

Zur Veröffentlichung im Amtsblatt am 30.01.2026, amtlicher Teil:

Bekanntmachung des Beschlusses zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan Nr. 229 "Stadteingang Ost - Mühleninsel" gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau hat in seiner öffentlichen Sitzung am 10. Dezember 2025 die Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan Nr. 229 "Stadteingang Ost - Mühleninsel" in der Fassung vom 18. August 2025 gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB bestätigt (BV/271/2025/I-61).

Der Beschluss wird hiermit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut ortsüblich bekannt gemacht.

Der Beschluss vom 10. Dezember 2025 ist im Internet über das Bürgerinfoportal der Stadt Dessau-Roßlau unter <https://verwaltung.dessau-rosslau.de/startseite.html> in der Rubrik BÜRGERSERVICE / BÜRGERINFOPORTAL / SUCHE unter der Angabe der Beschlussnummer BV/271/2025/I-61 abrufbar.

Er kann auch im Amt für Wirtschaft und Stadtplanung im Technischen Rathaus in der Gustav-Bergt-Straße 3, 06862 Dessau-Roßlau zu den unten genannten Zeiten eingesehen werden.

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Rand der Dessauer Innenstadt, unweit des Standortes des ehemaligen Residenzschlosses. Im Norden und Westen wird das Areal durch die Ludwigshafener Straße begrenzt, den südlichen und östlichen Abschluss bildet die linksseitige Uferkante der Mulde. Insgesamt umfasst das Plangebiet ca. 1,8 ha.

Die konkrete Abgrenzung und Lage des Plangebietes ist dem dieser Bekanntmachung beigefügten Übersichtsplan zu entnehmen.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes bestehen darin, das Gelände zwischen westlichem Muldufer und Ludwigshafener Straße zu einem attraktiven Aufenthaltsort für alle Generationen aufzuwerten und einen sicheren Zugang zur Mulde zu schaffen. Die Planaufstellung erfolgt im Regelverfahren.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 229 sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Dafür sind die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten. Auf der Grundlage des § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB werden somit die Öffentlichkeit, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Planverfahren beteiligt. Ihnen wird die Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.

Die Veröffentlichung im Internet sowie die zusätzliche öffentliche Auslegung der vom Stadtrat gebilligten und zur förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit bestimmten Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 229 "Stadteingang Ost - Mühleninsel" erfolgt von

Montag, dem 9. Februar 2026 bis einschließlich Freitag, dem 13. März 2026

Die vom Stadtrat zur Veröffentlichung im Internet sowie zur zusätzlichen öffentlichen Auslegung bestimmten Unterlagen sind zusammen mit dieser Bekanntmachung im Internet an folgenden Stellen verfügbar:

- auf dem Beteiligungsportal des Landes Sachsen-Anhalt unter <https://beteiligung.sachsen-anhalt.de/portal/Dessau-Rosslau/startseite> unter Aktuelle Beteiligungen
 - auf der Internetseite der Stadt Dessau-Roßlau unter <https://verwaltung.dessau-rosslau.de/oeffentlichkeitsbeteiligungen.html> im Ordner des Amtes für Wirtschaft und Stadtplanung
- und
- auf der Internetseite des Landes Sachsen-Anhalt unter https://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de/mapapps/resources/apps/viewer_v40/index.html?lang=de unter der Kartenwahl „Planen und Bauen“ mit Hakensetzung bei „kommunale Bauleitplanung“

Zusätzlich liegen die Unterlagen zu folgenden Sprechzeiten öffentlich aus:

Montag, Mittwoch und Donnerstag	8:00 – 16:00 Uhr
Dienstag	8:00 – 17:30 Uhr
Freitag	8:00 – 11:30 Uhr.

Der Ort der zusätzlichen öffentlichen Auslegung ist das Amt für Wirtschaft und Stadtplanung im Technischen Rathaus der Stadt Dessau-Roßlau im Stadtteil Roßlau, Gustav-Bergt-Straße 3, 06862 Dessau-Roßlau (im Foyer im Erdgeschoss).

