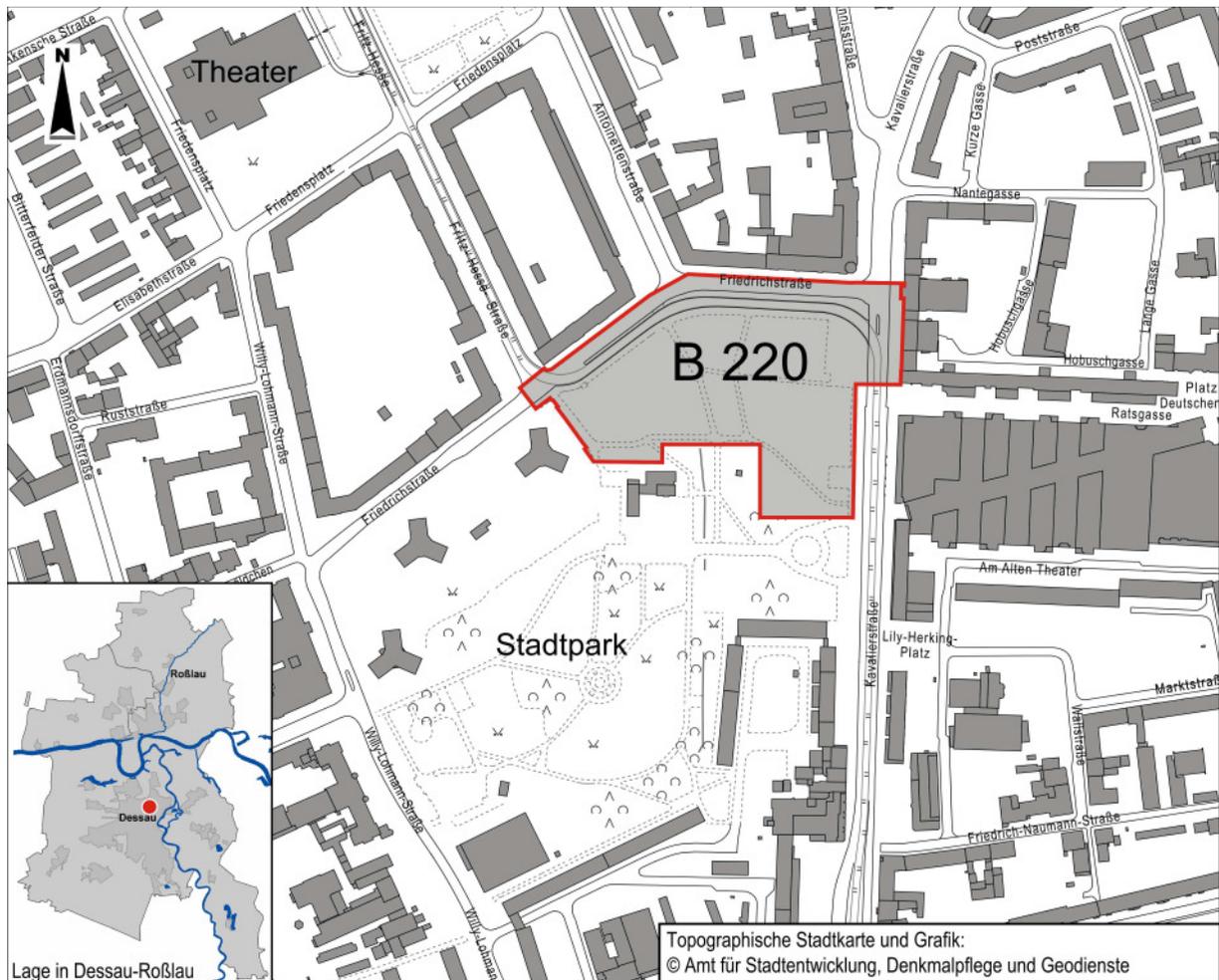


**Begründung**

zum Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 220 "Ausstellungszentrum für das Bauhaus", Stadt Dessau-Roßlau

Stand: 22.04.2016



**AUSSTELLUNGSZENTRUM  
FÜR DAS BAUHAUS  
BEBAUUNGSPLAN DER  
INNENENTWICKLUNG NR. 220  
ENTWURF**

**22.04.2016**

## Impressum

---



Stadt Dessau-Roßlau  
Dezernat III – Stadtentwicklung und Umwelt  
Amt für Stadtentwicklung, Denkmalpflege  
und Geodienste  
Gustav-Bergt-Str. 3  
06862 Dessau-Roßlau

Telefon: 03 40/ 2 04 – 20 61  
Telefax: 03 40/ 2 04 – 29 61  
E-Mail: [stadtplanung@dessau-rosslau.de](mailto:stadtplanung@dessau-rosslau.de)

Ansprechpartner: Herr I. Schmidt  
Telefon: 03 40/ 2 04 – 11 61  
Frau A. Gelies  
Telefon: 03 40/ 2 04 – 18 61

in Zusammenarbeit mit

### Büro für Stadtplanung GbR

Dr.-Ing. W. Schwerdt

Büro für Stadtplanung GbR  
Dr.-Ing. W. Schwerdt  
Humperdinckstraße 16,  
06844 Dessau-Roßlau

Telefon: (0340) 61 37 07  
Telefax: (0340) 61 74 21  
E-Mail: [bfs-dessau@dr-schwerdt.de](mailto:bfs-dessau@dr-schwerdt.de)  
Internet: [www.dr-schwerdt.de](http://www.dr-schwerdt.de)

---

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>		Seite
<b>1.</b>	<b>ERFORDERNISSE UND ZIELE DER PLANAUFSTELLUNG</b>	<b>6</b>
<b>2.</b>	<b>LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH</b>	<b>8</b>
<b>2.1</b>	<b>Lage im Stadtgebiet</b>	<b>8</b>
<b>2.2.</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>9</b>
<b>3.</b>	<b>ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN, PLANUNGS-RECHTLICHE SITUATION</b>	<b>11</b>
<b>3.1</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>11</b>
3.1.1	Flächennutzungsplan	13
<b>3.2</b>	<b>Sonstige Planungen</b>	<b>14</b>
3.2.1	Leitbild Dessau-Roßlau	14
3.2.2	Integriertes Stadtentwicklungskonzept	15
3.2.3	Zentrenkonzept Dessau-Roßlau	17
3.2.4	Bebauungsplan Nr. 216 "Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche"	19
<b>3.3</b>	<b>Planungsrechtliche Situation</b>	<b>20</b>
<b>3.4</b>	<b>Aufstellungsverfahren</b>	<b>26</b>
<b>4.</b>	<b>BESTANDSAUFNAHME</b>	<b>28</b>
<b>4.1</b>	<b>Eigentumsverhältnisse</b>	<b>28</b>
<b>4.2</b>	<b>Aktuelle Nutzung</b>	<b>29</b>
<b>4.3</b>	<b>Umweltbelange</b>	<b>31</b>
4.3.1	Bestand – aktueller Umweltzustand	31
4.3.2	Auswirkungen – zukünftiger Umweltzustand	36
<b>4.4</b>	<b>Verkehrerschließung</b>	<b>46</b>
4.4.1	Straßen	46
4.4.2	Fußwege/Radwege	46
4.4.3	Ruhender Verkehr	46
4.4.4	Öffentlicher Personennahverkehr	46
<b>4.5</b>	<b>Stadttechnische Erschließung</b>	<b>47</b>
4.5.1	Be- und Entwässerung	47
4.5.2	Löschwasser	47
4.5.3	Elektroenergieversorgung	47
4.5.4	Erdgasversorgung	47
4.5.5	Fernwärmeversorgung	47
4.5.6	Telekommunikation	47
<b>5.</b>	<b>PLANUNGSKONZEPT</b>	<b>48</b>
<b>5.1</b>	<b>Städtebauliches Zielkonzept</b>	<b>48</b>

<b>5.2</b>	<b>Grünordnerisches Zielkonzept</b>	<b>49</b>
<b>5.3</b>	<b>Verkehrskonzept</b>	<b>50</b>
<b>5.4</b>	<b>Planungsalternativen</b>	<b>50</b>
<b>6.</b>	<b>BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN</b>	<b>53</b>
<b>6.1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	<b>54</b>
6.1.1	Fläche für Gemeinbedarf	54
<b>6.2</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen</b>	<b>56</b>
<b>6.3</b>	<b>Bauweise</b>	<b>57</b>
<b>6.4</b>	<b>Überbaubare Grundstücksflächen</b>	<b>57</b>
<b>6.5</b>	<b>Stellplätze und Nebenanlagen</b>	<b>58</b>
<b>6.6</b>	<b>Grünordnung, Grünflächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b>	<b>60</b>
<b>6.7</b>	<b>Verkehrerschließung</b>	<b>62</b>
<b>6.8</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>64</b>
6.8.1	Verkehrslärm	64
6.8.2	Freizeitlärm	66
6.8.3	Lufthygiene	67
6.8.4	Erschütterungen	68
<b>6.9</b>	<b>Brandschutz</b>	<b>69</b>
<b>7.</b>	<b>STADTTECHNISCHE ERSCHLIESSUNG</b>	<b>70</b>
<b>7.1</b>	<b>Wasserversorgung</b>	<b>70</b>
<b>7.2</b>	<b>Entwässerung</b>	<b>70</b>
7.2.1	Schmutzwasser	70
7.2.2	Niederschlagswasser	70
<b>7.3</b>	<b>Energieversorgung</b>	<b>71</b>
7.3.1	Elektroenergieversorgung	71
7.3.2	Fernwärme	72
7.3.4	Telekommunikation	72
7.3.5	Gasversorgung	72
<b>7.4</b>	<b>Abfallentsorgung</b>	<b>72</b>
<b>7.5</b>	<b>Altlasten/Ablagerungen</b>	<b>73</b>
<b>7.6</b>	<b>Denkmalschutz/Erinnerungskultur</b>	<b>73</b>
<b>7.7</b>	<b>Baugrund/Hydrologie, Aufschüttungen</b>	<b>74</b>
<b>7.8</b>	<b>Kampfmittel</b>	<b>76</b>
<b>8.</b>	<b>FLÄCHENBILANZ</b>	<b>76</b>
<b>9.</b>	<b>PLANVERWIRKLICHUNG</b>	<b>76</b>
<b>9.1</b>	<b>Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechtes</b>	<b>76</b>
<b>9.2</b>	<b>Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes</b>	<b>76</b>

<b>9.3</b>	<b>Kosten</b>	<b>76</b>
<b>9.4</b>	<b>Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens</b>	<b>77</b>
<b>9.5</b>	<b>Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes</b>	<b>77</b>
<b>10.</b>	<b>WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b>	<b>77</b>
<b>10.1</b>	<b>Natur und Landschaft</b>	<b>77</b>
<b>10.2</b>	<b>Städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt und des Stadtteils</b>	<b>78</b>
<b>10.3</b>	<b>Ortsbild</b>	<b>78</b>
<b>10.4</b>	<b>Verkehr</b>	<b>79</b>
<b>10.5</b>	<b>Belange der Bevölkerung (Gender Mainstreaming)</b>	<b>79</b>
<b>10.6</b>	<b>Städtischer Haushalt</b>	<b>80</b>
<b>11.</b>	<b>VERFAHRENSVERMERK</b>	<b>81</b>

---

<b>ABBILDUNGSVERZEICHNIS</b>	<b>Seite</b>
------------------------------	--------------

---

Abbildung 1	Geltungsbereich zum Aufstellungsbeschluss	10
Abbildung 2	Geltungsbereich zum Planentwurf	10
Abbildung 3	Altbebauung an der Ecke Kavaliertstraße und an der Friedrichstraße, Quelle: Fotos Stadtarchiv	13
Abbildung 4	Bebauung um 1938, Quelle: Stadt Dessau-Roßlau	22
Abbildung 5	Struktur Stadtpark, Quelle: Entwurf zur Auslobung des Realisierungswettbewerbes, Stadt Dessau-Roßlau/Stiftung Bauhaus Dessau	30
Abbildung 6	Fläche südöstlich der Y-Hochhäuser (Flurstück 9724, Flur 28, Gemarkung Dessau)	40
Abbildung 7	Fläche zwischen Amalienstraße und Johann-Meier-Straße (Flurstück 11640, Flur 33, Gemarkung Dessau)	41
Abbildung 8	Planungsalternativen - geprüfte Einzelstandorte	51
Abbildung 9	Wettbewerbsbeitrag Gonzalez Hinz Zabala Perspektive aus dem Stadtpark	56
Abbildung 10	Wettbewerbsbeitrag Gonzalez Hinz Zabala Perspektive Ratsgasse	57

## 1. ERFORDERNISSE UND ZIELE DER PLANAUFSTELLUNG

2019 feiert die Stiftung Bauhaus Dessau den 100-jährigen Geburtstag des Bauhauses. Ein zu diesem Jubiläum fertiggestelltes Bauhaus Museum in der Dessauer Innenstadt bietet erstmalig die Chance, an zentraler Stelle der Stadt Dessau-Roßlau die zweitgrößte Bauhaussammlung der Welt, die ca. 26.000 Kunstgüter (Objekte, Dokumente und Gemälde) umfasst, öffentlich präsentieren zu können und hierbei gleichzeitig einen Ausgangs- und Verknüpfungspunkt zu den Bauhausbauten im weiteren Stadtgebiet entstehen zu lassen. Diese Chance wird von einem enormen öffentlichem Interesse getragen und ist deshalb unbedingt zu ergreifen. Denn weder das Bauhaus noch die Stadt Dessau-Roßlau verfügen über geeignete Präsentationsflächen der angedachten Größenordnung, sodass die im Depot des Bauhauses lagernden Kunstgüter bislang kaum der Öffentlichkeit gezeigt werden können.

Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau hat sich folglich am 20.03.2013 dafür ausgesprochen, für die Entscheidung zu einem Neubau eines Bauhaus Museums in der Dessauer Innenstadt eine am nordöstlichen Rand des Stadtparks gelegene Fläche westlich der Kavalierrstraße und südlich der Friedrichstraße zur Verfügung stellen zu wollen.

Die Beschlussfassung war geprägt von der Überzeugung, zur Erhöhung der Attraktivität der Dessauer Innenstadt ein stadtentwicklungspolitisch nicht übersehbares Signal zu setzen. Sie erfolgte mit Blick auf die stadtentwicklungspolitisch bereits bestehenden Leitlinien des Leitbildes, des Zentrenkonzeptes, des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes, aber auch des Nahverkehrs- und Verkehrsentwicklungsplanes der Stadt Dessau-Roßlau sowie des Masterplans "Innenstadt". Sämtliche zuvor genannten strategischen Planungen verfolgen die Zielstellung, den Bereich um die Kavalierrstraße, die Ratsgasse und die Zerbster Straße als identitätsstiftenden Stadtkern sowie Kultur- und Versorgungszentrum zu stärken.

Im Ergebnis eines durch die Bauherrin, die Stiftung Bauhaus durchgeführten Standortauswahlverfahrens hat der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau am 29.01.2014 folgerichtig den Beschluss gefasst, einen Bebauungsplan für den Neubau eines Ausstellungszentrums für das Bauhaus, das Bauhaus Museum aufzustellen.

Mit dem Neubau des Bauhaus Museums an städtebaulich exponierter Stelle wird die Chance gesehen, die touristische, kulturelle und architektonische Ausstrahlung, respektive Anziehungskraft des Oberzentrums Dessau-Roßlau, dabei aber insbesondere der Dessauer Innenstadt, zu stärken. Zugleich soll damit die touristische Wahrnehmung und Vermarktung der Welterbestätte "Bauhausbauten" spürbar optimiert werden.

Heute wird Dessau-Roßlau als weltweit wichtigste Stätte des Bauhauses wahrgenommen, nicht nur durch das hier stehende weltberühmte Bauhausgebäude, welches seit 1996 gemeinsam mit den Meisterhäusern zum UNESCO-Welterbe gehört, sondern auch wegen der Bauhausarchitektur in all ihrer Vielfalt. Über 100.000 Gäste aus aller Welt zieht es gerade deswegen Jahr für Jahr in die Stadt. Stadt und Bauherrin wollen deshalb das Museum als ein wichtiges, die Innenstadt belebendes Element zum Stadtzentrum öffnen und es gleichzeitig ins Netzwerk der originalen Bauhaus-Bauten einbeziehen, die über die Stadt verteilt existieren. Dazu gehören

das Kornhaus an der Elbe, das Arbeitsamt in unmittelbarer Nähe zum Stadtpark, die Siedlung Törten und das Stahlhaus im Süden, sowie die Meisterhäuser und das Bauhaus selbst, westlich des Dessauer Hauptbahnhofes.

Die zentrale Lage des Museumsneubaus wurde somit folgerichtig gewählt, um die Präsentation der Bauhausbauten in ihrer räumlichen Verteilung, aber ebenso die der vorhandenen Depotbestände effizient zu ermöglichen.

Der für diese herausragende Bauaufgabe auserkorene Standort, ein teilweise seit 1965 nicht mehr bebauter Grundstücksteil des heutigen Stadtparks, wurde im zurückliegenden Jahr 2015, im Ergebnis eines zweistufigen, offenen, internationalen Realisierungswettbewerbsverfahrens mit einem der sog. klassischen Moderne artverwandten Entwurf des spanischen Architekturbüros Gonzalez Hinz Zabala neu gestaltet. Die architektonisch herausragende Baukörperkomposition für das Bauhaus Museum wird bereits aus ihrem Erscheinungsbild heraus Besucher anziehen und mit zukunftsweisenden Ausstellungskonzeptionen deren Erwartungen Rechnung tragen.

Über den vorliegenden Bebauungsplan wird der Museumsneubau bauplanungsrechtlich durch die Schaffung des erforderlichen Baurechts am gewollten Standort zulässig.

Für den Planungsprozess gehört es zum Selbstverständnis Stadt Dessau-Roßlau, ein hohes Maß an öffentlicher Transparenz, mit Blick auf die Neuordnung der räumlichen Verhältnisse durch den Museumsneubau, aber auch seine Auswirkungen auf die Nutzungsvielfalt des angrenzenden Stadtparks zu gewährleisten. Gleiches gilt für die Verbindung des vorliegenden Planungsanlasses mit den parallel laufenden Planungen zur Umgestaltung von Friedrich- und Kavallerstraße mit dem Neubau einer Zentralhaltestelle für den ÖPNV. Das bedeutet, dass die Stadt Dessau-Roßlau mit den drei zuvor genannten Planungsschwerpunkten einen integrierten Stadtentwicklungsansatz für eine der wichtigsten innerstädtischen Situationen in Dessau verfolgt und demgemäß einen aufeinander abgestimmten Planungs- bzw. Projektfortgang vorantreibt.

Ein wesentliches Ziel besteht somit darin, das bestehende urbane Umfeld sowohl bau- wie auch landschaftsgestalterisch aufzuwerten und die stadträumlichen Anforderungen im vorliegenden Bebauungsplan, in Verbindung mit den daran angrenzenden Straßen- und Tiefbauplanungen so auszugestalten, dass insgesamt eine gute neue "Atmosphäre" an einem signifikanten Ort der Dessauer Innenstadt entstehen kann. Damit setzt der vorliegende Bebauungsplan die im Architekturwettbewerb begonnene inhaltliche wie programmatische Auseinandersetzung mit Moderne und Gegenwart über die Schaffung verbindlichen öffentlichen Baurechts fort.

Hierzu zählen auch die Auseinandersetzung und Bewertung von Nutzungen und Funktionen, welche im Rahmen der Stadtparkneugestaltung (2007 – 2011 als attraktiver Freiraum für alle Generationen und Kulturen) die mittlerweile etablierten Freizeitnutzungen hervorgebracht haben. Hierin eingeschlossen verstehen sich für den Bebauungsplan auch die Rahmensetzungen für den Umgang mit sensiblen Punkten aus der Zeit ab 1950, wie das Mahnmahl für die Opfer des Faschismus, die Stele für den im Stadtpark ums Leben gekommenen Alberto Adriano, aber auch den Springbrunnen mit seinem zur Geselligkeit einladenden parkintegriertem Umfeld. Genauso

wichtig ist der Erhalt wichtiger Bäume und Baumgruppen des Stadtparks im Zusammenhang mit dem Neubau des Bauhaus Museums.

Auf Grund der zentralen Lage mit ihren vielfältigen Nachbarschaften und demgemäß zu beachtenden Rahmenbedingungen zeigen sich für eine, auf die relevanten städtebaulichen und sonstigen Belange abgestimmte Bebauungsplanung, Untersuchungen zum Immissionsschutz, zum Baugrund, der Hydrogeologie, Natur- und Artenschutz sowie zu Luftschadstoffen und verkehrstechnischen Belangen, aber auch Belangen der Denkmalpflege notwendig. Diese Untersuchungen stellen sicher, einen verantwortungsvollen Umgang mit der Geschichte des Ortes und im baukulturellen Sinne die gestalterischen, funktionalen, technischen, ökologischen und ökonomischen Bezüge und Anforderungen mit den soziokulturellen in ein gutes Verhältnis stellen zu können. Nur so kann es nach Überzeugung der Stadt Dessau-Roßlau gelingen, finanzielle, ökologische und kulturelle Werte gegenseitig angemessen auszuwägen und den Standort als würdigen Beitrag zur Innenstadtentwicklung als nachhaltig zu deklarieren.

Die zuvor genannten, zu bewältigenden Rahmenbedingungen zur Integration des Bauhaus Museums am Standort lassen auf Grund des zu erwartenden Ausgleichsbedarfs verschiedener Interessenlagen einen Bebauungsplan erforderlich werden. Durch die entstandene städtebauliche Fehlstelle entlang der Kavalierstraße und der nunmehr möglichen städtebaulichen Reparatur - mit ihren zu berücksichtigenden Anforderungen - ist es erforderlich, im Hinblick auf die Integration des Museumsstandortes innerhalb verschiedenartiger Umgebungsnutzungen, einen Bebauungsplan als Steuerungsinstrument für eine ausgewogene Betrachtung aller Fragen der Einfügung des zukünftigen Baukörpers mit seinen Nutzungsansprüchen in die stadträumliche Situation aufzustellen. Hierzu gehört auch die Klärung der Erschließungsanforderungen und eine generell überzeugende, freiräumliche Neuordnung im Umfeld der Museumsnutzung.

Als erster Verfahrensschritt fand für den vorliegenden Bebauungsplankontext eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 in Verbindung mit § 4 Abs. 1 BauGB<sup>1</sup> sowie der Nachbargemeinden im Sommer des Jahres 2014 statt. Weitere Ausführungen sind dem Kapitel 3.4 zu entnehmen.

## **2. LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**

### **2.1 Lage im Stadtgebiet**

Das Plangebiet liegt im zentralen Teil der Dessauer Innenstadt, am nordöstlichen Rand des Dessauer Stadtparks an der Ecke Kavalier- und Friedrichstraße. Wichtige zentrale Einrichtungen, wie das Rathaus, das Anhaltische Theater, der Dessauer Hauptbahnhof, sowie Handels-, Banken- und Dienstleistungseinrichtungen befinden sich in dessen unmittelbarer Nähe.

---

<sup>1</sup> BauGB – Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)

## 2.2. Räumlicher Geltungsbereich

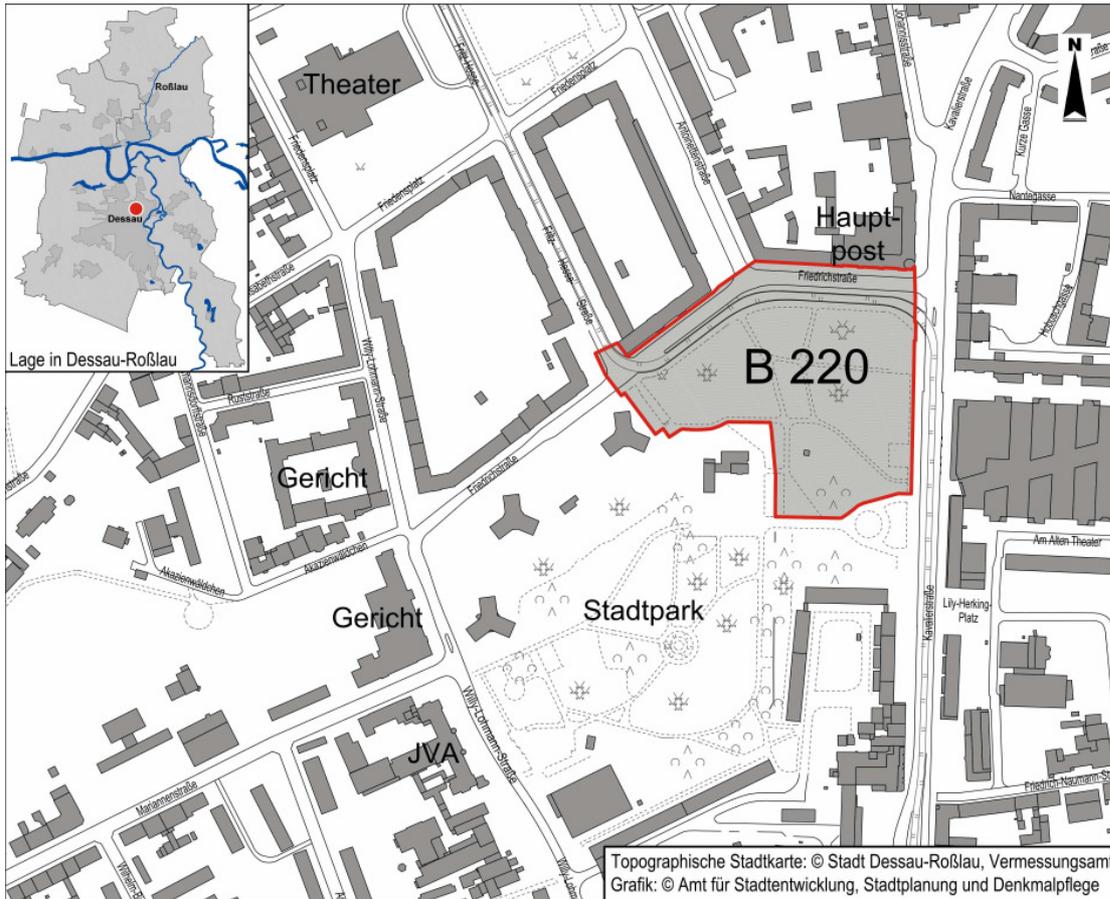
Die Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes der Innenentwicklung beträgt ca. 2,68 ha. Er umfasst mit Blick auf das städtebauliche Gesamtkonzept der Planung alle relevanten Flurstücke (siehe nachfolgende Tabelle). Damit wird das Plangebiet des Bebauungsplanes der Innenentwicklung wie folgt begrenzt:

- *im Norden* durch den Fußwegverlauf auf der Nordseite der Friedrichstraße mit angrenzender Blockrandbebauung sowie die hier weiter nach Norden verlaufende Kavalierrstraße;
- *im Osten* durch die westliche Randbebauung der Kavalierrstraße, nördlich der "Scheibe Nord" sowie Teile der Kavalierrstraße;
- *im Süden* durch Seitenanlagen der weiter verlaufenden Kavalierrstraße, Teile des angrenzenden Stadtparks mit Springbrunnen, Schachfeld und Akzisemauer sowie das benachbart zum Plangebiet gelegene Restaurant "Teehäuschen";
- *im Südwesten* durch das Grundstück Friedrichstraße 17 mit aufstehendem Y-Haus sowie die hier weiter verlaufende Friedrichstraße und
- *im Nordwesten* durch die Richtung Norden verlaufende, in diesem Bereich in die Friedrichstraße einmündende Fritz-Hesse-Straße, den Fußwegverlauf auf der Nordwestseite der Friedrichstraße mit angrenzender Blockrandbebauung und dem Einmündungsbereich der hier nach Nordwesten abzweigenden Antoinettenstraße, ebenfalls mit angrenzender Blockrandbebauung.

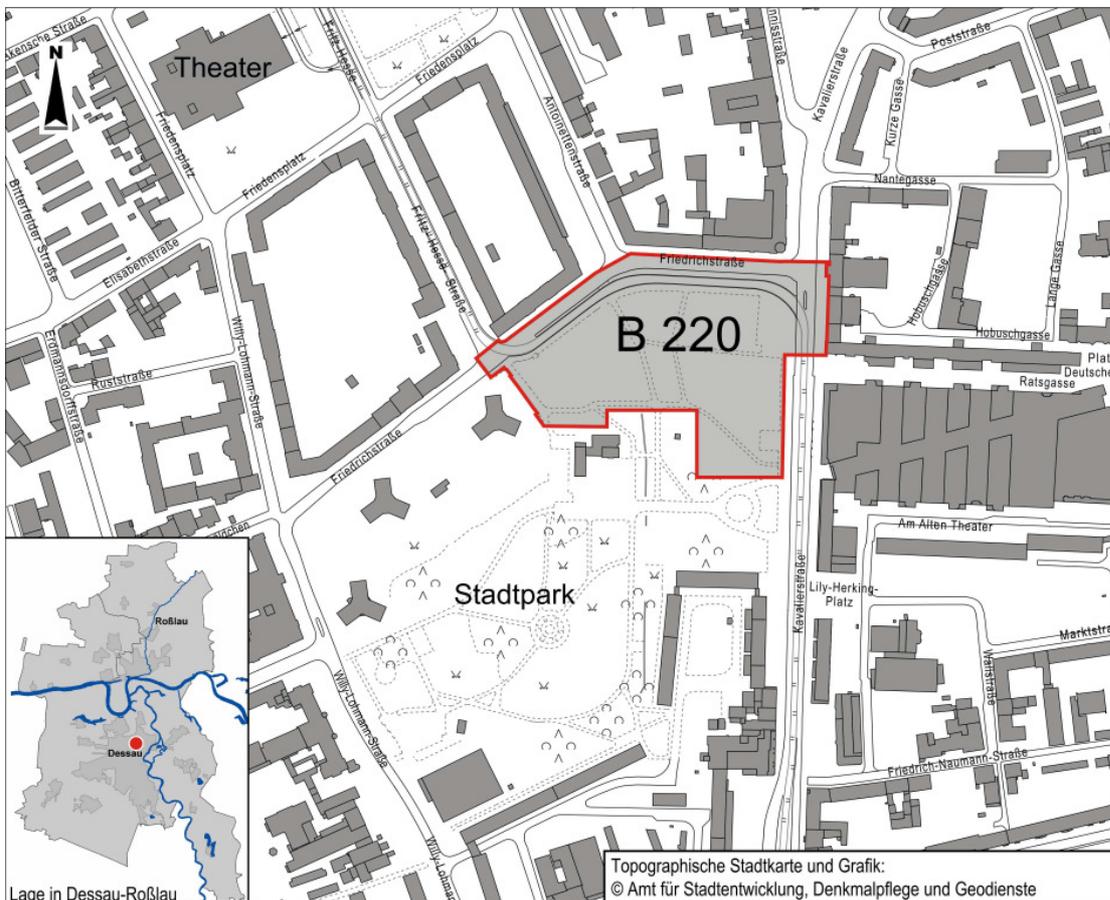
Nachfolgend aufgeführte Flurstücke sind Bestandteil des Bebauungsplanes:

Gemarkung	Flur	Flurstück
Dessau	28	9 724
Dessau	28	12 000
Dessau	28	12 023
Dessau	28	8 081
Dessau	28	8 168
Dessau	28	9 370
Dessau	22	3 201/1

Im Ergebnis des internationalen Architekturwettbewerbes für das Bauhaus Museum und dem umzusetzenden Entwurf des 1. Preisträgers zur Baukörperordnung wurde der Geltungsbereich in seiner nördlichen, östlichen, südlichen und westlichen Abgrenzung aus städtebaulichen Gründen gegenüber der des Aufstellungsbeschlusses (siehe nachfolgende Abbildungen 1 und 2) geändert. Die genaue flurstücksbezogene Abgrenzung ist auf der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu ersehen.



**Abbildung 1** Geltungsbereich zum Aufstellungsbeschluss



**Abbildung 2** Geltungsbereich zum Planentwurf

### **3. ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN, PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION**

#### **3.1 Übergeordnete Planungen**

Die Stadt Dessau-Roßlau ist gemäß der Verordnung über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010) vom 12.03.2011 (GVBl. LSA, Nr. 6/2011, S. 160) Z 36 und dem Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W), in Kraft getreten am 24.12.2006, als Oberzentrum ausgewiesen.

Der Sachliche Teilplan "Daseinsvorsorge" – Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (STP DV), Beschluss vom 27.03.2014, genehmigt durch die oberste Landesplanungsbehörde am 23.06.2014, in Kraft getreten am 26.07.2014, bestätigt den oberzentralen Status. Mit Inkrafttreten des STP DV sind die Festlegungen der Kapitel 5.1 und 5.2 des REP A-B-W aufgehoben worden.

Die räumliche Abgrenzung des Oberzentrums ergibt sich aus der Beikarte 2 a zum LEP 2010 und ist entsprechend der Planungsebene nach dem Wortlaut der Begründung zum LEP 2010 eine generierte Festlegung, die durch die Städte im Rahmen der Flächennutzungsplanung nach innen präzisiert werden kann. Das Plangebiet ist Bestandteil des zentralen Ortes des Oberzentrums.

Gemäß Grundsatz G 24 des LEP 2010 sollen in allen Teilen des Landes der Zugang zu den verschiedenen Formen von Kunst und Kultur ermöglicht und damit die regionale Identität gestärkt werden. Die Schaffung und Erhaltung eines differenzierten, qualitätvollen und allgemein zugänglichen Kulturangebotes in allen Landesteilen wird dabei als gesamtgesellschaftliche Aufgabe gesehen. Dies bedeutet gemäß Grundsatz G 25 des LEP 2010, dass die kulturelle Infrastruktur mit ... Museen und Archiven bedarfsgerecht und bürgerorientiert zu erhalten und weiter zu entwickeln ist. Die Standorte der kulturellen Infrastruktur sollen sich am zentralörtlichen System orientieren.

In der Begründung zu den beiden zuvor genannten Grundsätzen führt der Landesentwicklungsplan aus, dass, wie im vorliegenden Fall planerisch vorbereitet, das Entstehen eines solchen kulturellen Angebotes nicht allein eine staatliche Aufgabe ist, sondern auch öffentlich-rechtliche und private Stiftungen etc. mit ihrem Engagement maßgeblich dazu beitragen sollen. Ein vielfältiges kulturelles Angebot wird zur Schaffung einer hohen Lebensqualität als Voraussetzung angesehen, fördert es doch Kreativität, Bildung und ermöglicht Sinnstiftung und prägt damit die Werte innerhalb der Gesellschaft mit.

