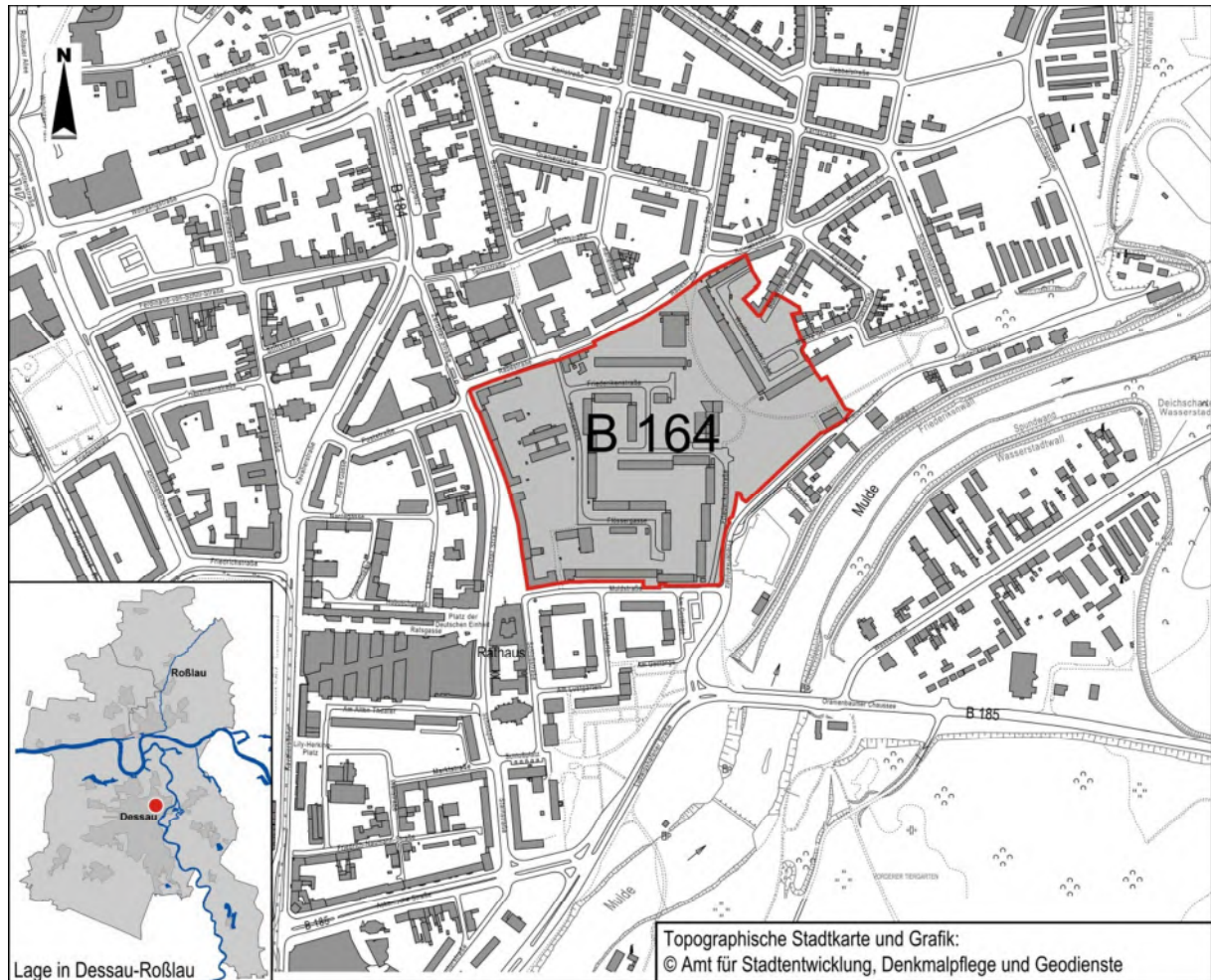


**Zusammenfassende Erklärung
zum Bebauungsplan Nr. 164 "Flössergasse", mit örtlichen Bauvorschriften,
Stadt Dessau-Roßlau
Stand: 29.03.2019**