Folgende Unterlagen sind im Internet veröffentlicht und liegen zusätzlich öffentlich aus:

- Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 229 „Stadteingang Ost - Mühleninsel“ in der Fassung vom 18. August 2025
- Begründung zum Bebauungsplan Nr. 229 „Stadteingang Ost - Mühleninsel“ einschließlich Umweltbericht in der Fassung vom 18. August 2025, geändert in der Stadtratssitzung vom 10. Dezember 2025 und folgenden Anhängen
 - FFH-Verträglichkeitsvoruntersuchung in der Fassung vom 10. September 2025
 - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag in der Fassung vom 10. September 2025
 - Schalltechnische Untersuchung vom 7. Oktober 2024
 - Lageplan Bestandsplan-Baumschutz/Fällungen vom 8. Dezember 2025
- Entwurf der Freianlagenplanung, Stand 19. September 2025
- Übersicht über die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Informationen und Stellungnahmen

Bei der Erarbeitung der Inhalte des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erstellt. Folgende umweltbezogene Stellungnahmen und Arten umweltbezogener Informationen liegen bereits vor und werden im Internet veröffentlicht sowie zusätzlich öffentlich ausgelegt:

Art der vorliegenden Information.	Verfasser/Datum	Thematischer Bezug
Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Ministerium für Infrastruktur und Digitales vom 05.03.2025	– Keine Raumbedeutsamkeit der Planung

Art der vorliegenden Information.	Verfasser/Datum	Thematischer Bezug
aus der frühzeitigen Beteiligung	Landesverwaltung samt Halle (Saale)	<u>obere Immissionsschutzbehörde vom 14.03.2025</u> – Belange nicht berührt <u>obere Naturschutzbehörde vom 17.02.2025</u> – Verweis auf Zuständigkeit UNB – Hinweis Natura 2000-Gebiete „Untere Mulde“ und „Mittlere Elbe einschließlich Steckby-Lödderitzer Forst“, Landschaftsschutzgebiet „Mittlere Elbe“ – Hinweis: Beachtung Umweltschadensgesetz und Artenschutzrecht <u>obere Wasserbehörde vom 14.03.2025</u> – Belange nicht berührt
	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie	<u>Abt. Bodendenkmalpflege vom 04.03.2025</u> – archäologische Kulturdenkmale im Bereich und im Umfeld des geplanten Vorhabens <u>Abt. Baudenkmalpflege vom 04.03.2025</u> – Bau- und Kunstdenkmale betroffen: – Denkmalbereich Gartenreich Dessau-Wörlitz, Baudenkmal Vorderer Tiergarten
	Amt f. Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten vom 13.03.2025	– Keine entgegenstehenden Belange
	Landeszentrum Wald vom 20.02.2025	– Belange nicht berührt
	Landesamt für Geologie und Bergwesen vom 11.03.2025	– Dem Baugrundgutachten zugrunde gelegter Schichtaufbau entspricht Kenntnisstand. –
	Landesamt für Vermessung und Geoinformationen Sachsen-Anhalt vom 26.02.2025	– Hinweis auf Grenzmarken im Plangebiet – Quellenvermerk auf Planunterlage
	Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt, Labor Wittenberg, vom 05.03.2025	– Keine Hochwasserschutzanlagen betroffen – Betroffenheit Stadtwehrranlage – Verkehrssicherungspflicht bei Nutzung der Wehrränge und Uferbereiche liegt bei der Stadt – Gewährleistung von Unterhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen des LHW –
	Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt, Verwaltung/Betrieb swirtschaft, vom 17.03.2025	– Wassergütemessstation: Erhalt des Zauns, der Zuwegung – Kein Café/Imbiss in unmittelbarer Nähe möglich – Gewährleistung Muldzugang – Sicherung Leitungsbestand

