

## Vorlage

Drucksachen-Nr.:	<b>BV/001/2018/III-61</b>
Einreicher:	Der Oberbürgermeister
Verantwortlich für die Umsetzung:	Amt für Stadtentwicklung, Denkmalpflege und Geodienste

Beratungsfolge	Status	Termin	Für	Gegen	Enthaltung	Bestätigung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	nicht öffentlich	23.01.2018				
Stadtbezirksbeirat innerstädtisch Nord	öffentlich	13.02.2018				
Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt	öffentlich	20.02.2018				
Stadtrat	öffentlich	28.02.2018				

**Titel:**

Bebauungsplan Nr. 164 "Flössergasse" - Abwägungsbeschluss

**Beschluss:**

1. Den in der Anlage 2 zu diesem Beschluss enthaltenen Entscheidungsvorschlägen der Verwaltung über die Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 164 „Flössergasse“ wird zugestimmt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, in diesem Sinne der Öffentlichkeit, den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, die in ihren Stellungnahmen abwägungsrelevanten Anregungen vorgebracht haben, zu antworten und die Entscheidung unter Angabe der Gründe mitzuteilen.

Gesetzliche Grundlagen:	§§ 1 und 2 Baugesetzbuch (BauGB)
Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:	Aufstellungsbeschluss vom 02. Juni 2004 (Reg.-Nr. 640/2004) Beschluss über die Offenlage des Planentwurfs vom 31. August 2016 BV/232/2016/III-61
Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	-
Hinweise zur Veröffentlichung:	Die Anlage 3 ist aus Datenschutzgründen nicht öffentlich.

## Relevanz mit Leitbild

Handlungsfeld		Ziel-Nummer
Wirtschaft, Tourismus, Bildung und Wissenschaft	<input type="checkbox"/>	
Kultur, Freizeit und Sport	<input type="checkbox"/>	
Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr	X	S01, S02, S03, S04, S05, S06 , S07, S 10
Handel und Versorgung	X	H01, H03
Landschaft und Umwelt	<input type="checkbox"/>	
Soziales Miteinander	<input type="checkbox"/>	

Vorlage nicht leitbildrelevant	<input type="checkbox"/>
--------------------------------	--------------------------

### Finanzbedarf/Finanzierung:

Die finanziellen und personellen Ressourcen zur Ausarbeitung der Entscheidungsvorschläge zum Umgang mit den vorgetragenen Stellungnahmen und die hoheitlichen Aufgaben (z. B. Öffentlichkeitsbeteiligungen zu Bauleitplänen) sind im Produkt 51110 Bauleitplanung sowie Maßnahmen der Stadtentwicklung veranschlagt.

### Zusammenfassung/Fazit:

Die Innenstadtentwicklung ist als städtebauliches Ziel der Gesamtentwicklung der Stadt in besonderem Maße herausgestellt. Ein zentrales Gebiet der Dessauer Innenstadt mit hohem Entwicklungspotenzial ist das Wohngebiet Flössergasse in unmittelbarer Nachbarschaft zur Zerbster Straße.

Die Stadt und die drei Wohnungsunternehmen Dessauer Wohnungsbaugesellschaft mbH, Wohnungsgenossenschaft Dessau e.G. und Wohnungsverein Dessau e.G. haben sich darauf verständigt, das Wohngebiet auf der Grundlage verbindlichen Baurechtes städtebaulich weiterzuentwickeln. Mit dieser Vorlage soll deshalb der Beschluss über die Abwägung der zum Bebauungsplan Nr. 164 „Flössergasse“ vorgetragenen Stellungnahmen von Bürgern, Behörden und Trägern öffentlicher Belange herbeigeführt werden.

**Begründung:** siehe Anlage 1

Für den Oberbürgermeister:

Christiane Schlonski  
Beigeordnete für Stadtentwicklung und Umwelt

beschlossen im Stadtrat am:

Lothar Ehm  
Vorsitzender des Stadtrates

Frank Hoffmann  
1. Stellvertreter

Angelika Storz  
2. Stellvertreter

## **Anlage 1:**

### **Sachverhaltsbeschreibung**

Die Innenstadtentwicklung ist als städtebauliches Ziel der Gesamtentwicklung der Stadt in besonderem Maße herausgestellt. Ein zentrales Gebiet der Dessauer Innenstadt mit hohem Entwicklungspotenzial ist das Wohngebiet Flössergasse in unmittelbarer Nachbarschaft zur Zerbster Straße.

Die Stadt und die drei Wohnungsunternehmen Dessauer Wohnungsbaugesellschaft mbH, Wohnungsgenossenschaft Dessau e.G. und Wohnungsverein Dessau e.G. hat sich darauf verständigt, das Wohngebiet auf der Grundlage verbindlichen Baurechtes sowie einer parallel stattfindenden Umlegung städtebaulich weiterzuentwickeln.

Zu diesem Zweck hat der Stadtrat zuletzt am 31. August 2016 den Auslegungsbeschluss zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 164 „Flössergasse“ in der Fassung vom 30. Juni 2016 gefasst. Mit dieser Vorlage soll das Verfahren zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange abgeschlossen werden.

