

Bebauungsplan Nr. 114 - A

„Hochschule Anhalt (FH)“

Vorentwurf

21. Dezember 2006

Auftraggeber:



Stadt Dessau
Dezernat VI - Stadtplanungsamt
Wörlitzer Platz 2
06844 Dessau
Telefon: 03 40 - 2 04 20 61
Telefax: 03 40 - 2 04 29 61
E-Mail: stadtplanung@dessau.de

Ansprechpartner: Herr Dipl.-Ing. Detlef Friedewald
Telefon: 03 40 - 2 04 18 61

Auftragnehmer:



HALLE-PROJEKT
Architektur- und Stadtplanungsbüro Gabriel
Schülershof 12
06108 Halle
Telefon: 03 45 - 51 24 303
Telefax: 03 45 - 51 24 379
E-Mail: christine.gabriel@halle-projekt.de

Autor: Frau Dipl.-Ing. Carina Lippert
Telefon: 03 45 - 51 24 323

Stand der Planung: Vorentwurf
Bearbeitungsbeginn: Oktober 2006
Arbeitsstand: 21. Dezember 2006

Inhaltsverzeichnis

1.	Erfordernis der Planaufstellung	8
2.	Räumlicher Geltungsbereich	9
3.	Übergeordnete und sonstige Planungen, planungsrechtliche Situation	11
3.1.	Übergeordnete Planungen	11
3.1.1.	Raumordnungsgesetz (ROG)	11
3.1.2.	Landesplanungsgesetz (LPIG LSA)	11
3.1.3.	Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP - LSA)	11
3.1.4.	Regionaler Entwicklungsplan Anhalt - Bitterfeld - Wittenberg (REP A-B-W)	12
3.1.5.	Flächennutzungsplan (FNP)	13
3.1.6.	Bauleitplanung und Ziele der Raumordnung	14
3.2.	Sonstige Planungen	15
3.3.	Planungsrechtliche Situation	16
3.4.	Planverfahren	17
4.	Bestandsaufnahme	18
4.1.	Eigentumsverhältnisse	18
4.2.	Baubestand (aktuelle Nutzung)	19
4.2.1.	Nutzung	19
4.2.2.	Bebauungsform / Gebäudeform	22
4.2.3.	Geschossigkeit, Gebäudehöhen	24
4.2.4.	Anzahl der Wohnungen im Plangebiet	24
4.2.5.	Gestaltelemente	25
4.2.6.	Denkmale	26
4.3.	Natur und Landschaft / natürliche Gegebenheiten	27
4.4.	Verkehrliche Erschließung	28
4.4.1.	Straßen	28
4.4.2.	Fußwege / Radwege	30
4.4.3.	Bahnanlagen	30
4.4.4.	Ruhender Verkehr	30
4.4.5.	Öffentlicher Personennahverkehr	32

4.5.	Stadttechnische Erschließung	32
4.5.1.	Wasserversorgung	33
4.5.2.	Entwässerung	33
4.5.3.	Elektroenergieversorgung	33
4.5.4.	Gasversorgung	33
4.5.5.	Fernwärme	33
4.5.6.	Fernmeldeversorgung	33
5.	Planungskonzept	34
5.1.	Städtebauliches Zielkonzept	34
5.2.	Grünordnerisches Zielkonzept	34
5.3.	Verkehrskonzept	35
5.4.	Planungsalternativen	35
6.	Begründung der wesentlichen Festsetzungen	37
6.1.	Art, Maß und Umfang der Nutzungen	37
6.1.1.	Art der baulichen Nutzung	37
6.1.2.	Maß der baulichen Nutzung	47
6.1.3.	Bauweise	52
6.1.4.	Überbaubare Grundstücksfläche	53
6.2.	Grünordnung	54
6.2.1.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	59
6.3.	Verkehrerschließung	64
6.3.1.	Straßen	64
6.3.2.	Fußwege / Radwege	66
6.3.3.	Ruhender Verkehr	66
6.3.4.	Bahnanlagen / Anschlussgleise	68
6.3.5.	Öffentlicher Personennahverkehr	68
6.4.	Immissionsschutz	68
6.4.1.	Lärm	68
6.4.1.1.	Gewerbelärm	69
6.4.1.2.	Verkehrslärm	72
6.4.2.	Luft	74

6.5.	Örtliche Bauvorschriften	75
6.6.	Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen	77
6.6.1.	Altlasten / Altlastenverdachtsflächen	77
6.6.2.	Denkmalschutz	78
7.	Stadttechnische Erschließung	79
7.1.	Wasserversorgung	79
7.1.1.	Trinkwasser	79
7.1.2.	Löschwasser	80
7.2.	Entwässerung	80
7.2.1.	Schmutzwasser	80
7.2.2.	Regenwasser	81
7.3.	Energieversorgung	81
7.3.1.	Elektroenergie	81
7.3.2.	Gasversorgung	82
7.3.3.	Fernwärmeversorgung	82
7.4.	Fernmeldeversorgung	82
7.5.	Abfallentsorgung	82
8.	Flächenbilanz	83
8.1.	Bauflächen	83
8.1.1.	Wohngebiete	83
8.1.2.	Mischgebiete	83
8.1.3.	Sondergebiete	83
8.2.	Grünflächen	84
8.2.1.	Öffentlich	84
8.2.2.	Privat	84
8.3.	Verkehrsflächen	84
8.4.	Flächen für Versorgungsanlagen	84
9.	Planverwirklichung	85
9.1.	Maßnahmen zur Bodenordnung	85
9.2.	Kostenschätzung / Kostentragung	85

10. Wesentliche Auswirkungen der Planung	86
10.1. Natur und Landschaft	86
10.2. Städtebauliche Entwicklung	87
10.3. Ortsbild	88
10.4. Verkehr	89
10.5. Belange der Bevölkerung	90
10.6. Wirtschaft	91
10.7. Städtischer Haushalt	92
11. Umweltbericht	92
11.1. Einleitung	92
11.1.1. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	92
11.1.2. Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan sowie deren Berücksichtigung	94
11.2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen	95
11.2.1. Schutzgut Mensch	95
11.2.2. Schutzgut Pflanzen und Tiere	97
11.2.3. Schutzgut Boden	99
11.2.4. Schutzgut Wasser	101
11.2.5. Schutzgut Klima / Luft	101
11.2.6. Schutzgut Landschafts- und Ortsbild / Erholungseignung	103
11.2.7. Kultur- und sonstige Sachgüter	104
11.2.8. Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	105
11.2.9. Zusammengefasste Umweltauswirkungen	105
11.3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	107
11.3.1. Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	107
11.3.2. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	114
11.4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachhaltiger Umweltauswirkungen	115
11.4.1. Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellung	115
11.4.2. Schutzgut Mensch	116
11.4.3. Schutzgut Pflanzen und Tiere	116

11.4.4. Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft	116
11.4.5. Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	117
11.4.6. Schutzgut Kultur- und Sachgüter	117
11.4.7. Bilanzierung	117
11.5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten	118
11.6. Zusätzliche Angaben	120
11.6.1. Technische Verfahren der Umweltprüfung	120
11.6.2. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	120
11.7. Allgemein verständliche Zusammenfassung	121

Literatur und Quellennachweis

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 114 - A der Stadt Dessau

Gebietsbezeichnung: „Hochschule Anhalt (FH)“

1. Erfordernis der Planaufstellung

Größere Teilbereiche des Plangebietes wurden bis Anfang der 90er-Jahre durch die sowjetische Garnison genutzt (Lazarett, Kommandantur, Wohnungen). Mit dem Abzug der Truppen machte sich eine sinnvolle Nachnutzung erforderlich. Nach der Entscheidung zur Etablierung eines Teils der Hochschule Anhalt in diesem Bereich, wurden auf der Grundlage eines Wettbewerbs die neuen Hochschulgebäude errichtet.

