.2.2 - Flächen für Wald - Seite 27, Satz 1</u> | Die redaktionellen Änderungen werden im Rahmen der Begründung berücksichtigt. |
| Änderung: Im nördlichen Plangebiet werden anteilige Flächen als Wald gemäß § 2 Waldgesetz Land Sachsen-Anhalt (WaldG LSA) festgesetzt. (§ 9 Abs. 1. Ziffer 18 b BauGB)<br><br>Die festgesetzte Fläche ist gemäß § 2 Abs. 1 WaldG LSA Wald im Sinne dieses Gesetzes. Der Begriff „waldartig“ qualifiziert diese Fläche als eine andere, nicht definierte Nutzungsart. Der Begriff „Dickung“ stellt forstfachlich ein Entwicklungsstadium des Waldes dar. | Es erfolgt eine Berichtigung, wie in der Stellungnahme angeregt, jedoch sollte der Begriff "Dickung" nicht das Entwicklungsstadium des Waldes im vorliegenden Fall darstellen, sondern den Charakter dieses Gehölzbestandes zum Ausdruck bringen. Im Ergebnis der Stellungnahme kann die Präzisierung entfallen, da nunmehr klar gestellt ist, dass es sich hierbei um Wald gemäß § 2 Waldgesetz Land Sachsen-Anhalt handelt. Die angesprochene Berichtigung dient der allgemeinen Information und erhöht die Rechtssicherheit der Planung. |
| <u>Weiterer Hinweis:</u> Hinsichtlich der stadttechnischen Erschließung und des zu beachtenden Leitungsbestandes sind die Stellungnahmen der Versorgungsunternehmen, insbesondere die Stellungnahme des Ingenieurbüros der DVV maßgebend. | Die Stellungnahme der Versorgungsunternehmen, insbesondere die Stellungnahme des Ingenieurbüros der DVV wurde im Planverfahren abgefragt und entsprechend berücksichtigt. |
| **Amt für Umwelt und Naturschutz vom 19.12.2011/18.06.2012**<br><br>**Stellungnahme vom 19.12.2011**<br><br>Der § 18 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) regelt das Verhältnis zum Baurecht. Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist nach § 18 (1) BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden. | Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau nimmt im Zuge der Abwägung Stellung zu den Schreiben des Amtes für Umwelt und Naturschutz vom 19.12.2011/18.06.2012.<br><br>Die Stadt Dessau-Roßlau wird die Anregungen aus Sicht des Amtes für Umwelt und Naturschutz wie folgt beachten:<br><br>Seitens der Stadt Dessau-Roßlau erfolgt die Kenntnisnahme der Stellungnahmen. Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt. |

| | |
|---|---|
| Nach § 18 (2) BNatSchG sind auf Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen, während der Planaufstellung nach § 33 BauGB die §§ 14 bis 17 (Eingriffsregelung) nicht anzuwenden. | |
| Im Informationsblatt zum Bebauungsplan im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wurde unter Nr. 5 „Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltbelange“ dargelegt, dass für den Änderungsbereich eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt erfolgen wird. Daraus resultierend erfolgt die Festsetzung der naturschutzfachlichen Kompensationsmaßnahmen. | Der Änderungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes beträgt weniger als 20.000 m². Somit handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13 a BauGB. Eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz ist nicht notwendig. |
| Der überschlägigen Betrachtung und Bewertung der Schutzgüter und dem daraus abgeleiteten Untersuchungsumfang wird zugestimmt. | |
| Von Seiten der Wasserbehörde wird der Bebauungsplankonzeption für den Änderungsplan Nr. 108 A "Am Elbpavillon" wegen Nichtbeachtung wasserrechtlicher Bestimmungen nicht zugestimmt. | |