**STADT DESSAU-ROSSLAU
BEBAUUNGSPLAN NR. 164
"FLÖSSERGASSE"
MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN
ZUSAMMENFASSEND E ERKLÄRUNG
gem. § 10 a Abs. 1 BauGB
29.03.2019**

Zusammenfassende Erklärung über das Ergebnis des Gesamtverfahrens gemäß § 10 a Abs. 1 BauGB

1. PLANUNGSZIELE

Die nachfolgende Zusammenfassende Erklärung gibt Auskunft im Rahmen der Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 164 "Flössergasse", mit örtlichen Bauvorschriften, der Stadt Dessau-Roßlau über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden; desweiteren, wie das Planwerk nach der Abwägung mit den geprüften und im Verfahren angeregten, anderweitigen Planungsmöglichkeiten beschlossen wurde.

Das Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 164 "Flössergasse", mit örtlichen Bauvorschriften, der Stadt Dessau-Roßlau bestand darin, die Aufwertung eines zentrumsnahen Wohnbereiches (Umbau eines Plattenbauwohngebietes) bei gleichzeitig anteilig reduziertem Wohnungsbestand bauplanungsrechtlich zu steuern. Unter der Teilstrategie des Stadtumbauprozesses der Stadt Dessau-Roßlau mit dem Slogan "Stärkung urbaner Kerne" wurde dabei auf eine funktionale Stärkung sowie strukturell nachhaltige Entwicklung, aber auch gestalterischer Aufwertung dieses Innenstadtwohnquartiers gesetzt.

Darüber hinaus war ein wesentlicher Bestandteil die Vernetzung bestehender und neu geplanter Quartiersstrukturen mit der umgebenden Stadt und angrenzenden Landschaftsräumen. Dabei sollten neben der Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten, im Sinne einer stärkeren Nutzungsmischung des Gebietes, in Verbindung mit dem auch zukünftig dominierenden Wohnen, auch Freiräume in öffentlicher, gemeinschaftlicher und privater Form differenziert festgesetzt werden. Genauso Zielstellung des städtebaulichen Konzeptes war der Erhalt der sozialen Mischung im Gebiet, wobei die demografische Entwicklung hin zu einem stärkeren Besatz mit jüngeren Familien die Planungsziele bestimmen sollte.

Mit den Mitteln des Stadtumbaus, punktuell Abriss, Einkürzen von Gebäudelängen und Schaffung neuer Durchwegungen sollte ein perspektivisch tragfähiges und wirtschaftlich zu unterhaltendes Wohnquartier entstehen können, welches sich durch ein Höchstmaß an Flexibilität, hinsichtlich der Festsetzungsinhalte der Planung, in der spezifischen Ausnutzbarkeit der Baugebiete, andererseits aber auch hinsichtlich der Überbaubarkeit bzw. Durchgrünung des Plangebietes auszeichnet.

Für den motorisierten Individualverkehr mit Wohngebietsbezug sollte durch die Aufhebung der Sackgasse "Flössergasse" und die Neuansbindung an die Muldstraße eine Wegeverkürzung erfolgen, welche Entlastungseffekte für die Friederikenstraße mit sich bringt, insbesondere auch für Fuß- und Radverkehr einen kurzen Lückenschluss in Richtung Muldstraße gewährleistet. Dem Gedanken des Entstehens kurzer Wegeverbindungen ist auch der sog. Netzmaschenschluss zwischen der Böhmisches Straße und der Breiten Straße zuzurechnen, welcher durch den Bebauungsplan bauplanungsrechtlich vorbereitet werden sollte.

Darüber hinaus war es die Zielstellung, für den ruhenden Verkehr im Plangebiet entsprechend Raum vorzusehen und diesen so zu platzieren, dass er in Abhängigkeit von der Zuträglichkeit in punkto Wohnruhe untergebracht ist. Somit bestand städtebaulich die Zielstellung in der Bildung von Wohnquartieren, der Differenzierung der

Wohnungsangebote, stärkerer Nutzungsmischung, Erweiterung des öffentlichen Wegenetzes und Trennung von öffentlichem und privatem Freiraum. Die Klarstellung der kerngebietstypischen Entwicklungsstrategie für die Umgebung des kleinen Marktes sollte für den stadträumlichen Zusammenhang konsequent ablesbar und der Stellung der Stadt Dessau-Roßlau als Oberzentrum auch im gesamtstädtischen Kontext gerecht werden.