Somit umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Gebiet mit historisch gewachsenen Strukturen und mehreren in den 1990er-Jahren bzw. Anfang 2000 neu errichteten Gebäuden. Neben den o. g. neu errichteten Gebäuden für die Hochschule Anhalt am Seminarplatz und entlang der Bauhausstraße wurde ebenfalls Anfang des Jahres 2000 ein größerer Gebäudekomplex für die Agentur für Arbeit im Norden des Plangebietes errichtet.

Einen besonderen Stellenwert innerhalb des Plangebietes nimmt das überregional bedeutsame Bauhausgebäude am westlichen Rand des Geltungsbereiches ein. Es bildet einen entscheidenden Meilenstein in der Architektur- und Kunstgeschichte des 20. Jahrhunderts und markiert den Beginn der Moderne in der Architektur.

Ein Ziel der Planung ist es, den Standort Bauhaus festzuschreiben und für die umgebenden Nutzungen Festsetzungen in Bezug auf die Art, das Maß und die Baugestaltung zu treffen, die dem Umgebungsschutz für das Bauhaus Rechnung tragen.

Weitere stadtgebietsprägende Baulichkeiten im Plangebiet sind die Bauten des ehemaligen Hygienischen Instituts am Seminarplatz und in der Jahnstraße sowie die Villenbebauung entlang der Puschkinallee, Franz-Mehring-Straße und Hardenbergstraße. Einzelne gebietsprägende Villen sind außerdem in der Bauhausstraße, Liebknechtstraße und Jahnstraße vorhanden. Diese villenartigen Strukturen, einschließlich ihrer Wohnfunktion, sollen über den Bebauungsplan gesichert werden.

Der Neubau mehrerer Gebäude für die Hochschule zwischen Seminarplatz und Bauhausgebäude hat zu einer entscheidenden Veränderung und Aufwertung des Gebietes, insbesondere entlang der verbindenden Achse zwischen Bauhaus und Bahnhof, beigetragen.

Ein wesentliches Planungsziel besteht in der langfristigen Sicherung und Stärkung des Hochschulstandortes. Gleichzeitig sollen damit Möglichkeiten für eventuelle Erweiterungen offen gehalten werden.

Als gemeinsames Vorhaben von Bauhaus und Hochschule Anhalt ist die Einrichtung einer Bibliothek vorgesehen. Geplanter Standort ist das Gelände der ehemaligen Kaufhalle an der Ecke Gropiusallee/Liebknechtstraße. Hierfür sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Dabei ist der Umgebungsschutz des Bauhauses besonders zu berücksichtigen.

Während der überwiegende Teil des Plangebietes - westlich der Achse Jahnstraße/Kleiststraße von Wohnnutzung, z. T. auch in Kombination mit Nutzung für freie Berufe, Läden, Büros etc., und den Gebäuden der Fachhochschule sowie das Bauhaus geprägt ist, weist der östliche Teil eine stärkere Mischung diverser Nutzungen auf.

Wegen der historisch gewachsenen Situation und der vorhandenen Benachbarung zwischen gewerblicher Nutzung und Wohnen kann es mittelfristig im östlichen Teil des Plangebietes durch Wiedernutzung der im Bereich des ehemaligen Impfstoffwerkes noch vorhandenen Potenziale zu Immissionskonflikten kommen.

Aufgrund der Lage des Plangebietes direkt an der Bahnlinie sind bereits Immissionsbelastungen vorhanden. Diese werden sich durch den Bau der Bahnhofstraße weiter erhöhen. Weitere Immissionsbelastungen resultieren durch die im Plangebiet vorhandenen Nutzungen (Agentur für Arbeit und Hochschule) und dem damit verbundenen hohen Verkehrsaufkommen.

Des Weiteren gab es Immissionskonflikte in Bezug auf Lärm zwischen der Wohnnutzung in der Franz-Mehring-Straße und der Hochschule.

Ziel der Planung ist es, diese Immissionen zu analysieren und bei Überschreitung der zulässigen Belastungen Lösungsmöglichkeiten zwecks Sicherung gesunder Wohnverhältnisse aufzuzeigen.

Ein weiteres Planungsziel besteht darin, für den Bereich des ehemaligen Impfstoffwerkes zwischen Jahnstraße und Luxemburgstraße, der nur teilweise noch genutzt wird, Nutzungsmöglichkeiten aufzuzeigen und Rahmenbedingungen zu formulieren. Dabei sind die direkt angrenzenden Nutzungen von wesentlicher Bedeutung.

Im Zuge der Planaufstellung sollen die vorliegenden Wettbewerbsergebnisse einbezogen werden. Insbesondere ist es notwendig, die Ergebnisse unter planungsrechtlichen Gesichtspunkten in Bezug auf die Auswirkungen bei der Realisierung, speziell der Eigentumsverhältnisse, zu betrachten.

Neben der Aufrechterhaltung und der Weiterentwicklung der im Plangebiet vorhandenen Nutzungen soll auch für die ansässigen Gewerbetreibenden die planungsrechtliche Sicherung im Hinblick auf eine langfristige Entwicklungsperspektive erfolgen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen Fehlentwicklungen zugunsten einzelner Nutzungen vermieden werden.

Insbesondere aus Gründen des Umgebungsschutzes für das Bauhaus als UNESCO-Weltkulturerbe sollen klare Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung sowie zur Baugestaltung getroffen werden.

Das Belassen des Gebietes in der Anwendung des § 34 BauGB könnte mittel- bis langfristig zu einem Wandel des Gebietes führen. So wäre es beispielsweise denkbar, dass die auf den Villengrundstücken vorhandenen Wohnnutzungen hinausgedrängt werden.

In Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke und die Regelungen zur Gestaltung, die auf einer umfangreichen Analyse des gesamten Plangebietes beruhen, bietet der rechtsverbindliche Bebauungsplan durch seine klaren Regelungen wesentlich mehr Rechtssicherheit bei der Beurteilung von einzelnen Bauvorhaben im Plangebiet.

Somit kann eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, auch im Hinblick auf die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer und städtebaulicher Bedeutung, gewährleistet werden.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten der Stadt Dessau zwischen dem Westausgang des Hauptbahnhofes und dem überregional bedeutenden Bauhaus.

Aufgrund der Konzentration von zentralen Einrichtungen mit der Agentur für Arbeit, der Stiftung Bauhaus und der Hochschule Anhalt gehört das Plangebiet funktionell zu den zentralen Bereichen der Stadt.