In Bezug auf das zentralörtliche System ist gemeint, dass derartige Einrichtungen, wie über den vorliegenden Bebauungsplan der Innenentwicklung bauplanungsrechtlich vorbereitet, von allen Menschen im Land in zumutbarer Entfernung erreichbar sind. Die Stadt Dessau-Roßlau geht davon aus, dass im vorliegenden Fall nicht nur die Menschen im Land Sachsen-Anhalt, sondern ein bundesweites und darüber hinausgehend internationales Publikum von der Neuerrichtung des Bauhaus Museums angesprochen werden wird. Die zuvor genannten Grundsätze des Landesentwicklungsplanes korrespondieren wiederum mit Ziel 33 des LEP 2010, nachdem Oberzentren als Standorte hochwertiger spezialisierter Einrichtungen im wirtschaftlichen,

sozialen, kulturellen, wissenschaftlichen und politischen Bereich mit überregionaler und zum Teil landesweiter Bedeutung zu sichern und zu entwickeln sind. Die in Oberzentren bestehenden Generierungsvorteile sollen sich dabei auf die Entwicklung ihrer Verflechtungsbereiche nachhaltig auswirken.

Mit dem nunmehr abschließend gewählten Standort für das Bauhaus Museum in der Dessauer Innenstadt können die Bauhausstandorte innerhalb Dessaus räumlich und auch inhaltlich miteinander verbunden werden. In Kontinuität der bisherigen Bemühungen der Stadt zur Aufwertung der Innenstadt wird konsequent an der stadtentwicklungspolitischen Zielstellung festgehalten, den östlichen Teil des Stadtparks wieder intensiver an die Dessauer Innenstadt anzubinden und als "urbanes Forum" und Raum für Aktionen zu gestalten. Die Errichtung eines Ausstellungsgebäudes im Stadtpark, inmitten der "Bauhausstadt" wird als der entscheidende Impuls angesehen, die Innenstadt und die Identität der Bewohner mit "ihrem" Bauhaus entscheidend zu stärken.

In dieser Weise hat es der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau zuletzt mit dem Beschluss über die Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. 220 "Ausstellungszentrum für das Bauhaus" eingegangenen Stellungnahmen vorgegeben.<sup>2</sup> Hieraus resultiert eine eindeutige politische und gesellschaftliche Willensbekundung und damit ein überwiegendes öffentliches Interesse mit prioritärer Wichtung zur Errichtung des Bauhaus Museums an der Nordostecke des Stadtparks.

Dieser Standort vereint nach erfolgter Prüfung von Alternativen (s. u. a. Kap. 5.4) und im Ergebnis des interdisziplinären, internationalen Architekturwettbewerbs die Interessen und Ziele der Stiftung Bauhaus und der Stadt Dessau-Roßlau in ihrem Wirken, eine baukulturelle Aufwertung der Innenstadt und eine attraktive Vernetzung der Bauhausbauten als Teile des UNESCO-Welterbes in besonderem Maße zu fördern. Den Belangen von Baukultur (§ 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB) und Denkmalpflege wird demnach für den Planungsgegenstand ein besonders hohes Gewicht zugesprochen. In der Zusammenschau zu Vorgenanntem werden die Grundsätze und Ziele des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt 2010 vollständig erfasst und im Rahmen der örtlichen Bauleitplanung konsequent weiterentwickelt. Die gewählte Lage des Standortes für den Museumsneubau im oberzentralen Ort spricht für die Ziel- und Grundsatzkonformität der Planung.

Ergänzend hierzu verweist die Stadt Dessau-Roßlau darauf, dass sie sich auch die Ziele und Grundsätze der Landesentwicklung, hinsichtlich des Grundsatzes G 13 des LEP 2010 und des Zieles Z 23 des LEP 2010 zu eigen gemacht hat. Erstere zielt ab auf die Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden, vorrangig durch Nutzung vorhandener Potenziale in den Siedlungsgebieten und damit auf eine flächensparende Siedlungs- und Erschließungskonstellation. Dieser Kontext ist im vorliegenden Fall im Zusammenhang mit der Wiedernutzbarmachung einer ehemals bebauten, im Ergebnis des 2. Weltkrieges mit Auffüllungen und einer Mutterbodenabdeckung versehenen und anschließend mit Rasen begrünter Fläche zu sehen, für die nunmehr der richtige Zeitpunkt mit einer angemessen repräsentativen Nutzung gekommen ist, um hier eine Neubebauung vornehmen zu können.

---

<sup>2</sup> Siehe BV/399/2015/VI-61, beschlossen am 27.01.2013



**Abbildung 3** Altbebauung an der Ecke Kavallerstraße und an der Friedrichstraße, Quelle: Fotos Stadtarchiv

In Bezug auf das Ziel Z 23 des LEP 2010 wird auf die nahezu idealtypische Anbindung dieser innerstädtischen Planungsaufgabe mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung und Bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel verwiesen. Durch die benachbart vorgesehenen Investitionsmaßnahmen zur Umgestaltung von Friedrichstraße und Kavallerstraße werden dieser Rahmenzielsetzungen im Kontext des Bebauungsplanes in vorbildlicher Weise erfüllt.

Darüber hinaus wurden durch den REP A-B-W folgende Erfordernisse der Raumordnung bestimmt:

- Grundsatz 4.6 REP A-B-W – "Tourismus, Erholung und Freizeitaktivitäten sind umweltgerecht sowie unter Nutzung der landschaftlichen und kulturellen Eigenheiten zu entwickeln."

### 3.1.1 Flächennutzungsplan

Mit der Fusion der Städte Dessau und Roßlau am 01.07.2007 gilt gemäß § 204 Abs. 2 BauGB der im Jahr 2004 genehmigte Flächennutzungsplan der Stadt Dessau als Flächennutzungsplan für den Stadtteil Dessau fort. Die beabsichtigten Inhalte des für die Errichtung des Bauhaus Museums vorliegenden Bebauungsplanes stellen sich abweichend vom Flächennutzungsplan aus dem Jahre 2004 dar, in welchem für den betreffenden Bereich eine Grünflächendarstellung mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" und der Umgrenzung "Gesamtanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt" in nachrichtlicher Übernahme erfolgt ist.

Darüber hinaus finden sich dem Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes zugeordnete Verkehrsflächendarstellungen.

Auf einer Teilfläche der im Flächennutzungsplan dargestellten Grünfläche mit der zuvor genannten Zweckbestimmung wird das Bauhaus Museum als integraler Bestandteil des Stadtparks in dessen Randlage verortet. Hierbei wird über den Bebauungsplan der Innenentwicklung ein Raumpotenzial aktiviert, welches im Ergebnis des Bebauungsplanverfahrens die Berichtigung des Flächennutzungsplanes gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2, letzter HS. BauGB nach sich zieht. Ein separates Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes ist somit nicht erforderlich. Alle Fragen der geordneten städtebaulichen Entwicklung werden auf der Ebene des vorliegenden Bebauungsplanes gelöst. Gegenstand der Berichtigung ist eine Symboldarstellung mit der

Signatur für kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen gemäß Nr. 4.1 PlanZV<sup>3</sup>.

§ 13a Satz 2 Nr. 2 BauGB ermöglicht den Gemeinden, im beschleunigten Verfahren durch einen den Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB entsprechenden Bebauungsplan der Innenentwicklung von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abzuweichen, ohne den Flächennutzungsplan in einem gesonderten Verfahren ändern oder ergänzen zu müssen. Abs. 2 Nr. 2 kombiniert Verfahrensvereinfachungen beim Bebauungsplan mit der Berichtigung des Flächennutzungsplanes. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf hierbei nicht beeinträchtigt werden. Ferner wird dabei vorausgesetzt, dass alle Fragen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung auf der Ebene des Bebauungsplanes zuvor gelöst worden sind. Anhaltspunkte dafür, dass durch die vorliegende Planung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes beeinträchtigt werden könnte, sind für die Stadt Dessau-Roßlau nicht ersichtlich.

Auch die Frage, ob durch die Entwicklung des Bebauungsplanes über diesen hinausgehende, übergeordnete Darstellungen des Flächennutzungsplanes beeinträchtigt werden könnten, wird im vorliegenden Fall zu verneinen sein. Maßgeblich ist für die Stadt Dessau-Roßlau, dass der Flächennutzungsplan seine Bedeutung als kommunales Steuerungsinstrument der städtebaulichen Entwicklung auch im Ergebnis seiner Berichtigung behalten wird. Dies begründet die Stadt Dessau-Roßlau mit dem Umstand, dass siedlungsstrukturell und –geschichtlich herausgehoben kulturelle Bauten, wie ein Ausstellungszentrum bzw. Museum, durchaus prägende Bestandteile von Park und Grünanlagen inner- und außerhalb des Siedlungsbereiches sein können.

Die Stadt Dessau-Roßlau geht zudem davon aus, dass eine Beeinträchtigung der dem Stadtpark zugeordneten Funktionen nicht zu erwarten ist. Dafür spricht u.a. die Lage des Baufeldes und der Stellplatzanlage für das Bauhaus Museum am Rande einer nahezu 8,00 ha großen innerstädtischen Parkanlage mit diversen funktional verschiedenen Freiflächen und baulichen Anlagen, wie den denkmalgeschützten Bauten der Y-Häuser und des Teehäuschens. Es ist sogar naheliegend, dass für die Parkanlage positive städtebauliche Effekte erwartet werden können, da sich urbane Nutzungszusammenhänge mit der Realisierung des Bauhaus Museums durchaus als realistisch zeigen können. Der entscheidende Punkt ist aber, dass mit dem Vollzug vorliegenden Bebauungsplanes die öffentlich zugänglichen Grünflächen des Stadtparks erhalten bleiben und die ihr zugeordneten Nutzungen in vollem Umfang aufrechterhalten werden können. Dies wird durch die Stadt Dessau-Roßlau, auch mit Blick auf den im Ergebnis des internationalen Architekturwettbewerbs hervorgegangenen Architekturentwurf, als beachtlich angesehen.

## **3.2 Sonstige Planungen**

### **3.2.1 Leitbild Dessau-Roßlau**

Das Leitbild Dessau-Roßlau liefert die Voraussetzung für eine nachhaltige Entwicklung der Stadt sowie eine Grundlage und Orientierung für all jene, die aktiv an der

---

<sup>3</sup> Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Gestaltung einer lebenswerten Stadt Dessau-Roßlau mitwirken wollen. Es definiert vier Leitsätze, die das gemeinsame Verständnis über das zukünftige Handeln darstellen. In sechs Handlungsfeldern werden Ziele formuliert, die den Handlungsrahmen für die Festlegung und Umsetzung von Projekten und Maßnahmen bilden. Es wurde vom Stadtrat am 02. Februar 2011 beschlossen.

Dessau-Roßlau als Oberzentrum der Region Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg "verfügt mit seinen UNESCO-Welterbestätten über internationale Imagerträger und touristische Anziehungspunkte. Sie sind die Alleinstellungsmerkmale für die touristische Vermarktung mit dem Slogan "Luther.Bauhaus.Gartenreich". [...] Die landschaftlichen und architektonischen Potenziale der Stadt mit den UNESCO-Welterbestätten Bauhaus mit den Meisterhäusern und Gartenreich Dessau-Wörlitz sowie dem UNESCO-Schutzgebiet Biosphärenreservat Mittlere Elbe sind die zentralen Säulen für die Positionierung im Städte- und Kulturtourismus." (Handlungsfeld Wirtschaft, Tourismus, Bildung und Wissenschaft)

Dessau-Roßlau hat "eine breit gefächerte und historisch gewachsene Kulturlandschaft mit bedeutenden Einrichtungen [...]" Dieses "breit gefächerte Kulturangebot der Stadt wird bedarfsgerecht erhalten und entwickelt. Dazu kooperieren Kultur- und Tourismuseinrichtungen, die Wirtschaft und die Stadtverwaltung [...]. Die Kultureinrichtungen sollen vor allem das Stadtzentrum beleben." (Handlungsfeld Kultur, Freizeit und Sport)

Der "Bereich um die Kavallerstraße, die Ratsgasse und die Zerbster Straße soll als identitätsstiftender Stadtkern sowie als Kultur- und Versorgungszentrum gestärkt werden. [...] Dessau-Roßlau verpflichtet sich zu einer qualitativ hochwertigen Baukultur bei Neubauten und Sanierungsprojekten und orientiert sich am historischen Stadtgrundriss. Die Stadt verständigt sich auf ihr wesentliches bauliches und kulturelles Erbe, bewahrt und pflegt es." (Handlungsfeld Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr)

### 3.2.2 Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Im Kontext zur Aufstellung vorliegenden Bebauungsplanes der Innenentwicklung ist neben der Berichtigung des Flächennutzungsplanes auch das Integrierte Stadtentwicklungskonzept als Grundlage für dessen Darstellungen zu beachten. Über das Stadtentwicklungskonzept als strategisches Planwerk wird die Entwicklung der Gesamtstadt auf informeller Basis nachhaltig vorgegeben. Es ist durch Beschlussfassung des Stadtrates vom 11.07.2013 eine sonstige städtebauliche Planung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, deren Ziele, Strategien und Maßnahmen, bspw. im Rahmen vorliegender verbindlicher Bauleitplanung, zu berücksichtigen sind.

Laut INSEK muss der Kernbereich Innenstadt Dessau "als die zentrale Adresse" für die Konzentration von überörtliche Einrichtungen des Oberzentrums sein (Kap. 5.2 Räumliches Leitbild) und "bei künftigen Maßnahmen in besonderem Maße bedacht werden. Dafür sind oberzentrale Einrichtungen, Infrastrukturangebote und Dienstleistungen hier zu konzentrieren" (Kap. 6.1 Funktionsräume). Dieses Ziel setzt das INSEK stringent in den thematischen Handlungsfeldern um.

So muss die Innenstadt Dessaus "das Aushängeschild und der Standort sein, an dem sich Kultur und Tourismus als besondere Stärken Dessau-Roßlaus manifestie-

ren. Kulturelle Anziehungspunkte und Veranstaltungen sowie touristische Anlaufstellen müssen in der Innenstadt verortet und erlebbar sein." (6.2 Wirtschaft, Tourismus/ Touristische Highlights)

Als "zentrale Einflussfaktoren auf die Bevölkerungs-, Wirtschafts- und Tourismusedwicklung Dessau-Roßlaus" sind "Angebote und Strukturen von Kultur, Freizeit und Sport zu entwickeln." Die "Welterbestätte Bauhaus Dessau mit dem Bauhaus-Gebäude, den Meisterhäusern, einzelnen Bauhausstandorten der Stiftung Bauhaus Dessau sowie dem geplanten Ausstellungszentrum" ist dabei als ein "strategischer Handlungsschwerpunkt" zu beachten. Die "Erreichbarkeit und Vernetzung dieser Handlungsschwerpunkte und Adressen sollen ausreichend – für Besucher und Einwohner – gesichert und gestaltet werden." (Kap. 6.6 Kultur , Freizeit und Sport/ Handlungsschwerpunkte).

Die "hochkarätigen Kultureinrichtungen der Stadt, die für das Profil und Image der Region stehen und beste deutsche und europäische Kulturtradition repräsentieren, müssen verstärkt als wesentliche Qualität herausgestellt und umfänglich kommuniziert werden. Diesbezüglich sind Synergien und die vernetzte Organisation von Kultur, Tourismus und Stadtmarketing zu fördern. In Kooperation mit dem Land Sachsen-Anhalt und dem Bund muss diese Qualität für die Stadtentwicklung genutzt werden." Dabei müssen die Innenstadt "als Schnittstelle dieser prioritären Kulturstätten [red. Anm.: UNESCO-Welterbestätten] belebt und gleichfalls Bezüge zu anderen Kulturstätten in den Stadtbezirken und Ortschaften hergestellt werden." (Kap. 6.6 Kultur , Freizeit und Sport/Profilierung der Kulturentwicklung)

Die "in den kommenden Jahren wachsende überregionale und internationale Ausstrahlung aufgrund Jubiläen, wie [...] 100 Jahre Bauhaus im Jahr 2019, muss für die kulturelle Profilierung der Stadt genutzt werden." (Kap. 6.6 Kultur , Freizeit und Sport/ Kulturmanagement)

Die Bauhausstadt "steht für ein besonderes baukulturelles Erbe und bringt – ebenso wie das Gartenreich Dessau-Wörlitz – eine enorme Verantwortung für die Baukultur mit sich. Beide UNESCO-Titel haben großen Einfluss auf das Image und die Identifizierung der Bewohner der Stadt und der ganzen Region mit deren Geschichte und Tradition. [...] Darüber hinaus geht es um die Pflege eines gemeinsamen Selbstverständnisses und Bekenntnisses zur Weiterentwicklung einer qualitätvollen gebauten Umwelt. So sollen ausgewählte Stadträume der inneren Stadt durch eine hohe Gestaltungsqualität, insbesondere bei öffentlichen Bauvorhaben, aufgewertet werden. " (Kap. 6.3 Städtebau und Wohnen/Baukultur)

Zudem verlangen vor allem prioritäre öffentliche Räume eine Qualifizierung und Bündelung von Aktivitäten, u.a. die "Innenstadt Dessau durch Entwicklung von wichtigen Wegebeziehungen, Grün- und Freiräumen sowie durch Qualifizierung wichtiger öffentlicher Freiräume und Plätze an städtebaulich bedeutsamen Stellen gemäß Masterplan Innenstadt" (Kap. 6.4 Landschaft, Umwelt, Klimaanpassung/Prioritäre urbane Freiräume)

Mit den durch das Bauhausmuseum notwendigen Anpassungen im Stadtpark ist zudem zu beachten, dass laut INSEK "Parkanlagen mit gesamtstädtischer Bedeutung [...] als wichtige Freiräume, Freizeit- und Erholungsbereiche und als verbindende

Elemente zu Landschaft und Naturräumen zu erhalten und zu pflegen" sind (Kap. 6.4 Landschaft, Umwelt, Klimaanpassung/Parkanlagen / Grüne Trittsteine).

Der vorliegende Bebauungsplan der Innenentwicklung findet sich in vollständiger Übereinstimmung mit den zuvor genannten Strategien des INSEK Dessau-Roßlau 2025.

### 3.2.3 Zentrenkonzept Dessau-Roßlau

Auch das Zentrenkonzept der Stadt Dessau-Roßlau, basierend auf einem Einzelhandelsgutachten für das Oberzentrum, unter besonderer Berücksichtigung baurechtlicher Festlegungen sowie der Nahversorgung, als selbstbindend beschlossene Planungsgrundlage gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, sieht, wenn auch in anderer Form, es dringend als erforderlich an, den Bereich westlich der Kavallerstraße funktional zu beleben. Das am 10.06.2009 vom Stadtrat beschlossene Zentrenkonzept der Stadt Dessau-Roßlau spricht sich aus für den Erhalt der Freiraumsituation des Stadtparks gegenüber dem Rathauscenter als langfristig aktivierbares Raumpotenzial für großflächigen Einzelhandel in zentraler 1A-Lage (Verhinderung von Zwischennutzungen, die eine Flächenaktivierung behindern können). Der Fokus dieser inhaltlichen Wertung liegt auf einer hochwertigen frequenzbringenden Nutzung in diesem, dem vorliegenden Bebauungsplan zugehörigen Bereich in baulicher Form und konnte die zwischenzeitliche Standortfestlegung für das zukünftige Bauhaus Museum noch nicht vorwegnehmen, da die Prozesse der Standortentwicklung zum damaligen Zeitpunkt noch nicht eine derartige Option offerieren konnten.

Ungeachtet dessen, ist der Hintergrund für eine exponierte Nutzung dieses Flächenbereiches derselbe. Es geht um die weitere Attraktivierung der Dessauer Innenstadt im Umfeld der Kavallerstraße mit einem hochwertigen Angebot und erheblich besseren Aufenthalts- und Gestaltqualitäten als gegenwärtig wahrnehmbar. Damit befindet sich die optional vorgeschlagene Nutzung des Zentrenkonzeptes nicht im Widerspruch zur vorliegend angestrebten städtebaulichen Entwicklung. Im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses zu vorliegendem Bebauungsplan hat daher der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau am 29.01.2014 ebenfalls die Anpassung des Zentrenkonzeptes als eines der wesentlichen informellen Planungsgrundlagen beschlossen.

Anm.: Bereits auf der Stadtratssitzung am 20.03.2013 wurde diese Standortnutzung durch Beschluss des Stadtrates (BV/048/2013/CDU) im Ergebnis des Standortauswahlverfahrens als Handlungsleitlinie vorgegeben. Somit wurde der Beschluss des Bebauungsplanes mit folgender Maßgabe verbunden:

Im Kontext zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist das Zentrenkonzept der Stadt Dessau-Roßlau aus dem Jahr 2009 für den Bereich des Stadtparks westlich der Kavallerstraße wie folgt zu ändern:

- die Ausweisung der dortigen Potenzialflächen für den großflächigen Einzelhandel (ca. 12.500 m<sup>2</sup>) wird aufgehoben,
- die Ziele zum Bau des Ausstellungszentrums für das Bauhaus sind zu integrieren.

Im Ergebnis erfolgt die Befreiung von der verwaltungsinternen Bindungswirkung des Zentrenkonzeptes für den in Rede stehenden Bereich.

### 3.2.4 Masterplan Innenstadt Dessau

Der Masterplan ist die Leitlinie für die Innenstadtentwicklung. Der Plan bilanziert auf lokaler Ebene die aktuelle Situation, identifiziert Stärken und Schwächen, schätzt Entwicklungspotenziale ab und zeigt Entwicklungsmöglichkeiten auf. Er bildet den Konsens zwischen Politik und Verwaltung über die strategischen Handlungsräume, bildet Ziele und Maßnahmen ab, gibt Empfehlungen – wissend, dass in der Innenstadt noch zahlreiche Herausforderungen und Aufgaben einer Lösung bedürfen.

Der Masterplan ist eine wesentliche Grundlage für künftige Investitionen und einen effizienten Mitteleinsatz für eine zukunftsorientierte Stadtentwicklung. Er wurde als integriertes Planwerk mit offenem Prozess konzipiert, bei dem auf die Zusammenarbeit von Akteuren aus Bürger- und Unternehmerschaft, aus Politik und Verwaltung gesetzt wurde.

Am 10. Juli 2013 wurde die Schlussfassung des Masterplans Innenstadt Dessau vom Stadtrat bestätigt.<sup>4</sup> Auch dieser stellt sich somit als selbstbindende Planungsgrundlage im Ergebnis der Beschlussfassung durch den Stadtrat Dessau-Roßlau (BV/216/2011/VI-61) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar.

Das Plangebiet liegt danach im Kernbereich Innenstadt in den Handlungsräumen Kavallerstraße und Stadtpark.

Zur Kavallerstraße führt der Masterplan folgendes aus:

In den strategischen Planungen der Stadt Dessau- Roßlau ist als vordringliches Ziel der Stadtentwicklung verankert, die Kavallerstraße schrittweise in einen verkehrsberuhigten, attraktiven innerstädtischen Einkaufsbereich umzugestalten. Insgesamt wird es mit den anstehenden verkehrlichen Veränderungen und Planungen möglich, die Kavallerstraße von einer stark befahrenen Magistrale in einen Boulevard mit Flanierqualitäten umzuwandeln. Ein wichtiger Bestandteil dieser Planung ist der Abschnitt Kavallerstraße (Friedrichstraße– Friedrich-Naumann-Straße) in dem der Neubau einer Zentralhaltestelle für den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) im Bereich des Rathaus-Centers integriert ist.

Die Bebauung der Nordostecke des Stadtparks wurde als perspektivische Planungsempfehlung bei zukünftigen Überlegungen berücksichtigt.

Zudem ist der Stadtpark eine Drehscheibe der Wegebeziehungen in der Innenstadt und zunehmend wieder Gebrauchsraum der städtischen Naherholung und Freizeit der Anrainer. Verbessert werden muss dagegen deutlich die Anbindung an die Kavallerstraße.

Dies vorangestellt, haben die Stadt und die Bauherrin, die Stiftung Bauhaus, als gemeinsame Auslober für den Realisierungswettbewerb großen Wert drauf gelegt, dass der Baukörper und seine funktionalen Freianlagen in diesen stadtentwicklungspolitischen Anspruch städtebaulich so einzuordnen sind, dass er wichtige Achsen und Sichtbeziehungen zu angrenzenden Funktionsräumen aufgreift und in Form von attraktiven Zu – und Übergängen darauf angemessen reagiert. Dazu gehören insbesondere die Achse Stadtpark-Rathaus mit der Ratsgasse, die Achse Kavallerstraße

---

<sup>4</sup> siehe hierzu Beschlussvorlage BV/014/2013/VI-61

zwischen Neumarkt und Museumskreuzung sowie die Antoinettenstraße mit der Achse Stadtpark-Hauptbahnhof.

Damit nimmt sich der vorliegende Bebauungsplan im Zusammenspiel mit den parallel entwickelten Planungen zur Umgestaltung von Friedrichstraße und Kavallerstraße der im Masterplan genannten Problemstellung der Barrierewirkung der Kavallerstraße und Friedrichstraße, hinsichtlich der durchgängigen Erlebbarkeit des Dessauer Stadtzentrums, welche für den Gesamteindruck und damit die Entwicklung von Identität bedeutsam ist, umfassend an und schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen, die im "Masterplan Innenstadt Dessau" herausgearbeiteten Defizite abbaubar werden zu lassen. Im Masterplan Innenstadt Dessau wird der Stadtpark, insbesondere im Bereich des vorliegend aufzustellenden Bebauungsplanes als "zentrale Schaltstelle und Drehscheibe für die Wegebeziehungen im innerstädtischen urbanen Kern" gesehen.

### 3.2.4 Bebauungsplan Nr. 216 "Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche"

Der Plangeltungsbereich befindet sich in östlicher und nördlicher Randlage des Stadtparks, anteilig in Überlagerung mit dem grundstücksscharf abgegrenzten Zentralen Versorgungsbereich "A – Innenstadt Dessau" des Bebauungsplanes Nr. 216 "Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche".<sup>5</sup> Mit Rechtskraft vorliegenden Bebauungsplanes werden die im zuvor genannten Bebauungsplan getroffenen Regelungstatbestände für den vorliegenden Plangeltungsbereich gegenstandslos. (Der Bebauungsplan Nr. 216 trifft ausschließlich differenzierende Festsetzungen für gemäß § 34 BauGB zulässige Einzelhandelsnutzungen.)

Ungeachtet dessen sind zu einem zentralen Versorgungsbereich weit mehr Nutzungen zu zählen als die im Bebauungsplan Nr. 216 geregelten Einzelhandelsnutzungen, weswegen lediglich die anteilig vom vorliegenden Bebauungsplan in Anspruch genommene Fläche des Bebauungsplanes Nr. 216 für Einzelhandelsnutzungen fernerhin nicht mehr zur Verfügung steht – mit dem Bauhaus Museum aber eine Nutzung hinzutritt, die ohne Frage auch Bestandteil eines zentralen Versorgungsbereiches sein kann. Insofern wird aus Sicht der Stadt Dessau-Roßlau mit den Festsetzungen vorliegenden Bebauungsplanes auch ein Beitrag zur Qualifizierung des zentralen Versorgungsbereiches "A – Innenstadt Dessau" insgesamt geleistet.

Weitere informelle städtebauliche Planungen im Kontext vorliegenden Bebauungsplanes, welche deren Inhalte maßgeblich beeinflussen würden, gibt es nicht. Der Bebauungsplan ist mit Blick auf vorstehende Ausführungen in einem städtebaulich-landschaftsräumlichen Kontext zur Weiterentwicklung der bereits bestehenden, die Attraktivität des Stadtparks auszeichnenden Freizeit- und Erholungsnutzungen, aber auch in Bezug auf die in den Nachbarschaften zulässigen Wohn- und Verkehrsnutzungen zu sehen. Er berücksichtigt im erforderlichen Umfang die absehbaren Maßnahmen, welche sich aus den grundsätzlich zu beachtenden planungsrechtlichen Gegebenheiten herausstellten.

---

<sup>5</sup> wirksam seit dem 24.12.2013

### 3.3 Planungsrechtliche Situation

Die als Regelfall im § 8 Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch vorgeschriebene Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan kann im Bereich vorliegenden Bebauungsplanes der Innenentwicklung nur bedingt zur Anwendung kommen. Der Teilflächennutzungsplan der Stadt Dessau ist durch Bekanntmachung am 26.06.2004 im Amtsblatt der Stadt Dessau wirksam geworden. Der Flächennutzungsplan stellt für das vorliegende Plangebiet eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" sowie Verkehrsflächen dar. Die im Flächennutzungsplan dargestellten Inhalte werden im vorliegenden Bebauungsplan weiterentwickelt. Dabei wird nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens der dargestellten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" im Rahmen der Berichtigung des Flächennutzungsplanes die Symboldarstellung "kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" gemäß PlanZV hinzugefügt. Die am Standort gewollte Errichtung des Bauhaus Museums Dessau wird im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes der Innenentwicklung durch den Umfang seiner Festsetzungen rechtsverbindlich geregelt.

Mit der entwicklungstragenden Bauherrin, der Stiftung Bauhaus Dessau, wurde im Vorfeld der Planung über einen interdisziplinären, internationalen Architekturwettbewerb der bauliche Umfang für die gewollte Standortentwicklung abschließend entschieden. In der Wettbewerbsaufgabengstellung<sup>6</sup> konnten die hierfür vorgegebenen Anforderungen zur Standortentwicklung in überzeugender Form veranschaulicht werden. Das auf dem Ergebnis des Wettbewerbes basierende Nutzungsbeispiel ist zur Veranschaulichung der gewollten städtebaulichen Entwicklung Anlage dieser Begründung. Die Stadt Dessau-Roßlau geht davon aus, dass im Ergebnis der im Vorfeld durchgeführten Diskussionen zur städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes, insbesondere im Hinblick auf die Standortfestlegung und die damit verbundene Aufwertung des Dessauer Stadtzentrums, nunmehr ein breiter Konsens besteht.

Hinsichtlich der Art des Planverfahrens hat sich die Stadt Dessau-Roßlau mit Beschluss des Stadtrates vom 29.01.2014 dazu entschlossen, die Durchführung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB<sup>7</sup> durchzuführen. Die Stadt Dessau-Roßlau stellt unter den gegebenen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen den Bebauungsplan Nr. 220 "Ausstellungszentrum für das Bauhaus" als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB auf. Im Detail handelt es sich bei vorliegendem Bebauungsplan der Innenentwicklung um einen Bebauungsplan für so genannte "andere Maßnahmen der Innenentwicklung"<sup>8</sup> gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB sowie um einen Bebauungsplan gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB. Er wird gemäß § 13a Abs. 2 ff. BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Da es sich bei vorliegendem Bebauungsplan um einen Bebauungsplan für so genannte "andere Maßnahmen der Innenentwicklung" mit einer Gesamtgrundfläche von < 20.000 m<sup>2</sup> innerhalb einer bestehenden Siedlungslage handelt, sind die Voraussetzung des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB erfüllt und somit die Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 ff. BauGB grundsätzlich zulässig. Damit

<sup>6</sup> siehe hierzu [www.bauhaus-dessau.de](http://www.bauhaus-dessau.de)

<sup>7</sup> Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)

<sup>8</sup> Neubau eines Ausstellungszentrums an einem historisch in gleicher oder ähnlicher Weise baulich genutztem Ort, mit hochgradig gestörtem Bodengefüge durch noch vorhandene Keller und Fundamentanlagen, der in Teilen bis 1965 hier befindlichen baulichen Anlagen, überdeckt durch eine dünne Mutterbodenauflage mit Grasbewuchs

gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 2 BauGB entsprechend. Insbesondere wird hier von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Darauf wurde die Öffentlichkeit unter Angabe der Gründe in der Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im Amtsblatt der Stadt Dessau-Roßlau am 28. Juni 2014, Ausgabe 7/2014, 8. Jahrgang hingewiesen.

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Teil des Gemeindegebietes bleibt gewahrt. Für den vorliegenden Fall sind es verfahrensbedingte Zeit- und Kostenersparnisgründe sowohl für die Stadt Dessau-Roßlau selbst als auch die Bauherren und damit die bevorstehende Investition der Errichtung des Bauhaus Museums Dessau, mit Blick auf dessen Fertigstellung zum 100. Geburtstag des BAUHAUSES im Jahr 2019. Hierdurch kommt auch die investorenfreundliche Haltung der Stadt Dessau-Roßlau konkret gegenüber der Stiftung Bauhaus Dessau zum Ausdruck, das durchaus berechnete Interesse an einem zügigen Abschluss des Planverfahrens zu unterstützen.

Wie vorstehend bereits ausgeführt, handelt es sich vorliegend um einen Bebauungsplan für so genannte "andere Maßnahmen der Innenentwicklung" gemäß § 13a Abs. 1, 1. HS. BauGB. In diesem Zusammenhang ist wichtig, dass nur solche Flächen im Kontext der Siedlungsentwicklung den vorliegenden Fall der Innenentwicklung begründen können, die dem Siedlungsbereich zuzuordnen sind.<sup>9</sup> Daraus ergibt sich, dass das vorliegende Plangebiet eine gewisse bauliche Vorprägung aufweisen muss.<sup>10</sup> Aufschluss dazu gibt die bereits vorstehend kurz erwähnte siedlungsgeschichtliche Entwicklung des Plangebietes sowie nachfolgende Ausführungen.

Der östliche und nördliche Plangebietsrand des Bebauungsplanes, zur Kavalier- und Friedrichstraße orientiert, war bis 1945, teilweise sogar bis in die 1960er Jahre bebaut. Die östliche Grenze des Stadtparks wurde von den Gebäuden der Anhaltischen Landesbank, der Gemäldegalerie (Palais Reina) und des Erbprinzenpalais geprägt. Während das Erbprinzenpalais 1926/27 abgetragen wurde, sind die Landesbank und das Palais Reina 1944/45 zerstört worden. Die Säulen des Portikus der ehemaligen Gemäldegalerie wurden erst 1965 abgetragen und damit auch ein zwischenzeitlich errichteter Möbelverkaufspavillon gegenüber dem Gebäude der Hauptpost. Die betreffenden Flächen wurden bis auf die Grundmauern geschleift, aufgefüllt und anschließend mit einer geringmächtigen Mutterbodenauflage versehen und begrünt. Im westlichen Teil des Bebauungsplangebietes befand sich ebenfalls bis 1945 das Landesbehördenhaus I, Sitz von Ämtern der Landesverwaltung des Freistaates Anhalt. Auch dies wurde vollständig zerstört und nach Kriegsende abgetragen.