| <u>Begründung:</u><br>Der rechtskräftig festgesetzte Bebauungsplan Nr. 108 „Am Elbpavillon“ soll geändert werden. Dieser Bebauungsplan wurde am 22.02.1993 bekannt gemacht.<br>Die Rechtskraft erlangte der Bebauungsplan auch auf Grundlage der Zustimmung der zuständigen Wasserbehörde, die die Zulässigkeit baulicher Anlagen zur Lage des Hochwasserschutzdeiches „Kornhauswall“ zu beurteilen hatte. Nach damaligem Landeswasserrecht unterlagen bauliche Anlagen jenseits eines Streifens von fünf Meter Breite vom landseitigen Deichfuß entfernt nicht dem wasserbehördlichen Genehmigungsvorbehalt des § 134 WG LSA (altes Wasserrecht).<br>Mit Änderung des Landeswasserrechts in den Jahren 2004 und 2010 sind die geltenden Abstandsregelungen des § 97 Abs. 2 WG LSA auf 50 m von der landseitigen Grenze des Deiches, also 55 m vom landseitigen Deichfuß neu festgesetzt worden. Diese Grenzen sind bei einer Änderung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. | Mit Verweis auf die Stellungnahme des Landesamtes für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft wird mitgeteilt, dass vorbehaltlich konkreter Bescheidungen durch die obere Wasserbehörde seitens des LHW für die zu bebauenden Grundstücke, welche im Bereich des Anlagenverbotsstreifens (AVS) liegen, eine Zustimmung in Aussicht gestellt werden kann. Die neu zu bebauenden Grundstücke, die im AVS liegen, haben mit ca. 25,0 m Abstand einen ausreichenden Mindestabstand zum Deich.<br><br>Über eine ergänzende textliche Festsetzung wird geregelt, dass Gebäude im Anlagenverbotsstreifen, welche eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung erhalten können, ohne Unterkellerung herzustellen sind. Der Hinweis auf größere Aufgrabungen ist bereits Gegenstand der Begründung zum Bebauungsplan. Er wird redaktionell entsprechend den mitgeteilten Inhalten der Stellungnahme angepasst. Dieses Vorgehen dient der allgemeinen Information und erhöht die Rechtssicherheit der Planung. |
| Für den Fall, dass im Geltungsbereich des derzeitig rechtskräftig festgesetzten Bebauungsplanes Nr. 108 „Am Elbpavillon“ bauliche Anlagen im Verbotsstreifen des § 97 Abs. 2 WG LSA errichtet werden sollen, entscheidet die Wasserbehör- | Seitens der Stadt Dessau-Roßlau erfolgt die Kenntnisnahme, dass im Anlagenverbotsstreifen eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung bei der oberen Wasserbehörde zu beantragen ist. Dies ist für ausgewählte Grundstücksteile |

| | |
|---|---|
| de gemäß § 97 Abs. 3 WG LSA im Einzelfall über deren Zulässigkeit. Dabei berücksichtigt die Wasserbehörde auch, dass diese Verbote bei Inkrafttreten des B-Planes nicht galten und nicht vorhersehbar waren.<br><br>Wenn der Bebauungsplanes Nr. 108 „Am Elbpavillon“ geändert werden soll, kann dies nur auf Grundlage des geltenden Rechts erfolgen, also auch unter Einhaltung des im § 97 Abs. 2 WG LSA festgelegten Abstandsregelungen. Der Wasserbehörde fehlt die Ermächtigung eine Ausnahme zu genehmigen, die über den Einzelfall hinaus geht.<br>Gemäß der vorliegenden Bebauungsplankonzeption sind die Parzellen so angeordnet, dass mehrere, zur Bebauung vorgesehene Grundstücke, innerhalb des Verbotsstreifens liegen. Die Wasserbehörde kann der Bebauungskonzeption der Änderungsplanung nicht zustimmen. | bereits in der Vergangenheit durch den Vorhabenträger erfolgt. Inzwischen liegen bereits vier Genehmigungen vor. Es erfolgt eine redaktionelle Anpassung des Baufeldes im Allgemeinen Wohngebiet WA1. |
| Die innerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Flächen sind nicht im Kataster über schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten und altlastverdächtige Flächen (ALVF) der Stadt Dessau-Roßlau gemäß § 11 BBodSchG i. V. m. § 9 BodSchAG LSA enthalten.<br><br>Somit können die im Informationsblatt enthaltenen Schutzgutbetrachtungen zu Böden und möglichen Bodenbelastungen gefolgt werden. | Seitens der Stadt Dessau-Roßlau erfolgt die Kenntnisnahme. |
| Aus immissionsschutzrechtliche Sicht bestehen keine Einwände zum o. g. B-Plan. | Seitens der Stadt Dessau-Roßlau erfolgt die Kenntnisnahme. |