Die nördliche Grenze des Plangebietes bildet die Puschkinallee. Weiter nördlich befinden sich das Georgium mit Orangerie und Gaststätte sowie Wohnbebauung. Östlich grenzt der Hauptbahnhof mit seinen Gleis- und Nebenanlagen an das Plangebiet an.

Im Süden bildet die Liebknechtstraße die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches. Weiter südlich schließt sich vorhandene Wohnbebauung an.

Westlich des Plangebietes liegt die Gropiusallee. Daran angrenzend befindet sich das Krankenhaus der Diakonissenanstalt Anhalt und das Technologie- und Gründerzentrum in der Kühnauer Straße sowie der Dienstsitz Landesbetrieb Bau.

Im Nordwesten wird das Plangebiet durch die Franz-Mehring-Straße sowie dahinterliegende Wohnbebauung begrenzt.

Am östlichen Rand des Geltungsbereiches ist der Straßenneubau „Bahnhofstraße“ geplant.

Die planungsrechtliche Sicherung des Vorhabens erfolgt über ein Planfeststellungsverfahren. Die westliche Grenze des Planfeststellungsgebietes reicht insbesondere im Norden weit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinein. Für alle Flächen, für die sich Überschneidungen zwischen Bebauungsplan und Planfeststellungsverfahren ergeben, sind die Darstellungen aus den Unterlagen des Planfeststellungsverfahrens zugrunde zu legen und nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 17,23 ha.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: nördliche Flurstücksgrenze der Flurstücke 2401, 2402, 2403 in der Flur 16, nördliche Flurstücksgrenze der Flurstücke 2426, 2427, 2430, entlang einer Geraden vom nordöstlichen Eckpunkt dieses Flurstückes zum nordwestlichen Eckpunkt des Flurstückes 2439/2 und entlang der nördlichen Flurstücksgrenze desselben, 2451/2, 2481 in der Flur 17 bis zum festgelegten Koordinatenpunkt Nr. 16 (Angabe der Koordinaten und Lage der Punkte auf der Planzeichnung).

Im Osten: in freier Führung vom festgelegten Koordinatenpunkt Nr. 16 über die Punkte 15 bis 2 zum Koordinatenpunkt Nr. 1. Die Koordinaten für die Hoch- und Rechtswerte im LS 150 und die Lage der einzelnen Punkte sind in der Planzeichnung enthalten. Diese wurden auf der Grundlage der Straßenplanung für die Bahnhofstraße festgelegt.

Im Süden: nördliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 2905 in der Flur 20, weiter in östliche Richtung vom Schnittpunkt mit der östlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 2904 in der Flur 20 bis zum Schnittpunkt der westlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 2913/3 in der Flur 17 und 2990 in der Flur 21, entlang der nördlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 2990 und dessen geradliniger Verlängerung in östliche Richtung bis zum Koordinatenpunkt 1.

Im Westen: entlang der westlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 2326, 2325 und 2319/1 in der Flur 16, sowie 2898 und 2899 in der Flur 20.

Im Nordwesten: entlang der südöstlichen bzw. östlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 2384 in der Flur 20.

3. Übergeordnete und sonstige Planungen, planungsrechtliche Situation

3.1. Übergeordnete Planungen

3.1.1. Raumordnungsgesetz (ROG)

Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Unter Raumordnung wird dabei die zusammenfassende und übergeordnete Planung verstanden.

Rechtsgrundlage dafür ist das Raumordnungsgesetz (ROG) in der Neufassung vom 18.08.1997 (BGBl. Teil I, Nr. 59, S. 2081 ff. vom 25. August 1997); verkündet als Art. 2 des Bau- und Raumordnungsgesetzes (BauROG), zuletzt geändert durch Artikel 2a des Gesetzes vom 25. 06. 2005 (BGBl. I. S. 1746). In ihm werden Aufgaben und Ziele sowie Grundsätze für die Raumordnung verbindlich festgelegt und den Ländern institutionell-organisatorische Regelungen für die von ihnen vorzunehmende Raumplanung vorgegeben.

Aufgabe der Länder ist es, die aufgestellten allgemein gehaltenen Grundsätze unter Berücksichtigung ihrer jeweiligen Bedingungen zu verwirklichen und dazu die räumlich und sachlich erforderlichen Ziele vorzugeben.

Dies wird durch das Landesplanungsgesetz und den Landesentwicklungsplan geregelt.

3.1.2. Landesplanungsgesetz (LPIG LSA)

Das Landesplanungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LPIG LSA) wurde am 28. 04. 1998 erlassen (GVBl. LSA Nr. 16/1998 vom 04. 05. 1998 S. 255 ff). Es ersetzt den Artikel I des Vorschaltgesetzes zur Raumordnung und Landesentwicklung und wurde zuletzt durch das Gesetz vom 20. 12. 2005 (GVBl. LSA Nr. 67/2005, S. 804) geändert.

Es enthält im Wesentlichen Vorschriften zur Aufstellung, zum Inhalt und zur Verwirklichung von Raumordnungsplänen.

Neben einem Landesentwicklungsplan gehören dazu Regionale Entwicklungspläne und Regionale Teilentwicklungspläne.

3.1.3. Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP - LSA)

Das Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP - LSA) wurde am 23. August 1999 erlassen (GVBl. LSA Nr. 28/1999 vom 26. 08. 1999 S. 244 ff) und durch das Dritte Gesetz vom 15. 08. 2005 (GVBl. LSA S. 550) geändert.

Basis dieses Gesetzes bilden die Leitvorstellungen des Raumordnungsgesetzes und des Landesplanungsgesetzes, wobei die Grundsätze und Ziele dieser Programme weiter präzisiert werden. Danach ist Leitvorstellung der Raumordnung in Sachsen-Anhalt eine nachhaltige Raumentwicklung, die die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt und zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung führt.

Als Grundsätze der Raumordnung, die für das Plangebiet relevant sind, werden u. a. benannt:

- Die dezentrale Siedlungsstruktur in Sachsen-Anhalt mit ihrer Vielzahl an leistungsfähigen Zentren und Stadtregionen ist zu erhalten.
- Zu einer räumlich ausgewogenen, langfristig wettbewerbsfähigen Wirtschaftsstruktur sowie zu einem ausreichenden und vielfältigen Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen ist beizutragen.
- Die geschichtlichen und kulturellen Zusammenhänge sind zu wahren. Die gewachsenen Kulturlandschaften sind in ihren prägenden Merkmalen sowie mit ihren Kultur- und Naturdenkmälern zu erhalten.

- Es ist eine kulturelle Infrastruktur zu entwickeln, die die Ausprägung kultureller Identität fördert.