---

<sup>9</sup> vgl. Battis in Battis/ Krautzberger/Loehr § 13a BauGB, RNr. 4 und Urteil des BVerwG vom 04.11.2015 BVerwG 4 CN 9.14

<sup>10</sup> EZBK/Krautzberger BauGB § 13a. RNr. 27

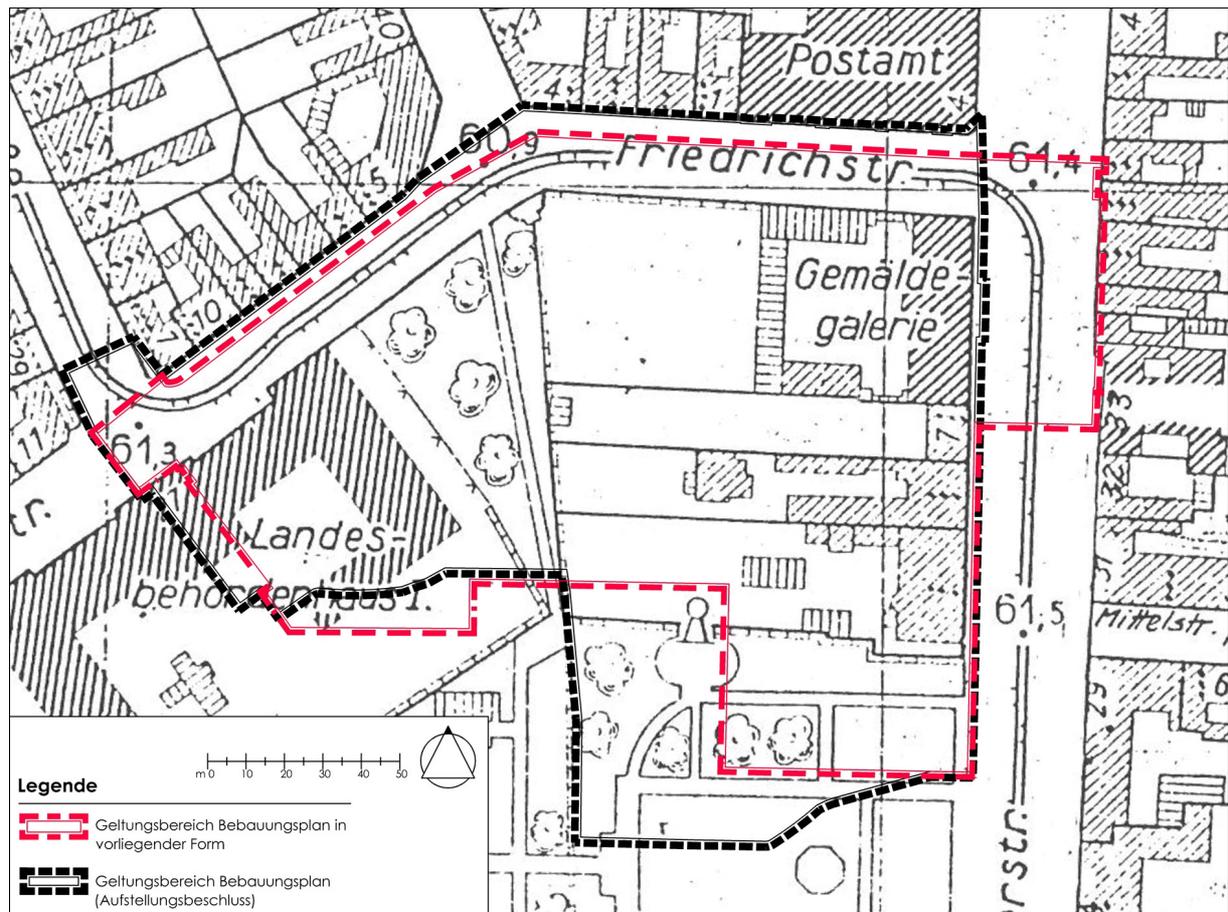


Abbildung 4 Bebauung um 1938, Quelle: Stadt Dessau-Roßlau

Der Randbereich im Übergang zur Friedrichstraße wurde mit einer kleinen Mauer befestigt. Eine Baumallee zeichnet heute den einstigen Verlauf der Bebauung entlang der Kavalierrstraße nach. Den Abschluss der Bebauung an der westlichen Stadtparkgrenze bilden die drei Y-Häuser aus den Jahren 1969 – 1971 mit zugehörigen Stellplatzanlagen. Das Baufeld für das Ausstellungszentrum (Bauhaus Museum) befindet sich in den Ausmaßen der zuvor genannten Gebäude der Anhaltischen Landesbank, der Gemäldegalerie und des Erbprinzenpalais, an einem städtebaulich integrierten Standort der Dessauer Innenstadt. Es handelt sich somit um vormals baulich genutzte Flächen, deren Nutzungen über einen längeren Zeitraum aufgelassen wurden und deshalb an deren Stelle keine neuen (baulichen) Nutzungen getreten sind.

Entscheidend für den Tatbestand der Innenentwicklung ist dabei nicht, ob diese Flächen gegenwärtig noch nach § 34 BauGB bebaubar wären. Es ist lediglich zu berücksichtigen, dass diese Flächen den Eindruck eines innerhalb des Siedlungskörpers liegenden ungenutzten Bereichs vermitteln, der bei einer erneuten Nutzung ohne weiteres als Maßnahme der Innenentwicklung eingestuft werden kann. Das ist vorliegend der Fall. Damit ist die städtebaulich integrierte Lage und hieraus resultierend der Siedlungszusammenhang, wie im vorliegenden Kontext gegeben, für die beabsichtigte so genannte "andere Maßnahme der Innenentwicklung" maßgeblich.

Darüber hinaus werden in untergeordnetem Umfang im Siedlungsbereich angrenzende Flächen des Stadtparks zur Abrundung des Planbereiches einbezogen, um

eine dem Bauhaus Museum zuzuordnende Stellplatzanlage im Bebauungsplankontext festsetzen zu können.

Nach alledem geht die Stadt Dessau-Roßlau davon aus, dass die Lage des künftigen Ausstellungszentrums für das Bauhaus am Rande des Stadtparks, einschließlich seiner zugeordneten Stellplatzfläche, welche als Flächen für Gemeinbedarf im Bebauungsplan ca. 13% der gegenwärtig ca. 8,00 ha großen Parkanlage in Anspruch nehmen, die Anwendung des § 13a BauGB, mit Blick auf den Stadtpark als so genannte Außenbereichsinsel innerhalb der bebauten Ortslage, rechtfertigt. Diese Auffassung kann auch dahingehend vertreten werden, dass das Bebauungsplangebiet innerhalb der Ortslage des Stadtteils Dessau der Stadt Dessau-Roßlau, inmitten ihrer Innenstadt gelegen ist. Es ist darüber hinaus im Norden, Osten, Süden und Nordwesten von teils massiver Bebauung im Verlauf historischer Baufluchten umgeben. Östlich befinden sich Bank- und Dienstleistungsgebäude und das größte innerstädtische Einkaufszentrum – das Rathauscenter. Im Süden befindet sich ein unweit der Plangebietsgrenze errichtetes 11-geschossiges Wohnhaus, im Nordwesten sich die an den nördlichen Stadtparkrand angrenzenden 11-geschossigen Y-Häuser. Im Norden sind es die Hauptpost und mehrgeschossige Wohngebäude, welche das Gebiet des Stadtparks wie eine Insel innerhalb der intensiv baulich genutzten Flächen der Innenstadt wirken lassen.

Unter Verweis auf das vorstehend Ausgeführte, füllt die Stadt Dessau-Roßlau im Rahmen ihrer kommunalen Planungs- und Gestaltungshoheit den Begriff der Innenentwicklung verantwortungsvoll für die städtebauliche Entwicklung ihres Gemeindegebietes planerisch aus. Die Stadt Dessau-Roßlau bringt im vorliegenden Bebauungsplan zum Ausdruck, dass die bauliche und sonstige Nutzung bestimmter Flächen nach ihrer planerischen Konzeption, unter Bezug auf das konkrete Vorhaben eines Ausstellungszentrum für das Bauhaus, eine Planung zur Innenentwicklung darstellt. Danach geht die Stadt Dessau-Roßlau davon aus, dass es sich bei der Aufstellung des Bebauungsplanes um ein Vorhaben der Innenentwicklung handelt und damit die Anwendung des § 13a BauGB gegeben ist. Schließlich ist es nach ihrer Überzeugung auch gerade in Übergangszonen von Innen- und Außenbereich, in den die Beurteilung der Zugehörigkeit bisher baulich genutzter Grundstücke einer gewissen faktischen Deutungsbreite zugänglich ist, zur Ausräumung von Zweifeln durchaus sinnvoll, diese Bereiche, wie vorliegend erfolgt, durch Festlegungen im Wege der Bauleitplanung eindeutig und im Falle der sonstigen Verfahrensvoraussetzungen ggf. im Wege der Innenentwicklung eindeutig der – dann geplanten – Ortslage zuzuordnen.

Für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens spricht nach alledem auch, dass mit dem Bebauungsplan nicht etwa Flächen außerhalb des bestehenden Siedlungsbereiches einer Bebauung zugeführt werden, sondern solche Flächen, die sich im Stadtzentrum der Dessauer Innenstadt und damit nach der Verkehrsauffassung, unter Berücksichtigung der siedlungsstrukturellen Gegebenheiten ohne jeden Zweifel innerhalb des Siedlungsbereiches befinden.<sup>11</sup>

Nach § 13a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB wäre die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung ausgeschlossen für Vorhaben, die einer UVP-Pflichtigkeit

---

<sup>11</sup> vgl. hierzu auch OVG Berlin-Brandenburg 2A15.09

nach dem UVPG<sup>12</sup> oder Landesrecht unterliegen. Diese negative Zulässigkeitsvoraussetzung lehnt sich an § 13 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 BauGB, respektive an Nrn. 18.1 – 18.7 der Anlage 1 zum UVPG an. Beachtlich ist in diesem Zusammenhang, dass sich die Nrn. 18.1 – 18.7 der Anlage 1 zum UVPG speziell auf die Pflicht zur Regelumweltverträglichkeitsprüfung bei der Neuausweisung von Bauland im bisherigen Außenbereich konzentriert. Daher wird sich eine Vorprüfungspflicht im Rahmen des § 13a BauGB, insbesondere aus Nr. 18.8 der Anlage 1 zum UVPG ergeben. Jedoch reicht abweichend von § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB die bloße Vorbereitung eines UVP-pflichtigen Vorhabens durch einen Bebauungsplan im Sinne des Absatzes 1 Satz 1 BauGB nicht aus; ein solches Vorhaben muss nach dem Wortlaut von Abs. 1 Satz 4 BauGB begründet werden, um die Anwendung des beschleunigten Verfahrens auszuschließen.

Für die Annahme einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung reicht dabei grundsätzlich die begründete Möglichkeit erheblicher Beeinträchtigungen aus. Eine Indizwirkung kann dabei vorliegen, wenn das entsprechende Vorhaben im Außenbereich UVP-pflichtig wäre oder maßgebliche Grenzwerte durch das Vorhaben nur knapp unterschritten werden und damit besonders abwägungsrelevante Umweltbelange vorliegen.<sup>13</sup> Davon geht die Stadt Dessau-Roßlau nicht aus. Würde man das Vorhaben unter dem Begriff des Städtebauprojektes im Sinne der Nr. 18.7 der Anlage 1 zum UVPG zusammenfassen, bleibt dennoch die aktuell geplante Baufeldgröße von ca. 7.000 m<sup>2</sup> weit unter dem Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> für eine allgemeine Vorprüfung der UVP-Pflicht.<sup>14</sup> Damit im Zusammenhang ist auch die geplante Stellplatzanlage zu bewerten. Mit einem Flächenausmaß von ca. 1.500 m<sup>2</sup> bleibt auch diese bauliche Anlage unter dem Schwellenwert für eine allgemeine UVP-Pflicht im Sinne der Nr. 18.4.2. der Anlage 1 zum UVPG von 5.000 m<sup>2</sup> zurück. Selbst bei kumulativer Betrachtung im Sinne der Nr. 18.8 der Anlage 1 UVPG resultiert keine UVP-Pflicht bzw. Vorprüfungspflicht.

Bleibt noch die Frage zu klären, inwiefern mit der erforderlichen Gleisüberfahrt der Straßenbahntrasse am nördlichen Rand des Plangebietes, als Bestandteil des Bebauungsplanes der Innenentwicklung eine UVP-Pflichtigkeit begründet werden könnte.

Zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung für Wirtschaftsfahrzeuge und Kulturguttransporte ist es erforderlich, eine Gleisüberfahrt über die bestehende Strecke der Straßenbahn zu errichten. Zudem sollen hier die vorhandene Straßenbahnhaltestelle entfallen<sup>15</sup> und zukünftig Flächen für bis zu zwei Busstellplätze geschaffen werden. Bauliche Eingriffe in bestehende Betriebsanlagen der Straßenbahn, einhergehend mit einer marginalen Verschiebung der bestehenden Gleisanlage nach Süden, sind die Folge.

Nach § 28 Abs. 1 des Personenbeförderungsgesetzes (PBefG) setzt der Bau von Betriebsanlagen für die Straßenbahn grundsätzlich ein Planfeststellungsverfahren voraus. Alternativ können bei Vorlage der im § 28 Abs. 1 a und 2 des PBefG genann-

<sup>12</sup> Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.12.2015 (BGBl. I S. 2490)

<sup>13</sup> Siehe OVG Münster Urteil vom 10.04.2014 – 7D57/12

<sup>14</sup> s. hierzu Nr. 18.7.2 der Anlage 1 zum UVPG.

<sup>15</sup> Die Aufgabe der Straßenbahnhaltestelle ist fester Bestandteil des Nahverkehrs- und Verkehrsentwicklungsplanes und steht in keinem ursächlichen Zusammenhang mit der Planung für das Bauhaus Museum. Die v. g. Pläne haben zum Ziel, in der Kavaliertstraße in Höhe des ECE-Centers eine neue Zentralhaltestelle zu bauen.

ten Voraussetzungen auch eine Plangenehmigung oder ein Planverzicht zur Anwendung kommen. Nach § 28 Abs. 3 des PBefG ersetzen Bebauungspläne die Planfeststellung nach Abs. 1 und die Plangenehmigung nach Abs. 1 a, sofern darin Betriebsanlagen für Straßenbahnen ausgewiesen sind.

Die Stadt Dessau-Roßlau hat demzufolge geprüft, ob ein planfeststellungsersetzender Bebauungsplan Gegenstand des vorliegenden Planverfahrens ist und es sich im Zusammenhang damit um Maßnahmen für ein Vorhaben handelt, für das nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist. In den Anwendungsbereich dieses Gesetzes (Anlage 1 Liste UVP-pflichtiger Vorhaben – Fundstelle: GBl. I 2010, 109-125) fällt nach Nr. 14.11 der Bau einer Bahnstrecke für Straßenbahnen, Stadtschnellbahnen in Hochlage, Untergrundbahnen oder Hängebahnen im Sinne des Personenbeförderungsgesetzes, jeweils mit den dazu gehörenden Betriebsanlagen. Die im Zusammenhang mit der Baurechtschaffung des hier vorliegenden Bebauungsplanes beabsichtigten Maßnahmen fallen nicht unter den Anwendungsbereich des UVPG, da sie keinen Neubau oder eine nach § 3b UVPG beachtliche Änderung darstellen. Weder auf Grund der Art der Maßnahmen, ihrer Größe oder ihres Standortes wird mit erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu rechnen sein. So attestiert es die untere Naturschutzbehörde<sup>16</sup> im vorliegenden Planungskontext. Die geplanten Maßnahmen stellen auch keine Vorhaben dar, die nach Landesrecht der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Daran gemessen begründet die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes der Innenentwicklung kein UVP-pflichtiges Vorhaben.

Das Plangebiet liegt ferner weder innerhalb europäischer Schutzgebiete, noch berührt es deren Erhaltungsziele oder deren Schutzzweck. Die nächst gelegenen FFH- und Vogelschutzgebiete befinden sich in ca. 500 m Entfernung, entlang des Flusslaufes der Mulde. Zwischen dem Plangebiet und den zuvor genannten Gebieten befinden sich zahlreiche mehr- und vielgeschossige Baukörper. Darüber hinaus liegt die Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB für die Anwendbarkeit des § 13a BauGB vor (Nichtbeeinträchtigung der im § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter).

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Die Anpassung nach Abschluss vorliegenden Planverfahrens bezieht sich auf die Symboldarstellung, wie eingangs in diesem Kapitel benannt.

Ungeachtet der § 13a BauGB-Thematik war für den Bebauungsplan im Rahmen seiner Aufstellung die Anbindung des Ausstellungszentrums an das öffentliche Straßen- und Wegenetz zu bewerten und den unterschiedlichen Verkehrsarten gerecht werdend auszugestalten. Hierzu wurde eine Verkehrsplanerische und Verkehrstechnische Untersuchung<sup>17</sup> angefertigt, welche ebenfalls in die Festsetzungen des Bebauungsplanes überführt wurde.

---

<sup>16</sup> Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde zur Vorbereitung der Entscheidung über ein Planverzichtsverfahren für den Bau der Gleisüberfahrt und die Anpassung der Straßenbahntrasse

<sup>17</sup> Verkehrsplanerische und Verkehrstechnische Untersuchung, Verkehrs-System Consult Halle GmbH, Stand: 21.04.2016

Ferner wurde eine schalltechnische<sup>18</sup>, lufthygienische<sup>19</sup> und erschütterungsbezogene Bewertung<sup>20</sup> sowie ein Baugrundgutachten<sup>21</sup> für den Standort erstellt, um schädliche Umwelteinwirkungen auf umgebende schutzbedürftige Nutzungen zu vermeiden und Kostensicherheit im Hinblick auf die Baukörper- und Infrastrukturentwicklung am Standort zu erlangen. Zur Klarstellung der naturschutzfachlich relevanten Gesichtspunkte wurden eine Baumbewertung und ein Artenschutzfachbeitrag<sup>22</sup> erstellt. Die weiteren materiellen Anforderungen an das Planverfahren im Hinblick auf die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden im laufenden Planverfahren erfüllt.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Hierzu kann auf die Aussagen unter Kapitel 3.1 verwiesen werden. So ist der Bebauungsplan städtebaulich so angelegt, dass für die geplanten Nutzungen Teilflächen festgesetzt werden, die den beabsichtigten Vorhaben auf der einen Seite gerecht werden können, auf der anderen Seite städtebauliche Restriktionen aber nur in dem Maße erfolgen, wie sie für eine prinzipielle städtebauliche Ordnung im Bebauungsplangebiet erforderlich sind.

Die durch den Bebauungsplan ausgelösten Konflikte im Hinblick auf den Artenschutz, den Immissionsschutz, den Verkehr sowie weitere naturschutzfachliche Erfordernisse werden durch die Einbeziehung aller relevanten Flächenanteile in den Geltungsbereich oder durch vertragliche Vereinbarungen und die Verfahrensbeteiligung der relevanten Stellen, Ämter und Behörden ausreichend im Sinne des Ordnungs- und Nachhaltigkeitsprinzips gemäß § 1 Abs. 5 BauGB gelöst. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Teil des Gemeindegebietes kann mit dem Vollzug vorliegenden Bebauungsplanes somit als gewahrt angesehen werden.

### 3.4 Aufstellungsverfahren

Der Bebauungsplan Nr. 220 "Ausstellungszentrum für das Bauhaus" wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Der Aufstellungsbeschluss des Stadtrates wurde im Amtsblatt der Stadt Dessau-Roßlau am 22. Februar 2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Sowohl die öffentlichen Stellen, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt werden können, als auch die Öffentlichkeit sind frühzeitig beteiligt worden. Die Öffentlichkeit ist darüber im Amtsblatt der Stadt Dessau-Roßlau, am 28. Juni 2014 unterrichtet worden.

Grundlage dieser Beteiligung war im Sinne eines durch die Stadt Dessau-Roßlau angestrebten hohen Maßes an Transparenz, ein Informationsblatt, welches die grundlegenden Informationen zu Ausgangslage und Planungserfordernis, Geltungs-

---

<sup>18</sup> Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 220 "Ausstellungszentrum für das Bauhaus", Bonk-Maire-Hoppmann GbR, Garbsen, Nr. 14146, Stand: 20.04.2016

<sup>19</sup> Gutachterliche Stellungnahme zur lufthygienischen Situation für den Bebauungsplan Nr. 220 "Ausstellungszentrum für das Bauhaus", GEO-NET Umweltconsulting GmbH, Hannover i. A. v. Bonk-Maire-Hoppmann GbR, Stand: März 2016

<sup>20</sup> Erschütterungstechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 220 "Ausstellungszentrum für das Bauhaus", Bonk-Maire-Hoppmann GbR, Garbsen, Nr. 14146/e, Stand: 27.03.2016

<sup>21</sup> Gutachten zu den Baugrund- und Grünungsverhältnissen, R. Porsche Geoconsult, Dessau-Roßlau, Nr. D-10-14, Stand: Januar 2015

<sup>22</sup> Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum B-Plan 220 "Ausstellungszentrum für das Bauhaus", LPR Landschaftsplanung Dr. Reichhoff GmbH, Dessau-Roßlau, Stand: 24.03.2016

bereich und Lage, Zielen und Zwecken der Planung sowie den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltbelange enthielt.

Im Rahmen der Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte auch die Abstimmung mit den Nachbargemeinden. Damit wurden die gesetzlichen Anforderungen aus § 2 Abs. 2 BauGB erfüllt.

Von den beteiligten Städten und Gemeinden wurden keine der Planung des Vorhabens entgegenstehenden Belange geltend gemacht. Aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ergaben sich sachdienliche Hinweise zur Berücksichtigung für die Erarbeitung des Entwurfs der Begründung bzw. der Planzeichnung für die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB.

Im Fokus der Stellungnahmen der Öffentlichkeit und einer Online Petition gegen den Standort des Bauhaus Museums standen die Frage nach der Standortwahl, die Inanspruchnahme von Flächen des Stadtparks und die Anregung, Alternativen zu prüfen. Aufgrund der Stellungnahmen wurden die Planung und die sie tragenden Gründe nochmals sorgfältig überprüft.<sup>23</sup> Im Ergebnis dessen soll der aus dem Zusammenhang der Stellungnahme zu entnehmenden Anregung, das Bauhaus Museum nicht in den Stadtpark zu bauen bzw. den Bebauungsplan nicht aufzustellen, nicht gefolgt werden. Es soll bei dem Ziel der Stadt Dessau-Roßlau in der vorliegenden Form bleiben. Dies ist vor allem wie folgt begründet:

Das Bauhaus ist in Dessau aktuell an vielen Standorten bisher allein über die Architektur sichtbar. Mit dem Museum in der Innenstadt können die Standorte innerhalb Dessaus räumlich und auch inhaltlich miteinander verbunden werden. Das Museum soll über die Sammlungsobjekte das Innenleben dieser radikal modernen Schule zeigen.

Der Entschluss der Stadt Dessau-Roßlau zur Aufstellung eines dafür erforderlichen Bebauungsplanes reiht sich somit in gebotener Art und Weise ein in die Willensbekundung der Landesregierung und des Stiftungsrates des Bauhauses Dessau zum Bau des Bauhaus Museums auf dem Wege zum Bauhausjubiläum 2019.

Ein seit Mitte der 1960er Jahre nicht mehr bebauter Teil des heutigen Stadtparks soll dieser herausragenden Bauaufgabe zur Verfügung gestellt werden. In der Kontinuität der bisherigen Bemühungen der Stadt zur Aufwertung der Innenstadt verfolgt der Stadtrat damit konsequent die Vorstellung, den östlichen Teil des Stadtparks intensiver an die Dessauer Innenstadt anzubinden und als urbanes Forum und Raum für Aktionen zu gestalten. Die Errichtung eines Ausstellungsgebäudes im Stadtpark, in Mitten der "Bauhausstadt" wird als entscheidender Impuls angesehen, um die Innenstadt und die Identität der Bewohner mit "ihrem" Bauhaus entscheidend zu stärken und sich wirklich als Bauhausstadt zu begreifen.

Das Gebäude des Bauhauses selbst bzw. die anderen Bauhausbauten sind als Museumsbauten nicht konzipiert und daher für Ausstellungszwecke in dem erforderlichen Umfang ungeeignet. Aus dieser Konstellation sowie der eindeutigen politischen und gesellschaftlichen Willensbekundung kann ein überwiegendes öffentliches Inte-

---

<sup>23</sup> Beschluss des Stadtrates vom 27.01.2016 im Rahmen der Abwägung der zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden eingegangenen Stellungnahmen.

resse mit prioritärer Wichtung, zur Errichtung eines Baukörpers an der Nordostecke des Stadtparks abgeleitet werden.

Der Stadtpark vereint nach erfolgter Prüfung von Alternativen und im Ergebnis des Architekturwettbewerbs die Interessen und Ziele der Stiftung Bauhaus und der Stadt Dessau-Roßlau in ihrem Wirken, um eine baukulturelle Aufwertung der Innenstadt und eine attraktive Vernetzung der Bauhausbauten als Teil des UNESCO-Welterbes im besonderen Maße. Den Belangen der Baukultur (siehe hierzu § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB) und der Denkmalpflege wird demnach für die Planungsaufgabe ein besonders hohes Gewicht zugesprochen.

Mit dem Bauhaus Museum am Rande des Stadtparks rückt ein mit dem Bauhaus verbundenes Bauvorhaben in den Fokus prioritärer stadtentwicklungspolitischer Aufgaben mit dem Schwerpunkt der Belebung der Innenstadt. Das hat wesentliche Vorzüge, insbesondere im Hinblick auf eine Auseinandersetzung mit der inhaltlichen, gestalterischen, baukulturellen und wirtschaftlichen Weiterentwicklung der Innenstadt. Wesentliche Elemente des Stadtparks werden durch die Preisträger des Architekturwettbewerbs erhalten und in die Gesamtaufgabe eingebunden.

Die vorgetragenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sind demnach zwar weitestgehend verständlich, den dahinter stehenden Belangen und Interessen ist aber kein höheres Gewicht beizumessen als den Belangen und Interessen, die für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes und die Umsetzung der ihm zugrunde liegenden Ziele sprechen. Dem wird deshalb der Vorzug gegeben gegenüber den anderslautenden bzw. entgegengesetzten Belangen und Interessen.

Die in der Anlage zur Beschlussfassung des Stadtrates vom 27.01.2016 erfassten abwägungsrelevanten Stellungnahmen wurden durch Abwägungsvorschläge der Verwaltung untersetzt und so den aufgeführten Sachverhalten, Einwendungen und Anregungen beigelegt. Im Ergebnis der Prüfung hält der Stadtrat in der Kontinuität seiner bereits gefassten Beschlüsse an der Aufstellung des Bebauungsplanes fest.

Die Begründung wird nach Abschluss der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung und nach erneuter Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange in diesem Punkt fortgeschrieben.

## **4. BESTANDSAUFNAHME**

### **4.1 Eigentumsverhältnisse**

Eine wesentliche Rahmenbedingung für die Durchführbarkeit des vorliegenden Bebauungsplanes war die Grundstücksverfügbarkeit. Die zukünftigen Baugrundstücke im Plangebiet befinden sich in städtischem und privatem Eigentum.

Für die im privaten Eigentum stehende Zufahrt zur Stellplatzanlage liegt die Zustimmung des Eigentümers zu Inanspruchnahme vor. Zudem verfolgt die Stadt zur dauerhaften öffentlichen Sicherung der Zufahrt einen Flächentausch. Auch dazu liegt die Zustimmung des Privateigentümers vor.

Nach Abschluss des Planverfahrens wird es im erforderlichen Umfang eine entsprechende Teilungsvermessung, im Hinblick auf die festgesetzten Nutzungsverhältnisse geben. Das resultierende Baugrundstück des Ausstellungszentrums für das Bauhaus geht sodann in das Eigentum der Stiftung Bauhaus Dessau über. Das anteilig in Privatbesitz befindliche Grundstück im Bereich der geplanten Stellplatzanlage soll in das Eigentum der Stadt Dessau-Roßlau überführt werden. Die Nutzung der Stellplatzanlage als Besucherstellplatz wird über entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan und im Planvollzug im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens öffentlich-rechtlich gesichert.

## 4.2 Aktuelle Nutzung

Das Plangebiet des nördlichen Teils des Dessauer Stadtparks zeigt sich eingefasst durch die Friedrich- und Kavallerstraße. In deren Verlauf eingeordnet befindet sich in südlicher Randlage bzw. Mittellage der Gleiskörper der Straßenbahn, getrennt vom Stadtpark durch einen in dessen Randbereich verlaufenden Fuß- und Radweg mit integrierter Haltestelle für Linienbusse und Straßenbahnen.

Der dem Bebauungsplan zugrunde liegende Teil des Stadtparks wurde im "Masterplan Innenstadt Dessau" als die "zentrale Schaltstelle und Drehscheibe" für die Wegebeziehungen im innerstädtischen urbanen Kern bezeichnet. Diese Funktion wurde seit der Sanierung des Stadtparks zu einem Mehrgenerationenpark im Zusammenhang mit stark verbesserter Aufenthaltsqualität besonders erlebbar. Der Stadtpark ist zwischenzeitlich ein beliebter Veranstaltungsort und zunehmend wieder Gebrauchsraum der städtischen Naherholung und Freizeitort für die Anrainer, aber auch Gäste darüber hinaus. Alljährlich finden hier die Kundgebung des Deutschen Gewerkschaftsbundes zum 1. Mai sowie das traditionelle Leopoldfest statt. Hinzu treten regelmäßige Flohmärkte, Sommerkino, Anwohnerfeste etc.. Die durchschnittliche Besucherzahl pro Jahr beträgt ca. 22.000 Besucher<sup>24</sup>.

Von 2007 bis 2011 ist der Stadtpark zu seinem heutigen Erscheinungsbild aufgewertet worden. Er ist ein Modellvorhaben im Forschungsfeld "Innovationen für alten- und familiengerechte Stadtquartiere – urbane Freiräume" des Bundesprogramms "Experimenteller Wohnungs- und Städtebau" (ExWoSt) des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung und des Bundesministeriums für Verkehr, Bauwesen und Stadtentwicklung. Der Umbau des Stadtparks zu einem Raum für Freizeit, Erholung, Sport und Kultur, zu einem Ort der Begegnung von Generationen und Kulturen, wurde ebenfalls als offener Planungs- und Beteiligungsprozess angelegt und geführt. Als neues Element im urbanen Teil des Stadtparks tritt nunmehr das Bauhaus Museum als Solitärbebauung hinzu.

Unterschiedlich ausgestaltete Orte im Park bieten ein breites Spektrum der Aufenthaltsgestaltung. Im als "Vorpark Nord" bezeichneten Areal, welches in überwiegenden Teilen dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes zugrunde liegt, gab es bisher auch Nutzungen als Bühnenfläche für Großveranstaltungen. Zudem befindet sich hier ein beliebtes Intensivspielfeld mit angrenzender Chill-Out-Zone. Unweit hiervon befindet sich das Mahnmal für den bei einem rechtsextremistischen Angriff ums Leben gekommenen Alberto Adriano und im unmittelbaren Übergang zwischen Stadtpark und Kavallerstraße das Denkmal für die Opfer des Faschismus (OdF-Denkmal). Die zuvor genannten Orte sind wichtige Standorte der Erinnerungskultur.

---

<sup>24</sup> Quelle: Stadt Dessau-Roßlau



**Abbildung 5** Struktur Stadtpark, Quelle: Entwurf zur Auslobung des Realisierungswettbewerbes, Stadt Dessau-Roßlau/Stiftung Bauhaus Dessau

Im Westen erfasst der Bebauungsplan eine Zufahrtssituation und anteilige Stellplätze, die sich gegenwärtig dem Grundstück Friedrichstraße 17 (außerhalb des Plangeltungsbereiches) zugeordnet zeigen sowie den Zufahrtsbereich zum Parkcafé "Teehäuschen". Letzteres befindet sich, einschließlich der Besucherparkplätze, unmittelbar angrenzend an den südlichen Verlauf des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Auf der Nordostecke des Geltungsbereiches befindet sich gegenwärtig eine automatische öffentliche Toilettenanlage. Der Übergang zur Kavalierrstraße vollzieht sich über einen Teilabschnitt einer durch das Bundesnaturschutzgesetz<sup>25</sup> geschützten Baumallee.

<sup>25</sup> Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

### 4.3 Umweltbelange

Gemäß § 13 a BauGB ist für Bebauungspläne der Innenentwicklung eine Umweltprüfung nicht erforderlich, sofern die festgesetzte Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt. Dies ist vorliegend der Fall, der Geltungsbereich hat eine Gesamtfläche von lediglich rd. 26.800 m<sup>2</sup>. Die festgesetzten Flächen für Gemeinbedarf umfassen insgesamt nur etwa 10.400 m<sup>2</sup> (rd. 7.800 m<sup>2</sup> für den Museumsstandort und rd. 2.600 m<sup>2</sup> für die dazugehörigen Stellplätze).

FFH-Gebiete oder andere Schutzgebiete von europäischem oder nationalem Rang sind weder im Plangebiet noch in der unmittelbaren Umgebung vorhanden. Anhaltspunkte für Auswirkungen auf die im § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB genannten Gebiete von gemeinschaftlichem Interesse (s. o.) sind nicht gegeben, sodass auf eine Voruntersuchung diesbezüglich verzichtet werden kann. Durch die Planung werden erkennbar auch keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet.

Die Eingriffsregelung nach § 18 BNatSchG findet im vorliegenden Fall keine Anwendung, hier kommen die Regelungen des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB zum Tragen, sodass auf die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich verzichtet werden kann. Trotzdem fühlt sich die Stadt Dessau-Roßlau aus ökologischen und insbesondere städtebaulich gliedernden Gründen verpflichtet, Festsetzungen im Plangebiet zu erlassen und vor allem vorhandene Grünstrukturen im Sinne des Vermeidungsgebotes des Naturschutzrechtes in die neue Planung mit einzubeziehen. Hierdurch soll die Integration der neuen Bauvorhaben in den Grünbestand des Stadtparks im Rahmen der städtebaulichen Planung ihren Ausdruck finden.

#### 4.3.1 Bestand – aktueller Umweltzustand

##### - Naturraum

Der Landschaftsplan der Stadt Dessau (2003/Aktualisierung 2013) ordnet das Plangebiet dem Ortsinnenbereich (Kernbereich mit überwiegend Mischbebauung) zu, der Stadtpark wird als innerstädtische Freifläche mit der Wertstufe 1 (sehr hoch) bewertet. Friedrichsstraße und Askanische Straße werden im Landschaftsplan hinsichtlich der Straßenraumbegrünung als wichtige lineare Verbindungsstrukturen hervorgehoben, die es vorrangig zu sichern und zu verbessern gilt.

##### - Mensch

Empfindliche Wohnnutzungen sind in der Nachbarschaft des Plangebietes nächst gelegen an der Friedrichsstraße sowie vornehmlich auch an der Antoinettenstraße und der Fritz-Hesse-Straße vorhanden. Lagebedingt ist insbesondere eine Vorbelastung durch verkehrsbedingte Schallemissionen und Feinstaub zu konstatieren. Weniger wirksam sind die vom Stadtpark ausgehenden Freizeitgeräusche; bei Veranstaltungen wie z. B. dem Leopoldsfest kommt es temporär zu weithin wahrnehmbaren Geräuschen. In der Friedrichstraße befindet sich eine Haltestelle des ÖPNV für Busse und Straßenbahn.

Dem Stadtpark kommt als zentrale innerstädtische Grünanlage besondere Bedeutung hinsichtlich Erholungs- und Freizeitfunktionen zu. Durch die vielfältigen Maßnahmen und Aktivitäten der letzten Jahre wurde der Stadtpark wieder zu einem hoch frequentierten Ort, der von unterschiedlichsten Nutzergruppen gut angenommen wird. Der Plangeltungsbereich selbst umschreibt im Nordosten hauptsächlich eine

Grünfläche, die temporär als Festwiese oder für Aufbauten/Bühnen u. ä. im Zusammenhang mit Veranstaltungen genutzt wird. Etwa mittig im Plangebiet - umrahmt von Spiel- und Grünflächen befindet sich das Aktivspielfeld, eine multifunktionale Spiel- und Sportfläche, die vor allem von Kindern und Jugendlichen rege genutzt wird.