Art der vorliegenden Information.	Verfasser/Datum	Thematischer Bezug
	Biosphärenreservat Mittelbe vom 10.03.2025	<ul style="list-style-type: none"> – Geltungsbereich grenzt an Schutzzone III des Biosphärenreservats Mittlere Elbe (Landschaftsschutzgebiet) – Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz – Erhalt und Ersatz von Gehölzen – Eingeschränkte naturschutzfachliche Bedeutung der Kiesbank – Natura 2000: FFH-Vorprüfung erforderlich
	Regionale Planungsgemeinschaft vom 04.03.2025	<ul style="list-style-type: none"> – Raumbedeutsamkeit entscheidet oberste Landesentwicklungsbehörde – derzeit keine Ziele der Raumordnung in der RPG in Aufstellung
	Landesamt für Altlastenfreistellung vom 20.02.2025	<ul style="list-style-type: none"> – nicht zuständig
	Amt für Brand-, Katastrophenschutz und Rettungsdienst, vorbeugender Brandschutz vom 20.02.2025	<ul style="list-style-type: none"> – Berücksichtigung der Belange des Hochwasserschutzes – Spielplatz wird kritisch gesehen
	Amt für Brand-, Katastrophenschutz und Rettungsdienst, vorbeugender Brandschutz vor und nach dem 12.03.2025	<ul style="list-style-type: none"> – Gefahrenquelle Wehranlage – Erhöhtes Unfallrisiko durch Aufenthaltsflächen – Geänderte Freianlagenplanung entschärft Unfallrisiko – Beschilderung/Gefahrhinweise – Bedenken wurden ausreichend berücksichtigt
	Referat für Stadtgrün vom 14.03.2025	<ul style="list-style-type: none"> – Hinweis auf Förderung der Umgestaltung Mühleninsel – Bezug zur Wegeverbindung Lustgarten einschl. Straßenquerung – Enge Kooperation zwischen Bauleitplanung und Anlagenplanung erforderlich – Beachtung der überarbeiteten Freianlagenplanung nach dem 12.03.2025
	Untere Denkmalschutzbehörde vom 14.03.2025	<ul style="list-style-type: none"> – Baudenkmalpflegerische und archäologische Belange berührt – Baudenkmale Friederikenbad, Rathaus, Marienkirche – Pufferzone UNESCO-Welterbe Gartenreich Dessau-Wörlitz – Archäologisches Flächendenkmal Innenstadt Dessau – Verweis auf LDA-Stellungnahme – Einarbeitung zu Hinweisen zu denkmalrechtlichen Belangen und zu Regelungen des Denkmalschutzes
	Tiefbauamt vom 18.03.2025	<ul style="list-style-type: none"> – Fußgänger-/Radfahrerquerung in Ost-West-Richtung, Ausbaustandard für Premiumradwege – Trennung von Fuß-, Radverkehr an der Bundesstraße,

Art der vorliegenden Information.	Verfasser/Datum	Thematischer Bezug
		<ul style="list-style-type: none"> – Verschiebung Straßenbegrenzungslinie für Aufstellflächen – Unterscheidung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte – Rückbaubarkeit des Pavillons
	Amt für Umwelt- und Naturschutz vom 14.03.2025	<p><u>Untere Wasserbehörde</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – Bezug zu Freianlagenplanung vom 12.03.2025 – Belangen des Hochwasserschutzes Rechnung tragen – Bauliche Anlagen nur außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes HQ 100 zulässig – Ausnahmen als Einzelfallentscheidung bei Hochwasserneutralität – Hinweis auf Bodenfunktionsbewertungsverfahren des Landes Sachsen-Anhalt <p><u>Untere Naturschutzbehörde</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – Verweis auf vorangegangene Stellungnahmen – Umweltbericht – Hinweis auf Schutzgebiete und geschützte Biotope – FFH-Vorprüfung erforderlich – Reduzierung und Temperaturbegrenzung für Beleuchtung, Mindestpflanzqualität, Verbotszeitraum für Artenschutz, Vermeidung spiegelnder Flächen <p><u>Untere Bodenschutzbehörde</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – Keine Einwände – Keine Altlasten vorhanden – Klärung Entsorgungs-/verwertungsfrage in der konkreten Planung <p><u>Untere Immissionsschutzbehörde</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – Zustimmung zur überschläglichen Emissionsermittlung – Untersagung des Aufenthalts auf Spielflächen nach 22:00 Uhr
Baugrundgutachten	R. Porsche Geoconsult, 21.02.2023	<ul style="list-style-type: none"> – Kampfmittelverdachtsfläche – Keine Altlasten vorhanden – Keine Wasserschutzgebiete – Überschwemmungsgefahr – Keine Georisiken – Mittlerer Grundwasserspiegel mit 3,5 bis 5,5 m Flurabstand – Zentrale Fassung und Ableitung des Niederschlagswassers empfohlen, keine Versickerung möglich – Hinweise für weitere Untersuchungen/Messungen
Schalltechnische Untersuchung	goritzka akustik, 07./15.10.2024	<ul style="list-style-type: none"> – Keine signifikanten Schalltechnischen Konflikte im Tagzeitraum zu erwarten
Umweltbericht als Bestandteil der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 229	DNR Daab Nordheim Reutler PartGmbH, 18.08.2025	<ul style="list-style-type: none"> – Vorhabenbeschreibung und -alternativenprüfung – Vorgaben und Ziele des Umweltschutzes – Schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes – Schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung der umweltbezogenen Auswirkungen – Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Art der vorliegenden Information.	Verfasser/Datum	Thematischer Bezug
		<ul style="list-style-type: none"> – Grünordnerische Maßnahmen – Maßnahmen zur Überwachung/Monitoring
FFH-Verträglichkeitsvoruntersuchung	LPR Dr. Reichhoff, 10.09.2025	<ul style="list-style-type: none"> – Keine Anhaltspunkte für Unverträglichkeit des Vorhabens mit Erhaltungszielen Natura 2000 – Erhebliche Beeinträchtigungen der Natura 2000 Gebiete sind ausgeschlossen – Vertiefende Prüfung nicht erforderlich
Fachbeitrag Artenschutz	LPR Dr. Reichhoff, 10.09.2025	<ul style="list-style-type: none"> – Vorkommen geschützter Vogelarten nur als gelegentliche Gäste, keine vorhabenbedingte Auswirkung – Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen sind Bauen außerhalb des Brutzeitraums (01.03.-31.08.) und Fällungen außerhalb des Verbotszeitraums (01.10.-28.02.)
Hydronumerisches Fachgutachten	DNR Daab Nordheim Reutler PartGmbH, in Erarbeitung	<ul style="list-style-type: none"> – Ermittlung von Bemessungswasserspiegeln zur geplanten Geländemodellierung, zur Vermeidung der Überflutung des Spielbereichs im Falle eines HQ100-Hochwassers