Ziele der Raumordnung zur nachhaltigen Raumentwicklung sind u. a.:

- Zur Schaffung gleichwertiger Lebensbedingungen in allen Landesteilen ist das System Zentraler Orte weiterzuentwickeln. Die Zentralen Orte sollen als Versorgungskerne über den eigenen örtlichen Bedarf hinaus soziale, wissenschaftliche kulturelle und wirtschaftliche Aufgaben für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches übernehmen.
- Im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung ist die Stadt Dessau als Oberzentrum ausgewiesen.
Oberzentren sind als Standorte hochwertiger spezialisierter Einrichtungen im wirtschaftlichen, kulturellen, sozialen, wissenschaftlichen und politischen Bereich mit überregionaler und zum Teil landesweiter Bedeutung zu sichern und zu entwickeln.
- Zur Schaffung eines vielfältigen Arbeitsplatz-, Aus- und Fortbildungsangebotes sind entsprechende Standortvoraussetzungen durch Ausbau und Sicherung zu schaffen. Hierfür sollen verstärkt öffentliche Mittel eingesetzt werden.
- Nördlich des Plangebietes befindet sich der Georgengarten. Dieser ist Bestandteil des Dessau-Wörlitzer-Gartenreiches, welches als Vorbehaltsgebiet für Kultur- und Denkmalpflege ausgewiesen ist. Gleichzeitig besitzt dieses Gebiet besondere Bedeutung für Kulturtourismus.
In diesem Zusammenhang spielen auch das im Plangebiet vorhandene Bauhaus und die außerhalb liegenden Meisterhäuser als Bestandteil des UNESCO-Weltkulturerbes eine herausragende Rolle.
Das Bauhaus Dessau ist ein Schwerpunkt für Kulturtourismus, der durch geeignete Maßnahmen gestärkt werden soll.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 114 - A "Hochschule Anhalt (FH)" wird die Stadt Dessau den o. g. Grundsätzen und Zielen der Raumordnung zur nachhaltigen Raumentwicklung gerecht.

3.1.4. Regionaler Entwicklungsplan Anhalt - Bitterfeld - Wittenberg (REP A-B-W)

Der Regionale Entwicklungsplan Anhalt - Bitterfeld - Wittenberg besitzt seit dem 24. Dezember 2006 Rechtskraft. Der Regionale Entwicklungsplan Anhalt - Bitterfeld - Wittenberg ersetzt damit das Regionale Entwicklungsprogramm für den Regierungsbezirk Dessau vom 30. 01. 1996 (REP Dessau). Im REP A-B-W erfolgt eine Präzisierung der bestehenden übergeordneten Planungen für einen kleineren Betrachtungsraum. Er bildet die Grundlage für die Entwicklung der Kreise und Gemeinden und enthält die Ziele der Raumordnung zur Landesentwicklung. Auch im REP A-B-W wurde die Stadt Dessau im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung als Oberzentrum ausgewiesen. Die festgelegten Zentralen Orte sollen als Versorgungskerne über den eigenen örtlichen Bedarf hinaus soziale, wissenschaftliche, kulturelle und wirtschaftliche Aufgaben für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches übernehmen. Des Weiteren sind die Zentralen Orte als Verflechtungsschwerpunkte und Impulsgeber für die regionale Entwicklung zu stärken.

Als konkrete Ziele der Raumordnung zur Zentralentwicklung können für die Stadt Dessau in Bezug auf den Bebauungsplan Nr. 114 - A folgende benannt werden:

- Der Standort der Hochschule Anhalt (FH) in Dessau ist ein regional bedeutsamer Standort zur Sicherung einer guten sozialen und Bildungsinfrastruktur.

- Der Denkmalpflege soll an den Stätten des UNESCO-Weltkulturerbes besondere Beachtung eingeräumt werden. Die Standorte sollen bei Abwägungen prioritär berücksichtigt werden. Die optische Beeinträchtigung der Ansicht denkmalgeschützter Siedlungsbereiche, Landschaftsteile oder Gartenanlagen soll weitestgehend ausgeschlossen werden. Zu den regional bedeutsamen Standorten für Kultur- und Denkmalpflege gehört das UNESCO-Weltkulturerbe Bauhaus, welches sich im Plangebiet befindet und die in der Umgebung des Plangebietes vorhandenen Meisterhäuser.
- Das Dessau-Wörlitzer Gartenreich ist als Vorbehaltsgebiet für Kultur und Denkmalpflege festgelegt. Der nördlich des Plangebietes vorhandene Georgengarten ist Bestandteil der Dessau-Wörlitzer Kulturlandschaft.

Neben den konkreten Zielen der Raumordnung sind für das Plangebiet außerdem folgende allgemeine Grundsätze der Raumordnung von Bedeutung:

- Das vorhandene Angebot und der weitere Ausbau einer leistungsfähigen Infrastruktur insbesondere in den zentralen Orten sollen vorteilhafte und attraktive Standortvoraussetzungen für die gewerbliche Wirtschaft und Anreize für die Ansiedlung neuer Betriebe schaffen. Die vorhandenen Wissenschafts-, Forschungs- und Innovationsstandorte sind weiter auszubauen.
- Teile der noch erhaltenen historischen Kulturlandschaft mit ihren charakteristischen Siedlungsstrukturen, Bauten und Traditionen sollen erhalten und gesichert werden, um damit die Identifikation der Bewohner mit ihrem Lebensraum zu bewahren bzw. zu entwickeln. Dazu ist eine zielgerichtete Bauleitplanung der Gemeinden erforderlich.

3.1.5. Flächennutzungsplan (FNP)

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Dessau wurde im April 2004 genehmigt und ist seit dem 26. 06. 2004 rechtswirksam. Darin ist das Plangebiet entsprechend der allgemeinen Art seiner Nutzung dargestellt. Die Flächen des Bauhauses und der Hochschule wurden als Sondergebiete ausgewiesen. Alle übrigen Bereiche liegen innerhalb von gemischten Bauflächen bzw. Wohnbauflächen.

Im Bebauungsplan werden die einzelnen Bauflächen nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung weiter differenziert. Grundlage hierfür bilden sowohl die tatsächlich vorhandenen Nutzungen als auch die künftig angestrebte Entwicklung des Gebietes. Außerdem sind auch die in den angrenzenden Gebieten vorhandenen Nutzungen zu berücksichtigen.

Im Norden des Plangebietes befindet sich das Georgium und gemischte Bauflächen. Im Osten grenzt der Bahnhof mit seinen Gleistrassen an das Plangebiet. Im Süden, Westen und Nordwesten schließen sich schutzbedürftige Nutzungen in Form von Wohnnutzungen und das Krankenhaus an.

Im Rahmen der Bestandsaufnahme zur Erarbeitung des Bebauungsplanes erfolgte eine umfangreiche Analyse u. a. zu den vorhandenen Nutzungen im Plangebiet. Aufgrund dessen, dass der Bereich der Agentur für Arbeit große Flächenanteile ohne andere Nutzungen umfasst und sich deutlich von angrenzenden Gebieten durch vorhandene öffentliche Flächen abgrenzen lässt, wird im Bebauungsplan eine Konkretisierung vorgenommen. So wurde die Fläche der Agentur für Arbeit aus der laut Flächennutzungsplan gemischten Baufläche herausgelöst und als sonstiges Sondergebiet Verwaltung nach § 11 BauNVO ausgewiesen. Hintergrund hierfür ist, dass zum einen die vorhandene Nutzung langfristig gesichert werden soll, zum anderen sich jedoch keine schutzbedürftigen Nutzungen, wie z. B. Wohnen entlang der Emissionsquellen Puschkinallee und geplante Bahnhofstraße/Bahnlinie, etablieren sollen.