- Pflanzen und Tiere/Biodiversität

Die Biotoptypen wurden gemäß Kartierschlüssel LSA im Jahr 2014 – 2015 erfasst, als wertgebende Strukturen sind im Plangebiet vor allem die Altbäume und ausgedehnten Rasenflächen anzusprechen. Wegen der intensiven Frequentierung und der Nähe zu Bebauung und Hauptverkehrsstraßen sind die Habitatqualitäten deutlich eingeschränkt, jedoch bzgl. der Lage als quasi "Trittsteinbiotop" im dicht bebauten Ortsinnenbereich zwischen der Mulde im Osten und den offenen Bereichen des Landschaftszuges im Westen (an der Bahn) von Bedeutung.

Das Plangebiet stellt sich als "typische" innerstädtische Parkanlage mit mehr oder weniger intensiv gestalteten Bereichen, zahlreichen punktuellen Angeboten und Ausstattungselementen und vornehmlich randlich der Rasenflächen Baumbestand aus großen Altbäumen - als Solitäre und Gruppen – dar. Strauchgruppen und jüngere Bäume gehen auf die Bepflanzung aus der Entstehungszeit des heutigen Stadtparks in den frühen 70er Jahren zurück. Neben ausgewählten "Exoten" befinden sich im Altbaumbestand auch viele heimische oder "eingebürgerte" Arten. An der Ecke Friedrichstraße/Kavalierstraße standen bis Anfang der 60er Jahre noch die Reste der Anhaltinischen Gemäldegalerie. Mittig im Plangebiet befindet sich das Aktivspielfeld, eine multifunktionale Spielfläche, die von weiteren Spielanlagen umgeben ist. Weiterhin erfasst der Plangeltungsbereich das OdF-Mahnmal an der Kavalierstraße, die Gedenkstele Alberto Adriano und Pkw-Stellplätze am "Y-Haus" Friedrichstraße 17, das selbst nicht vom Plangeltungsbereich erfasst wird.

FFH-, VRL- oder Naturschutzgebiete, Naturdenkmale gemäß §§ 23-28 BNatSchG sind im Plangeltungsbereich nicht vorhanden. Jedoch ist der Stadtpark eine geschützte Parkanlage mit Denkmalstatus und der Großteil der Bäume fällt wegen des Alters und der Größe unter die Baumschutzsatzung. Die den Stadtpark zur Kavalierstraße begleitenden Baumreihen sind als geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 29 BNatSchG geschützt und unterliegen dem Schutz von Allen gemäß § 21 NatSchG LSA. Weiterhin sind insbesondere die alten Bäume als Brutstätten geschützter Arten geeignet. Allen voran sind hier die bekannten "Dohlenbäume" zu nennen.

Im Plangeltungsbereich wurde der vorhandenen Baumbestand erfasst und bewertet; insbesondere hinsichtlich möglicher Betroffenheit durch das Bauvorhaben wurde ein Baumkataster erstellt, anhand dessen planerische Entscheidungen zu Erhaltungsfestsetzungen bestimmter Bäume erfolgten sowie der Ersatz für die unvermeidbaren Gehölzverluste nach Maßgabe der Baumschutzsatzung durchzuführen sein wird.

Zur Beurteilung möglicher Auswirkungen des Vorhabens auf besonders/streng geschützte Pflanzen und Tiere wurden artenschutzrechtliche Gutachten erstellt. In fachlicher Relevanzprüfung wurden für das Plangebiet bzgl. der Artengruppen Fledermäuse, Vögel und xylobionte Käfer vertiefender Untersuchungsbedarf festgestellt. 2014 erfolgte die Artenerfassung vor Ort, im November 2014 lag der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag (AFB) bereits mit Teilgutachten zu einzelnen Artengruppen als

Entwurf vor. 2015 - 2016 wurden die Arbeiten am AFB weitergeführt (Kontrolle im Gelände, Ergänzung) und mit Stand März 2016<sup>26</sup> abgeschlossen.

- Fledermäuse

Der Gehölzbestand im Plangeltungsbereich bietet für Fledermausquartiere keine geeigneten Strukturen, im übrigen Stadtpark bieten die dortigen älteren Baumbestände aber teilweise entsprechende Möglichkeiten. Im Plangebiet wurden nur 4 Arten und insgesamt geringe Fledermausaktivitäten festgestellt. Dies ist wahrscheinlich dem geringen Quartierspotenzial und bzgl. der angetroffenen Arten der Innenstadtlage zum einen (Breitflügel-Fledermaus, Zwergfledermaus), wie der Nähe zu den Flussauen zum anderen (Abendsegler, Mückenfledermaus) zuzuschreiben. Nicht zu klären war, ob die Tiere im Plangebiet jagten oder es nur zu Transferflügen überquerten, was auch am großen - natürlichen - Aktionsradius der Fledermäuse und der dazu im Vergleich sehr geringen Größe des Untersuchungsgebietes lag. Insgesamt kommt der Gutachter zu dem Schluss, dass im Plangebiet nur eine geringe Bedeutung für Fledermäuse gegeben ist.

- Brutvögel

Im Erfassungsjahr 2014 wurden 19 Vogelarten festgestellt: Ringeltaube, Aaskrähne, Dohle, Blaumeise, Kohlmeise, Sumpfmeise, Kleiber, Zilpzalp, Mönchsgrasmücke, Sommergoldhähnchen, Star, Amsel, Grauschnäpper, Haussperling, Buchfink, Grünfink, Girlitz, Kernbeißer und Stieglitz. Die Häufigkeit der einzelnen Arten lag bei maximal 8 Brutpaaren (Blaumeise, Amsel) und minimal 1 Brutpaar (Dohle, Sumpfmeise, Sommergoldhähnchen, Grauschnäpper, Haussperling, Gierlitz und Kernbeißer). Im bebauten Umfeld des Plangebietes brüteten weiterhin die Arten Haustaube, Mauersegler, Rauchschwalbe und Hausrotschwanz.

Die kurzrasigen Flächen bieten neben den ansässigen Brutvögeln auch Vögeln umliegender Brutvorkommen wichtige Nahrungsflächen. Sie wurden zum Zeitpunkt der Aufnahme regelmäßig zur Nahrungssuche von Dohlen (bis zu 7), Aaskrähen (2-4), zahlreichen Staren, Haussperlingen und Haustauben aufgesucht. Dohlen flogen hauptsächlich von der Brutkolonie im Turm des Naturkundemuseums her ein, das im Stadtpark ansässige Dohlenpaar mischte sich unter diese Vögel und flog mit diesen auch zu weiter entfernten Nahrungsplätzen.

Mit den 19 erfassten Brutvogelarten bietet der Stadtpark einen bedeutsamen Brutvogellebensraum inmitten der bebauten Umgebung, alle Arten kommen lt. Gutachter in der zu erwartenden Dichte (1,23 BP/10 ha) vor. Am häufigsten sind Arten, die ihre Nester frei in der Baum- und Strauch-Schicht anlegen und Besiedler kleiner natürlicher Baumhöhlen. Einzig wertgebende Art ist die Dohle, die in Sachsen-Anhalt als bestandsgefährdet mit Kategorie 3 auf der Roten Liste eingestuft wird. Ein Paar brütet in einer Naturhöhle in einer Platane nordöstlich vom Teehäuschen (außerhalb des Plangeltungsbereichs), es steht im Zusammenhang mit der Brutkolonie im Turm des Naturkundemuseums. Die im Stadtpark angebrachten Dohlenkästen waren defekt oder mit Nistmaterial vollgestopft und daher nicht nutzbar.

---

<sup>26</sup> Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum B-Plan 220 "Ausstellungszentrum für das Bauhaus", LPR Landschaftsplanung Dr. Reichhoff GmbH, Dessau-Roßlau, Stand: 21.04.2016

#### - Käfer

Das Plangebiet wurde auf Vorkommen xylobionter Käfer der FFH-RL, Anhang II und IV sowie weiterer naturschutzfachlich bedeutsamer xylobionter Käfer untersucht. Untersuchungsrelevant i. S. d. Artenschutz nach FFH-RL waren Eremit, Heldbock und Hirschkäfer. Vorkommen des Hirschkäfers wurden nicht festgestellt, es fehlt an geeignetem Entwicklungssubstrat wie Totholz oder Bäumen in fortgeschrittenen Absterbestadien. Aktuelle Vorkommen des Heldbocks konnten in den Eichen im Stadtpark nicht festgestellt werden, ebenfalls wurden keine Vorkommen des Eremiten festgestellt. Nur in einem Baum (Nr. 453 – außerhalb des Plangebietes) befinden sich 2 alte Schlupflöcher des Heldbocks. Abschließendes Fazit des Gutachters war daher: die Bäume im Stadtpark sind gesund und gepflegt, es fehlt an geeigneten Strukturen wie Totholz, Baumpilzen, Höhlungen etc., womit für die xylobionten Käfer nur geringe Bedeutung gegeben ist.

#### - Boden

Das Plangebiet ist fast eben, das Geländeniveau liegt bei 61 – 62 m NHN. Im gesamten Stadtpark sowie in der Umgebung ist das Bodengefüge in seiner Natürlichkeit dauerhaft verändert und in der Leistungsfähigkeit erheblich eingeschränkt. Die über den anstehenden Talsanden entwickelten lehmigen Ursprungsböden (Braunerden-, Fahlerden- und Vega-Gley) sind durch Bebauung, Verdichtung, Abtragung und Auffüllungen zu "städtischen Böden" umgeformt und damit sind Beeinträchtigungen der natürlichen Funktionen zu konstatieren, die Aufnahme von anfallendem Oberflächenwasser kann aber aktuell erfüllt werden. Altlastenverdacht ist nicht gegeben, nach gegenwärtigem Wissensstand sind keine schädlichen Bodenverunreinigungen zu verzeichnen. Ein für den Bebauungsplan erstelltes geotechnisches Gutachten<sup>27</sup> bestätigt diese Aussage.

Besonders im nordöstlichen Plangebiet, wo der Museumsneubau entstehen soll, befinden sich noch bauliche Überreste im Boden, was sich u. a. auch daran zeigt, dass sich die Vegetation dort schlechter entwickelt als im übrigen Park bzw. eine deutliche Tendenz zu Trockenstandorten zeigt.

#### - Wasser

Im Plangebiet sind keine natürlichen Fließ- oder Standgewässer vorhanden, gegenwärtig kann das anfallende Oberflächenwasser vor Ort versickert werden. Hinsichtlich der Gefährdung gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen benennt der Landschaftsplan für die hiesigen Bodensubstrate eine geringe bis relative Geschütztetheit des Grundwassers. Die Geländehöhe liegt bei 61 – 62 m NHN. Die Grundwasserstände werden im Landschaftsplan mit 2 – 5 m unter Gelände angegeben, das Baugrundgutachten hat die mittleren Grundwasserflurabstände bei 58 m NHN und damit 3,5 m u. GOK ermittelt, mit Höchstständen bis 59, 2 m NHN ( das entspricht 1,20 m oberhalb der Mittelwasserstände).

Das Plangebiet liegt außerhalb des Überschwemmungsgebietes der Mulde, jedoch innerhalb des überflutungsgefährdeten, aber deichgeschützten Gebietes.

---

<sup>27</sup> Gutachten zu den Baugrund- und Grünungsverhältnissen, R. Porsche Geoconsult, Dessau-Roßlau, Nr. D-10-14, Stand: Januar 2015

- Stadtklima / Lufthygiene

Klimatisch bestimmend für Dessau-Roßlau ist die Elbaue, die in der Übergangszone zwischen atlantischem und kontinentalem Klima liegt. Die mittlere Jahrestemperatur liegt statistisch bei 8,9°C, die mittleren Jahresniederschläge betragen 552 mm. Hauptwindrichtung ist West und Südwest, oft auf Nordwest drehend, bei sommerlichem Hochdruckwetter kann seltener auch Südostwind auftreten.

Die klimatische Situation im Stadtpark wird im Landschaftsplan als punktuelle Klimagesenke mit mäßigen Kaltluftentstehungsbedingungen innerhalb des intensiven innerstädtischen Überwärmungsbereiches bewertet. Lokale Ventilationsbahnen – etwa zwischen dem Plangebiet und dem Muldetal – kommen für das Plangebiet kaum zum Tragen; unabhängig von der lufthygienischen Bewertung kommt allerdings der Askatischen Straße als Ventilationsbahn eine gewisse Bedeutung zu.

Zur Beurteilung der lufthygienischen Situation wurde eine gutachterliche Stellungnahme erarbeitet. Die Analyse des Ist-Zustandes kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass für die Luftschadstoffe NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> und PM<sub>2,5</sub> die derzeit gültigen Immissionswerte im gesamten Untersuchungsgebiet sicher eingehalten werden können. Die höchsten Konzentrationen wurden für den nördlichen Abschnitt der Kavallerierstraße (außerhalb des Plangebietes) berechnet, der neben einem vergleichsweise hohen Verkehrsaufkommen eine ungünstige Durchlüftungssituation durch die dichte Randbebauung aufweist.

- Schall

Der Bebauungsplan wurde in Bezug auf den Immissionsschutz einer Schalltechnischen Beurteilung<sup>28</sup> unterzogen, der gutachterlichen Untersuchung zugrunde liegt auch die Verkehrsplanerische und Verkehrstechnische Untersuchung zur verkehrlichen Neuorganisation, einschließlich der neuen zentralen ÖPNV-Haltestelle in der Kavallerierstraße. In der Ist-Situation besteht eine Lärmbelastungen in erster Linie für die schutzwürdigen Nutzungen an der Friedrichstraße, die derzeit hauptsächlich vom Verkehrslärm hervorgerufen wird, aus dem Stadtpark herrührende Freizeitgeräusche und durch Veranstaltungen verursachte Schallbelastungen sind kaum wirksam bzw. schalltechnisch als seltene Ereignisse einzuordnen.

- Kulturgüter / Denkmalschutz / Erinnerungskultur

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Bestandteil des Stadtparks, der als Baudenkmal im Denkmalverzeichnis für die Stadt Dessau-Roßlau ausgewiesen ist. In der unmittelbaren Umgebung des Bebauungsplangeltungsbereiches befinden sich die als Baudenkmale ausgewiesenen Gebäude der Hauptpost und des Landesrechnungshofes sowie das Teehäuschen im Stadtpark, außerdem die Denkmale Friedrich Schneider und Wilhelm Müller sowie die Baudenkmale Zentaurengruppe und Akzisemauer.

Das umgangssprachlich bezeichnete "OdF-Denkmal" ist kein im Denkmalverzeichnis erfasstes Baudenkmal, sondern ebenso, wie die Gedenkstele für Alberto Adriano, Gedenkhort im Stadtgebiet.

---

<sup>28</sup> Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 220 "Ausstellungszentrum für das Bauhaus", Bonk-Maire-Hoppmann GbR, Garbsen, Nr. 14146, Stand: 20.04.2016

Die beiden zuvor genannten Gedenkorte befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Sie sind als sensible Orte der Gedenkkultur im Hinblick auf eine mögliche neue Umfeldsituation in besonderer Weise beachtlich und damit zu erhalten. Sie werden informell auf der Planzeichnung des Bebauungsplanes dargestellt.

Der Standort des Plangeltungsbereiches befindet sich im Untersuchungsbereich des Denkmalrahmenplanes für das Gartenreich Dessau-Wörlitz (Fachplan). In der denkmalfachlichen Zielplanung des Planwerks (S 6 – historische Siedlungen) sind die verloren gegangenen historischen Raumkanten entlang der Kavaliertstraße und im Bereich des ehemaligen Palais Reina, entlang der rückwärtigen Gebäudegrenze dargestellt. Die denkmalfachlichen Empfehlungen orientieren auf die Wiederherstellung der historischen Raumkanten entlang der Kavaliertstraße mit einer repräsentativen Bebauung. Dies dürfte durch den Museumsneubau in angemessener Weise erfolgen können.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist von großer archäologischer Relevanz. Er ist Teil des überregional bedeutsamen archäologischen Kulturdenkmals "Innenstadt Dessau". Betroffen ist besonders der Bereich entlang der Kavaliertstraße, wo bis zu den Zerstörungen im Jahre 1945 eine Reihe bedeutender historischer Gebäude stand. Das Kulturdenkmal ist durch Teildokumentationen und Scherbenfunde nachgewiesen worden. In Vorbereitung der Baumaßnahmen für den Museumsneubau werden somit archäologische Prospektionsarbeiten erfolgen.

#### 4.3.2 Auswirkungen – zukünftiger Umweltzustand

Der Bebauungsplan setzt für den Museumsneubau sowie für die dazu gehörige neue Stellplatzanlage jeweils eine Fläche für Gemeinbedarf von 7.800 m<sup>2</sup> und 2.610 m<sup>2</sup> fest, darin integriert sind die notwendigen Zufahrten und sonstige Erschließungen. Auf die Festsetzung von Grundflächenzahlen oder Baufenstern wird verzichtet; anhand der Entwurfsplanung kann man aber in etwa von einer 60 – 80 %igen Ausnutzung, respektive Inanspruchnahme der Grundfläche ausgehen. Mit der Planung wird die städtebauliche wie grünräumliche Situation verändert. Die beiden Baufelder wurden so gewählt, dass Beeinträchtigungen der zentralen Freiflächen und des älteren Baumbestandes minimiert werden können.

Hinsichtlich der Umweltsituation werden insgesamt keine erheblichen negativen Folgen erwartet. Der Standort ist seit langem Teil der zentralen Siedlungsstruktur und war lange Zeit bebaut, was zu einer dauerhaften Überprägung der natürlichen Funktionen des Naturhaushaltes und damit auch zu irreversiblen Veränderungen führte. Teilflächen sind versiegelt bzw. stark verdichtet und im Untergrund befinden sich noch Trümmer und Fundamente der vormaligen Bebauung. Die vom zukünftigen Museum beanspruchten Freiflächen sind Teil des Stadtparks und entsprechend intensiv genutzt, gestaltet und gepflegt.

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes kommt es zum Teil-Verlust von öffentlichen Grünanlagen und zur Inanspruchnahme von Boden. Die Versiegelungsrate steigt, erreicht aber nicht das Niveau wie vor der Beräumung der Fläche – infolgedessen ab den 60er Jahren der Stadtpark (Nordpark) entstand. Der mit der Neubebauung verbundene Gehölzverlust betrifft vor allem den Baumbestand im randlichen Bereich der nordöstlichen Grünfläche sowie im Umfeld des neuen Stellplatzbereiches (anteilig bereits vorhandene Stellplätze) nördlich von der Gaststätte Teehäuschen.

Im Gesamtbebauungsplangebiet werden neben der Erhaltung und Ergänzung bestehender Anpflanzungen auch einzelne Baumstandorte explizit als zu erhalten festgesetzt. Die Maßnahmen dienen dem Vermeidungs- und Minimierungsgebot, besonderes Augenmerk gilt der Erhaltung raumbildender, schwer ersetzbarer Großbäume wie z. B. im Bereich der neuen Stellplatzanlagen sowie der Allee-Bestand an der Kavallerstraße. Die Stellplätze sollen i. S. d. Minimierungsgebotes möglichst wasserdurchlässig befestigt werden und die gesamte Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers wird auch in Zukunft an Ort und Stelle – ggf. durch geeignete Anlagen – vonstattengehen.

Das Landschaftsbild wird im Plangeltungsbereich vor allem dort verändert, wo tatsächlich gebaut und Freifläche, Rasen oder Gehölze in Anspruch genommen werden. Durch den Solitär des Museumsneubaus wird dauerhaft eine neue räumliche wie städtebauliche Situation geschaffen. Die meisten markante Strukturen und Gestaltungselemente des Stadtparks bleiben bestehen und werden auch durch hinreichende Abstände zum zukünftigen Baukörper gewürdigt. Allerdings wird für den Bereich um das Aktivspielfeld durch die zukünftige Lage zwischen dem Museum und den dazugehörigen Stellplätzen - allein schon bedingt durch die Besucherströme – eine Umgestaltung nötig werden. Davon sind wahrscheinlich auch einzelne jetzige Anlagen, wie die Tischtennis-Platten, kleinere Spielbereiche oder Sitzgelegenheiten betroffen, für die es dann an anderer Stelle im Stadtpark Ersatz zu schaffen gilt.

Auswirkungen auf denkmalgeschützten Bauten, das OdF-Denkmal oder die Gedenkstele für Alberto Adriano und den Park als Denkmal können durch eine entsprechend sensible Gestaltung im Umfeld des Neubaus, respektive dessen Außenanlagen vermieden werden. Insbesondere die Höhenbeschränkung, aber auch die Positionierung des Baukörpers und der Erhalt von Großbäumen sowie möglichst weitgehende Beibehaltung des bestehenden Wegesystems sind hier maßgeblich.

#### - Naturraum

Da das Vorhaben zwar einen Teil des Stadtparks beansprucht, aber im zentralen städtischem Kontext entwickelt wird, ergibt sich nur eine geringe Zunahme des Landschaftsverbrauchs bzw. einer "landschaftlichen Struktur" innerhalb des Stadtkörpers. Offene Landschaft im Naturraum ist nicht betroffen, jedoch geht ein Teil Freifläche verloren.

#### - Mensch

Es wird eine neue Kultureinrichtung mit überregionaler, nationaler bis internationaler Reichweite entstehen, die auch auf das Stadtzentrum ausstrahlen wird. Dafür gehen voraussichtlich ein Teil der bisherigen Sport- und Spieleinrichtungen im Stadtpark verloren, für die dann im Bedarfsfall Möglichkeiten zur Verlegung gesucht werden müssen.

Durch die geplante neue zentrale ÖPNV-Haltestelle in der Kavallerstraße wird sich die diesbezügliche Emissionsbelastung verändern, ebenso kommt es zu einer veränderten Verkehrsbelastungs-Situation durch den Besucher- und Betriebsverkehr des neuen Museums.

Zur Neuorganisation des Verkehrs wurde ein Verkehrstechnisches Gutachten<sup>29</sup> erstellt, aus verkehrlicher Sicht sind keine Bedenken erkennbar, da eine spürbar zusätzliche verkehrliche Belastung der nördlich, östlich und nordwestlich befindlichen Wohnlagen nicht zu erwarten ist. Zur zukünftigen Lärmsituation im Zusammenhang mit dem Museumsneubau wurde ein Schalltechnisches Gutachten<sup>30</sup> erstellt, dass neben den Auswirkungen des Museumsbetriebes - einschließlich der Pkw- und Bus-Stellplätze – auch die geänderten Verkehrsströme, Besucherströme und den von Veranstaltungen und Nutzungen im Stadtpark möglicherweise ausgehenden Lärm berücksichtigt.

Für schutzbedürftige Wohnnutzungen in der Umgebung relevant werden könnten lagebedingt nur die neuen Stellplätze. Das Schalltechnische Gutachten führt dazu aber aus, dass die für die Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Bauhaus Museum" zugeordnet festgesetzte Pkw-Anzahl eine Nutzung der Fläche von 06:00 – 22:00 Uhr ermöglichen wird, ohne dass die in der Nachbarschaft zu beachtenden Orientierungswerte nach Beiblatt 1 der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete bzw. Immissionsrichtwerte nach Ziff. 6.1 der TA Lärm überschritten werden. Die neugeordnete verkehrliche Situation, einschließlich der Zufahrt zum Museum, führt lt. Gutachten nicht zu weiteren Lärmbelastungen.

Bzgl. der Freizeitgeräusche aus dem Stadtpark oder Geräuschen im Zusammenhang mit Veranstaltungen (bei der schalltechnischen Beurteilung als seltene Ereignisse klassifiziert), wird in der gutachterlichen Prognose zum Freizeitlärm besonders auf den zukünftigen Museumsbetrieb eingegangen. Die vom Freizeitlärm bzw. durch Veranstaltungen, wie z. B. im Rahmen des "Leopoldsfestes" hervorgerufenen Lärmbelastungen auf empfindliche Wohnnutzungen in der Nachbarschaft des Stadtparks sind als Begleiterscheinungen der aktuellen Nutzung bereits "Bestand" und werden durch das zukünftige Museum nicht signifikant verändert. Maßgeblich für die Intensität derartiger Nutzungen bleibt der Schutzanspruch der Wohnbebauung. Hier ist weiterhin auf Einhaltung/ Beschränkung der Anzahl lärmintensiver Veranstaltungen gemäß LAI-Freizeitlärm-Richtlinie<sup>31</sup> auf sog. "seltene Ereignisse" von maximal 18 pro Jahr und Regelungen zum zeitlichen Ablauf, Betrieb, Standort von Bühnen etc. der jeweiligen Veranstaltung zu achten.

Im Ausstellungszentrum selbst beachtlich sind die Verkehrseinwirkungen von der Friedrichstraße und der Kavalierrstraße für schutzbedürftige Veranstaltungsräume, Lehrräume und Personalräume. Da aktive Lärmschutzmaßnahmen wie Wälle oder Wände hier nicht infrage kommen, wird der Bebauungsplan gemäß der gutachterlichen Empfehlung vorsorgend Maßnahmen zum passiven Schallschutz festsetzen.

Der vom Aktivspielfeld ausgehende Freizeitlärm wird in Teilbereichen des für das Bauhaus Museum festgesetzten Baufeldes wirksam werden. Hier ist insbesondere auch in der schalltechnisch am ungünstigsten zu bewertenden Situation an Sonn- und Feiertagen von 13:00 – 15:00 Uhr eine durchgehende Nutzung zu erwarten. Das

<sup>29</sup> Verkehrsplanerische und Verkehrstechnische Untersuchung, Verkehrs-System Consult Halle GmbH, Stand: 21.04.2016

<sup>30</sup> Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 220 "Ausstellungszentrum für das Bauhaus", Bonk-Maire-Hoppmann GbR, Garbsen, Nr. 14146, Stand: 20.04.2016

<sup>31</sup> Die LAI-Freizeitlärm-Richtlinie wird bundesweit in der Rechtsprechung als "Anhalt" zur Bewertung von Geräuschimmissionen als "antizipiertes Sachverständigengutachten" und als "Entscheidungshilfe" herangezogen (zur rechtlichen Bedeutung der Freizeitlärm-Richtlinie vgl. auch BVerwG, Beschluss vom 17.07.2003, NJW 03, 3360, und BGH, Urteil vom 26.09.2003, NJW 03, 3699). Zur rechtlichen Bedeutung der Freizeitlärm-Richtlinie vgl. auch Nr. 1 TA Lärm Rdnr. 10, Koch/Maaß in NuR 2000, 69, und Nürnberger in NVwZ 02, 1064.

Gutachten errechnet demgemäß für die am stärksten betroffene westliche Teilfläche des Baufeldes einen Beurteilungspegel bis 65 dB (A). Im größten Teil des Baufeldes für das Bauhaus Museum wird aber der für Allgemeine Wohngebiete maßgebliche Immissionsrichtwert von 55 dB (A) eingehalten bzw. unterschritten. Weiterhin wurden Feste und Veranstaltungen im Stadtpark einer schalltechnischen Beurteilung hinsichtlich möglicher Geräuschemissionen im Wirksamkeitsbereich des Ausstellungszentrums untersucht. Bei den geplanten Öffnungszeiten des Bauhaus Museums konnte die gutachterliche Beurteilung der Geräuschsituation derartiger Veranstaltungen – als exemplarisches Beispiel diente dabei das "Leopoldsfest" - auf die Tagzeit beschränkt werden. Im Hinblick auf die möglichen Maximalpegel durch Einzelereignisse kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass am Tage die jeweils maßgeblichen Bezugspegel sicher eingehalten bzw. unterschritten werden. Dem ggf. auftretenden besonderen Ruhebedürfnis von Veranstaltungen des Bauhaus Museum kann auch durch entsprechende Terminabstimmung oder Auswahl der Räumlichkeiten entgegen gekommen werden, für den allgemeinen Museums- und Ausstellungsbetrieb sowie für den "Kulturgenuss" der Besucher sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

- Pflanzen und Tiere / Biodiversität

Betroffen sind Großbäume, jüngere Bäume, Spiel- und Sportflächen, Rasen und Rabatten. Die Bebauung von Freiflächen führt zum Verlust von Lebensraum für Flora und Fauna. Trotz der durch die intensive Nutzung bereits bestehenden, starken anthropogenen Überprägung findet eine erhebliche Beeinträchtigung statt, wenn Arten und Lebensgemeinschaften dauerhaft verdrängt werden.

Eine besondere Bedeutung des Stadtparks kann im Ergebnis des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages<sup>32</sup> für Dohlen festgestellt werden. Die untersuchten bzw. erfassten streng geschützte Arten / Arten gem. FFH-RL sind im hiesigen Plangebiet bzw. vom Vorhaben laut Gutachter nicht betroffen; die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG werden nicht berührt. Vorkommen der in der Relevanzprüfung des AFB ermittelten xylobionten Käfer wurden nicht festgestellt, die erfassten Fledermausarten verfügen nicht über Quartiere im Plangebiet, für die kartierten Brutvögel werden keine erheblichen Beeinträchtigungen erwartet. Wenn die Dohlenbäume erhalten werden und für hinreichend Nahrungsfläche im Stadtpark sowie im Einzugsbereich der hier hauptsächlich auf Nahrungssuche gehenden Dohlen-Kolonie vom Turm des Naturkundemuseums gesorgt wird, können Konflikte oder Verstöße gegen den Artenschutz vermieden werden. Dem trägt die Planung Rechnung, indem zusätzliche Äsungsflächen im Stadtpark, im Umfeld der Y-Hochhäuser sowie auch noch anderenorts im Stadtgebiet "ertüchtigt" werden. Vermeidungsmaßnahmen zur Sicherung des guten Erhaltungszustandes der Dohlen-Population im Stadtpark - lt. Relevanzprüfung des AFB die hier einzig wertgebende Art - sind damit hinreichend gegeben bzw. können durchgeführt werden. Der AFB enthält die diesbezüglichen Vorgaben zur Pflege und Bewirtschaftung der Flächen, bei denen es vor allem darum geht, durch ein abgestimmtes Mahdregime für gute Nahrungsangebote zu sorgen.

Durch das Vorhaben werden erkennbar keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst und das nächst gelegene FFH-Gebiet "Untere Mulde" sowie das Europäische Vogelschutzgebiet "Mittlere Elbe einschließlich Steckby-Lödderitzer

<sup>32</sup> Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum B-Plan 220 "Ausstellungszentrum für das Bauhaus", LPR Landschaftsplanung Dr. Reichhoff GmbH, Dessau-Roßlau, Stand: 21.04.2016

Forst" sind nicht betroffen. Die im Plangeltungsbereich nur sporadisch, aber im Umfeld in der Muldeau häufiger vorkommenden relevanten Arten werden nicht erheblich beeinträchtigt, der Erhaltungszustand der dortigen lokalen Populationen sowie die ökologischen Funktionen ihrer Lebensstätten und deren Zusammenhang werden gewahrt.

#### Maßnahmen zum Artenschutz:

Die als zu erhalten festgesetzten Großbäume innerhalb der Flächen für Gemeinbedarf dienen i. S. d. vorbeugenden Umweltschutzes im Zusammenhang mit den zu erhaltenden Bäumen innerhalb der öffentlichen Grünfläche dem Schutz von potenziell für die Anlage von Nist- und Brutstätten geeigneten Gehölzbeständen. Zum Schutz der vorhandenen Niststätten, vor allem der Dohlen, sind regelmäßige artenschutzgerechte Pflege- und Kontrollmaßnahmen an den entsprechenden Gehölzen durchzuführen.

Zur Sicherung der Habitatfunktionen im Stadtpark sind kurzrasige Freiflächen und mit niedrigen Stauden bestandene Rabatten als Äsungsflächen für die Dohlen zu erhalten. Hierzu werden, wie nachfolgend aufgeführt, Vorsorgemaßnahmen seitens der Stadt selbstverpflichtend durchgeführt:

Zusätzliche Nahrungsangebote werden auf geeigneten Flächen im Stadtpark von rd. 2.530 m<sup>2</sup> südöstlich der Y-Hochhäuser auf dem Flurstück 9724, Flur 28, Gemarkung Dessau durch Einführung eines entsprechenden Mahdregimes geschaffen. Weitere Äsungsflächen für die im Stadtpark hauptsächlich auf Nahrungssuche gehende Dohlen-Kolonie sollen auf rd. 6.800 m<sup>2</sup> zwischen Amalienstraße und Johann-Meier-Straße auf dem Flurstück 11640, Flur 33, Gemarkung Dessau entstehen.