| **Stellungnahme vom 18.06.2012**<br><br>Aus der Sicht des Umweltamtes bestehen gegenüber dem Änderungsbebauungsplan Nr. 108 A grundsätzlich keine Bedenken, wenn nachfolgende Änderung der Begründung des B-Planes Berücksichtigung findet:<br><br>→ <u>zu ändernde Alt-Version, Seite 32:</u><br><br>6.4.8 Abfallentsorgung<br><br>Die Müllentsorgung für Hausmüll u. ä. wird durch die Stadt Dessau-Roßlau veranlasst. Sonderabfälle sind im vorliegenden Plangebiet bei deren Entstehen durch den Erzeuger selbst verantwortlich zu entsorgen. Hier wird auf geeigneten | |

| | |
|---|---|
| und dafür zugelassenen Deponien eine ordnungsgemäße Entsorgung durchzuführen sein.<br><br>Die Entsorgungsfahrzeuge können alle Grundstücke im Plangebiet, mit Ausnahme einiger südlich des Arkadenweges gelegener, direkt anfahren. Für letztere werden an entsprechender Stelle Bereitstellungsflächen für Hausmüllbehälter im Bebauungsplan gekennzeichnet/festgesetzt. An zentraler Stelle, gegenüber dem heutigen Standort, wird zudem ein Wertstoffcontainerstellplatz festgesetzt.<br><br>→ <u>zu ersetzen durch:</u><br><br>6.4.8 Abfallentsorgung<br>*Die Stadt Dessau-Roßlau hat als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger (örE) die in ihrem Gebiet anfallenden und überlassenen Abfälle aus privaten Haushalten zu entsorgen. Die Abfallentsorgung ist durch die Abfallsatzung der Stadt Dessau-Roßlau geregelt. Demnach ist Restmüll (Hausmüll) zur Entsorgung der Stadt Dessau-Roßlau zu überlassen. In Haushalten anfallende gefährliche Abfälle sind getrennt zu erfassen und können am Schadstoffcontainer an der Abfallentsorgungsanlage an der Kochstedter Kreisstraße in Dessau-Roßlau (Scherbelberg) oder zu den mobilen Sammlungen abgegeben werden.*<br><br>Die Entsorgungsfahrzeuge können alle Grundstücke im Plangebiet, mit Ausnahme einiger südlich des Arkadenweges gelegener, direkt anfahren. Für letztere werden an entsprechender Stelle Bereitstellungsflächen für Hausmüllbehälter im Bebauungsplan gekennzeichnet/festgesetzt. An zentraler Stelle, gegenüber dem heutigen Standort, wird zudem ein Wertstoffcontainerstellplatz festgesetzt.<br><br><u>Begründung:</u><br>Aus abfallrechtlicher Sicht ist die Überarbeitung des Punkt 6.4.8 zwingend erforderlich, da der ursprüngliche Inhalt so nicht korrekt ist.<br><br>Der Bebauungsplan ist ein Plan der Innenentwicklung. Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich. | Die Formulierung hinsichtlich der Abfallentsorgung wird inhaltsgleich übernommen und redaktionell der aktuellen Lesart angepasst. Damit erfolgt eine Anpassung an die objektiven Verhältnisse. Dieses Vorgehen dient der allgemeinen Information und erhöht die Rechtssicherheit der Planung.<br><br>Wie vorstehend genannt, wird der Inhalt berichtigt.<br><br>Die hier erfolgte Feststellung entspricht der planungsrechtlichen Konstellation vorliegenden Bebauungsplanes. |

| | |
|---|---|
| Die grünordnerischen Festsetzungen werden insgesamt befürwortet. Der Erhalt der wertvollen Gehölzstrukturen im nördlichen Teil des Plangebietes ist aus naturschutzfachlicher Sicht von großer Bedeutung. Wertvolle alte Einzelbäume und die bereits erfolgten Baumpflanzungen werden als zu erhaltender Baumbestand festgesetzt. | Es wird zur Kenntnis genommen, dass die grünordnerischen Festsetzungen befürwortet werden. In gleicher Weise besteht die Sichtweise der Stadt Dessau-Roßlau zum Sachverhalt. |
| Der unteren Naturschutzbehörde liegen keine Nachweise von Vorkommen besonders geschützter Tierarten im Plangebiet vor. | Abschließend wird zur Kenntnis genommen, dass der unteren Naturschutzbehörde keine Nachweise von Vorkommen besonders geschützter Tierarten im Plangebiet vorliegen. |