Hinzu kommt, dass auch andere gemäß § 6 BauNVO zulässige Nutzungen, wie z. B. größere Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, insbesondere aus Gründen des Denkmalumgebungsschutzes in Bezug auf Bauhaus und Georgengarten, hier nicht ausgewiesen werden sollen. Eine Nutzung dieser Fläche für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke kommt aus Gründen des Lärmschutzes (sowohl eigene Schutzbedürftigkeit, als auch Verursacher) nicht in Betracht.

Der Bereich zwischen Bauhaus und Liebknechtstraße ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Für die Fläche der ehemaligen Kaufhalle ist eine Nutzung als Bibliothek für das Bauhaus und die Hochschule geplant. Der übrige Teil dieses Bereiches ist durch Wohnen und die Hochschule genutzt. Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes erfolgte auch für diesen Bereich eine Konkretisierung als sonstiges Sondergebiet Bauhaus bzw. Hochschule. Damit werden zum einen die vorhandenen bzw. geplanten Nutzungen gesichert und zum anderen solche Nutzungen ausgeschlossen, die insbesondere dem Denkmalumgebungsschutz für das Bauhaus entgegenstehen.

Da es sich bei den im Bebauungsplan vorgenommenen Ausweisungen nach der besonderen Art der baulichen Nutzungen lediglich um Konkretisierungen der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen allgemeinen Art der baulichen Nutzung handelt, besteht hier kein Widerspruch zum rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Mit den o. g. Ausführungen wird deutlich, dass der vorliegende Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden ist.

3.1.6. Bauleitplanung und Ziele der Raumordnung

Grundlage der Bauleitplanung bildet das Baugesetzbuch (BauGB). Im § 1 des BauGB heißt es u. a.: „Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen“. Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere u. a. zu berücksichtigen:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen
- die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
- gemäß § 1a die Belange des Umweltschutzes
- die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur sowie die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen
- die Ergebnisse der von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzepte bzw. sonstiger beschlossener städtebaulicher Planungen.

Ausgehend von den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung wurde der vorliegende Bebauungsplan unter Berücksichtigung der o. g. Grundsätze nach § 1 Abs. 5 BauGB erarbeitet. Mit der Ausweisung des Plangebietes als Allgemeines und Besonderes Wohngebiet, Mischgebiet bzw. sonstige Sondergebiete werden die vorhandenen Nutzungen planungsrechtlich gesichert. Für die am Standort vorhandene Hochschule Anhalt werden die Voraussetzungen für

evtl. kleinere Erweiterungen im Bedarfsfall geschaffen. In Bezug auf die nur teilweise genutzten Gebäude des ehemaligen Impfstoffwerkes werden Rahmenbedingungen für eine künftige Weiternutzung formuliert.

Über die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die gestalterischen Festsetzungen werden die Belange des Denkmalschutzes in Bezug auf den Umgebungsschutz der denkmalgeschützten Gebäude, insbesondere des Bauhauses als UNESCO Weltkulturerbe, berücksichtigt.

Für die Einzelanlagen und Denkmalbereiche, die dem Denkmalschutz unterliegen, erfolgte die entsprechende Ausweisung im Bebauungsplan.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist in Bezug auf die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen. Um die Umweltauswirkungen hinreichend beurteilen zu können, wurden gesonderte Fachplanungen erarbeitet. Dabei handelt es sich um die Grünordnungsplanung und die Schallimmissionsschutzprognose. Die hierin enthaltenen Aussagen sind u. a. Bestandteil des Umweltberichtes, der einen gesonderten Teil der Begründung bildet (siehe Punkt 11.).

Die mit der Umsetzung des Bebauungsplanes möglichen Auswirkungen auf die Schutzgüter und Maßnahmen zum Ausgleich bzw. zur Minderung sind in der Begründung in den Punkten 6.2., 6.4., 7. und 11. enthalten.

Die Belange der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes auf der Grundlage der Ergebnisse der Schallimmissionsschutzprognose zum einen über die Gliederung des Mischgebietes und zum anderen über textliche Festsetzungen in Bezug auf maximal zulässige Emissionskontingente sowie zu Lärmpegelbereichen, resultierend aus Verkehrslärm, berücksichtigt.

Über den zum Bebauungsplan erarbeiteten Grünordnungsplan wurden die Belange des Umweltschutzes beachtet und entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zusammenfassend wird eingeschätzt, dass der vorliegende Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 114 - A „Hochschule Anhalt (FH)“ den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung nicht entgegensteht, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet und dazu beiträgt, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

3.2. Sonstige Planungen

Zum Bebauungsplan wurde durch das Büro LPR Landschaftsplanung Dr. Reichhoff GmbH ein Grünordnungsplan erarbeitet.

Durch das Sachgebiet Grün- und Freiraumplanung wurde eine Baumbestandsliste auf der Grundlage einer Baumaufnahme am 17. und 20. 11. 2006 erstellt. Darin erfolgte eine Vitalitätseinstufung, die u. a. die Basis für Festsetzungen im Grünordnungs- bzw. Bebauungsplan darstellt.

Aufgrund der in der Vergangenheit gelegentlich aufgetretenen Lärmimmissionen im Zusammenhang mit der Hochschulnutzung, der hohen Verkehrsbelegung in der Puschkinallee und der, mit der Realisierung der Bahnhofstraße zu erwartenden Zunahme des Verkehrslärms am östlichen Rand des Geltungsbereiches, wurde durch das Büro „Acerplan“ eine Schallimmissionsschutzprognose erarbeitet.

Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze ist der Bau der B 184 neu geplant. Hierfür wird gegenwärtig das Planfeststellungsverfahren „Bahnhofstraße“ durchgeführt. Im Rahmen dieses Verfahrens ist die Offenlegung bereits erfolgt. Die westliche Grenze des Planfeststellungsberei-

ches reicht insbesondere im nördlichen Teil weit in das Bebauungsplan-Gebiet hinein, so dass es zu Überschneidungen zwischen beiden Planungen kommt. In den Bebauungsplan wurden die planungsrechtlich relevanten Darstellungen aus dem Planfeststellungsverfahren übernommen. Somit besteht kein Widerspruch zwischen beiden Verfahren (siehe Pkt. 6.3.1.).

Das Plangebiet war Bestandteil des Untersuchungsgebietes der Vorbereitenden Untersuchungen Dessau-Nordwest gemäß § 141 BauGB. Der Bericht über die Ergebnisse wurde im März 2003 fertiggestellt.

Ziel der Untersuchung war es, auf der Basis der ermittelten städtebaulichen und funktionalen Missstände und der planerischen Ziele für das Gebiet die wesentlichen Grundlagen für ein Neuordnungskonzept zu entwickeln und Umsetzungsstrategien aufzuzeigen.

Im Ergebnis der Untersuchungen wurde ein Vorschlag zur Abgrenzung eines Sanierungsgebietes erarbeitet. Große Teile des Plangebietes sind Bestandteil dieses Sanierungsgebietes. Ausgenommen sind lediglich die Fläche der Agentur für Arbeit und die Wohnbauflächen im Norden und Nordwesten des Plangebietes.