Die räumliche Umgrenzung der Flächen ist nachfolgend zu ersehen:

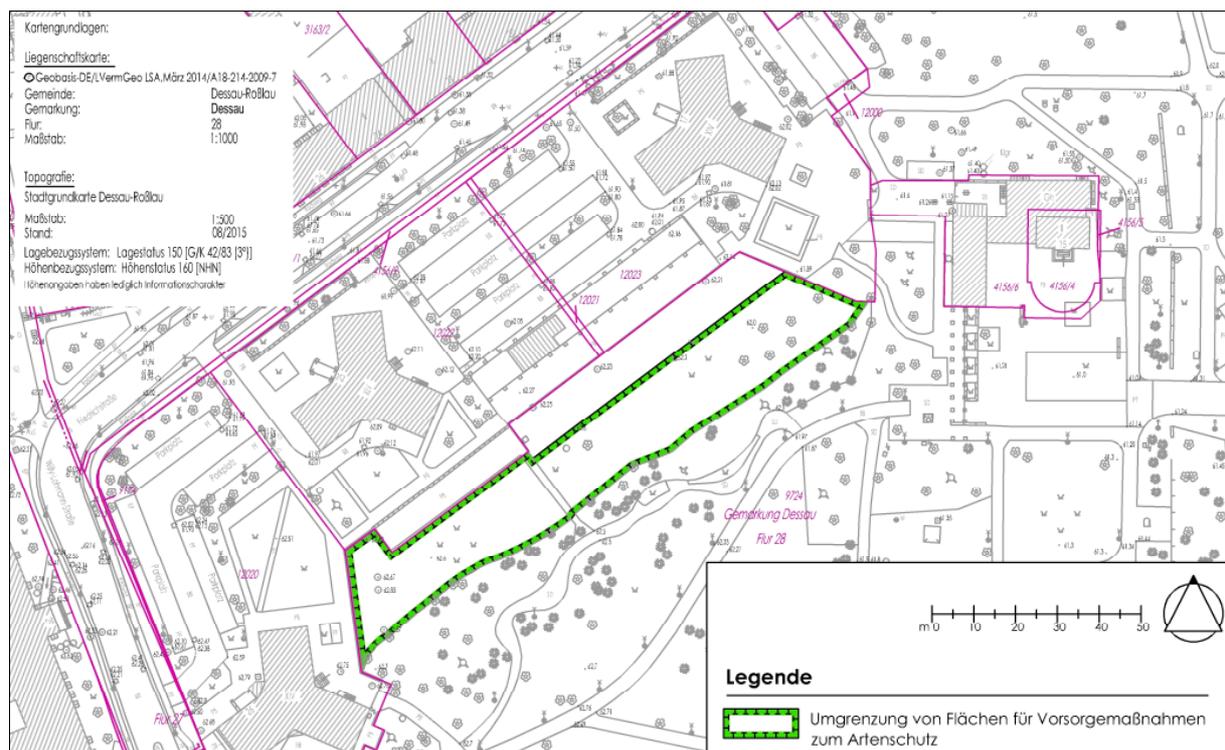
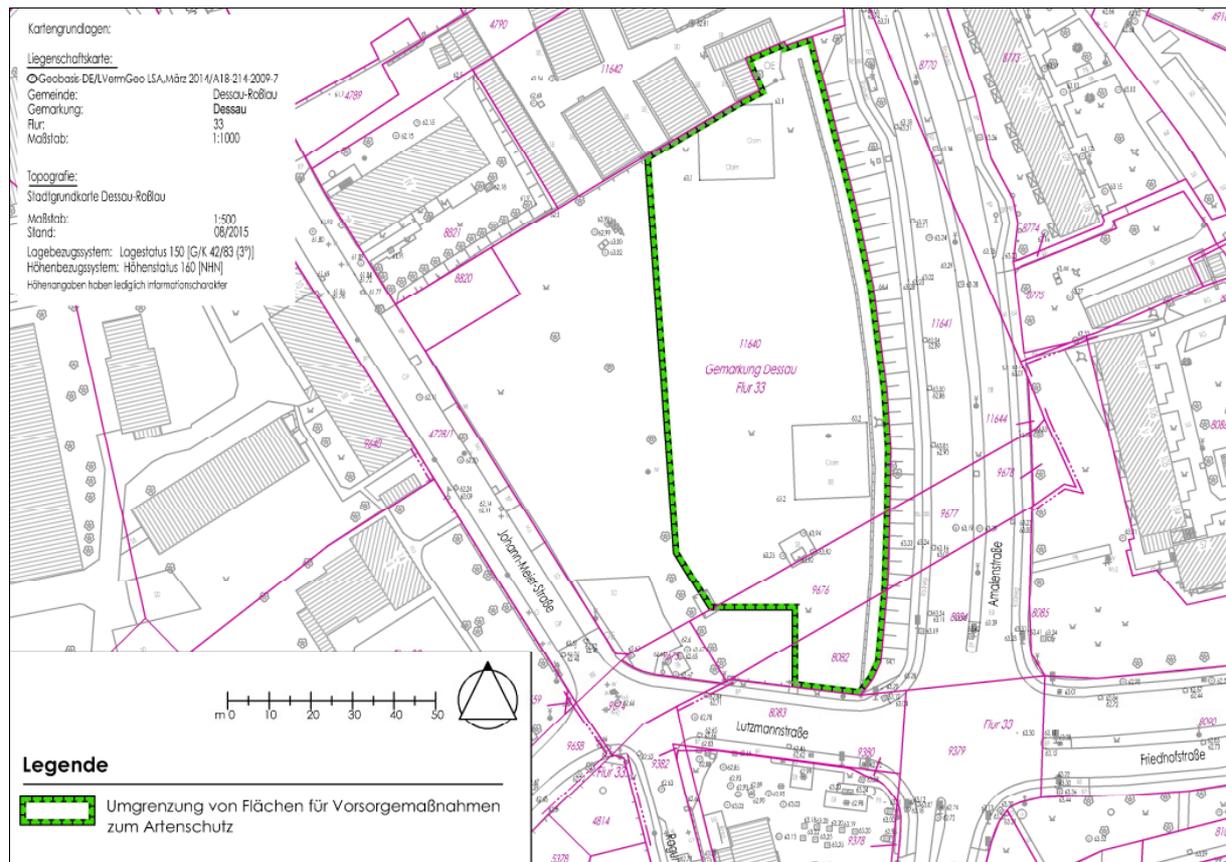


Abbildung 6 Fläche südöstlich der Y-Hochhäuser (Flurstück 9724, Flur 28, Gemarkung Dessau)



**Abbildung 7** Fläche zwischen Amalienstraße und Johann-Meier-Straße (Flurstück 11640, Flur 33, Gemarkung Dessau)

Die artenschutzgerechte Pflege und Unterhaltung der Flächen ist nach den Vorgaben des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages durchzuführen. Konkrete Abstimmungen zur Pflege der genannten Flächen sind bei/vor Durchführung zu treffen. Auf den Flächen sind durch mehrschürige und rotierende Mahd, z. B. in Streifen von jeweils mindestens 15 m Breite, wechselnd hohe Strukturen mit Nahrungsangeboten sowie zur Deckung zu schaffen. In den anliegenden Gehölzstreifen während der Vegetationsperiode anfallendes loses Blattwerk und Laub soll dort verbleiben. Besonders in der Aufzuchtphase im Spätfrühling und Frühsommer ist für ausreichend kurzrasige, aber blüten-/insektenreiche Vegetation zu sorgen. Die Kurzrasigkeit erleichtert den Vögeln die Erreichbarkeit der bodennahen Vegetation und dient der Verbesserung der Lebensgrundlage der Beutetiere wie Bodenarthropoden und sonstigen Wirbellosen. Die Durchführung der Maßnahmen zur artenschutzgerechten Bewirtschaftung kann durch entsprechende Vereinbarungen mit dem Stadtpflegebetrieb geregelt werden.

Zur Verminderung der Kollisionsgefahr ist bei der Fassadengestaltung des Bauhaus Museums reflexionsarmes Glas zu verwenden, auf die Anpflanzung von höheren Gehölzen vor spiegelnden Glasflächen ist zu verzichten. Weitere Schutzvorkehrungen i. S. d. vorbeugenden Umweltschutzes sind nach Maßgabe des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags im Zuge der Objektplanung und Bauausführung zu berücksichtigen.

- Boden

Bodenverändernde Maßnahmen als unmittelbare Auswirkung des Vorhabens sind als negative Umweltfolgen zu konstatieren, wenn der Versiegelungsgrad damit ins-

gesamt ansteigt und der Verlust offener Bodenfläche, einschließlich der natürlichen Bodenfunktionen damit einhergeht. Ein erheblicher Zuwachs der Versiegelungsanteile ist für das Baufeld und bei Neuanlagen von Erschließungen zu erwarten, vorhandene Versiegelungsflächen werden weiter genutzt, z. B. die vorhandenen Wege im Park und die Stellplätze im westlichen Bereich bei den Y-Häusern. Das Schutzgut Boden wird auf Teilflächen im Plangebiet erheblich beeinträchtigt. Daher soll durch die Begrünungsmaßnahmen auch dem Bodenschutz bzw. der Wiederherstellung der Bodenfunktionen Rechnung getragen werden.

Nach bisherigem Stand der Baugrunduntersuchungen<sup>33</sup> für die als Aushubböden überwiegend anfallenden fremdstoffhaltigen Auffüllungen (Trümmerschutt) ergibt sich gemäß TR LAGA<sup>34</sup> die Einbauklasse Z 1.1. Der gewachsene Boden ist der Einbauklasse Z 0 zuzuordnen. Das Entstehen gefährlicher Abfälle im Sinne der Abfallverwertungsverordnung ist nicht zu besorgen.

#### - Wasser

Gefährdungspotenziale hinsichtlich des Bodenwasserhaushaltes sind möglich, wenn Flüssigkeiten austreten und in den Boden eindringen. Die geplante Nutzung birgt aber nur geringes Gefährdungspotential hinsichtlich unbeabsichtigter Schadstoff- oder Flüssigkeitsaustritte. Über den aktuellen Zustandmaßgeblich hinausgehende Beeinträchtigungen, respektive schädliche Auswirkungen auf das Grundwasser werden nicht erwartet. Der lokale Wasserhaushalt sowie das Wasserregime der größeren Zusammenhänge von Elbe und Mulde werden durch die Planung nicht beeinflusst. Nach bisherigem Stand der Baugrunduntersuchungen ist auch nach erfolgtem Neubau des Museums und der zusätzlichen Stellplätze und Zuwegungen die Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort möglich.

#### - Stadtklima/Lufthygiene

Das lokale Mikroklima wird am Standort der Neubebauung und über stark befestigten Flächen punktuell verändert, wenn zusätzliche Wärmespeicher entstehen. Maßnahmen zum Ausgleich können am Gebäude, durch Dämmung, Eingrünung etc. erfolgen. Mikroklimatische Veränderungen im Plangebiet sind für die auf Dessau-Roßlau wirkenden großräumigeren Klimaprozesse nicht von Bedeutung.

Zur Beurteilung der lufthygienischen Situation<sup>35</sup> wurde eine gutachterliche Stellungnahme erarbeitet. Es wurde festgestellt, dass die derzeit gültigen Immissionsgrenzwerte für die Luftschadstoffe NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> und PM<sub>2,5</sub> im gesamten Untersuchungsgebiet sicher eingehalten werden können. Somit sind der Schutz der menschlichen Gesundheit, der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie der Schutz vor erheblichen Belästigungen oder erheblichen Nachteilen auch weiterhin gegeben.

---

<sup>33</sup> Gutachten zu den Baugrund- und Grünungsverhältnissen, R. Porsche Geoconsult, Dessau-Roßlau, Nr. D-10-14, Stand: Januar 2015

<sup>34</sup> TR LAGA - Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall, Erlass vom Sächsischen Staatsministerium für Umwelt und Landwirtschaft vom 27.09.2006

<sup>35</sup> Gutachterliche Stellungnahme zur lufthygienischen Situation für den Bebauungsplan Nr. 220 "Ausstellungszentrum für das Bauhaus", GEO-NET Umweltconsulting GmbH, Hannover i. A. v. Bonk-Maire-Hoppmann GbR, Stand: März 2016

Die Ergebnisse der Untersuchungen für den "Planfall (2019)" mit Teilentlastung der Kavalierrstraße<sup>36</sup> und Eröffnung des Bauhausmuseums lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Die höchsten Schadstoffkonzentrationen sind im Planfall in den Abschnitten der Kavalierrstraße, die an den Kreuzungsbereich Kavalierrstraße/Friedrichstraße angrenzen, zu erwarten. Im Vergleich zur Ist-Situation verschlechtert das geplante Museumsgebäude die Durchlüftungssituation im Kreuzungsbereich und dem unmittelbar südlich angrenzenden Abschnitt der Kavalierrstraße, so dass die verkehrsbedingten Luftschadstoffkonzentrationen hier das Niveau der nördlichen Kavalierrstraße erreichen. Die Teilentlastung der Kavalierrstraße bewirkt aber insgesamt eine Verringerung der Verkehrsemissionen und -immissionen. Die Umsetzung des Verkehrsentslastungskonzeptes führt im Untersuchungsgebiet weitestgehend zu einer Verbesserung der lufthygienischen Situation gegenüber der Analysesituation 2014.

#### - Schall

Der Bebauungsplan wurde in Bezug auf den Immissionsschutz einer Schalltechnischen Beurteilung<sup>37</sup> unterzogen.

Im Ergebnis des Schalltechnischen Gutachtens zeigt es sich erforderlich, im zukünftigen Museum (passiv) Vorsorgemaßnahmen für schutzbedürftige Räume (Veranstaltungsräume, Lehrräume, Personalräume) zu treffen, die zur Friedrichstraße und Kavalierrstraße orientiert sind. Da aktive Lärmschutzmaßnahmen wie Wälle oder Wände, hier im Kontext zu den Ergebnissen des Architekturwettbewerbes nicht in Frage kommen, soll dies im Sinne des vorsorgenden Umweltschutzes in den Festsetzungszusammenhang des Bebauungsplans aufgenommen werden. Der gutachterlichen Untersuchung zugrunde liegt die Verkehrsplanerische und Verkehrstechnische Untersuchung zum Bebauungsplan, welche neben den Verkehren auf der Friedrichstraße und Kavalierrstraße auch die an- und abfahrenden Verkehre im Bereich des Lieferhofes und der Besucherstellplätze betrachtet hat. Beide letztgenannten Bereiche stellen sich jedoch nicht als Pegel bestimmend im Sinne einer durch das hiesige Vorhaben bedingten möglichen Erhöhung um bis zu 3 dB (A) dar. Sie bewegen sich unterhalb von 1 dB (A), mit Blick auf die Gesamtverkehrsmengen im Bereich der Friedrichstraße und werden damit akustisch nicht wahrnehmbar sein. Vom Stellplatzbereich sind demnach keine relevanten zusätzlichen Lärmbelastungen für die in der Umgebung vorhandene empfindliche Wohnnutzung oder zukünftige lärmempfindliche Nutzungen (s. o.) im Museumsneubau zu erwarten.

Als Basis für die Ermittlung der zukünftigen Lärmpegelbereiche gehen die Gutachter von freier Schallausbreitung aus. Abschirmungseffekte – auch die Eigenabschirmungswirkung im/am neuen Museum - wurden nicht vertiefend untersucht, könnten für zukünftig weitere Nutzungen oder Bebauungen aber hinsichtlich pegelmindernder Wirkung eine Rolle spielen (vgl. hierzu Kap. 6.8 zum Immissionsschutz).

Zum neu im Bebauungsplan festgesetzten Stellplatzbereich führt das Schalltechnische Gutachten aus, dass eine Nutzung der Fläche mit der festgesetzten Pkw-Anzahl möglich sein wird, ohne dass die in der Nachbarschaft zu beachtenden Orien-

<sup>36</sup> siehe hierzu Konzept zur Teilentlastung der Kavalierrstraße vom Kfz-Verkehr vor Fertigstellung der geplanten Ostrandstraße, bestätigt im Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt am 06.05.2014 (BV/093/2014/VI-66)

<sup>37</sup> Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 220 "Ausstellungszentrum für das Bauhaus", Bonk-Maire-Hoppmann GbR, Garbsen, Nr. 14146, Stand: 20.04.2016

tierungswerte nach Beiblatt 1 der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete bzw. Immissionsrichtwerte nach Ziff. 6.1 der TA Lärm überschritten werden. Hierbei wurde die von der Stadt Dessau-Roßlau unterstellte Nutzungszeit des Bauhaus Museums von 06.00 – 22.00 Uhr, einschließlich aller Anliefervorgänge (für benachbarte Grundstücke), in der schalltechnischen Berechnung erfasst.

Damit führt das Vorhaben "Bauhaus Museum" auf den festgesetzten Flächen für Gemeinbedarf nicht zu schalltechnischen Konflikten im Zuge der Verkehrs- sowie Anlagenlärmbeurteilung.

Zum Bebauungsplan wurde auch eine gutachterliche Beurteilung des Freizeitlärms<sup>38</sup> vorgenommen. Zuvorderst anzusprechen ist hier das Aktivspielfeld, für das vom Gutachter auch für die schalltechnisch ungünstigsten Situation (Sonn- und Feiertags in der Uhrzeit von 13.00 – 15.00 Uhr) eine durchgehende Nutzung als Basis der Beurteilung angenommen wurde. Das Gutachten errechnet demgemäß für die vom Betrieb des Aktivspielfeldes am stärksten betroffenen westlichen Teilfläche des Baufeldes der Fläche für Gemeinbedarf "Bauhaus Museum" einen Beurteilungspegel bis 65 dB (A). Im größten Teil des Baufeldes für das Bauhaus Museum wird der für Allgemeine Wohngebiete maßgebliche Immissionsrichtwert von 55 dB (A) eingehalten bzw. unterschritten. Weiterhin wurden Veranstaltungen im Stadtpark einer schalltechnischen Beurteilung, hinsichtlich der durch derartige Veranstaltungen verursachten Geräuschemissionen im Bereich des geplanten Ausstellungszentrums untersucht. Exemplarisch wurde das sog. "Leopoldsfest", ein Feld- und Barocklager mit Kinderland, betrachtet, bei welchem u. a. Livemusikdarbietungen stattfinden.

Das Gutachten merkt dabei grundsätzlich an, dass bei der Durchführung derartiger Veranstaltungen mit ihren typischerweise auftretenden Geräuschemissionen selbst die für "seltene Ereignisse" zu beachtenden Bezugspegel überschritten werden. Unter Beachtung der üblicherweise anzutreffenden Nutzungen im Rahmen des Stadtfestes (Leopoldsfest) wurde davon ausgegangen, dass bei Livemusik bzw. elektroakustisch verstärkter Musik auf kleinen Bühnen in einem Abstand bis zu rd. 30 m vor der Veranstaltungsbühne ein für Popkonzerte typischer Schalldruckpegel von 85 dB (A) anzunehmen ist. Der im Gutachten betrachtete ungünstigste Bühnenstandort ergibt für die am stärksten betroffenen Teilflächen des Baufeldes eine Emissionsbelastung bis zu rd. 80 dB (A). Damit wird der für so genannte "seltene Ereignisse" gemäß Freizeitlärm-Richtlinie maßgebliche Immissionswert von 70 dB (A) um rd. bis zu 10 dB (A) überschritten.

In Bezug zu vor genanntem Gutachten geht der Bebauungsplan konservativ davon aus, dass entsprechend der LAI-Freizeitlärm-Richtlinie<sup>39</sup> die Immissionsrichtwerte für "seltene Ereignisse" bei 18 Veranstaltungen zu Grunde zu legen sind. Diese Anzahl an Veranstaltungen ist im Rahmen der Genehmigung der einzelnen Veranstaltungen bzw. Nutzungen sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Unter Beachtung der geplanten Öffnungszeiten des Bauhaus Museums kann ferner davon ausgegangen werden, dass die

<sup>38</sup> Inhalt der Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 220 "Ausstellungszentrum für das Bauhaus", Bonk-Maire-Hoppmann GbR, Garbsen, Nr. 14146, Stand: 20.04.2016

<sup>39</sup> Die LAI-Freizeitlärm-Richtlinie wird bundesweit in der Rechtsprechung als "Anhalt" zur Bewertung von Geräuschemissionen als "antizipiertes Sachverständigengutachten" und als "Entscheidungshilfe" herangezogen (zur rechtlichen Bedeutung der Freizeitlärm-Richtlinie vgl. auch BVerwG, Beschluss vom 17.07.2003, NJW 03, 3360, und BGH, Urteil vom 26.09.2003, NJW 03, 3699). Zur rechtlichen Bedeutung der Freizeitlärm-Richtlinie vgl. auch Nr. 1 TA Lärm Rdnr. 10, Koch/Maaß in NuR 2000, 69, und Nürnberger in NVwZ 02, 1064.

Beurteilung der Geräuschsituation derartiger Veranstaltungen auf die Tagzeit beschränkt werden kann. Im Hinblick auf die möglichen Maximalpegel durch Einzelergebnisse kommt das Gutachten zum dem Ergebnis, dass am Tage die jeweils maßgeblichen Bezugspegel sicher eingehalten bzw. unterschritten werden.

Es ist aber darauf hinzuweisen, dass im Bereich der östlich bzw. südöstlich des Plangebietes vorhandenen Wohnbebauung der hier anzusetzende Immissionsrichtwert sodann um bis zu 13 dB (A) überschritten werden kann. Insofern ergäbe sich bei Einhaltung des für "seltene Ereignisse" maßgeblichen Bezugspegels an der vorhandenen Nachbarbebauung, im Bereich des Baufeldes, eine Immissionsbelastung bis zu 67 dB (A), anstelle wie vor genannt 80 dB (A). Damit ist festzustellen, dass nicht das Bauhaus Museum, sondern die vorhandene Wohnbebauung den Nutzungsumfang bzw. die Nutzungsintensität derartiger Veranstaltungen bestimmen wird.

Im Rahmen der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgt ein Hinweis auf die sog. "seltene Ereignisse" mit ihren Auswirkungen. Dagegen besitzt die Festsetzung um 5 dB (A) höherer Lärmpegelbereiche (gegenüber denen resultierend aus dem Verkehrslärm) für die am stärksten betroffenen Teilflächen des Baufeldes für das Bauhaus Museum, auf Grund der zeitlichen Begrenztheit (18 Veranstaltungen pro Jahr) und der mit Sicherheit nicht bei jeder Veranstaltung ausgeschöpften Immissionswerte, aus Sicht der Stadt Dessau-Roßlau kein Erfordernis.

#### - Kulturgüter

Der Vollzug des vorliegenden Bebauungsplanes führt zu erheblichen Veränderungen auf den nordöstlichen Teilflächen des Stadtparks, der als Baudenkmal im Denkmalverzeichnis für die Stadt Dessau-Roßlau ausgewiesen ist. Daher bedürfen Bau- und Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet einer denkmalrechtlichen Genehmigung seitens der zuständigen Denkmalschutzbehörde. Denkmalrechtliche Genehmigungen können mit Nebenbestimmungen zur Wahrung der archäologischen Belange (hier Durchführung von fachgerechten archäologischen Dokumentationen) versehen sein. Die Kostentragungspflicht wird durch § 14 Abs. 9 DSchG ST<sup>40</sup> geregelt.

Die bauausführenden Betriebe werden auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldefrist gemäß § 9 Abs. 3 DSchG ST im Falle unerwartet freigelegter Funde oder Befunde hingewiesen. Die wissenschaftliche Dokumentation der im Zuge von Bau- und Erschließungsmaßnahmen entdeckten archäologischen Denkmale obliegt dem Vorhabenträger gemäß § 14 Abs. 9 DSchG ST.

Bezüglich der Orte der Erinnerungs- und Gedenkkultur nimmt der Entwurf des spanischen Büros Gonzales Hinz Zabala, basierend auf dem Ergebnis eines internationalen, interdisziplinär durchgeführten Realisierungswettbewerbsverfahrens, Rücksicht auf das OdF-Mahnmal und die Stele für Alberto-Adriano.

---

<sup>40</sup> Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21.10.1991 (GVBl. LSA S. 368), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769, 801)

## 4.4 Verkehrserschließung

### 4.4.1 Straßen

Der Standort für den Neubau des Bauhaus Museums besitzt bislang keine unmittelbare Verkehrsanbindung für den motorisierten Verkehr.

### 4.4.2 Fußwege/Radwege

Fuß- und Radverkehr können dagegen im Randbereich des Neubaustandortes für das Bauhaus Museum vorhandene Wegeverläufe entlang der Friedrichstraße und Kavallerstraße nutzen und auch über Stadtparkwege das Areal erreichen. Zu Fuß bzw. mit dem Fahrrad ist somit das Bebauungsplangebiet aus den angrenzenden Stadtquartieren und vom Hauptstraßennetz des Stadtteils sehr gut zu erreichen. Entlang der Kavallerstraße und Friedrichstraße befinden sich durchgehend Radverkehrsanlagen. Die auch als Parkweg anzusprechende Zufahrt zum Parkcafé "Teehäuschen" mit hieran angelagerten Stellplätzen ist auch für (Besucher-)Pkw nutzbar.

### 4.4.3 Ruhender Verkehr

Für den ruhenden Verkehr befindet sich eine dem Grundstück Friedrichstraße 17 zugeordnete Stellplatzanlage im westlichen Teil des Plangebietes mit Zufahrtsmöglichkeit ausgehend von der Friedrichstraße. Bezüglich dieser Anlage für den ruhenden Verkehr handelt es sich um keinen öffentlichen Parkplatz. Die Zufahrt für Pkw zu den Stellplätzen des Parkcafés "Teehäuschen" ist über diese Stellplatzanlage möglich.

Öffentliche Parkplätze unmittelbar angrenzend an den Plangeltungsbereich bestehen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht.

### 4.4.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet wird gegenwärtig von diversen Linien des öffentlichen Personennahverkehrs im Bereich von Friedrichstraße und Kavallerstraße durchfahren. Im Bereich der das nördliche Plangebiet querenden ÖPNV-Trasse befindet sich eine kombinierte Haltestelle für Bus- und Straßenbahnlinien. Der Nahverkehrsplan<sup>41</sup> orientierte bereits auf den Entfall dieser Haltestelle und die Neukonzeption einer Zentralhaltestelle in der Kavallerstraße, bevor die Standortentscheidung zum Bauhaus Museum getroffen wurde, welches nun ebenso wie das Rathauscenter eine optimale Erreichbarkeit über den ÖPNV besitzen wird.

Im Zusammenhang mit der Umgestaltung der Kavallerstraße sowie der Friedrichstraße, aber insbesondere mit Blick auf die Lage der neuen Zentralhaltestelle, werden sich neue Fußgängerbeziehungen in das Plangebiet ergeben.

---

<sup>41</sup> beschlossen im Stadtrat am 13.04.2016

## **4.5 Stadttechnische Erschließung**

### **4.5.1 Be- und Entwässerung**

Schmutzwasser- und Trinkwasserleitungen befinden sich in den das Plangebiet zum Teil querenden bzw. angrenzenden Straßenräumen von Kavalierrstraße und Friedrichstraße. Hieraus kann das Plangebiet über entsprechende Hausanschlussleitungen versorgt werden.

Die Niederschlagswasserabführung ist gegenwärtig nur für die öffentlichen Verkehrs-räume erforderlich, da das Niederschlagswasser auch im nördlichen Teil des Stadtparks und damit im Bereich des Plangebietes ungehindert über die Bodenzone versickert werden kann.

### **4.5.2 Löschwasser**

Die Löschwasserversorgung wird als Grundschutz über Hydranten in den öffentlichen Straßenräumen gesichert. Ggf. wird durch den Neubau des Bauhaus Museums eine ergänzende Einordnung entsprechender Hydranten erforderlich.

### **4.5.3 Elektroenergieversorgung**

Die Elektroenergieversorgungsleitungen befinden sich im Bereich von Kavalierrstraße und Friedrichstraße und damit unmittelbar an das Plangebiet angrenzend bzw. dieses querend. Von hier aus ist die Versorgung des Neubaus des Bauhaus Museums gewährleistet. Darüber hinaus quert eine Bahnstromleitung (Mittelspannungsleitung) der DVG (Straßenbahn) den Stadtpark. Diese Leitung ist mit Realisierung des Neubauvorhabens Bauhaus Museum aus der Fläche für Gemeinbedarf (Neubau Bauhaus Museum) umzuverlegen. Der hierfür konzipierte Trassenverlauf quert an der Südostecke der Fläche für Gemeinbedarf "Bauhaus Museum" den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und wurde dementsprechend mit einem Leitungsrecht gesichert.

### **4.5.4 Erdgasversorgung**

Erdgasversorgungsleitungen befinden sich ebenfalls in der Kavalierrstraße und Friedrichstraße. Eine Versorgung des Bauhaus Museums mit Erdgas ist gegenwärtig nicht beabsichtigt. Eine weitere Erdgasleitung quert die im Planentwurf festgesetzte Fläche für die Stellplatzanlage. Über diese Leitung wird aktuell das "Teehäuschen" versorgt.

### **4.5.5 Fernwärmeversorgung**

Eine Fernwärmeversorgungsleitung befindet sich in der nördlichen Kavalierrstraße in Höhe der Commerzbankfiliale. Von dieser abzweigend soll vorzugsweise das Bauhaus Museum mit Fernwärme versorgt werden.

### **4.5.6 Telekommunikation**

Telekommunikationstrassen befinden sich u. a. in den Gehwegbereichen von Kavalierrstraße und Friedrichstraße zur Versorgung der hier befindlichen baulichen Anla-

gen. Eine weitere Leitung, die die Stellplatzanlage quert, dient der Versorgung des "Teehäuschens".

Der Bereich des Stadtparks wird in Höhe des OdF – Mahnmals und von dort aus nördlich am "Teehäuschen" vorbeilaufend, über die im Bebauungsplan festgesetzte Stellplatzanlage von einer Kommunikationsleitung sowie einer Datenleitung für den Betrieb der Dessauer Straßenbahn gequert. Diese Leitungsverläufe sind mit Realisierung des Neubauvorhabens Bauhaus Museum in dessen Baufeld absehbar umzuverlegen. Der hierfür konzipierte Trassenverlauf quert an der Südostecke der Fläche für Gemeinbedarf Bauhaus Museum den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und wurde dementsprechend mit einem Leitungsrecht gesichert.

#### 4.5.7 Fazit

In der Gesamtheit betrachtet ist der Neubaustandort für das Bauhaus Museum medientechnisch vollständig erschlossen. Um die angestrebte Entwicklung im Rahmen der Festsetzungen vorliegenden Bebauungsplanes realisieren zu können, wird eine Neuverlegung verschiedener Ver- und Entsorgungsleitungen, ausgehend von den Leitungsverläufen in Kavallerstraße und Friedrichstraße erforderlich sein. Hierdurch können die benötigten Medien für das Vorhaben im erforderlichen Umfang bereitgestellt werden. Die konkreten Anschlussbedingungen werden im Rahmen entsprechender Antragstellungen festgelegt. Gleiches gilt für den weiteren Ausbau der Erschließung mit Telekommunikationstechnik.

## 5. PLANUNGSKONZEPT

### 5.1 Städtebauliches Zielkonzept

Heute wird Dessau-Roßlau als weltweit wichtigste Stätte der BAUHAUS-Geschichte wahrgenommen. Hier steht nicht nur das weltberühmte Bauhausgebäude, das seit 1996 gemeinsam mit den Meisterhäusern zum UNESCO-Welterbe gehört, hier ist auch Bauhausarchitektur in all ihrer Vielfalt zu erleben. Über 100.000 Gäste aus aller Welt zieht es gerade deswegen Jahr für Jahr in die Stadt. Dessau-Roßlau verfolgt mit Blick auf diese Rahmenkonstellationen das Ziel, an exponierter Stelle im Stadtzentrum den Baukörper des Bauhaus Museums neu zu integrieren und dessen räumliche Verknüpfungen mit dem umgebenden Stadtpark, einschließlich derverkehrlichen Neuorganisation in überzeugender Weise zu bewältigen.

Mit dem Neubau des Bauhaus Museums wird es erstmalig seit Jahrzehnten die Chance geben, die herausragende Sammlung der Stiftung Bauhaus Dessau dauerhaft und unter bestmöglichen konservatorischen Bedingungen der Öffentlichkeit zu präsentieren. Hier können sich Sammlungstätigkeit, Forschung, Präsentation und lebendige Vermittlung im Konzert mit den Bauten der klassischen Moderne gegenseitig befruchten.

Auf der Basis von Voruntersuchungen und Gutachten zu Inhalten und Raumprogramm, Workshops und Öffentlichkeitsveranstaltungen wurde über einen internationalen Realisierungswettbewerb ein Gebäudeensemble konzipiert, welches in der Lage ist, die touristische, kulturelle und architektonische Ausstrahlung und damit Anziehungskraft der Dessauer Innenstadt maßgeblich zu stärken. Somit besteht die

konzeptionelle Zielstellung, über die Integration des Ausstellungszentrums (Bauhaus Museum) an der Nordostecke des Stadtparks den im Leitbild Dessau-Roßlau verankerten Grundgedanken, dass der Bereich um die Kavallerstraße, die Ratsgasse und die Zerbster Straße als Identität stiftender Stadtkern sowie als Kultur- und Versorgungszentrum gestärkt werden soll, mit Leben zu erfüllen. Gleichzeitig können mit dem Neubau des Ausstellungszentrums (Bauhaus Museum) vorhandene Defizite bei der touristischen Vermarktung der Welterbestätten abgebaut und damit die Begünstigung wirtschaftlicher Wertschöpfungsketten im Stadtgebiet stadt- und umweltverträglich erfolgen.

Gemeinsam mit der Umgestaltung von Kavallerstraße und Friedrichstraße wird es gelingen, diesen Bereich des Stadtzentrums Dessau im interkommunalen Wettbewerb herausgehoben auszugestalten und ein signifikantes Alleinstellungsmerkmal hinzuzufügen. Das bedeutet, dass der Bereich Kavallerstraße/Friedrichstraße im Kontext mit dem Stadtpark in seiner zentrumsrelevante Bedeutung eine spürbare Aufwertung erfährt, getragen von den Beschlüssen des Stadtrates für das Entstehen eines identitätsstiftenden Ortes, als Aushängeschild und Konzentrationsraum oberzentraler Funktionen.

Das Ziel der Stadt Dessau-Roßlau besteht darin, für die Eröffnung des Bauhaus Museums zum Bauhausjubiläum 2019, rechtzeitig das erforderliche Baurecht zu schaffen. Auch wenn der Standort an der Nordostecke des Stadtparks im Rahmen vorliegenden Bebauungsplanes nicht immer unumstritten daherkam, wurde im Ergebnis einer Variantenuntersuchung<sup>42</sup> zu unterschiedlichen Standorten im Stadtgebiet dennoch deutlich, dass die Integration des Vorhabens in diesen Bereich die Anforderungen an einen derartigen Museumsneubau am besten erfüllen kann.

## 5.2 Grünordnerisches Zielkonzept

Mit der Zielstellung der Integration des Ausstellungszentrums Bauhaus Museum in den nordöstlichen Randbereich des Stadtparks soll dieser attraktive Freiraum für alle Generationen und Kulturen eine ergänzende bauliche Fassung erhalten. Aber nicht nur das. Auch die bereits bestehende Gastlichkeit des Ortes kann als gute Voraussetzung über das Ausstellungszentrum weiter aufgewertet werden. Insofern verlangt die Integration des Bauhaus Museums in den Stadtpark eine konsequente Würdigung der bislang entstandenen Atmosphäre. Der Beweis einer gekonnten Integrationsfähigkeit wurde über den 1. Preis des internationalen Architekturwettbewerbes für das Bauhaus Museum erbracht. Der umzusetzende Entwurf des spanischen Büros Gonzales Hinz Zabala ist geeignet, sich mit den Funktionen des gestalteten Freiraums zu verbinden. Es handelt sich um ein Gebäudeensemble, welches sich in gleichberechtigter Korrespondenz zu den Nutzungen des Parks zeigt und ihm keine "Hinterhoffunktion" zumutet. Mit dem Neubau des Bauhaus Museums kann das bereits im Vorfeld des Architekturwettbewerbes postulierte Ziel, den Organismus Stadtpark auf keinen Fall zu destabilisieren, in dem in ihm gültige Funktionen unterbunden werden, erreicht werden. Die in Randlage angelegte Integration des ruhenden Verkehrs entspricht ebenfalls diesem anspruchsvoll formulierten Ziel.

Im Plangebiet selbst soll die vorhandene Biotopstruktur möglichst umfangreich erhalten bzw. im Ergebnis der Fertigstellung des Bauhaus Museums sinnvoll ergänzt werden. Bedeutung kommt hier in erster Linie dem Erhalt des Großbaumbestandes und

<sup>42</sup> Zu weiteren Ausführungen wird auf das Kapitel 5.4 verwiesen.

dem sich durch den Wechsel von offenen Bereichen und Gehölzflächen ergebenden Raumempfindens wie auch den etablierten Wegebeziehungen zu.