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften, VDI-Richtlinien und ähnliche Regelungen) können während der Zeit der Veröffentlichung im Internet und zusätzlichen öffentlichen Auslegung im Amt für Wirtschaft und Stadtplanung im Technischen Rathaus der Stadt Dessau-Roßlau im Stadtteil Roßlau, Gustav-Bergt-Straße 3, 06862 Dessau-Roßlau eingesehen werden.

Die Stadt Dessau-Roßlau weist im Zusammenhang mit dieser Bekanntmachung auf Folgendes hin:

Während der Dauer der Veröffentlichungsfrist sollen Stellungnahmen elektronisch über das Beteiligungsportal Sachsen-Anhalt unter der o. g. Adresse oder per E-Mail unter vollständiger Angabe des Absenders an folgende Anschrift übermittelt werden: b229@dessau-rosslau.de. Sie können bei Bedarf auch an die Stadt Dessau-Roßlau, Amt für Wirtschaft und Stadtplanung, Gustav-Bergt-Straße 3, 06862 Dessau-Roßlau geschickt oder dort zur Niederschrift vorgetragen werden.

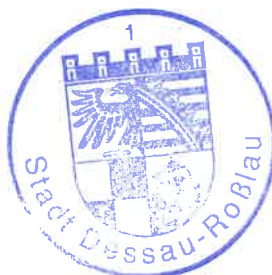
Entsprechend § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB können nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben.

Entsprechend § 4a Abs. 6 BauGB können Stellungnahmen, die nicht rechtzeitig innerhalb der Verfahren der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung abgegeben worden sind, bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist.

Hinweis zum Datenschutz:

Aufgrund und zum Zweck der vollständigen Ermittlung und zutreffenden Bewertung der von der Planung berührten Belange werden nach den §§ 1, 3, 4 und 4a BauGB im Zusammenhang mit dieser Planung personenbezogenen und -beziehbare Daten erhoben. Am Auslegungsort und ergänzend auf der Internetseite der Stadt Dessau-Roßlau werden Informationen zur Erhebung und Verarbeitung sowie zum Schutz personenbezogener Daten im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 65 bereitgehalten.

Dessau-Roßlau, den 09/01/ 2026



Robert Reck
Dr. Robert Reck
Oberbürgermeister