Der Beschluss zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes Dessau-Nordwest wurde am 09. 07. 2003 vom Stadtrat gefasst.

Zur Gestaltung des Bauhausplatzes, der Bauhausstraße, des Seminarplatzes, der Schwabestraße und des Bereiches Westausgang Hauptbahnhof wurde im Jahr 2004 ein Realisierungswettbewerb ausgelobt. Auf der Grundlage des Entwurfes des Wettbewerbssiegers soll die abschnittsweise Umsetzung der Maßnahmen ab dem Jahr 2007 erfolgen.

Mit Beschluss des Stadtrates vom 14. 06. 2006 wurde das beschlossene und in ständiger Fortschreibung befindliche Stadtentwicklungskonzept um das „Sanierungsgebiet Dessau Nord-West“, welches große Teile des Plangebietes umfasst (siehe oben), erweitert. Durch diese Erweiterung werden die UNESCO-Weltkulturerbestätten Bauhaus und Meisterhäuser in das Stadtumbauprogramm einbezogen. Damit will sich die Stadt Dessau als Bauhaus- und IBA-Stadt profilieren und sich im Präsentationsjahr der IBA 2010 darstellen. Die Stadt Dessau greift damit eine Empfehlung des Bauministers des Landes Sachsen-Anhalt auf, „an die Tradition und die Ideen der 20er-Jahre anzuknüpfen,“ in das Dessauer IBA zu integrieren und gleichzeitig die Außenwirkung Dessaus zu stärken.

3.3. Planungsrechtliche Situation

Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes bildet § 2 BauGB. Inhaltlich ausgestaltet und aufgestellt wird der Bebauungsplan nach §§ 8 und 9 BauGB auf der Grundlage

- des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 08. 04. 1992.

Die Planungsnotwendigkeit ergab sich aus der zum damaligen Zeitpunkt geplanten Entwicklung des neuen Hochschulcampus auf dem Gelände zwischen dem Bauhaus und dem Hauptbahnhof.

Im Jahr 1994 lobten das Land Sachsen-Anhalt und die Stadt Dessau einen städtebaulichen Wettbewerb für den „Hochschulcampus Dessau“ aus. Er sollte die Erarbeitung des Bebauungsplanes vorbereiten und die Grundzüge für die Gestaltung der Hochschulgebäude definieren. Bereits im Jahr 1992 wurde eine städtebauliche Studie zur Ansiedlung eines neuen Gebäudes für die Agentur für Arbeit am Seminarplatz durchgeführt.

Die Errichtung der Neubauten für die Hochschule Anhalt und die Agentur für Arbeit erfolgte auf der Grundlage des § 33 BauGB in den Jahren 1998/99 bzw. 2000/2001.

Aufgrund der unmittelbaren Benachbarung von Wohnnutzung und der Nutzung des Hochschulcampus kam es in der Vergangenheit gelegentlich zu Lärmbelästigungen, insbesondere im Bereich des Laborgebäudes Mehringstraße und der Mensa.

Das Gebäude des ehemaligen Impfstoffwerkes wird gegenwärtig nur teilweise genutzt. Zur Vermeidung von Immissionskonflikten bei der evtl. Umnutzung dieser Bereiche sollen im Bebauungsplan auf der Grundlage der Schallimmissionsschutzprognose die entsprechenden notwendigen Festsetzungen getroffen werden.

Durch den geplanten Bau der B 184n „Bahnhofstraße“ am östlichen Rand des Geltungsbereiches wird es zu einer höheren Immissionsbelastung, insbesondere durch Verkehrslärm, kommen. Über die parallel zum Bebauungsplan erarbeitete Schallimmissionsschutzprognose erfolgt eine Prognose hinsichtlich der dann auftretenden Lärmpegel.

Diese Lärmpegel beeinflussen im Wesentlichen die künftige Nutzung des östlichen Teils des Plangebietes. Gegebenenfalls sind auch Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen, die über Festsetzungen im Bebauungsplan festgeschrieben werden.

In dem Entwurf vom Oktober 2000 wurde die v. g. Problematik nur unzureichend betrachtet. Hinzu kommt, dass mit dem Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches vom 24. Juni 2004 gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen ist.

Gemäß § 4 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange möglichst frühzeitig über die Ziele und Zwecke der Planung zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umgang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufzufordern. Um diesen gesetzlichen Forderungen Rechnung zu tragen, wird ein neuer Vorentwurf erstellt. Bestandteil dieses Vorentwurfes ist der unter Punkt 11. der Begründung enthaltene Umweltbericht.

Um im Bebauungsplanverfahren die Umweltbelange ausreichend beurteilen zu können, werden eine Schallimmissionsschutzprognose und ein Grünordnungsplan erstellt. Diese Fachplanungen bilden u. a. die Basis für die Beschreibung und Bewertung der mit der Umsetzung des Bebauungsplanes zu erwartenden Umweltauswirkungen sowie für geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine Veränderungssperre gemäß § 16 BauGB als Satzung beschlossen. Die Geltungsdauer ist jedoch bereits abgelaufen.

3.4. Planverfahren

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dessau hat am 08. 04. 1992 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 114 „Hochschul- und Bürokomplex am Westausgang Hauptbahnhof“ gefasst. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Abdruck im Amtsblatt 06/92 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer Offenlegung des Vorentwurfes des Bebauungsplanes in der Zeit vom 25. 03. 1996 bis zum 04. 04. 1996 durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 04. 03. 1996.

Im Jahr 1997 wurde der Entwurf fertiggestellt. Die Offenlegung dieses Entwurfes wurde in der Sitzung des Stadtrates am 29. 01. 1997 beschlossen. Diese fand in der Zeit vom 03. 03. 1997 bis zum 04. 04. 1997 statt.

In den Jahren 1999 und 2000 wurde der Entwurf des Bebauungsplanes überarbeitet. Seit diesem Zeitpunkt wird er unter der Bezeichnung Bebauungsplan Nr. 114 - A „Hochschule Anhalt (FH)“ weitergeführt. Der Offenlagebeschluss wurde am 17. 01. 2001 gefasst. Die Offenlegung fand vom 05. 03. 2001 bis 06. 04. 2001 statt. Eine Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen erfolgte nicht. Bis zum Oktober 2006 ruhte dann die Bearbeitung.

Mit Inkrafttreten des „neuen“ Baugesetzbuches ergaben sich für die Bauleitplanung geänderte Bedingungen im Verfahrensablauf. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung im Bauleitplanverfahren durchzuführen. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind gemäß § 2a BauGB in einem Umweltbericht darzulegen. Dieser Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Entsprechend § 4 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange möglichst frühzeitig zu beteiligen und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufzufordern. Um dem Rechnung zu tragen, wurde am 18. 12. 2006 ein Scopingtermin mit den betroffenen Behörden durchgeführt.

Auf dieser Grundlage erfolgte, auch unter Berücksichtigung der Fachplanungen, die Erarbeitung eines „neuen“ Vorentwurfes.