### **5.3 Verkehrskonzept**

Der Standort Ausstellungszentrum für das Bauhaus (Bauhaus Museum) soll mit ausreichender Leistungsfähigkeit an das öffentliche Straßennetz angebunden werden. Dies gilt sowohl für den individuellen motorisierten als auch nicht motorisierten Verkehr, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs. Mit Blick auf die zukünftige Nutzung des Plangebietes wird mit vorliegendem Bebauungsplan die planungsrechtliche Voraussetzung für die Erreichbarkeit durch den individuellen motorisierten Verkehr von der Friedrichstraße aus geschaffen.

Hierzu wird ein Flächenanteil des Stadtparks nordöstlich des Grundstücks Friedrichstraße 17 (Y-Haus) bereitgestellt. Damit erfolgt vorlegend anteilig auch ein Rückgriff auf bestehende Anlagen des ruhenden Verkehrs sowie eine Einmündungssituation für fahrverkehrliche Erschließungsprozesse i. V. m. der Fortnutzung der bestehenden Fuß- und Radwegeverbindungen, einschließlich anteiliger geometrischer Anpassungen. Von dieser, dem Ausstellungszentrum Bauhaus Museum zuzuordnenden Stellplatzanlage ist es möglich, alternativ auf bereits bestehenden Wegen des Stadtparks, aber auch an dessen nördlicher Begrenzung über einen leicht nach Süden verschobenen Fuß- und Radweg zum Bauhaus Museum zu gelangen.

Mit dem geplanten Neubau der Zentralhaltestelle in der Kavallerstraße werden fernerhin in Umsetzung dieser verkehrspolitischen Zielstellung im Stadtzentrum erstklassige Erschließungsrahmenbedingungen für den ÖPNV bereitgestellt. Die Haltestelle für Straßenbahnen und Busse im Bereich Hauptpost entfällt. Der frei werdende Verkehrsraum im Bereich der Friedrichstraße verschafft für das Bauhaus Museum die Möglichkeit, Reisebusstellplätze zum Ein- und Aussteigen der Besucher objektnah zu erhalten.

Der Verkehr zur Ver- und Entsorgung des Bauhaus Museums soll über eine die Gleistrasse der Straßenbahn in Höhe der Hauptpost querende Zufahrt geführt werden. Sie dient der Erschließung des Wirtschaftshofes im Bereich der Nordseite des künftigen Bauhaus Museums. Zur konkreten Ausgestaltung der Verkehrsführungen bzw. Anbindungen wurde eine Verkehrsplanerische und Verkehrstechnische Untersuchung im Zusammenhang mit den straßenkonkreten Verkehrsplanungen und der Anpassung der ÖPNV-Trasse (Bus und Straßenbahn) erstellt. Die ingenieurtechnischen Erschließungsplanungen des Standortes zeigen sich in ihren Inhalten zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes vollständig abgestimmt.

### **5.4 Planungsalternativen**

Zur Standortfindung für den Neubau des Bauhaus Museums wurden bereits in den Jahren 2010 bis 2013 umfangreiche Untersuchungen durchgeführt. Hieran schlossen sich 2014 Planungsworkshops im Vorfeld der Auslobung eines zweistufigen, interdisziplinären, internationalen Architekturwettbewerbes an.

Auf nachfolgender Standortübersicht aus dem November 2012 sind die im Vorfeld der Aufstellung vorliegenden Bebauungsplanes geprüften Einzelstandorte ersichtlich.

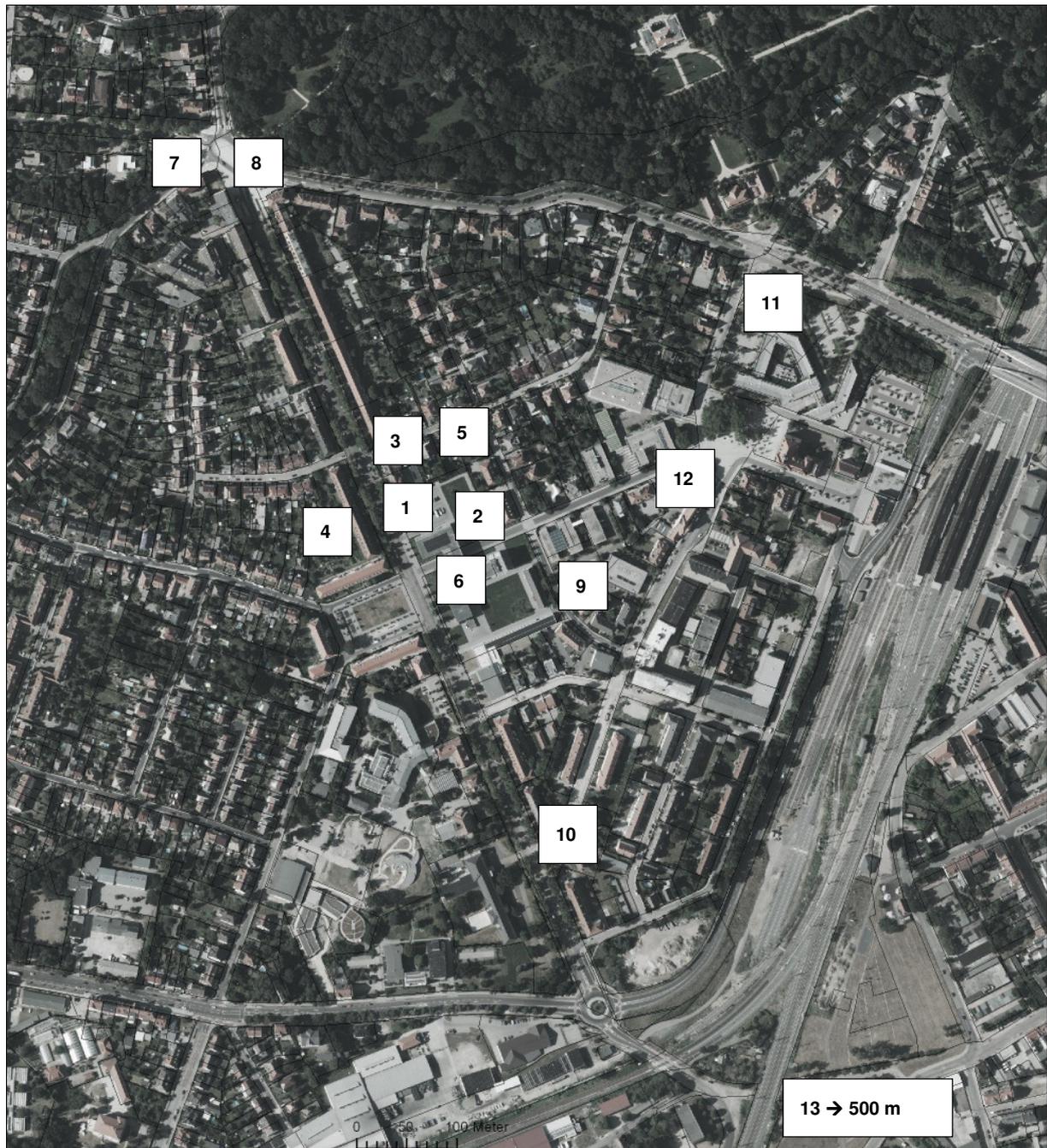


Abbildung 8 Planungsalternativen - geprüfte Einzelstandorte

- 1 Gropiusallee 38 (Bauhausgebäude)
- 2 Gropiusallee 38 (Nebengebäude am Bauhaus)
- 3 Bauhausstraße (Grünfläche)
- 4 Bauhausplatz/Gropiusallee
- 5 Bauhausstraße, Hardenbergstraße
- 6 Liebknechtstraße 3, 5, 7
- 7 Ziebigker Straße 59, Gropiusallee 83 – "Meisterhäuser"
- 8 Puschkinallee 53 – 57 – "Sieben Säulen"
- 9 Jahnstraße 9, Luxemburgstraße 8, Liebknechtstraße
- 10 Heinrich-Deist-Straße, Gropiusallee

- 11 Kleiststraße, Puschkinallee
- 12 Rathenaustraße, Hegelstraße
- 13 Stadtpark (ehem. Standort Palais Reina/Anhalt. Gemäldegalerie) – "Stadtpark"

Das Bauhausgebäude (Standort 1) selbst scheidet aus folgenden Gründen aus:

Die Stiftung Bauhaus Dessau verfügt mit ca. 40.000 katalogisierten Sammlungsstücken verschiedener Art über die weltweit zweitgrößte Sammlung zum Thema Bauhaus überhaupt. Aufgrund der denkmalgeschützten Bausubstanz des Bauhausgebäudes und der Meisterhäuser im Status eines UNESCO-Welterbes ist die Präsentation der Sammlung insbesondere aus museal konservatorischen Gründen in den Bestandsbauten nur stark eingeschränkt bzw. gar nicht möglich. Deshalb wird ein Ausstellungsgebäude benötigt, das als Neubau konzipiert, diejenigen Räumlichkeiten sowie auch technischen Bedingungen bietet, welche eine sach- und fachgerechte Präsentation der Sammlung ermöglichen.

Gegen eine Lösung in der Kernzone des Bauhauses (Standorte 2 und 3) wurden denkmalrechtliche Bedenken angemeldet. Ein Ausstellungszentrum auf der hier untersuchten Fläche, würde in einer direkten kompositorischen, räumlichen und funktionalen Bezugnahme zum Bauhaus stehen. Das Bauhausgebäude ist als künstlerisch und historisch abgeschlossenes Werk zu verstehen. Bei einer baulichen Weiterentwicklung in dessen Umfeld wäre der Denkmalwert in Frage zu stellen.

Der Standort 4 ist in den 1930er Jahren im Kontext zu dem Ensemble der umgebenden Wohnbebauung als nicht bebaubare Freifläche konzipiert und gestaltet worden. Der Stadtrat sprach sich zudem im März 2013 gegen eine diskutierte unterirdische Variante am Standort des Bauhauses aus.

Die drei eingerahmten Standorte wurden durch die Stadt Dessau-Roßlau als alternativ zu prüfende Standorte in die Entscheidungsfindung eingebracht<sup>43</sup>. Für den Standort 8 hatte der Stadtrat bereits am 02. März 2011 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 218 "Besucherzentrum am Bauhaus" gefasst. Dieser sah die Festsetzung eines Baugebietes zur Errichtung eines Besucherzentrums am Standort "7 Säulen" vor. Der Aufstellungsbeschluss basierte u. a. auf der Zielstellung, zwei UNESCO-Welterbestätten, das Gartenreich Dessau-Wörlitz und das Bauhaus mit den Meisterhäusern an ihrer Nahtstelle miteinander zu verknüpfen. In analoger Weise sollte diese Zielstellung auch für den Standort 7 (Meisterhäuser) zum Tragen kommen. Der Standort "Sieben Säulen" musste letztendlich aufgegeben werden, da hier für die Realisierung des Ausstellungszentrums ein bestehendes Denkmal hätte abgebrochen werden müssen. Der Abbruch eines Denkmals ist jedoch nur zulässig, wenn kein anderer geeigneter Standort für ein beabsichtigtes Vorhaben vorhanden ist. Hinzu kam in 2011 die Nachricht, dass die Errichtung eines Besucherzentrums mit Landesmitteln nicht realisiert werden konnte.

Für den Standort "Meisterhäuser" waren die zeitlich nicht überschaubaren Rahmenbedingungen für die Auflösung bestehender Mietverhältnisse an diesem Standort das wesentliche Kriterium verminderter Planungssicherheit, um zum Bauhausjubiläum im Jahr 2019 das Bauhaus Museum tatsächlich eröffnen zu können.

---

<sup>43</sup> Beschlussfassung des Stadtrates vom 20.03.2013 (BV/048/2013/CDU)

Insbesondere die städtebaulichen Vorteile (Erschließung, ÖPNV-Anbindung, Nähe zum Stadtzentrum und anderen Bauhaus-Orten, Freiheitsgrade für den Architekturwettbewerb usw.) haben im Kontext mit den stadtentwicklungspolitischen Zielsetzungen zur Weiterentwicklung der Innenstadt letztlich den Ausschlag für den Standort Stadtpark gegeben.

Am 24.09.2014 hat sich der Stadtrat von Dessau-Roßlau noch einmal konkret zum Stadtpark als Standort für das geplante Ausstellungsgebäude der Stiftung Bauhaus Dessau bekannt und bekräftigt, eine in nordöstlicher Randlage des Dessauer Stadtparkes gelegene Teilfläche für den Bau zur Verfügung zu stellen. Der Stadtrat hat damit seinen Beschluss vom März 2013 präzisiert, in dem er sich auf drei Standorte für das Bauhaus Museum festgelegt hatte - zwei an den "Sieben Säulen" und den Stadtpark - und begrüßte den vom Stiftungsrat des Bauhauses ausgewählten Standort Stadtpark.

Denn mit dem Bauhaus Museum am Rande des Stadtparks rückt ein mit dem Bauhaus verbundenes Bauvorhaben in den Fokus prioritärer stadtentwicklungspolitischer Aufgaben mit dem Schwerpunkt der Belegung der Innenstadt. Das hat wesentliche Vorzüge, insbesondere im Hinblick auf eine Auseinandersetzung mit der inhaltlichen, gestalterischen, baukulturellen und wirtschaftlichen Weiterentwicklung der Innenstadt. Die Errichtung eines Ausstellungsgebäudes im Stadtpark inmitten der "Bauhausstadt" wird als der entscheidende Impuls angesehen, um die Innenstadt und die Identität der Bewohner mit "ihrem" Bauhaus entscheidend zu stärken und sich wirklich als Bauhausstadt zu begreifen. Aus dieser Konstellation sowie der eindeutigen politischen und gesellschaftlichen Willensbekundung kann ein überwiegendes öffentliches Interesse mit prioritärer Wichtung, zur Errichtung eines Baukörpers an dieser Stelle abgeleitet werden.

Die weiteren in der Abbildung 4 genannten Standorte sind bereits in einem frühen Planungsstadium, u.a. aus wirtschaftlichen Gründen, nicht weiterverfolgt worden.

Angesichts der auch von der Landesregierung getroffenen Entscheidung für den Stadtpark, welche immer auch im Zusammenhang mit der Gesamtfinanzierung des beabsichtigten Museumsneubaus zu sehen war, fasste der Stadtrat am 29.01.2014 einen erneuten Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 220 "Ausstellungszentrum für das Bauhaus". Die Veröffentlichung erfolgte durch Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Dessau-Roßlau vom 22.02.2014. Die Alternativstandorte "Sieben Säulen" (Puschkinallee 53 – 57) und "Meisterhäuser" (Gropiusallee 83 – 85) spielte aus den o. a. Gründen keine Rolle mehr in der Betrachtung. Das Planverfahren für den Bebauungsplan Nr. 218 wurde per Beschluss eingestellt. Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Dessau-Roßlau am 29. November 2014 veröffentlicht.

## **6. BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN**

Im Zusammenhang mit den in den vorstehenden Kapiteln erläuterten Erwartungen an die Standortentwicklung, im Zusammenhang mit den Beschlussfassungen des Stadtrates der Stadt Dessau-Roßlau, wird es erforderlich, eine boden- und bauplanungsrechtliche, wie auch eigentumsbezogene Neuordnung im nördlichen Teil des Dessauer Stadtparks vorzunehmen, um das Bauhaus Museum an diesem Standort

etablieren zu können. Mit dem Museumsneubau entsteht eine Einrichtung für die Allgemeinheit zur Vermittlung von Kunst und Kultur von herausragender Bedeutung, woraus die Festsetzung von Flächen für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB resultiert.

## 6.1 Art der baulichen Nutzung

### 6.1.1 Fläche für Gemeinbedarf

Das Kernanliegen vorliegenden Bebauungsplanes ist, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben Bauhaus Museum im Bereich der Nordostecke des Stadtparks, dem sog. "Vorpark Nord" zu schaffen.

Basierend auf dem Ergebnis eines internationalen, interdisziplinär durchgeführten Realisierungswettbewerbsverfahrens, welches im September 2015 seinen vorläufigen Abschluss mit der Entscheidung für zwei 1. Preisträger fand, wurde in einem nachgelagerten VOF-basierten Auswahlverfahren der Entwurf des spanischen Büros Gonzales Hinz Zabala als zu realisieren festgelegt. Hierzu schreibt das Preisgericht (Auszug aus der schriftlichen Beurteilung):

*"Das neue Bauhaus Museum (...) versteht sich als ikonografisches Erbe/les is more und verbindet mit seinem gläsernen Foyer – Geschoss zwischen dem urbanen Stadtleben und dem Stadtpark und lädt den Besucher ins Museum ein. (...) Die gläserne Hülle um das gesamte Gebäude (...) schafft (...) maximale kuratorische Freiheit der Bespielung. Sie greift die Intention des Bauhauses – eine offene Schule zu sein – auf. (...) Funktional als auch von der Bespielbarkeit der Räume ist diese Arbeit ein sehr guter Beitrag – das Museumsgebäude als Instrument zum Ausdruck von Aktivität und Produktivität – Kreativität und sozialer Interaktion."*

Die Verfasser des Wettbewerbsbeitrags sehen das Bauhaus Museum in die bestehende städtebauliche Situation, wie nachfolgend beschrieben, eingeordnet.

*"Als zugleich einfacher, offener und monolithischer Körper schließt das Gebäude eine Lücke im bestehenden Stadtgefüge, in dem es, leicht zurückversetzt, die historische Bauflucht der Kavallerstraße aufnimmt. So werden zur City eine Vorplatzsituation und ein neuer öffentlicher Raum geschaffen, in dem Museum und Stadt in Beziehung stehen und interagieren können. Gleichzeitig begrenzt das Gebäude den Stadtpark und bildet mit seinem transparenten Erdgeschoss, von der Ratsgasse kommend, ein Tor zu diesem. (...) Das offen belassene Erdgeschoss intensiviert damit die Interaktion zwischen Straße, Museum und Park."*

Diese beiden maßgebenden Intentionen für den Neubaustandort bringen zum Ausdruck, dass zum einen eine langfristig zu etablierende, das Stadtbild fernerhin in diesem Bereich prägende und zum anderen in hohem Maße öffentlichkeitsaffine Nutzung begründet werden soll. Die konkreten städtebaulichen Vorgaben des Wettbewerbs, mit denen die prinzipielle Einordnung des Museumsgebäudes vorgegeben wird, führen dazu, dass eine Fläche für Gemeinbedarf mit der konkreten Zweckbestimmung "Bauhaus Museum" zeichnerisch und textlich Festsetzungsgegenstand des Bebauungsplanes wird. In der konkreten Festsetzung "Bauhaus Museum" bringt die Stadt Dessau-Roßlau zum Ausdruck, dass nicht irgendein Museumsneubau an diesem Standort gewollt ist, sondern ausschließlich ein Ausstellungszentrum, wel-

ches in Form eines Museums für den Sammlungsbestand der klassischen Moderne der Stiftung Bauhaus Dessau erstrangig zur Verfügung steht. Mit der Festsetzung selbst, mit ihrer lagebezogenen Abgrenzung gegenüber den angrenzenden Stadtparkflächen und denen der Verkehrsanlagen von Kavalierstraße und Friedrichstraße, ist der Stadt Dessau-Roßlau bewusst, dass es in diesem Bereich einen dem Wettbewerbsergebnis adäquaten Gestaltungsspielraum für die baukörperliche Einordnung und die Etablierung zuordenbarer Funktionen und Anlagen geben soll. Hieraus resultiert eine größere Flächenfestsetzung für die Fläche für Gemeinbedarf als für den eigentlichen Hauptbaukörper des Bauhaus Museums selbst benötigt.

Dieses ist auch erforderlich, um entsprechende bauliche oder fernerhin gewünschte Nutzungserweiterungen bzw. –veränderungen zu ermöglichen, ohne den Bebauungsplan selbst erneut anpassen zu müssen. Dabei sind die für die Nutzung des Bauhaus Museums untergeordneten Anlagenteile, wie ein Wirtschaftshof oder Bereiche für freigastronomische Einrichtungen des Museumscafés oder auch nutzungsergänzende, separate Gebäude bzw. bauliche Anlagen auf der festgesetzten Fläche für Gemeinbedarf nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB ohne weitere zusätzliche Festsetzungen zulässig. Maßgebliches Kriterium für die Zulässigkeit von Nebenanlagen ist die Vereinbarkeit mit der festgesetzten Zweckbestimmung der Fläche.

Im westlichen Teil des Geltungsbereiches tritt eine zweite dem Bauhaus Museum zugordnete Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "St" (Stellplätze; zugeordnet dem "Bauhaus Museum") hinzu. Auf dieser Fläche soll der ruhende Verkehr für das Museum, entsprechend der festgelegten Stellplatzanzahl untergebracht werden. Der Wettbewerbssieger schreibt dazu in seinen Erläuterungen:

"Die neue Stellplatzanlage an der Ecke Friedrichstraße – Fritz-Hesse-Straße blendet mit subtil ansteigender Landschaftsarchitektur vor dem Parkplatz und entlang der Straße die visuelle Präsenz der Fahrzeuge aus."

Hiermit kommt zum Ausdruck, dass eine nicht dominant in den Park wirkende Einordnung dieser Stellplatzanlage im Randbereich des Stadtparks das Planungsziel darstellt. Im Bebauungsplan wird die hierfür in Anspruch zu nehmende Fläche als Fläche für Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB, in Verbindung mit der Festsetzung "St" für Stellplätze, festgesetzt. Zu weiteren Ausführungen wird auf das Kapitel 6.7 "Verkehrerschließung" verwiesen.

Die Anordnung von Ladestationen in Reaktion auf die zunehmende E-Mobilität im Individualverkehr (Pkw und Rad), ist dabei nicht ausgeschlossen und im Übrigen über die ergänzenden Regelungsstatbestände des Bebauungsplanes zu Nebenanlagen mit erfasst. Das Gleiche gilt für Fahrradabstellboxen, Hinweisschilder im Sinne von Nebenanlagen, etc..

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 220 wurde neben einer schalltechnischen Untersuchung<sup>44</sup> ebenfalls eine gutachterliche Stellungnahme zur lufthygienischen Situation<sup>45</sup> beauftragt, um die Verträglichkeit der festgesetzten Flächen für Gemeinbedarf im Hinblick auf Immissionsschutzerforder-

---

<sup>44</sup> Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 220 "Ausstellungszentrum für das Bauhaus", Bonk-Maire-Hoppmann GbR, Garbsen, Nr. 14146, Stand: 20.04.2016

<sup>45</sup> Gutachterliche Stellungnahme zur lufthygienischen Situation für den Bebauungsplan Nr. 220 "Ausstellungszentrum für das Bauhaus", GEO-NET Umweltconsulting GmbH, Hannover i. A. v. Bonk-Maire-Hoppmann GbR, Stand: März 2016

nisse, in Bezug zu den bestehenden Nachbarschaftssituationen, aber auch der Nutzungen auf der Fläche selbst, verträglich auszugestalten. Die Untersuchungen führen zu dem Ergebnis, dass das bestehende Wohnen auf den angrenzenden Wohngrundstücken in den entsprechenden Rahmenbedingungen weiterhin unbeeinträchtigt vollzogen werden kann, lediglich für das Bauhaus Museum anteilig passiver Schallschutz erforderlich wird (s. auch Kapitel 6.8).

Darüber hinaus wurden Untersuchungen zum Erschütterungsschutz<sup>46</sup> planbegleitend durchgeführt, deren Ergebnisse sich hauptsächlich maßgeblich für den Vollzug des Bebauungsplanes darstellen. Auch hier kann auf die Ausführungen zum Kapitel 6.8 verwiesen werden.

## 6.2 Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen

Bei Flächen für Gemeinbedarf bedarf es nicht der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung. Die Stadt Dessau-Roßlau sieht hierzu auf Grund der sehr klar ablesbaren Parameter zur Gebäudeentwicklung des Bauhaus Museums, im Ergebnis des durchgeführten Architekturwettbewerbs, keine Erforderlichkeit. Die beiden nachfolgend eingefügten Abbildungen sollen die vorstehenden Ausführungen unterstreichen.



**Abbildung 9** Wettbewerbsbeitrag Gonzalez Hinz Zabala Perspektive aus dem Stadtpark

---

<sup>46</sup> Erschütterungstechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 220 "Ausstellungszentrum für das Bauhaus", Bonk-Maire-Hoppmann GbR, Garbsen, Nr. 14146/e, Stand: 27.03.2016



Abbildung 10 Wettbewerbsbeitrag Gonzalez Hinz Zabala Perspektive Ratsgasse

### 6.3 Bauweise

Auf das Festsetzen einer Bauweise verzichtet die Stadt Dessau-Roßlau, da sie gemeinsam mit der Bauherrin, der Stiftung Bauhaus Dessau, die Einordnung des zukünftigen Museumsbaukörpers unter den Aspekten des Gemeinwohls vornehmen wird. Darüber hinaus ist, wie im vorstehenden Kapitel bereits benannt, die Baukörperlösung bereits grundsätzlich vorgegeben.

### 6.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Auf der Fläche für Gemeinbedarf hält es die Stadt Dessau-Roßlau wegen des über den Wettbewerb bereits vorliegenden Entwurfes für die Realisierung des Bauhaus Museums, städtebaulich nicht für erforderlich, über entsprechende Baugrenzen ein Baufeld vorzugeben. Das Wettbewerbsergebnis zeigt sich sehr klar erkennbar hinsichtlich der Baukörperereinordnung in den städtischen Kontext. Die erwartbar versiegelte Grundfläche wird demnach für den Baukörper des Museums sowie sein im Zusammenhang mit dessen Betrieb vollständig befestigtes Umfeld maximal 5.500 m<sup>2</sup> betragen. Somit stellen sich weitere Vorgaben diesbezüglich als entbehrlich dar.

## 6.5 Stellplätze und Nebenanlagen

Die erfolgten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zu Stellplätzen und Nebenanlagen (z. B. Ladestationen und Fahrradboxen) zielen darauf ab, im Rahmen des Bebauungsplanes, in Zuordnung zum Bauhaus Museum, die entsprechende städtebauliche Lage vorzugeben. Es wird damit bewirkt, dass die Besucherstellplätze wie auch die Nebenanlagen keinen dominierenden Charakter mit Blick auf das Gesamterscheinungsbild des Bauhaus Museums selbst, wie auch der landschaftsästhetischen Wirkung des Stadtparks erlangen und die Qualität dieser Erscheinungsbilder beeinträchtigen können.

Nach § 48 BauO LSA<sup>47</sup> sind für das Bauhaus Museum grundsätzlich Stellplätze nachzuweisen. Vorliegend erfolgt der Nachweis in zumutbarer Entfernung auf einem geeigneten Grundstück, welches heute bereits anteilig von Stellplatzanlagen erfasst wird. Dieses befindet sich in Nachbarschaft zum Grundstück Friedrichstraße 17 und soll für die Anlage von 50 PKW-Stellplätzen (incl. 5 Behindertenstellplätze) zur Verfügung stehen können. Diese Stellplatzanzahl steht nicht in Übereinstimmung mit der Städtischen Stellplatzsatzung, bei der, entsprechend der anzulegenden Kennwerte für das Bauhaus Museum, ein Stellplatzbedarf in Höhe von 63 Stellplätzen angezeigt wäre. Der vorliegende Bebauungsplan weicht gemäß § 1 Abs. 3 der Städtischen Stellplatzsatzung von dieser begründet ab, da auf Grund der besonderen Lage des Bauhaus Museums hierfür die Rechtfertigung gegeben ist.

Mit der Lage im Stadtzentrum besitzt das Bauhaus Museum eine hervorragende Erreichbarkeit über den ÖPNV. In direkter Anbindung zum Hauptbahnhof Dessau verlaufen Straßenbahnlinien und Buslinien des ÖPNV im Bereich von Friedrich- und Kavalleriestraße und gewährleisten mit der zukünftig unmittelbar im Zugangsbereich des Museums gelegenen Zentralhaltestelle eine attraktive Erreichbarkeitssituation. Des Weiteren bieten Reisebusstellplätze nördlich des Museums für Besucher ebenfalls auf kurzem Wege die Erreichbarkeit. Darüber hinaus werden nennenswerte Anteile von Besuchern mit dem Fahrrad oder, sofern nicht vom Hauptbahnhof über den ÖPNV, so von der in dessen Nachbarschaft gelegene P+R-Anlage das Museum mit der Straßenbahn erreichen können. Eine zweite P+R-Anlage befindet sich im Süden der Stadt, ebenfalls in unmittelbarer Randlage zur Straßenbahnbindung.

Diese zuvor genannten Rahmenbedingungen erlauben es, das Museum als in hohem Maße über die öffentlichen Verkehrsträger angeschlossen zu betrachten und damit die als erforderlich an zusehende Stellplatzanzahl auf den oben genannten Umfang zu reduzieren.

Im Sinne einer öffentlich-rechtlichen Sicherung dieser Fläche wird auf der Basisdarstellung einer Fläche für Gemeinbedarf die Festsetzung für eine Stellplatzanlage nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB vorgenommen. In diesem Zusammenhang überwindet der Bebauungsplan die städtische Stellplatzsatzung in zulässiger Weise, da in dieser unter § 1 Abs. 3 Folgendes ausgeführt wird: "Vorrang vor den in dieser Satzung erhobenen Forderungen nach den notwendigen Stellplätzen haben die Festsetzungen von Bebauungsplänen". Somit wird die Anzahl von 50 Stellplätzen auf einer der der Gemeinbedarfsfläche des Bauhaus Museums zugeordneten Gemeinbedarfsfläche

<sup>47</sup> Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung (neugefasst) vom 10.09.2013 (GVBl. LSA S. 44), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S. 288,341)

festgesetzt und darüber hinaus geregelt, dass deren Ausführung nur in ungebundener Bauweise zulässig ist.

Eine ähnliche Haltung, wie im Hinblick auf den Bodenschutz, vertritt der Bebauungsplan mit Blick auf Nebenanlagen, im Sinne der Nutzung erneuerbarer Energien. Hierzu wird festgesetzt, in welchem Bereich Fotovoltaikanlagen bzw. Solarthermieanlagen zulässig sind. Diese Festsetzung erfolgt im Hinblick auf ihre städtebauliche Wirkung. Hierdurch soll der städtebaulich gewünschten Anordnung derartiger Anlagen entsprochen und ein Errichten auf Grundstücksflächen bzw. hierfür städtebaulich nicht gewünschten Bereichen ausgeschlossen werden.

Im Sinne der Einsehbarkeit stellt sich, auch mit Blick auf den Wettbewerbsentwurf, lediglich die Dachfläche als optionale Aufnahme­fläche für Fotovoltaik- und Solarthermieanlagen geeignet dar. Somit ver­trägt die Solitärstellung des Baukörpers des Bauhausmuseums, auch mit Blick auf die abschließende Entscheidung zum 1. Preis und damit die Umsetzung des Entwurfs, kein nachträgliches Hinzufügen von Fotovoltaik- oder Solarthermieanlagen im Bereich der Gebäudefassaden oder im unmittelbaren funktionalen Umfeld des Museums. Somit liegt die räumliche Zuordnung auf dem Dachflächenbereich im öffentlichen Interesse mit Blick auf den Vollzug des Bebauungsplanes.

Die zuvor genannte grundsätzliche Haltung der Stadt Dessau-Roßlau gilt auch für die Errichtung von Windkraftanlagen, welche sich auf Grund der exponierten stadträumlichen Situation vorliegend als unzulässig erweisen.

### **Allgemein gilt für alle vorstehend benannten baulichen Entwicklungen:**

Im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes sind Belange des allgemeinen Artenschutzes zu beachten. Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes von Kurzumtriebsplantagen und gärtnerische genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche oder andere Gehölze in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Die Ausführungsplanung und die Durchführung der Bauarbeiten sind so zu organisieren, dass Belange des Artenschutzes Beachtung finden.

Gemäß § 9 (6) BauGB ist darauf hinzuweisen, dass sich der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes in einem Gebiet mit signifikantem Hochwasserrisiko (Risikogebiet gem. § 73 Abs. 1 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz (WAG)) befindet.

Für die im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 220 "Ausstellungszentrum für das Bauhaus" festgesetzten Gemeinbedarfsflächen gelten nachfolgende Ausführungen:

- Nach § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (DSchG ST<sup>48</sup>) vom 21.10.1991 (GVBl. LSA S. 368), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Investitionserleichterungsgesetzes vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769) sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales sofort anzuzeigen und zu sichern. Bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige ist am

---

<sup>48</sup> Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21.10.1991 (GVBl. LSA, S. 368), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.12.2005 (GVBl. LSA, S. 769)

Fundort alles unverändert zu lassen. Die wissenschaftliche Dokumentation der im Zuge der Bau- und Erschließungsmaßnahmen entdeckten archäologischen Denkmale obliegt dem jeweiligen Vorhabenträger und wird durch den § 14 Abs. 9 DSchG ST geregelt.

- Die Anschlussbedingungen von Vorhaben an die öffentliche Abwasserkanalisation sind mit der DESWA durch die jeweiligen Bauherren zu regeln.
- Im Plangebiet befinden sich Grenzeinrichtungen sowie Vermessungsmarken des amtlichen Lage- und Höhenfestpunktfeldes, welche ggf. durch zukünftige Bautätigkeit zerstört werden können. In diesem Zusammenhang ist auf die Regelung nach § 5 und § 22 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.2004 (GVBl. LSA S. 716) zu verweisen, wonach derjenige ordnungswidrig handelt, der unbefugt Grenz- und Vermessungsmaße einbringt, verändert oder beseitigt.
- Sollten bei Tiefbauarbeiten Grundwasserabsenkungen erforderlich werden, so ist dafür gemäß § 8 Abs. 1 WHG<sup>49</sup> eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 10 WHG erforderlich. Die Erlaubnis ist rechtzeitig, mindestens 4 Wochen vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Hierfür sind dem Antrag eine kurze Baubeschreibung mit Angabe der Entnahme- und Einleitmenge, der Entnahme- und Einleitstelle, des Zeitraumes der Wasserhaltung und mit Angaben über die örtliche Lage und Lageplan beizufügen.

## **6.6 Grünordnung, Grünflächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes erfasst Teile des nördlichen Stadtparks. Die zwischen den beiden Flächen für Gemeinbedarf liegenden Areale des Plangebietes werden als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" festgesetzt. Auf diesen gibt es erhaltenswerte Baum- und Gehölzbestände, die sich in der Stadtgrundkarte (Planungsgrundlage des Bebauungsplanes) eingemessen zeigen und für den Bebauungsplan mit der Randsignatur der Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt werden. Ebenfalls erhalten werden das Aktivspielfeld und die hieran angrenzenden Aufenthaltsbereiche. Ziel des Bebauungsplanes ist es, insbesondere den Aufenthaltswert in diesem Teilbereich des Stadtparks zu konsolidieren und in eine grünplanerische Gesamteinordnung, in Korrespondenz zum Baukörper des Bauhaus Museums zu überführen. Hierzu wird im Bebauungsplan eine Symboldarstellung zweckbestimmend festgesetzt.