Eine Besonderheit des vorliegenden Planverfahrens war der Umstand, dass die Stadt Dessau-Roßlau mit dem vorliegenden Plangebiet Pilotprojekt im Rahmen des EXWOST-Modellvorhabens "Gender-Mainstreaming im Städtebau" war. Die Bebauungsplanerarbeitung mit ihren fachlichen Inhalten ist damit unter den Gesichtspunkten des Gender-Mainstreamings im Städtebau entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB durchgeführt worden.

2. BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE UND DER BETEILIGUNGSVERFAHREN/ABWÄGUNG

Für die Ermittlung der von der Planung betroffenen umweltrelevanten Belange hat die Stadt Dessau-Roßlau eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht (Kapitel II) dokumentiert sind. Innerhalb der Umweltprüfung wurden übergeordnete Planungen, wie Flächennutzungsplan, Landschaftsplan, aber auch der Landesentwicklungsplan und der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg sowie spezielle fachgutachterliche Untersuchungen ausgewertet und die vorliegende Planung durch zahlreiche örtliche Begehungen und Bestandsaufnahmen ergänzt. D. h., diese Grundlagen wurden den Planungszielen des Bebauungsplanes gegenübergestellt. Zudem gab es einen durch das Pilotprojekt Gender-Mainstreaming im Städtebau initiiertes Workshopverfahren mit unterschiedlichen Akteuren inner- und außerhalb des Plangebietes.

Anzumerken ist darüber hinaus, dass zur Vergewisserung hinsichtlich der verkehrlich-emissionsschutzbezogenen Auswirkungen ein Gutachten in Auftrag gegeben wurde, welches fernerhin mit seinen Ergebnissen als Grundlage steuernd für die Festsetzungen im Bebauungsplan diente. Im Ergebnis kann beurteilt werden, dass keine schädlichen Auswirkungen auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet zu verzeichnen sein werden.

Weitere Ermittlungen betrafen die Notwendigkeit, Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation des durch die Planung verursachten Eingriffs benennen zu können. Hierzu erfolgten Flächenbewertungen, welche im Ergebnis das naturschutzfachliche Kompensationserfordernis maßnahmenbezogen aufzeigten.

Die entsprechenden Verfahrensschritte (Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1, 2 i. V. m. § 4 Abs. 1, 2 BauGB) fanden im Rahmen des Gender-Mainstreaming-Prozesses an Hand eines der Rechtsplanung vorauslaufenden Rahmenplanes sowie des Planvorwurfes im Oktober/November 2005 statt. Die förmliche Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung fand an Hand des Entwurfes des Bebauungsplanes im Oktober/November 2016 statt. Die große Zeitspanne von 10 Jahren erklärt sich überwiegend durch ein zwischenzeitlich eingeschobenes Umlegungsverfahren, um bodenordnend Eigentümerinteressen adäquat folgen zu können, welches wiederum für das Quartiersgefüge, mit der geplanten Wegestruktur sowie für die Aufteilung einzelner

Wohnquartiere u. ä. die Voraussetzung darstellte. Auch wurden während dieser Zeit mit Einzeleigentümern konkrete standortbezogene Baumaßnahmen diskutiert und bislang getroffene Festsetzungsgegenstände hierzu hinterfragt.

Die in den Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen, aber auch den zwischenzeitlich erfolgten, objektspezifisch geführten Diskussionen und Abstimmungen herausgearbeiteten bzw. mitgeteilten Sachverhalte, betrafen unter umweltrelevanten Gesichtspunkten Vereinbarkeitsbelange des Standortes mit der anteilig neu konzipierten Verkehrserschließung, denkmalpflegerische Fragestellungen in Bezug auf die östlichen Rückbereiche der Bebauung entlang der Zerbster Straße. Mit Blick auf das öffentliche Gut des Denkmalschutzes wurde ein hohes Maß an Nutzungsflexibilität, in Verbindung mit den bestehenden baulichen Anlagen zugestanden, um eine möglichst dauerhafte Nutzung in den als erhaltenswert im öffentlichen Interesse deklarierten Gebäuden sicherstellen zu können.