4. Bestandsaufnahme

4.1. Eigentumsverhältnisse

Die vielfältige Nutzung des Plangebietes und die unterschiedliche städtebauliche Struktur spiegelt sich auch in der großen Anzahl unterschiedlicher Grundstückseigentümer und Grundstücksgrößen wider.

Die flächenmäßig größten Anteile besitzen das Land Sachsen-Anhalt (Hochschulflächen), die Agentur für Arbeit, die Stiftung Bauhaus Dessau und die Stadt Dessau.

Während es sich bei dem Grundstück der Stiftung Bauhaus lediglich um ein Flurstück handelt, besteht das Grundstück der Agentur für Arbeit aus zahlreichen einzelnen Flurstücken, die miteinander verbunden sind und somit eine Einheit bilden.

Hingegen sind die Flächen, die sich im Besitz des Landes Sachsen-Anhalt befinden, sowohl gekennzeichnet durch mehrere aneinandergrenzende Flurstücke, als auch durch einzelne Flurstücke, die über einen großen Bereich des Plangebietes verteilt sind.

Bei den Flächen, die sich im Besitz der Stadt Dessau befinden, handelt es sich um öffentliche Verkehrsflächen (Straßen, Wege und Plätze) und um Flächenanteile am östlichen Rand des Plangebietes.

Der übrige Teil der Grundstücksflächen befindet sich im Besitz von mehreren Unternehmen bzw. von Privatpersonen.

Die Privatgrundstücke befinden sich hauptsächlich in der Franz-Mehring-Straße, der Kleiststraße und der Luxemburgstraße. Die hier vorhandene kleinteilige städtebauliche Struktur ist gekennzeichnet durch z. T. sehr schmale (ca. 8 m) Grundstücke, die mit Einfamilien- bzw. Doppelhäusern bebaut sind.

In der Kleiststraße befindet sich auf einem Privatgrundstück (2404/2) ein nicht öffentlicher Spielplatz. Dieser wird durch die Kindereinrichtung in der Franz-Mehring-Straße genutzt.

Aufgrund der derzeitigen Besitzverhältnisse sind, bis auf das städtische Flurstück 2480 im Nordosten des Plangebietes, alle Grundstücke an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Für das Flurstück 2480 ist im Zuge des Planfeststellungsverfahrens „Bahnhofstraße“ (184n) eine Nutzung als Parkplatz mit entsprechender Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz vorgesehen.

Die öffentliche Verkehrsfläche der Bauhausstraße endet im Westen an der östlichen Flurstücksgrenze des Bauhausflurstücks, die in diesem Bereich an der östlichen Gebäudekante der Verbindungsbrücke zwischen dem nördlichen und südlichen Gebäudeteil des Bauhauses verläuft. Dennoch besteht über das Bauhausgrundstück eine fußläufige Verbindung bis zur Gropiusallee, die auch von Radfahrern genutzt werden kann.

Im Baulastverzeichnis der Stadt Dessau sind für eine Reihe von Grundstücken Baulasten eingetragen worden. Dabei handelt es sich um die baurechtliche Beurteilung mehrerer Flurstücke, die als ein Baugrundstück zu betrachten sind, um den dauerhaften Erhalt einer vorhandenen Mauer direkt an der Grundstücksgrenze, um die dauernde Nutzung von Stellplätzen, der Ge-

währung von Überfahrtsrechten, um die Übernahme von Abstandsflächen vor Grundstücksteilungen sowie die Gewährung gegenseitiger Nutzungsrechte.

Bis auf die Gewährung von Überfahrtsrechten handelt es sich bei den v. g. Baulasten nicht um planungsrechtlich relevante Regelungen, sondern um privatrechtliche Vereinbarungen. Deshalb erfolgt auch keine Festsetzung im Bebauungsplan.

Zur Gewährung der Überfahrtsrechte auf dem Flurstück 2901 zugunsten des Flurstücks 2900 erfolgte im Bebauungsplan ebenfalls keine gesonderte Festsetzung, da beide Flurstücke öffentlich erschlossen sind.

4.2. Baubestand (aktuelle Nutzung)

Die Bestandsermittlung basiert auf Begehungen und Erfassungen vom Oktober 2006.

4.2.1. Nutzung

Das Plangebiet umfasst einen Teilbereich der sogenannten „Georgenbreite“ im Stadtteil Dessau-Nordwest und liegt in unmittelbarer Benachbarung zum zentralen Stadtteil Dessau-Nordost. Zwischen den Stadtteilen Dessau-Nordost und Dessau-Nordwest besteht nur ein loser Zusammenhang. Die Eisenbahnlinie bildet hier eine deutliche Zäsur.

Aufgrund der kompakten Bebauung und der Konzentration von zentralen Einrichtungen mit den Gebäuden der Agentur für Arbeit, der Stiftung Bauhaus und der Hochschule Anhalt (FH) als Einrichtungen für Bildung und Forschung sowie dem, an das Plangebiet unmittelbar angrenzenden Krankenhaus gehört dieser Stadtteil zu den zentralen Bereichen der Stadt.

Die bauliche Erschließung der Georgenbreite wurde schon vor 1900 durch die Aufstellung von Bebauungsplänen vorbereitet, die jedoch nicht zur Ausführung kamen. Ursache hierfür waren der sumpfige Untergrund, die hohen Bodenpreise und die schlechte Verkehrsanbindung an das „Stadtzentrum“. Bis zum Bau der Überführung im Jahr 1907 existierte lediglich ein Übergang für Fußgänger und Radfahrer. Der nächstgelegene befahrbare Übergang befand sich an der Kühnauer Straße. Durch diese Hindernisse ergab sich eine mehrjährige Verzögerung.

Im Jahr 1896 wurden die ersten vier Häuser dicht an den Sieben Säulen der heutigen Gropius-halle errichtet. Schon 1887 erfolgte der Neubau des Kreiskrankenhauses, westlich der Gropius-allee.

Ab 1895 entstand mit dem Gründerzeitviertel in Dessau-Nord, östlich der Bahnlinie, ein attraktiver Wohnstandort, der den Bedarf an gehobenen Wohnansprüchen abdeckte. Auch deshalb kam die Bebauung an der Georgenbreite nur langsam in Gang.

Weitere staatliche Gebäude entstanden 1912 mit dem Lehrerinnenseminar am Seminarplatz und dem 1914 errichteten Heimathaus für die Schwesternschaft des evangelischen Bundes. Dem Heimathaus wurde im Jahr 1924 das Evangelische Krankenhaus angegliedert. Sowohl das Heimathaus als auch das Krankenhaus wurden 1945 restlos zerstört und nicht wieder aufgebaut.

Um 1920 wurden die Villen im Bereich der damaligen Georgenbreite (Hardenbergstraße, Franz-Mehring-Straße, Kleiststraße) erbaut.

Ab 1926 wurde das Bauhaus nach dem Entwurf des Ateliers von Walter Gropius auf freiem Feld in der Georgenbreite errichtet. Das Bauhaus bildet einen entscheidenden Meilenstein in der Architektur- und Kunstgeschichte des 20. Jahrhunderts und markiert den Beginn der Moderne in der Architektur.