### **Abwägung**

Mit dieser Beschlussfassung werden gemäß § 1 Abs. 7 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Grundlage dafür sind die in der Anlage 2 beigefügten Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange sowie die dazu von der Verwaltung erarbeiteten Entscheidungsvorschläge.

Im Rahmen der Beteiligung wurden zustimmende, aber auch kritische Stellungnahmen abgegeben. Gegenüber dem Entwurf des Bebauungsplanes und aus der Erarbeitung der Abwägung werden redaktionelle Klarstellungen am Planentwurf vorgenommen. Die Begründung zum Bebauungsplan wird mit dem Abwägungsergebnis vervollständigt. Die Grundzüge der Planung bleiben dabei unberührt. Eine erneute Beteiligung ist nicht erforderlich.

Vor allem die ablehnenden Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit zur Anbindung der Flössergasse an die Muldstraße werden nicht berücksichtigt. Im Rahmen der Erarbeitung des Planentwurfs und nachfolgender Beobachtung der Verkehrsentwicklung ist eine intensive Auseinandersetzung zu den Auswirkungen der Quartiersöffnung erfolgt. Sowohl die Flössergasse als auch die Friederikenstraße wurden verkehrstechnisch mit folgendem Ergebnis untersucht.

Beide Straßenzüge sind öffentlich gewidmete Straßen, die sich in einer Tempo-30-Zone befinden und separate Nebenanlagen aufweisen. Die Straßen dienen der Aufnahme von Quell-Zielverkehr und behindern durch ihren Verlauf ein schnelles Durchfahren. Der durchschnittliche Tagesverkehr in der Friederikenstraße liegt bei ca. 1.200 Fahrzeugen. Die Flössergasse durchfahren täglich durchschnittlich ca. 520 Fahrzeuge. Das Verkehrsaufkommen entspricht damit typischen Anliegerstraßen.

Der Ursprung für das Durchfahrtsverbot in der Friederikenstraße war der morgendliche Lieferverkehr an der Friederiken Grundschule (Friederikenstraße 23). Diese Situation hat sich durch die Sanierung der Schule, den Umbau des Parkplatzes und die geänderte Andienung wesentlich entspannt. Somit besteht dieser Gefahrenpunkt nicht mehr. Aus verkehrsbehördlicher Sicht wird das Entfernen der Durchfahrtsbeschränkung in der Friederikenstraße für den allgemeinen Fahrzeugverkehr befürwortet, da mit einem sprunghaften Anstieg des Verkehrsaufkommens nicht zu rechnen ist.

Für die Flössergasse besteht keine Durchfahrtsbeschränkung, wozu nach Auswertung der Verkehrserhebung auch keine Notwendigkeit besteht.

Für ein Lkw-Verbot für Dessau-Nord ist das Verkehrszeichen 253 mit ZZ 1026-35 (Verbot für Kraftfahrzeuge mit einem zulässigen Gesamtgewicht über 3,5 t; Lieferverkehr frei) nach Fertigstellung der Baumaßnahme an der Muldebrücke zum Einmündungsbereich Ludwigshafener Straße versetzt worden. Darüber hinaus werden in Bezug auf aktuelle Straßenbaumaßnahmen (z. B. Kavaliertstraße) temporäre Untersuchungen fortgeführt, um bei Erfordernis entsprechende verkehrsorganisatorische Maßnahmen einleiten zu können.

Auf dieser Grundlage ist zudem das schalltechnische Gutachten zum Bebauungsplan überprüft worden. Die untere Immissionsschutzbehörde hat zu den Ergebnissen im Mai 2017 ihre Zustimmung erteilt. Änderungen oder Ergänzungen an den Festsetzungen zum Schallschutz sind nicht erforderlich.

Weitere Anregungen ergaben sich aus der parallel zum Bauleitplanverfahren stattfindenden Weiterentwicklung aktueller Bauprojekte im Plangebiet. Die aus den Stellungnahmen der Wohnungsgenossenschaft übernommenen Anregungen zur Anpassung von Festsetzungen zur Höhenentwicklung der Wohngebäude an die Eigenart der Umgebung konnten übernommen werden; ebenso die Hinweise zur Anlage einer Gemeinschaftsstellplatzanlage. Dagegen wurden die Anregungen, die Baugrundstücke zu 100 % versiegeln zu können, nicht berücksichtigt. Mit dem Bebauungsplanentwurf vom 30. Juni 2016 hat die Stadt bereits großzügige Abweichungen von den Regelwerten der Baunutzungsverordnung für den Versiegelungsgrad in Wohngebieten vorgenommen. Damit wurde das Ziel verfolgt, einerseits den Ansprüchen an verdichtetem innerstädtischem Wohnungsbau und andererseits der traditionell gewachsenen Freiraumsituation für gesunde Wohnbedingungen im Quartier gerecht zu werden.

### **Weiterer Verfahrensablauf**

Auf der Grundlage dieses Abwägungsbeschlusses werden der nachfolgende Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan und die dafür erforderlichen Unterlagen erarbeitet.

**Anlage 2** Abwägungsprotokoll zum Bebauungsplan Nr. 164 „Flössergasse“

**Anlage 3** nicht öffentliches Adressenverzeichnis