Der Wettbewerbssieger sieht mit seinem Entwurf für das Bauhaus Museum den hochwertigen Grünbestand des Stadtparks als zu respektieren an, in dem er in der Begründung zu seinem Entwurf u. a. ausführt: "Die artenreiche Fauna (Anm. d. Verf.: Gemeint ist hier sicherlich die Flora.) des Parks wird mit umgepflanzten und neuen Bäumen und Sträuchern so ergänzt, dass der Gegensatz von verdichteten Gruppen und offenen Rasenflächen gestärkt wird. (...) Die landschaftlichen Maßnahmen sollen diese Werte stärken. Das Einsetzen von Krautpflanzen mit unterschiedlicher Wuchshöhe eröffnet der Fauna des Parks neue Rückzugsmöglichkeiten und Nahrungsquellen. Diese Zonen setzten Akzente in der Gesamtkomposition durch auffallendes

<sup>49</sup> WHG – Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 320 der Verordnung vom 30.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

Blattwerk, Blüten und wechselnde Farbeigenschaften, speziell im Herbst und Winter. Der artenreiche Baumbestand bietet eine Vielzahl von Möglichkeiten unter ausschließlicher Verwendung der bereits vorkommenden Arten. Selektiver Einsatz und Neukonfigurationen sollen Gegensätze oder Analogien zwischen Baumgruppen und offenen Grünflächen verstärken."

Hiermit wird einvernehmlich zur Haltung der Stadt Dessau-Roßlau zum Ausdruck gebracht, dass der Stadtpark seine hohe Qualität vornehmlich auf Grund des Baumbestandes erhält, der auch aus Gründen des Naturschutzes soweit wie möglich erhalten werden soll.

Der Ersatz von Bäumen, welche sich im Baufeld des Bauhaus Museums oder im Bereich der Stellplatzanlage befinden, wird gemäß den Rahmenregelungen der städtischen Baumschutzsatzung vorgenommen. Als Einzelstandorte explizit festgesetzt werden Bäume, die besondere Raumwirkung entfalten, wie z. B. im Bereich der neuen Stellplatzanlagen oder im Nahbereich des zukünftigen Museums. Ebenso gesonderte Festsetzungen erfolgen zu den Alleebäumen an der Kavallerstraße (s. u.). Für die übrigen Parkbäume innerhalb der als öffentliche Grünflächen festgesetzten Parkbereiche gilt ebenfalls die flächenumgrenzende Erhaltungssignatur.

Die östliche Begrenzung der Fläche für Gemeinbedarf für den Museumsneubau verläuft in Nähe einer zweiten Baumreihe, im Sinne einer doppelreihigen Allee entlang der Kavallerstraße. Diese Bäume stellen sich als nach dem BNatSchG geschützt dar, werden jedoch mit Blick auf den Entwurf des Wettbewerbssiegers nicht in Gänze als zu erhalten festgesetzt, sondern im Rahmen einer informellen Plandarstellung, in Abhängigkeit von den Straßenbaumaßnahmen im Vorfeld des Bauhaus Museums, als zu erhalten bestimmt. Der Umfang notwendiger Entnahmen einzelner Bäume ist auch hier entsprechend der Vorgaben der städtischen Baumschutzsatzung zu kompensieren.

Von besonderer Bedeutung sind vor allem auch Bäume, die als Niststandort für geschützte Arten (Dohlen) dienen. Diese sind zwingend zu erhalten. Gegenwärtig wird im Plangeltungsbereich selbst kein Baum von Dohlen „belegt“. Bäume in Nachbarschaft zu den mit - gegenwärtig ebenfalls nicht genutzten - Nistkästen bestückten Bäumen (außerhalb des Plangeltungsbereichs) werden vorsorglich erhalten durch entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan. Als Vorsorgemaßnahme im Sinne des Artenschutzes werden für die Dohlen im Stadtpark neue Äsungsflächen ertüchtigt, indem das Mahdregime einer Grünfläche bei den Y-Hochhäusern auf die Nahrungsansprüche der Tiere, insbesondere in der Aufzuchtphase, umgestellt wird.<sup>50</sup>

Hinsichtlich der Fassadengestaltung des zukünftigen Museumsgebäudes werden Maßnahmen zu Minderung der Kollisionsgefahr, wie Verzicht auf hochwachsende Gehölze vor spiegelnden Flächen und die Verwendung von reflexionsarmem Glas in die Festsetzungen aufgenommen. Vorbeugende Maßnahmen diesbezüglich bzw. konkrete Schutzvorkehrungen sind bei der Bauausführung zu berücksichtigen.

Der Stadtpark in seinem heutigen Erscheinungsbild stellt sich als attraktiver Freiraum für alle Altersgruppen und Kulturen dar und unterliegt einer intensiven Nutzung. Die-

---

<sup>50</sup> Eine weitere Maßnahme dieser Art wird an anderer Stelle im Stadtgebiet erfolgen, die ebenfalls dem Aktionsradius der im Stadtpark aktiven Dohlenkolonie entspricht. Vgl. dazu Kap. 4.3

se interkulturelle Nutzung war ein wichtiges Anliegen des Umgestaltungsprozesses bis 2011 und ist eines der wenigen Beispiele, welches tatsächlich, den Intentionen der Planung folgend, auch in der Wirklichkeit funktioniert. Vor allem das Aktivspielfeld (Multifunktionsfläche) und die Umgebung desselben ziehen vielschichtige Nutzergruppen an. Diese setzen sich zusammen aus Jugendlichen, jungen Erwachsenen, jungen Familien mit und ohne Migrationshintergrund, ausländischen Studenten, Sportvereinen, welche den Bereich zum Treffen, zur sportlichen Betätigung und sogar zum Training nutzen. Die großen Freiflächen erlauben es, sehr unterschiedlichen Nutzergruppen sich gegenseitig ausreichend Raum zu geben, woraus ein konfliktärmer öffentlicher Raum resultiert.

Aus der bestehenden Koexistenz der zuvor genannten Nutzungen heraus muss es im Rahmen der anzupassenden Gestaltung von Teilflächen, im Zusammenhang mit dem Museumsneubau, unabdingbar das Ziel sein, die Attraktivität dieses sensiblen Ortes (große Freifläche, gute Einsehbarkeit des Bereiches, gute Erreichbarkeit über alle Wege) in neuer Qualität aufrechtzuerhalten und den durch das Bauhaus Museum punktuell initiierten Verdrängungsprozess zu kompensieren. Mit diesem Anspruch hat die Stadt Dessau-Roßlau parallel zur Projektplanung des Bauhaus Museums eine Freiraumplanung zur Parkgestaltung, in Reaktion auf die Umgestaltung im "Vorpark Nord" des Stadtparks in Auftrag gegeben.

## 6.7 Verkehrserschließung

Grundsätzlich wurde zur Erhöhung der Attraktivität der Dessauer Innenstadt über die Beschlüsse des Stadtrates zum städtischen Leitbild, zum Zentrenkonzept, zum integrierten Stadtentwicklungskonzept, zum Nahverkehrs- und Verkehrsentwicklungsplan sowie zum Masterplan Innenstadt die Umgestaltung sowie die Verkehrsberuhigung der Kavallerstraße festgeschrieben. Aus dem Entwurf des Radverkehrskonzeptes der Stadt Dessau-Roßlau geht weiterhin hervor, dass der Streckenabschnitt für die "Bauhausroute", welche über die Antoinettenstraße in Richtung Bauhaus Museum geführt werden soll, parallel zum Stadtpark auf dessen Nordseite geführt, vorgesehen ist. Darüber hinaus ist begleitend zur Antoinettenstraße und Friedrichstraße und dann weiter östlich verlaufend Richtung Ratsgasse, der Trassenverlauf des Elberadweges zukünftig geplant.

In diesem Zusammenhang werden Anpassungen der Verkehrsführungen der Friedrichstraße, in Verbindung mit dem Museumsneubau und der Umgestaltung der Kavallerstraße erforderlich. Für die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen von Friedrichstraße und Kavallerstraße im Plangebiet, ergeben sich im Ergebnis der durchgeführten Verkehrsuntersuchungen, mit dem Ziel der Verkehrsentlastung der Kavallerstraße zwischen Friedrichstraße und Museum, verkehrsorganisatorische Änderungen. An der Einmündung Kavallerstraße/Friedrichstraße wird dabei die Verkehrsorganisation wie folgt geändert:

- Verzicht auf den Linksabbieger aus Richtung Kavallerstraße zur Friedrichstraße und damit Verzicht auf einen breiten Zufahrtsstreifen im südlichen Knotenarm,
- Änderung der vorhandenen vorgeschriebenen Fahrtrichtung "rechts" in der Zufahrt Friedrichstraße auf die vorgeschriebene Fahrtrichtung "links".

Mit dieser Änderung entfällt die Verkehrsrelation Süd-West am Knotenpunkt komplett und mit der außerdem festgelegten Begrenzung der zulässigen Höchstgeschwindig-

keit auf künftig 30 km/h wird die angestrebte Verkehrsentslastung der Kavalierrstraße erreicht.

Im Zuge der Umgestaltung der Kavalierrstraße und der damit einhergehenden Umgestaltung eines der wichtigsten Teilbereiche des Dessauer Stadtzentrums, erfolgt der Neubau einer Zentralhaltestelle für den ÖPNV (außerhalb des Plangeltungsbereiches). Die Dessauer Verkehrs GmbH (DVG) erneuert die Anlagen der Straßenbahn von der Fritz-Hesse-Straße bis zur Kavalierrstraße und damit auch im Bereich der Friedrichstraße.

Im Rahmen der Planung wurde seitens der Fachbehörde geprüft, ob eine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß § 3a UVPG für eine oder die Gesamtheit der zuvor genannten Maßnahmen besteht. Die Prüfung fiel negativ aus, das heißt, die bezeichneten Bauvorhaben sind keinem Vorhaben gemäß Anlage 1 des UVPG mit entsprechender Prüfpflichtigkeit zuzuordnen (vgl. Kap. 3.3).

Für die Erkennbarkeit der verkehrlichen Auswirkungen der städtebaulichen Zielstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wurde im Zusammenhang mit der Erarbeitung des vorliegenden Bebauungsplanes eine Verkehrsplanerische und Verkehrstechnische Untersuchung<sup>51</sup> (VTU) beauftragt. Diese wird Anhang vorliegender Begründung und u. a. nachfolgend zusammengefasst mit den wichtigsten Aussagen für die bauplanungsrechtliche Gesamtkonzeption wiedergegeben.

Die den Stadtpark nördlich und die Gemeinbedarfsfläche für das Bauhaus Museum ebenfalls nördlich und östlich umgebenden Straßenräume werden als öffentliche Verkehrsflächen im Bebauungsplan, entsprechend den Vorgaben der weit vorgeschrittenen ingenieurtechnischen Erschließungsplanung festgesetzt. Die Straßenbahntrasse erfährt hierbei eine gesonderte Kennzeichnung. Zur Aufrechterhaltung der Süd-West-Relation für den ÖPNV muss die vorhandene ÖPNV-Trasse in der Friedrichstraße für Busse befahrbar bleiben, um so den Buslinienverkehr als auch notwendigen Schienenersatzverkehr für die Dessauer Straßenbahn abwickeln zu können. Einer gesonderten Festsetzung bedarf es hierfür nicht, da die Bahnanlage in nachrichtlicher Übernahme Gegenstand vorliegenden Bebauungsplanes ist.

Die Einbindung des Museumsneubaus in den Stadtpark bedeutet gleichzeitig den Übergang zwischen Stadtpark und Ausstellungszentrum genauso attraktiv zu gestalten, wie die Erschließungsmöglichkeiten für Fußgänger, Radfahrer und PKW-anreisende Besucher sowie für Besucher, welche mit Reisebussen (Gelegenheitsverkehr) oder über den ÖPNV das Bauhaus Museum erreichen möchten. Darüber hinaus bestehen Erschließungsoptionen für Kunstguttransporte sowie Versorgungsfahrzeuge/ Lieferverkehre. Der Bebauungsplan differenziert die öffentlichen Verkehrsflächenfestsetzungen nicht weiter aus. Im dieser Begründung als Anlage beigegebenen Nutzungsbeispiel ist es möglich, einen, wenn auch nicht verbindlichen Eindruck von der zukünftigen Aufteilung des Straßenraumes zu erhalten.

Können die mit dem ÖPNV anreisenden Besucher des Bauhaus Museums dieses unmittelbar in Nachbarschaft zur zukünftigen Zentralhaltestelle erreichen, so ergibt sich im Rahmen der Einordnung der Reisebusstellplätze gegenüber der Hauptpost, die Zugangsmöglichkeit auf kurzem Wege zum Bauhaus Museum über die Gleis-

---

<sup>51</sup> Verkehrsplanerische und Verkehrstechnische Untersuchung, Verkehrs-System Consult Halle GmbH, Stand: 21.04.2016

zung der ÖPNV-Trasse im Zusammenhang mit der ebenfalls hier angeordneten Querungssituation für Fußgänger und Radfahrer entlang der Kavaliertstraße. Die Zufahrt zum Bahnübergang und die Zufahrt zur Reisebushaltestelle bedingen die bauliche Schaffung eines zusätzlichen Fahrstreifens an der südlichen Kante der vorhandenen Fahrbahn der Friedrichstraße.

Für die Besucherstellplätze des Bauhaus Museums wird ein Flächenanteil des Stadtparks nordöstlich des Grundstücks Friedrichstraße 17 (Y-Haus) bereitgestellt. Hier sollen 50 PKW-Stellplätze und weitere Nebenanlagen (Ladestationen und Fahrradstellboxen) eingeordnet werden können. Der Bereich soll umfassend eingegrünt werden und damit weiterhin als zugehörige Stadtparkfläche wirken. Der vorhandene Grundstücksanschluss gegenüber der Einmündung Fritz-Hesse-Straße ist dafür weiterhin baulich ausreichend.

Die Gleistrasse der Straßenbahn wird im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Innenentwicklung erneuert und zeitgemäßen technischen Standards angepasst. Parallel hierzu wird auch der Fuß- und Radweg entlang der nördlichen Grenze des Stadtparks leicht nach Süden verschoben. Dieser bildet sodann die Hauptzugangsrelation vom Besucherparkplatz zum Museumsneubau, alternativ besteht die Möglichkeit für Fußgänger, die den Stadtpark querenden Wege zu benutzen. Für den Radverkehr werden abschließbare Fahrradboxen im Bereich des Besucherparkplatzes integriert, auch wenn dies in der VTU nicht der bevorzugte Standort ist. Der Standort wird aber dennoch beibehalten, da hier das sichere Einstellen von Fahrrädern auch für Innenstadtbesucher ganz allgemein möglich sein wird. Darüber hinaus wird es im Bereich der Zentralhaltestelle in der Kavaliertstraße, in unmittelbarer Nähe zum Bauhaus Museum ausreichende Möglichkeiten geben, Fahrräder sicher in einer neu konzipierten Stellplatzanlage abzustellen.

Gegen die Einordnung des Museumsneubaus sind aus verkehrlicher Sicht keine Bedenken erkennbar. Eine spürbar zusätzliche verkehrliche Belastung der nördlich, östlich und nordwestlich befindlichen Wohnlagen ist nicht zu erwarten.

## **6.8 Immissionsschutz**

Ein wichtiger Planungsgrundsatz des Immissionsschutzrechts für die Bauleitplanung ist § 50 BImSchG<sup>52</sup>, wonach die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, soweit wie möglich vermieden werden.

Der Bebauungsplan wurde in Bezug auf den Immissionsschutz einer Schalltechnischen Beurteilung<sup>53</sup> unterzogen.

### **6.8.1 Verkehrslärm**

Im Ergebnis des Schalltechnischen Gutachtens zeigt es sich erforderlich, Vorsorge-maßnahmen im Zusammenhang mit der festgesetzten Fläche für Gemeinbedarf mit

---

<sup>52</sup> BImSchG – Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 76 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

<sup>53</sup> Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 220 "Ausstellungszentrum für das Bauhaus", Bonk-Maire-Hoppmann GbR, Garbsen, Nr. 14146, Stand: 20.04.2016

der Zweckbestimmung "Bauhaus Museum" zu treffen. Das bedeutet, dass übereinstimmend mit dem Gutachten aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden oder -wällen an den angrenzenden Straßen, respektive Bahnanlagen auf Grund der örtlichen Gegebenheiten nicht in Frage kommen. Aus diesen Gründen wird für künftige Bauvorhaben, entsprechend der gutachterlichen Empfehlungen, passiver Schallschutz im Bebauungsplan festgesetzt.

Die berechneten Lärmpegelbereiche als maßgebende Orientierung für die erfolgten Festsetzungen im Bebauungsplan, werden im Bebauungsplan selbst als Lärmpegelbereiche bei freier Schallausbreitung (ohne die Berücksichtigung abschirmender Bebauung) aufgenommen und von der Stadt Dessau-Roßlau als maßgebend, im Rahmen der Fortentwicklung baulicher Nutzungen im Plangebiet, angesehen.

Die des Weiteren aufgenommene Festsetzung zur Berücksichtigung der Abschirmungseffekte (Eigenabschirmung) dient dazu, möglichst die tatsächliche Plansituation zu berücksichtigen, bei welcher auf Grund des durch den Bebauungsplan zeitlich unbefristet vorgegebenen Baurechts es nicht ausgeschlossen werden soll, dass abschirmende Effekte bei neu zu errichtenden Baukörpern jederzeit möglich sind. Somit soll, um Härten im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes zu vermeiden, die Möglichkeit bestehen, die hierdurch (oder auch weitere neu errichtete Baukörper) zu verzeichnenden wirksamen Pegelminderungen bei zukünftigen Bauvorhaben berücksichtigen und somit bei unveränderter städtebaulicher Situation den immissionschutzrechtlichen Rahmen für die Einordnung neuer Bauvorhaben vorgeben zu können.

Die resultierenden Vorsorgemaßnahmen beziehen sich auf schutzbedürftige Räume (Ausstellungsräume, Veranstaltungsräume, Lehrräume und Personalräume), welche zur Friedrichstraße und Kavalierrstraße orientiert sind. Als Grundlage für die Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplanes wird auf die ermittelten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 abgestellt. Wie im Gutachten ersichtlich, stellen sich in diesem Zusammenhang die Lärmpegelbereiche III - V für das anstehende Vorhaben als relevant dar.

Der gutachterlichen Untersuchung zugrunde liegt die Verkehrsplanerische und Verkehrstechnische Untersuchung zum Bebauungsplan, welche neben den Verkehren auf der Friedrichstraße und Kavalierrstraße auch die an- und abfahrenden Verkehre im Bereich des Lieferhofes und der Besucherstellplätze betrachtet hat. Beide letztgenannten Bereiche stellen sich jedoch nicht als Pegel bestimmend im Sinne einer möglichen Erhöhung um bis zu 3 dB (A) dar. Sie bewegen sich unterhalb von 1 dB (A), mit Blick auf die Gesamtverkehrsmengen im Bereich der Friedrichstraße und werden damit akustisch nicht wahrnehmbar sein.

Zum neu im Bebauungsplan festgesetzten Stellplatzbereich für das Bauhaus Museum führt das Schalltechnische Gutachten aus, dass eine Nutzung der Fläche für Gemeinbedarf mit der ausgewiesenen Zweckbestimmung "Bauhaus Museum" mit der festgesetzten Pkw-Anzahl möglich sein wird, ohne dass die in der Nachbarschaft zu beachtenden Orientierungswerte nach Beiblatt 1 der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete bzw. Immissionsrichtwerte nach Ziff. 6.1 der TA Lärm überschritten werden. Hierbei wurde die von der Stadt Dessau-Roßlau unterstellte Nutzungszeit von 06.00 – 22.00 Uhr, einschließlich aller Anliefervorgänge (für benachbarte Grundstücke), in der schalltechnischen Berechnung erfasst.

Damit führt das Vorhaben "Bauhaus Museum" auf den festgesetzten Flächen für Gemeinbedarf nicht zu schalltechnischen Konflikten im Zuge der Verkehrs- sowie Anlagenlärm Betrachtung. Im Rahmen des Bebauungsplanes wird somit festgesetzt, dass die Notwendigkeit passiven Schallschutzes für schutzbedürftige Räume in den relevanten Teilbereichen der Fläche für Gemeinbedarf besteht. Das Schalltechnische Gutachten ist als Anhang Bestandteil dieser Begründung.

### 6.8.2 Freizeitlärm

Auf Grund der Lage des Bauhaus Museums im Stadtpark Dessau wurde zum Bebauungsplan eine gutachterliche Beurteilung des Freizeitlärms<sup>54</sup> vorgenommen. Anzusprechen ist hierbei einerseits das Aktivspielfeld, welches in der schalltechnisch ungünstigsten Situation (Sonn- und Feiertags in der Uhrzeit von 13.00 – 15.00 Uhr) als durchgehend genutzt unterstellt wurde. Unter Beachtung des Nutzungsumfanges des Kleinspielfeldes errechnen sich im Gutachten für die schalltechnisch ungünstigste Situation zu der am stärksten betroffenen westlichen Teilfläche des Baufeldes der Fläche für Gemeinbedarf "Bauhaus Museum" Beurteilungspegel bis 65 dB (A). Im größten Teil des Baufeldes für das Bauhaus Museum wird der für Allgemeine Wohngebiete maßgebliche Immissionsrichtwert von 55 dB (A) eingehalten bzw. unterschritten. Andererseits wurden Veranstaltungen im Stadtpark einer schalltechnischen Beurteilung, hinsichtlich der durch derartige Veranstaltungen verursachten Geräuschemissionen im Bereich des geplanten Ausstellungszentrums untersucht. Exemplarisch wurde das sog. "Leopoldsfest", ein Feld- und Barocklager mit Kinderland, betrachtet, bei welchem u. a. Livemusikdarbietungen stattfinden.

Das Gutachten merkt dabei grundsätzlich an, dass bei der Durchführung derartiger Veranstaltungen mit ihren typischerweise auftretenden Geräuschemissionen selbst die für "seltene Ereignisse" zu beachtenden Bezugspegel überschritten werden. Unter Beachtung der üblicherweise anzutreffenden Nutzungen im Rahmen des Stadtfestes (Leopoldsfest) wurde davon ausgegangen, dass bei Livemusik bzw. elektroakustisch verstärkter Musik auf kleinen Bühnen in einem Abstand bis zu rd. 30 m vor der Veranstaltungsbühne ein für Popkonzerte typischer Schalldruckpegel von 85 dB (A) anzunehmen ist.

Im Hinblick auf die Durchführung von Stadtfesten bzw. von vergleichbaren Veranstaltungen, die mit Livemusikdarbietungen verbunden sind, wird auf sog. "seltene Ereignisse" entsprechend der Freizeitlärm-Richtlinie abgestellt. In Bezug zu vor genanntem Gutachten geht der Bebauungsplan konservativ davon aus, dass entsprechend der LAI-Freizeitlärm-Richtlinie<sup>55</sup> die Immissionsrichtwerte für "seltene Ereignisse" bei 18 Veranstaltungen zu Grunde zu legen sind. Diese Anzahl an Veranstaltungen ist im Rahmen der Genehmigung der einzelnen Veranstaltungen bzw. Nutzungen sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Im Hinblick auf die möglichen Maximalpegel durch Einzelereignisse kommt das Gutachten zum dem Ergebnis, dass am Tage die jeweils maßgeblichen Bezugspegel sicher eingehalten bzw. unterschritten werden.

<sup>54</sup> Inhalt der Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 220 "Ausstellungszentrum für das Bauhaus", Bonk-Maire-Hoppmann GbR, Garbsen, Nr. 14146, Stand: 20.04.2016

<sup>55</sup> Die LAI-Freizeitlärm-Richtlinie wird bundesweit in der Rechtsprechung als "Anhalt" zur Bewertung von Geräuschemissionen als "antizipiertes Sachverständigengutachten" und als "Entscheidungshilfe" herangezogen (zur rechtlichen Bedeutung der Freizeitlärm-Richtlinie vgl. auch BVerwG, Beschluss vom 17.07.2003, NJW 03, 3360, und BGH, Urteil vom 26.09.2003, NJW 03, 3699). Zur rechtlichen Bedeutung der Freizeitlärm-Richtlinie vgl. auch Nr. 1 TA Lärm Rdnr. 10, Koch/Maaß in NuR 2000, 69, und Nürnberger in NVwZ 02, 1064.

Unter Beachtung der geplanten Öffnungszeiten des Bauhaus Museums kann ferner davon ausgegangen werden, dass die Beurteilung der Geräuschsituation derartiger Veranstaltungen auf die Tagzeit beschränkt werden kann. Der im Gutachten betrachtete ungünstigste Bühnenstandort ergibt für die am stärksten betroffenen Teilflächen des Baufeldes eine Emissionsbelastung bis zu rd. 80 dB (A). Damit wird der für sog. "seltene Ereignisse" gemäß Freizeitlärm-Richtlinie maßgebliche Immissionswert von 70 dB (A) um bis zu rd. 10 dB (A) überschritten.

Es ist aber darauf hinzuweisen, dass im Bereich der östlich bzw. südöstlich des Plangebietes vorhandenen Wohnbebauung der hier anzusetzende Immissionsrichtwert sodann um bis zu 13 dB (A) überschritten werden kann. Insofern ergäbe sich bei Einhaltung des für "seltene Ereignisse" maßgeblichen Bezugspegels an der vorhandenen Nachbarbebauung, im Bereich des Baufeldes, eine Immissionsbelastung bis zu 67 dB (A), anstelle wie vor genannt 80 dB (A). Damit ist festzustellen, dass nicht das Bauhaus Museum, sondern die vorhandene Wohnbebauung den Nutzungsumfang bzw. die Nutzungsintensität derartiger Veranstaltungen bestimmen wird.

Im Rahmen der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgt ein Hinweis auf die sog. "seltenen Ereignisse" mit ihren Auswirkungen. Dagegen besitzt die Festsetzung um 5 dB (A) höherer Lärmpegelbereiche (gegenüber denen resultierend aus dem Verkehrslärm) die am stärksten betroffenen Teilflächen des Baufeldes für das Bauhaus Museum, auf Grund der zeitlichen Begrenztheit (18 Veranstaltungen pro Jahr) und der mit Sicherheit nicht bei jeder Veranstaltung ausgeschöpften Immissionswerte, aus Sicht der Stadt Dessau-Roßlau kein Erfordernis.

Die Freizeitlärmuntersuchung als Bestandteil des Schalltechnischen Gutachtens ist Anhang dieser Begründung.

### 6.8.3 Lufthygiene

Darüber hinaus wurde zum Bebauungsplan eine gutachterliche Stellungnahme zur lufthygienischen Situation<sup>56</sup> erarbeitet. Die gutachterliche Stellungnahme kommt zu dem Ergebnis, dass sich die lufthygienische Situation im Umfeld des Museumsneubaus nicht dahingehend negativ verändert, dass die gültigen Immissionswerte überschritten werden würden. Als Leitkomponenten wurden die verkehrsbedingten Luftschadstoffe NO<sub>2</sub>, PN<sub>10</sub> und PN<sub>2,5</sub> betrachtet. Zur Beurteilung der Immissionskonzentrationen wurden in diesem Zusammenhang die rechtsverbindlichen Grenz- bzw. Immissionswerte der 39. BImSchV<sup>57</sup> herangezogen.

Die Ergebnisse der Analyse des Ist-Zustandes lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Für die Luftschadstoffe NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> und PM<sub>2,5</sub> können die derzeit gültigen Immissionswerte im gesamten Untersuchungsgebiet sicher eingehalten werden. Die höchsten Konzentrationen wurden für den nördlichen Abschnitt der Kavallerstraße (außerhalb des Plangebietes) berechnet, der neben einem vergleichsweise hohen Ver-

---

<sup>56</sup> Gutachterliche Stellungnahme zur lufthygienischen Situation für den Bebauungsplan Nr. 220 "Ausstellungszentrum für das Bauhaus", GEO-NET Umweltconsulting GmbH, Hannover i. A. v. Bonk-Maire-Hoppmann GbR, Stand: März 2016

<sup>57</sup> 39. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen vom 2. August 2010 (BGBl. I S. 1065)

kehrsaufkommen eine ungünstige Durchlüftungssituation durch die dichte Randbebauung aufweist.

Die Ergebnisse des Planfalls (2019) mit Teilentlastung der Kavaliertstraße (Netzfall 16) und Eröffnung des Bauhausmuseums lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Die höchsten Schadstoffkonzentrationen sind im Planfall in den Abschnitten der Kavaliertstraße, die an den Kreuzungsbereich Kavaliertstraße/Friedrichstraße angrenzen zu erwarten. Im Vergleich zur Ist-Situation verschlechtert das geplante Museumsgebäude die Durchlüftungssituation im Kreuzungsbereich und dem unmittelbar südlich angrenzenden Abschnitt der Kavaliertstraße, so dass die verkehrsbedingten Luftschadstoffkonzentrationen hier das Niveau der nördlichen Kavaliertstraße erreichen. Die Teilentlastung der Kavaliertstraße bewirkt aber insgesamt eine Verringerung der Verkehrsemissionen und -immissionen. Die Umsetzung des Verkehrsentslastungskonzeptes führt im Untersuchungsgebiet weitestgehend zu einer Verbesserung der lufthygienischen Situation gegenüber der Analysesituation 2014.

Die derzeit gültigen Immissionsgrenzwerte für die Luftschadstoffe NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> und PM<sub>2,5</sub> können im gesamten Untersuchungsgebiet sicher eingehalten werden.

Die gutachterliche Untersuchung zur lufthygienischen Situation wird Anhang der vorliegenden Begründung.

#### 6.8.4 Erschütterungen

Darüber hinaus wurde zum Bebauungsplan eine gutachterliche Stellungnahme zu möglichen Erschütterungen<sup>58</sup>, insbesondere im Zusammenhang mit dem Straßenbahnverkehr im unmittelbaren Umfeld des Museumsneubaus erarbeitet.

In der Erschütterungstechnischen Untersuchung werden einwirkende Erschütterungsimmissionen aus den angrenzenden Straßenräumen ermittelt und beurteilt. Da sich die Einwirkung von Erschütterungen aus Straßen- bzw. Straßenbahnverkehr nur auf bestehende oder in Planung befindliche Gebäude beziehen kann, wurde im Gutachten die Lage des Ausstellungszentrums aus dem für die Umsetzung präferierten Entwurf des Architekturwettbewerbes zugrunde gelegt.

In diesem Zusammenhang wurde geprüft, ob die Anforderungen der DIN 4150, Teil 2<sup>59</sup> (Einwirkungen von Erschütterungen auf Menschen und Gebäude) im Bereich des Museumsneubaus, unter Berücksichtigung der Erschütterungen aus dem Bahnbetrieb, eingehalten werden. Dabei wurde auch die Einwirkung des sekundären Luftschalls ermittelt und beurteilt. Auf Grundlage vor Ort durchgeführter Störungsmessungen wurden die erwartbaren Erschütterungen prognostiziert und nach DIN 4150, Teil 2 für Erschütterungen und für den sekundären Luftschall in Anlehnung an die die VDI-72019<sup>60</sup> beurteilt.

Bei der Bewegung von Schienenfahrzeugen auf Gleisanlagen bzw. von Fahrzeugen auf Straßen werden zeitlich veränderliche Kräfte auf die Fahrweggründung übertra-

---

<sup>58</sup> Erschütterungstechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 220 "Ausstellungszentrum für das Bauhaus", Bonk-Maire-Hoppmann GbR, Garbsen, Nr. 14146/e, Stand: 27.03.2016

<sup>59</sup> DIN 4150, Teil 2 – Erschütterungen im Bauwesen

<sup>60</sup> VDI-Richtlinie 72019 – Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen (8/87)

gen und in den Boden eingeleitet. Dabei werden im Bereich der Fahrweggründung Schwingungen imitiert, die sich dann im Boden ausbreiten. Die Ausbreitung ist abhängig von der Bodenbeschaffenheit, Quellengeometrie und der Frequenz der Schwingungen; diese klingen mit zunehmendem Abstand von der Quelle ab. Maßgebend für die Einwirkung von Erschütterungen ist dann der weitere Übergang auf die Geschossdecken, bei dem die Erschütterungen gegenüber dem Fundament und dem Baugrund in der Regel in hohem Maße verstärkt werden. Grundsätzlich ist das Maß, mit dem Schwingungen an ein Gebäude übertragen werden stark abhängig von dessen Bauweise.

Unter Beachtung des vorliegenden Wettbewerbsentwurfes ist innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf die Errichtung eines langgestreckten Baukörper parallel zur Kavalleriestraße vorgesehen. Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der durchgeführten Messungen und Prognoseberechnungen kommt das Gutachten zum Schluss, dass für die im Ausstellungszentrum für das Bauhaus Museum zu erwartenden Erschütterungen und des damit verbundenen sekundären Luftschalls zu erwarten ist, dass die gestellten Anforderungen der o. g. technischen Regelwerke eingehalten werden können.

Zu den Ergebnissen ist des Weiteren festzustellen, dass sowohl der Oberbau der Straßenbahn als auch die Fahrbahnoberflächen der umgebenden Straßen zum Zeitpunkt der durchgeführten Messungen in einem Unterhaltungszustand waren, der höhere Messwerte zur Folge hatte. Nach der vorgesehenen Erneuerung dieser Verkehrsanlagen schätzt der Gutachter ein, dass auf jeden Fall geringere Werte zu erwarten sind. Somit stellen die in der gutachterlichen Untersuchung ermittelten Werte und die darauf beruhenden Beurteilungen den vorstellbar ungünstigsten Fall dar.

Da für das geplante Ausstellungszentrum zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens keine Ausführungsplanung vorlag, sind die Ergebnisse mit der Einschränkung verbunden, dass nach Vorlage der Ausführungsplanung diese prognostisch überprüft werden sollten. Insbesondere sind dabei die im Rahmen der Tragwerksplanung für das geplante Ausstellungszentrum zu erwartenden Eigenfrequenzen zu ermitteln. Nach Fertigstellung des Ausstellungszentrums sollten die in der Prognose ermittelten Werte messtechnisch überprüft werden.

Die Erschütterungstechnische Untersuchung wird Anlage der Begründung.

## **6.9 Brandschutz**

Der Löschwasserbedarf ist für den Löschbereich in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu ermitteln. Lt. DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt 405, ergibt sich eine Löschwassermenge von 1.600 l/min als Grundschatz für die Zeit von 2 Stunden.

Die dauerhafte Gewährleistung des Grundschatzes an Löschwasser ist durch die Stadt Dessau-Roßlau bereit zu stellen. Das Löschwasser muss mindestens 2 Stunden zur Verfügung stehen. Die Sicherung einer ausreichenden Löschwasserversorgung ist im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes nachzuweisen. Die genaue Löschwassermenge, welche sich in Abhängigkeit von der Nutzung als notwendig vorzuhalten zeigt, ist mit der Berufsfeuerwehr der Stadt Dessau-Roßlau abzustimmen.

Art und Lage der Hydranten sind ebenfalls mit der Berufsfeuerwehr Dessau-Roßlau abzustimmen, zu kennzeichnen und nach Inbetriebnahme durch die Berufsfeuerwehr mitzuteilen (§ 1 Abs. 6 BauGB, §§ 3 Abs. 1, 14 Abs. 1 BauO LSA).