In verkehrlicher Hinsicht wurde mit der Öffnung der Flössergasse zur Muldstraße hin, eine Entlastung der Friederikenstraße angestrebt, aber auch ein Angebot unterbreitet, ausgehend von der Muldstraße den Parkplatz Flössergasse auf kurzem Wege zu erreichen. Das Verkehrsaufkommen wird im Rahmen des Monitoringprozesses durch die Stadt Dessau-Roßlau evaluiert, um die aus den immissionsschutzgutachterlichen Untersuchungen resultierenden Annahmen, im Hinblick auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu überprüfen.

Desweiteren führten Festsetzungen zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität, wie Flächen für Gemeinschaftstiefgaragen, aber auch die Sicherung großflächiger Grünanlagen sowohl im privaten als auch öffentlichen Bereich dazu, dass trotz einer hohen baulichen Dichte entsprechende Freiräume als Rekreationsräume in ausreichendem Maße weiterhin zur Verfügung stehen werden. Somit konnte in der Summe erreicht werden, dass kleinklimatische Auswirkungen der Planung auch zukünftig als unerheblich gelten können und mit den Grünflächenfestsetzungen die Neugestaltung grüner Innenhöfe und damit die Verbesserung des Erscheinungsbildes im Sinne der Aufenthaltsqualität zu Stande kommen kann.

Die v. g. und alle weiteren Inhalte von Stellungnahmen wurden gemäß § 1 Abs. 7 BauGB durch den Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau abgewogen. Im Ergebnis der Abwägungsbeschlüsse vom Februar 2018 sowie Februar 2019 wurde am 06.02.2019 der Satzungsbeschluss gefasst. Nach Abschluss des Planverfahrens besteht seitens der Stadt Dessau-Roßlau die Überzeugung, dass mit der Quartiersentwicklung Flössergasse und dem hierzu durchgeführten Bauleitplanverfahren, unter dem Stadumbauleitbild "Urbane Kerne und landschaftliche Zonen", die Stadt Dessau-Roßlau einen innovativen Weg der stadträumlichen Konzentration beschritten hat, welcher ein lebendiges Innenstadtviertel in vielfältiger Nutzungsmischung dauerhaft verträglich/bereichernd für das Orts- und Landschaftsbild entstehen lassen kann und dass ein Ausgleich der durch die Planung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft, entsprechend der festgesetzten Maßnahmen gewährleistet werden kann. Die Fortentwicklung des Wohn- und Infrastrukturstandortes Flössergasse stellt sich demnach als wirtschaftlich tragfähig und nutzungsstrukturell den Kontext zwischen den Stadträumen Mitte und Nord weiter aufwertend dar.

Mit dem Bebauungsplan entsteht ein wesentlicher Beitrag, die Adresse des Stadtquartiers Flössergasse als lebendigen Wohnstandort mit hoher sozialer Kompetenz

und kurzen Wegen zum Stadtzentrum, im Bereich der Zerbster Straße weiter baulich räumlich adäquat ausgestalten zu können und damit das Erscheinungsbild und die Identifikation sowie das Image dieses Teilstadtgebietes von Dessau-Roßlau aufzuwerten.

Im Rahmen eines Monitoringprozesses erfolgt die Wirkungskontrolle der Planungsgegenstände des nunmehr abgeschlossenen Bebauungsplanverfahrens Nr. 164 "Flössergasse" der Stadt Dessau-Roßlau. Die Stadt Dessau-Roßlau wird im Rahmen des Monitorings den Bebauungsplan an geänderte städtebauliche oder landschaftsplanerische Ziele anpassen, sobald und soweit es die Sachlage erfordert, um den Bebauungsplan im Hinblick auf eine sozialverträgliche Bodennutzung zeitaktuell zu halten.

Die Bekanntmachung der Bebauungsplansatzung ist im Amtsblatt der Stadt Dessau-Roßlau am 22.02.2019 erfolgt.

Dessau-Roßlau, den

.....
Oberbürgermeister