Hinweis:

Die im Bebauungsplan für Fußgänger- bzw. Radfahrer gesicherten Wegeverläufe müssen für die Feuerwehr befahrbar/belastbar ausgebildet sein. Diese Bereiche dienen als Zufahrt für die Feuerwehr. Die Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr sind beim Vollzug des Bebauungsplanes zu beachten.

## **7. STADTECHNISCHE ERSCHLIESSUNG**

### **7.1 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt über das öffentliche Leitungsnetz, welches sich in der Kavallerstraße befindet. Von hier aus erfolgt eine Abzweigung in den Bereich der Fläche für Gemeinbedarf entsprechend dem Bedarf. Versorgungsträger ist die DVV mbH auf Grundlage der entsprechenden Satzung und Gebührenordnung. Hausanschlüsse vom vorhandenen Anschlusspunkt bis zur Übergabestelle an der Grundstücksgrenze sind auf Kosten des Vorhabenträgers herzustellen.

Die Erfordernisse der Trinkwasserverordnung 2001 hinsichtlich hygienischer Vorschriften bei der Verlegung von Trinkwasserleitungen und der Probennahme durch das Gesundheitsamt sind zu beachten.

### **7.2 Entwässerung**

#### **7.2.1 Schmutzwasser**

Die Entwässerung des Bebauungsplangebietes erfolgt im Mischsystem. Bezüglich einer abwasserseitigen Erschließung wird eine Anbindung an den Sammler in der Kavallerstraße erforderlich werden. Einzelheiten zur Entwässerung der jeweiligen Grundstücke sind im Zuge des Genehmigungsverfahrens zwischen Eigentümer und DVV mbH zu klären.

Bei geplanten Maßnahmen an öffentlichen Ver- und Entsorgungsnetzen, entsprechend der jeweiligen grundstücksbezogenen bzw. betrieblichen Erfordernisse, sollen rechtzeitige Abstimmungen zur Lage und Dimensionierung der Leitungszonen und Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßen-, Wege- und Leitungsbau durch die Erschließungsträger erfolgen. Die Sicherung von Leitungsrechten stellt sich im vorliegenden Bebauungsplan, auf Grund der Hausanschlussbezogenheit als entbehrlich dar.

#### **7.2.2 Niederschlagswasser**

Das im Plangebiet auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser soll, wie bislang auch, direkt auf den Grundstücksflächen versickert werden. Das zum Bebauungsplan erarbeitete Gutachten zu den Baugrund- und Gründungsverhältnissen

sen<sup>61</sup> bestätigt die generelle Eignung des Standortes zur dezentralen Versickerung von Niederschlagswasser aus geotechnischer Sicht. Insofern erfolgt eine ergänzende Festsetzung, welche regelt, dass Stellplätze, mit Ausnahme ihrer Zufahrten, nur mit versickerungsfähiger Oberfläche, bei einem Abflussbeiwert von mindestens 60%, herzustellen zulässig sind. Auf der Fläche für Gemeinbedarf, welche dem eigentlichen Bauhaus Museum vorbehalten ist, wird über eine textliche Festsetzung geregelt, dass zusätzlich zu dem Grundsatz der Oberflächenwasserversickerung erforderliche technische Anlagen in Form von Unterflurversickerungsanlagen zulässig sind, hergestellt zu werden. Damit kann das im Plangebiet auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser, wie bislang auch, direkt auf den Grundstücksflächen versickert werden. Hierbei ist zu prüfen, ob der notwendige Mindestabstand zwischen Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren höchsten Grundwasserstand (MHGW – Angaben sind beim zuständigen Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft in Erfahrung zu bringen) von 1,00 m gewährleistet ist.

Die Friedrichstraße und Kavaliertstraße entwässern nicht über Versickerungsanlagen, sondern über einen Mischwasserkanal, der sich in Zuständigkeit des Straßenbaulastträgers befindet. Grundlegende Änderungen sind nicht vorgesehen.

Zur ordnungsgemäßen Niederschlagswasserbeseitigung ist gemäß § 47 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Grundstückseigentümer oder Straßenbaulastträger verantwortlich. Ein Anschluss an öffentliche Abwasseranlagen und deren Benutzung, auch Änderungen an Grundstücksentwässerungsanlagen, bedürfen einer Einleitgenehmigung durch die DVV mbH.

Standortkonkrete Untersuchungen des Untergrundes, entsprechend Arbeitsblatt DWA-A 138 sind ausdrücklich zu empfehlen. Mit den Unterlagen für Bauantragsverfahren ist der Nachweis der ordnungsgemäßen Entsorgung des Niederschlagswassers (Erstellung eines Entwässerungskonzeptes) zu erbringen. Nicht zur Versickerung geeignete Bodenarten sollten im Bereich von Versickerungsbereichen durch sickerfähiges Material ausgetauscht werden.

Für Versickerungsanlagen sind entsprechende wasserrechtliche Genehmigungen nach Wassergesetz Land Sachsen-Anhalt (WG LSA<sup>62</sup>) bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

## 7.3 Energieversorgung

### 7.3.1 Elektroenergieversorgung

Die Elektroenergieversorgung wird über das öffentliche Leitungsnetz aus dem Bereich der Versorgungsleitungen in der Kavaliertstraße an die Fläche für Gemeinbedarf herangeführt und abgesichert. Auf die Ausführungen unter Kapitel 4.5.3 wird verwiesen.

---

<sup>61</sup> Gutachten zu den Baugrund- und Grünungsverhältnissen, R. Porsche Geoconsult, Dessau-Roßlau, Nr. D-10-14, Stand: Januar 2015

<sup>62</sup> Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt vom 16.03.2011 (GVBl. LSA 2011, S. 492), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 18.12.2015 (GVBl. LSA S. 659)

### 7.3.2 Fernwärme

Eine Anbindung des Museumsneubaus an das Fernwärmenetz der Stadt Dessau-Roßlau ist vorgesehen und kann von den Leitungsverläufen in der Kavallerstraße aus erfolgen. Das Sichern von Leitungsrechten stellt sich in diesem Zusammenhang als entbehrlich dar.

### 7.3.4 Telekommunikation

Eine Anbindung an das Telekommunikationsnetz der Telekom Deutschland GmbH ist möglich. Östlich des Museumsneubaus im Verlauf der Kavallerstraße befindet sich eine Telekommunikationstrasse mit Kabelschächten. Hiervon abzweigend kann eine Neuanschlussschleife des Bauhaus Museums erfolgen. Auf Grund der Lage der Telekommunikationskabeltrasse im öffentlichen Verkehrsraum erfolgt keine Sicherung eines Leitungsrechtes.

Die momentan den Stadtpark querende Datenleitung der Dessauer Straßenbahn ist im Zuge des Museumsneubaus umzuverlegen. Es wird auf die Ausführungen zu Kapitel 4.5.6 verwiesen.

Es wird um eine rechtzeitige Abstimmung zur Lage und Dimensionierung der Leitungszonen und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßen-, Wege- und Leitungsbau durch den Erschließungsträger gebeten. Für die Baumaßnahmen der Telekom Deutschland GmbH wird eine Vorlaufzeit von möglichst 6 Monaten benötigt. Wird eine unterirdische Versorgung des Gebietes durch die Telekom Deutschland GmbH gewünscht, müssen die Vorteile einer koordinierten Erschließung gegeben sein und der Bauherr stellt im Rahmen dieser koordinierten Erschließung die Tiefbauleistungen (Kabelgraben, Kabellegearbeiten). Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien werden weiterhin gewährleistet.

### 7.3.5 Gasversorgung

Die Gasversorgung im Plangebiet des Bebauungsplanes ist auf Grund der energetischen Konzeption für das Bauhaus Museum nicht erforderlich. Im Plangebiet befinden sich jedoch Gasleitungen im Bereich von Kavallerstraße und Friedrichstraße. Die Anlagen haben Bestandsschutz und zeigen sich vom geplanten Museumsneubau unberührt. Letzteres gilt auch für die, die zukünftige Stellplatzanlage querende Niederdruckgasleitung, welche mit entsprechendem Leitungsrecht in ihrem Verlauf im Bebauungsplan gesichert wurde.

## 7.4 Abfallentsorgung

Anfallender Restmüll ist als Abfall zur Beseitigung gemäß der Satzung über die Abfallentsorgung für die Stadt Dessau-Roßlau (Abfallentsorgungssatzung) der Stadt Dessau-Roßlau zu überlassen.

Durch §§ 9, 10, 11, 12, 13 der Abfallentsorgungssatzung werden Regelungen über zugelassene Abfallbehälter, die Pflichten zu deren Vorhaltung/Bereitstellung sowie die Anforderungen an Behälterstandplätze und Transportwege getroffen. Mit dem für die Abfallentsorgung zuständigen Eigenbetrieb Stadtpflege sind die Stellplätze der Abfallbehälter abzustimmen und ist der Vertrag über die durch die Stadt Dessau-

Roßlau zu entsorgenden Abfälle abzuschließen. Verwertbare gewerbespezifische Abfälle sowie die gemäß den Bestimmungen der Abfallentsorgungssatzung von der Entsorgung durch die Stadt Dessau-Roßlau ausgeschlossenen Abfälle sind entsprechend den Regelungen des Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und zur Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG<sup>63</sup>), des Abfallgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt und zu den Gesetzen erlassenen Rechtsverordnungen zu entsorgen. Kontaminierter Bauschutt und Boden ist als gefährlicher Abfall zu bezeichnen bzw. auszuweisen.

## 7.5 Altlasten/Ablagerungen

Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes des Innenentwicklung Nr. 220 sind nicht im Kataster über schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten und altlastenverdächtige Flächen (ALVF) der Stadt Dessau-Roßlau enthalten.

Im Geltungsbereich sind keine Altlasten oder Altablagerungen vorhanden. Ergeben sich dennoch bei Erdarbeiten Hinweise auf mit gefährlichen Stoffen belastete Stellen im Boden, organoleptisch erkennbar gegenüber dem Normalzustand durch atypische Verfärbungen des Bodens, Gerüche, vergrabene Abfälle, etc., die den Verdacht auf eine schädliche Bodenveränderung im Sinne des § 2 BBodSchG<sup>64</sup> begründen, ist dies bei der Stadt Dessau-Roßlau, untere Bodenschutzbehörde, anzuzeigen. Diese entscheidet über die weitere Verfahrensweise und den Entsorgungsweg.

Im Ergebnis weiterer Untersuchungen am Standort wurden Verfüllungen von ehemaligen Bombentrichtern und Kellern ehemaliger Bebauung erkannt. Diese erfüllen jedoch nach Aussage der unteren Bodenschutzbehörde nicht die Voraussetzungen, die bodenschutzrechtlich an eine Altablagerung oder an einen Altstandort geknüpft sind.

## 7.6 Denkmalschutz/Erinnerungskultur

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Bestandteil des Stadtparks, der als Baudenkmal im Denkmalverzeichnis für die Stadt Dessau-Roßlau ausgewiesen ist. In der unmittelbaren Umgebung des Bebauungsplangeltungsbereiches befinden sich die als Baudenkmale ausgewiesenen Gebäude der Hauptpost und des Landesrechnungshofes sowie das Teehäuschen im Stadtpark, außerdem die Denkmale Friedrich Schneider und Wilhelm Müller sowie die Baudenkmale Zentaurengruppe und Akzisemauer.

Das umgangssprachlich bezeichnete "OdF-Denkmal" ist kein im Denkmalverzeichnis erfasstes Baudenkmal, sondern ebenso, wie die Gedenkstele für Alberto Adriano, Gedenkort im Stadtgebiet. Die beiden zuvor genannten Gedenkort befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Sie sind als sensible Orte der Gedenkkultur im Hinblick auf eine mögliche neue Umfeldsituation in besonderer Weise beachtlich und damit zu erhalten. Sie werden informell auf der Planzeichnung des Bebauungsplanes dargestellt.

---

<sup>63</sup> Kreislaufwirtschaftsgesetz vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Artikel 1a des Gesetzes vom 20.11.2015 (BGBl. I S. 2071)

<sup>64</sup> BBodSchG - Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17.03.1998, BGBl. 1998 Nr. 16 S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 101 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. S. 1474)

Der Standort des Plangeltungsbereiches befindet sich im Untersuchungsbereich des Denkmalrahmenplanes für das Gartenreich Dessau-Wörlitz (Fachplan). In der denkmalfachlichen Zielplanung des Planwerks (S 6 – historische Siedlungen) sind die verloren gegangenen historischen Raumkanten entlang der Kavaliertstraße und im Bereich des ehemaligen Palais Reina, entlang der rückwärtigen Gebäudegrenze dargestellt. Die denkmalfachlichen Empfehlungen orientieren auf die Wiederherstellung der historischen Raumkanten entlang der Kavaliertstraße mit einer repräsentativen Bebauung. Dies dürfte durch den Museumsneubau in angemessener Weise erfolgen können.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist von großer archäologischer Relevanz. Er ist Teil des überregional bedeutsamen archäologischen Kulturdenkmals "Innenstadt Dessau". Betroffen ist besonders der Bereich entlang der Kavaliertstraße, wo bis zu den Zerstörungen im Jahre 1945 eine Reihe bedeutender historischer Gebäude stand. Das Kulturdenkmal ist durch Teildokumentationen und Scherbenfunde nachgewiesen worden. In Vorbereitung der Baumaßnahmen für den Museumsneubau werden somit archäologische Prospektionsarbeiten erfolgen.

Der Vollzug des vorliegenden Bebauungsplanes führt zu erheblichen Veränderungen an diesem Kulturdenkmal. Daher bedürfen Bau- und Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet einer denkmalrechtlichen Genehmigung seitens der zuständigen Denkmalschutzbehörde. Denkmalrechtliche Genehmigungen können mit Nebenbestimmungen zur Wahrung der archäologischen Belange (hier Durchführung von fachgerechten archäologischen Dokumentationen) versehen sein. Die Kostentragungspflicht wird durch § 14 Abs. 9 DSchG ST<sup>65</sup> geregelt.

Die bauausführenden Betriebe werden auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldefrist gemäß § 9 Abs. 3 DSchG ST im Falle unerwartet freigelegter Funde oder Befunde hingewiesen. Die wissenschaftliche Dokumentation der im Zuge von Bau- und Erschließungsmaßnahmen entdeckten archäologischen Denkmale obliegt dem Vorhabenträger gemäß § 14 Abs. 9 DSchG ST.

## **7.7 Baugrund/Hydrologie, Aufschüttungen**

Für den Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes wurde ein Gutachten<sup>66</sup> zu den Gründungsverhältnissen als Voruntersuchung nach DIN 4020<sup>67</sup> aufgestellt. Nachfolgende Kapitelinhalte beziehen sich auf das vor genannte Gutachten. Selbiges findet sich im Anhang zu dieser Begründung wiedergegeben.

Das Plangebiet gehört zur Landschaftseinheit "Dessauer Elbtal". Das Gelände ist weitgehend eben und weist eine Absoluthöhe von ca. 61,00 – 62,00 m NHN auf. Im Bebauungsplangebiet ergibt sich eine Bodenschichtung aus Oberboden und stark setzungswirksamen fremdstoffhaltigen Böden (Auffüllungen, Trümmerschutt) über gut tragfähigen Tal- und Schmelzwassersanden. Auf den festgesetzten Flächen für Gemeinbedarf ist im Untergrund mit dem Vorhandensein von Trümmern, Schutt, Kellerwänden, Kellerfußböden sowie Altfundamenten zu rechnen. Der Verdichtungsgrad der Kellerverfüllungen erfüllt nicht die normativen Anforderungen der DIN 1054 zur

---

<sup>65</sup> DSchG ST - Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt v. 21.10.1991 (GVBl. LSA S. 368), zuletzt geänd. d. Art. 2 des Gesetzes vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769)

<sup>66</sup> Gutachten zu den Baugrund- und Gründungsverhältnissen, R. Porsche Geoconsult, Dessau-Roßlau, Nr. D-10-14, Stand: Januar 2015

<sup>67</sup> DIN 4020 – Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke

Überbauung von Schüttungen (Verdichtungsgrad  $D_{pr} \geq 97\%$ ). Die Oberkante des tragfähigen Bodens liegt somit flächenhaft bei 59 – 60 m NHN, was einer Tiefe von ca.  $t = 1,00 - 3,00$  m unter OK Gelände entspricht.

Bei mittleren Grundwasserverhältnissen ist unterhalb einer Tiefe von ca.  $t = 3,5$  m unter OK Gelände mit Antreffen von Grundwasser zu rechnen. Das höchste Grundwasserniveau liegt mit ca. 59,20 m NHN, ca.  $h = 1,20$  m oberhalb der Mittelwasserstände.

Das Plangebiet liegt außerhalb des Überschwemmungsgebietes der Mulde, jedoch innerhalb eines überflutungsgefährdeten, aber deichgeschützten Gebietes.

Für das Bebauungsplangebiet des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 220 sind keine Georisiken infolge Bergbau, Altbergbau oder Karst/Subrosion bekannt.

Für die Gründungserfordernisse gibt das Gutachten die Vorgabe, dass für nicht unterkellerte Hochbauten und Verkehrsflächen grundsätzlich Maßnahmen zur Bodenverbesserung in Form eines teilweisen oder vollständigen Bodenaustauschs erforderlich sind. Unter Berücksichtigung einer Bodenverbesserung durch vollständigen Austausch des Trümmerschutts ist eine Flachgründung für nicht unterkellerte Hochbauten möglich.

Da die Aufwendungen zur Bodenverbesserung mittels Bodenaustausch als hoch zu bewerten sind und einen erheblichen Eingriff in den bestehenden Bodendenkmalstatus darstellen, wird für nichtunterkellerte Hochbauten eine Pfahlgründung auf Bohr- oder Mikropfählen empfohlen. Die Oberkante des tragfähigen Bodens für Pfahlgründungen liegt bei ca.  $t = 6,00$  m unter OK Gelände. Bei einer Gründungssohle  $< 59,50$  m NHN ergibt sich die Notwendigkeit einer Abdichtung von Gebäudekellern gegen drückendes Grundwasser gemäß DIN 18195-6. Bei Aufgrabungen  $< 58,20$  m NHN ist zur Trockenhaltung der Baugrube eine Grundwasserabsenkung mittels geschlossener Wasserhaltung (Schwerkraftbrunnen) einzuplanen. Das Grundwasser ist gemäß DIN 4030 als schwach betonangreifend einzuschätzen. Die resultierende Expositions-kategorie ist XA 1.

Die Versickerung des Niederschlagswassers gemäß DWA-A 138<sup>68</sup> ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 220 möglich.

Für den Oberboden im Bebauungsplanbereich ergeben sich keine Überschreitungen der Vorsorgewerte gemäß BBodSchV. Eine Verwendung im Rahmen des Bauvorhabens ist somit möglich.

Für die als Aushubböden überwiegend anfallenden fremdstoffhaltigen Auffüllungen (Trümmerschutt) ergibt sich gemäß TR LAGA<sup>69</sup> die Einbauklasse Z 1.1. Der gewachsene Boden ist der Einbauklasse Z 0 zuzuordnen. Die Aushubböden sind damit zur Verwendung im Rahmen der TR LAGA geeignet. Das Entstehen gefährlicher Abfälle im Sinne der Abfallverwertungsverordnung ist nicht zu besorgen.

---

<sup>68</sup> Arbeitsblatt DWA-A 138 – Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser

<sup>69</sup> TR LAGA - Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall, Erlass vom Sächsischen Staatsministerium für Umwelt und Landwirtschaft vom 27.09.2006

Abschließend kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass die zum jetzigen Zeitpunkt erkennbaren Aufwendungen zur normgerechten Gründung der Verkehrsflächen und Hochbauten als standorttypisch und nicht außergewöhnlich zu bezeichnen sind.

## 7.8 Kampfmittel

Das Bebauungsplangebiet ist als Kampfmittelverdachtsfläche (Bombenabwurfgebiet) eingestuft. Für alle erdeingreifenden Arbeiten ist daher eine Kampfmittelfreigabe durch den Kampfmittelbergungsdienst erforderlich.

## 8. FLÄCHENBILANZ

Gesamtfläche des Bebauungsplanes	2,68 ha	100,00%
Flächen für Gemeinbedarf		
- kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Anlagen, Bauhaus Museum	0,78 ha	29,10 %
- Stellplätze, zugeordnet	0,26 ha	9,70 %
Verkehrsflächen		
- öffentliche Verkehrsflächen	0,88 ha	32,85 %
Grünflächen		
- öffentliche Grünflächen, Parkanlage	0,76 ha	28,35 %

## 9. PLANVERWIRKLICHUNG

### 9.1 Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechtes

Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechtes ist für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes der Innenentwicklung nicht vorgesehen. Die in den Geltungsbereich einbezogenen Grundstücke befinden sich bereits im Eigentum der Stadt Dessau-Roßlau bzw. sind durch Optionsvertrag gesichert. Im Übrigen wird das allgemeine Vorkaufsrecht durch das Baugesetzbuch geregelt (§ 24 BauGB).

### 9.2 Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes

Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes durch Satzung (§ 25 BauGB) ist nicht beabsichtigt.

### 9.3 Kosten

Sowohl das Planverfahren als auch die äußeren Erschließungsmaßnahmen sowie die Baufeldfreimachung für das Bauhaus Museum und die Errichtung der Stellplatzanlage werden durch die Stadt Dessau-Roßlau getragen. In nachfolgender Übersicht finden sich die Kosten, welche für die Herrichtung der Erschließungsanlagen, Grün-

flächen etc. durch die Stadt Dessau-Roßlau zu tragen sein werden. Diese beruhen auf den gegenwärtig vorläufigen Angaben entsprechend dem Stand der Erschließungsplanungsarbeiten.

Stand: 09.03.2016 (Bruttoangaben)

Baugrundstück Herrichten/Freimachen/Archäologie/ Umfeldanpassungen (Stadtspark)/Maßnahmen gem. städtischer Baumschutzsatzung	ca.	530.000,00 €
Stellplatzanlage Friedrichstraße	ca.	250.000,00 €
Verkehrerschließung Friedrichstraße, einschl. An- passungen Infrastrukturzuführungen	ca.	1.200.000,00 €

#### **9.4 Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens<sup>70</sup>**

Als besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens kommen die Verfahren der

- Umlegung,
- der Grenzregelung oder
- der Enteignung

in Betracht.

#### **9.5 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes**

Besondere soziale Härten, die durch diesen Plan ausgelöst werden, sind zurzeit für die Stadt Dessau-Roßlau nicht erkennbar. Sobald bei der Durchführung des Bebauungsplanes soziale Härten eintreten, wird die Stadt Dessau-Roßlau im Rahmen ihrer Verpflichtungen bei der Lösung der sozialen Probleme behilflich sein.

### **10. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

#### **10.1 Natur und Landschaft**

Der Bebauungsplan hat in seinem Geltungsbereich eine erhebliche naturschutzfachliche Bedeutung. Der Anteil der Vegetationsflächen geht zurück. Dies wird aber seitens der Stadt Dessau-Roßlau auf Grund der Chancen zur Verwirklichung des urbanen Grundkonzeptes, im Zusammenhang mit der Aufwertung ihrer Zentrumsstrukturen als verkraftbar angesehen. Zudem erfolgt mit der Baukörperordnung des Bauhaus Museums lediglich die Inanspruchnahme ca. eines Zehntels der Fläche des bestehenden Stadtspark, für den wiederum die Baumaßnahme an sich auch als Bereicherung des multifunktionalen Aktivitätenspektrums gesehen wird.

Soweit als möglich werden aber dennoch die vorhandenen Biotoptypen erhalten und weiterentwickelt, um Habitatverlusten für die lokalen Arten entgegenzuwirken. Festsetzungen des Bebauungsplanes regeln dies im Sinne ihrer Erhaltungsbindungen.

---

<sup>70</sup> Diese Maßnahmen kommen in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist.

Artenschutzbelange werden nicht signifikant berührt, Konflikte mit den Zugriffsverboten des § 44 BNatSchG können vermieden werden. Als vorsorgende Naturschutzmaßnahme werden für die im Stadtpark ansässigen Dohlen neue Äsungsflächen erüchtigt, womit für den weiteren dauerhaften guten Erhaltungszustand der Population auch außerhalb des Plangebietes gesorgt ist.

Schutzobjekte oder Schutzgebiete nach Naturschutzrecht werden, abgesehen von der Baumallee entlang der Kavallerstraße, nicht beeinträchtigt. Bei letzterer erfolgen entsprechende Kompensationsmaßnahmen für den anteilig entnommenen Bestand über die städtische Baumschutzsatzung. Der Ersatz für die vom Bauvorhaben betroffenen Bäume im Stadtpark innerhalb festgesetzter Bauflächen, wird ebenfalls nach Maßgabe der städtischen Baumschutzsatzung geleistet. Somit ist nicht mit Funktionsverlusten im Sinne der Umwelterheblichkeit zu rechnen. Nachteilige Auswirkungen auf die Landschaft oder das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten. Die Eingliederung des neuen Museums in den Parkbestand ist explizit Aufgabe der Außenraumgestaltung.

Bereits bei der Vorplanung und im Zuge des Architekturwettbewerbs wurden der Schutzstatus der Allee und der Erhalt der Parkbäume gewürdigt. Der Standort für den Museumsneubau, wie für die Stellplätze wurde im Sinne der möglichen Vermeidung optimiert. Die Erhaltung besonders wertvoller, raumbildender und den Park prägender Gehölze wird durch Einzelsignaturen gesichert und wird Bestandteil des Gestaltungskonzeptes für den Außenraum des Bauhaus Museums.

## **10.2 Städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt und des Stadtteils**

Mit dem Vollzug vorliegenden Bebauungsplanes der Innenentwicklung besteht für die Stadt die Hoffnung, die im Leitbild verankerte Zielstellung, den Bereich um die Kavallerstraße, die Ratsgasse und Zerbster Straße als identitätsstiftenden Stadtkern sowie Kultur- und Versorgungszentrum zu stärken. Es wird die Chance gesehen, mit dem Neubau des Ausstellungszentrums die touristische, kulturelle und architektonische Ausstrahlung, respektive Anziehungskraft der Dessauer Innenstadt zu stärken und vorhandene Defizite bei der touristischen Vermarktung der Welterbestätten – und damit auch die wirtschaftlich Wertschöpfung – stadt- und umweltverträglich zu verbessern.

Mit dem Ausstellungszentrum gelingt es einen zentralen Ausgangs- und Verknüpfungspunkt zu den Bauhausbauten entstehen zu lassen und einen wesentlichen Beitrag für die baukulturelle Weiterentwicklung der Dessauer Innenstadt zu leisten. Auf Grund der herausragenden Bedeutung des Ausstellungszentrums für die Entwicklung von Dessau-Roßlau vertritt die Stadt den Anspruch, das Ausstellungszentrum auf Grundlage vorliegenden Bebauungsplanes bis zum Jahr 2019 vollendet zu sehen.

## **10.3 Ortsbild**

Mit dem Bebauungsplan der Innenentwicklung und seinen Festsetzungen entlang der Kavallerstraße für den Museumsneubau wird die Stadtreparatur eines dann über 70 Jahre unbebauten Teils der Kernstadt gelingen. Dies erfolgt mit einer herausragenden Bauaufgabe und wird im Ergebnis ihrer Realisierung einen neuen Orientierungspunkt im Stadtgefüge setzen. Der Baukörper des Bauhaus Museums und die

ihn flankierenden Maßnahmen zur Gestaltung des öffentlichen Raumes werden Einprägsamkeit und Unverwechselbarkeit von diesem Teil des Dessauer Zentrums entstehen lassen, wie es noch bis vor kurzem nicht vorstellbar war. Hierzu wird die Architektur des realisierten 1. Preises des internationalen Architekturwettbewerbs für das Bauhaus Museum ihr übriges beitragen.

#### **10.4 Verkehr**

Veränderungen in der verkehrlichen Situation ergeben sich, bis auf die Anbindung des Wirtschaftshofes des Museumsneubaus und die Errichtung einer Stellplatzanlage für die mit dem PKW anreisenden Besucher des Museums durch dessen Neubau zunächst nicht. Jedoch werden im Umfeld zur Erreichung urbaner Qualitäten im öffentlichen Raum, im Rahmen der Zielstellung der Verkehrsentslastung der Kavalierstraße, verkehrsorganisatorische Neuordnungen erforderlich, welche ebenso den konzipierten Museumsstandort betreffen.

Die Anlage einer Zentralhaltestelle des ÖPNV mit kürzest möglichem Zugangsweg zum Museum, die Tempo-30-Begrenzung auf der Kavalierstraße, die Einordnung von zwei Reisebusstellplätzen in der Friedrichstraße sowie eine durchgängig neue Ausbildung des Oberflächenbelages und die angemessenen Ausstattungselemente in den öffentlichen Raum, werden dazu beitragen, die Innenstadt aufzuwerten und auch dem Bauhaus Museum ein angemessenes repräsentatives Umfeld zu bieten. Damit wird eine gute Erreichbarkeit und Orientierung gewährleistet. Mit den Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes wird es möglich, eine der Bedeutung des Vorhabens entsprechende verkehrliche Erschließung für aller Verkehrsarten angemessen bereitzustellen und bei Beachtung der Aspekte der Barrierefreiheit auch unter diesen Gesichtspunkten eine gleichberechtigte Teilhabe sicher stellen zu können.

#### **10.5 Belange der Bevölkerung (Gender Mainstreaming)**

Wie in den vorstehenden Kapiteln bereits erwähnt, wurde über ein Informationsblatt sowie in öffentlichen Veranstaltungen, öffentlichen Sitzungen von Ausschüssen und Stadtrat, aber auch Diskussionen vor Ort ein entsprechendes Maß an Öffentlichkeitsarbeit durch die Stadt Dessau-Roßlau umgesetzt. In diesem Zusammenhang sind Anregungen zu Einzelthemen, gerade auch mit Blick auf die Standortwahl und die hier bestehenden Rahmenbedingungen diskutiert worden, welche nunmehr beim Vollzug des vorliegenden Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 220 "Ausstellungszentrum für das Bauhaus" ihre Wirkung unmittelbar entfalten können. Hierbei sind insbesondere Aspekte der Verkehrsberuhigung und Freiraumgestaltung zu nennen.

Letzteres wiederum bezieht sich auf den Stadtpark, welcher in den Jahren 2007 – 2009 unter engagierter Beteiligung vieler Bürgerinnen und Bürger aufgewertet worden ist. Er stellt mittlerweile eine innerstädtische Erholungssoase dar, die von breiten Schichten, auch sozial schwächeren Personen mit geringem Einkommen, Jugendlichen und aus dem Ausland zugewanderten Menschen genutzt wird. Insbesondere die Flächen um das Aktionsspielfeld herum erfahren eine besonders intensive Nutzung, sind zu einem kommunikativen Treffpunkt Alter und Junger, zugewanderter und einheimischer Einwohnerinnen und Einwohner geworden. Damit wurde im bisherigen Planverfahren ein besonderes Augenmerk auf den Erhalt dieser freiräumlichen

Situation gelegt. Die fortwährende interkulturelle Nutzung bleibt auch weiterhin wichtiges Anliegen des Umgestaltungsprozesses im Zusammenhang mit der Neuerrichtung des Bauhaus Museums. So wird das Bauhaus Museum eine Bereicherung des Stadtparks bewirken, ohne vorhandene/etablierte Nutzungszusammenhänge nachhaltig zu beeinträchtigen. Mit den Flächen rund um das Aktionsspielfeld und weiteren Flächen verfügt der Stadtpark weiterhin über auszeichnende Möglichkeiten für vielfältige Freizeitbetätigungen.

Dabei besteht das uneingeschränkte Ziel der Stadt Dessau-Roßlau darin, mobilitäts- eingeschränkte Mitbürger in ein barrierefreies Wohn- und Lebensumfeld zu integrieren. Hierzu zählen u. a. die (außerhalb des Bebauungsplangebiets) neu einzurichtende Zentralhaltestelle, in Verbindung mit einer barrierefreien Querung der Kavalierstraße, aber auch der Friedrichstraße - in der Anbindung an den aus Richtung Bahnhof kommenden "Boulevard" - entlang der Antoinettenstraße. Ebenso wird die barrierefreie Erschließung der Stellplatzanlagen und selbstverständlich die hochbauliche Entwicklung des Museumsneubaus ebenfalls barrierefreien Gesichtspunkten unterliegen.

Alle diese Gesichtspunkte sind im Zusammenhang mit dem Bauhaus Museum letzten Endes auch Standortfaktoren für die gewünschte, nachhaltige Entwicklung von Kultur- und Freizeitangeboten im Oberzentrum Dessau-Roßlau und damit wichtiger Beitrag zur Stabilisierung des urbanen Grundgerüsts, im Hinblick auf das Erscheinungsbild und die Identifikation sowie das Image des Zentrums von Dessau-Roßlau.

## **10.6 Städtischer Haushalt**

Mit dem beabsichtigten Bauvorhaben gehen Belastungen des städtischen Haushaltes einher, welche durch die vorliegende Bebauungsplanung einen rechtlich gesicherten Rahmen erhalten. Da die Stadt Dessau-Roßlau, wenn auch nicht selbst Bauherr, erhebliche Erschließungserfordernisse zu bewältigen hat, werden hierzu die entsprechenden haushaltsrelevanten Beschlussfassungen zu erfolgen haben. Die Stadt Dessau-Roßlau kann die Verkehrs- und sonstigen Erschließungsvorhaben nur unter Zuhilfenahme von Fördermitteln realisieren. Hierzu wurden entsprechende Anträge gestellt.

## 11. VERFAHRENSVERMERK

Die Planung wurde ausgearbeitet in Zusammenarbeit mit dem Amt für Stadtplanung, Denkmalpflege und Geodienste Dessau-Roßlau.

Dessau-Roßlau, den 22.04.2016

.....  
Planverfasser

### Anhang:

- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 220 "Ausstellungszentrum für das Bauhaus", Bonk-Maire-Hoppmann GbR, Garbsen, Nr. 14146, Stand: 20.04.2016
- Gutachterliche Stellungnahme zur lufthygienischen Situation für den Bebauungsplan Nr. 220 "Ausstellungszentrum für das Bauhaus", GEO-NET Umweltconsulting GmbH, Hannover i. A. v. Bonk-Maire-Hoppmann GbR, Stand: März 2016
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum B-Plan 220 "Ausstellungszentrum für das Bauhaus", LPR Landschaftsplanung Dr. Reichhoff GmbH, Dessau-Roßlau, Stand: 21.04.2016

### Anlagen:

- Verkehrsplanerische und Verkehrstechnische Untersuchung, Verkehrs-System Consult Halle GmbH, Stand: 21.04.2016
- Gutachten zu den Baugrund- und Grünungsverhältnissen, R. Porsche Geoconsult, Dessau-Roßlau, Nr. D-10-14, Stand: 19.01.2015
- Erschütterungstechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 220 "Ausstellungszentrum für das Bauhaus", Bonk-Maire-Hoppmann GbR, Garbsen, Nr. 14146/e, Stand: 27.03.2016
- Biotopstruktur / Baumkataster
- Nutzungsbeispiel
- Jury-Beurteilung des 1. Preisträgers (Kurzfassung)