Dieses Bauwerk wurde wegen seiner internationalen Bedeutung 1996 in die Weltkulturerbeliste der UNESCO aufgenommen.

Dem Institutsbau des Hygieneinstituts am Seminarplatz im Zeitraum von 1925 bis 1938 schlossen sich weitere Bauten in der Jahnstraße an.

In der Zeit des Nationalsozialismus setzte in der Georgenbreite eine rege Bautätigkeit ein, es entstand ein Großteil der heute noch vorhandenen Bebauung.

Im Jahr 1938 wurde das westliche Empfangsgebäude des Hauptbahnhofes errichtet.

Während des 2. Weltkrieges kam es in der Georgenbreite nur zu geringen Zerstörungen. Jedoch waren davon die Gebäude des Impfstoffinstituts und des o. g. Heimathauses betroffen. Das Impfstoffinstitut wurde nach dem Wiederaufbau ständig erweitert.

Nach dem Krieg wurde das Gebiet nachhaltig durch den Einzug des sowjetischen Militärs verändert. Das Oberlyzeum, der gesamte Seminarplatz sowie ein Großteil der Gebäude der Hardenbergstraße und der Bauhausstraße wurden bis Anfang der 90er-Jahre von den sowjetischen Streitkräften genutzt und waren der Öffentlichkeit nicht zugänglich. Mit dem Abzug der sowjetischen Streitkräfte Anfang der 90er-Jahre wurde ein Großteil der Gebäude und Flächen nicht mehr genutzt.

Im Zuge der Gründung der Hochschule Anhalt als Fachhochschule mit den Standorten Dessau, Köthen und Bernburg im Jahr 1992 wurde für die Entwicklung des neuen Hochschulcampus seitens der Stadt Dessau das Gelände zwischen Bauhaus und dem Westausgang des Hauptbahnhofes vorgesehen. Zwecks Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 08. 04. 1992 der Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gefasst. Bereits im gleichen Jahr wurde eine städtebauliche Studie zur Errichtung eines neuen Gebäudes für die Agentur für Arbeit am Seminarplatz durchgeführt. Im Jahr 1994/95 wurde ein städtebaulicher Ideenwettbewerb für den „Hochschulcampus Dessau“ zwischen Seminarplatz und Bauhausgebäude durchgeführt. Dieser sollte die Erarbeitung eines verbindlichen Bauleitplanes vorbereiten und die Grundzüge für die Gestaltung der Hochschulgebäude definieren. Die ersten Hörsaal- und Seminargebäude entstanden 1998 an der Ecke Bauhausstraße/Hardenbergstraße. Nach der Nutzungsaufgabe des Forschungsinstituts für Impfstoffe am Seminarplatz wurde der Gebäudekomplex in seiner ursprünglichen architektonischen Gestalt wiederhergestellt und für die Hochschulnutzung umgebaut. Bis zur Einweihung des Hochschulcampus im Jahr 2001 entstand der Gebäudekomplex im Bereich Seminarplatz/Bauhausstraße mit Mensa, Hörsaalzentrum und Seminarräumen sowie Werkstätten und Materialprüfung.

Die ehemals militärisch genutzte Fläche im Norden des Seminarplatzes wird heute geprägt durch den im Jahr 2001 fertiggestellten Neubau der Agentur für Arbeit.

Weitere bauliche Veränderungen im Plangebiet ergaben sich infolge von Gebäudeabbrüchen in der Friedrich-List-Straße, westlich des Gebäudes der Agentur für Arbeit sowie in der Rathenaustraße.

Im Zuge der Erweiterung der Kehr Holdermann GmbH wurde im Jahr 2006 in der Rathenaustraße eine neue Lagerhalle mit Versand errichtet.

Wie bereits oben erwähnt, ist das Gebiet heute von unterschiedlichen Nutzungen geprägt. Von besonderer Bedeutung sind das Bauhausgebäude, welches Bestandteil der Weltkulturerbeliste der UNESCO ist und der Ende der 90er-Jahre entstandene Hochschulcampus, der zu einer entscheidenden Veränderung und Aufwertung des Gebietes beigetragen hat. Der Hochschulcampus liegt im Zentrum des Plangebietes. Westlich daran angrenzend befindet sich das Bauhaus, und nördlich des Hochschulgeländes schließt sich die Agentur für Arbeit an.

Neben den Nutzungen durch den Hochschulcampus, das Bauhaus und die Agentur für Arbeit, gibt es größere Bereiche, die durch Wohnnutzung, teilweise auch in Kombination mit Büronutzungen, Nutzung durch freie Berufe und Läden geprägt sind. Diese befinden sich entlang der Franz-Mehring-Straße, Hardenbergstraße, Puschkinallee und Kleiststraße.

Weitere Wohnhäuser befinden sich im Quartier Luxemburg-, Hegel-, Jahn- und Schwabestraße. Aufgrund der, diese Flächen umgebenden, vorhandenen Nutzungsstruktur in Form von nicht

störendem Gewerbe und der Hochschulnutzung ist dieser Bereich im Gegensatz zu den o. g. Wohnbauflächen vom Charakter her eine gemischte Baufläche.

Weitere einzelne Wohnnutzungen - auch teilweise wieder in Kombination mit Büronutzungen etc. - befinden sich als „Einsprenglinge“ zwischen den Hochschulflächen im Bereich der Bauhausstraße und der Jahnstraße.

Auch die Wohnhäuser in der Liebknechtstraße werden zusätzlich für Büro Zwecke etc. genutzt. Östlich dieser Gebäudegruppe schließen sich Flächen der Hochschule an. Westlich liegt eine ehemalige Kaufhalle, die seit mehreren Jahren leer steht.

Im Quartier Franz-Mehring-Straße/Puschkinallee/Kleiststraße/öffentlicher Fußweg werden einzelne Villen komplett als Ärztehaus bzw. für freie Berufe genutzt (Puschkinallee 17, 19). Dies trifft auch auf die Gebäude Franz-Mehring-Straße 3 und Puschkinallee 27 an der westlichen Grenze des Plangebietes zu.

Die Gebäude des ehemaligen Impfstoffwerkes unterliegen gegenwärtig teils einer gewerblichen Nutzung, teils einer Nutzung für Weiterbildungszwecke und z. T. einer Nutzung durch die Hochschule Anhalt. Dennoch sind hier größere Potenziale für zusätzliche Nutzungen vorhanden.

Im Osten des Plangebietes befinden sich mehrere Gebäude, die zu Wohnzwecken für Studenten umgebaut worden sind. Dabei handelt es sich um die Häuser Friedrich-List-Straße 1, Rathenaustraße 77, Schwabestraße 4 (ehemaliges Krankenhaus) und Seminarplatz 4.

Aufgrund der Nutzung des Gebietes insgesamt besteht ein hoher Bedarf an Stellplätzen. Da im öffentlichen Straßenraum nur ein begrenztes Potenzial zur Verfügung steht und Stellplätze gemäß Bauordnung LSA auf dem eigenen Grundstück auszuweisen sind, gibt es im Plangebiet zahlreiche größere Stellplatzflächen auf den Privatgrundstücken.

Am östlichen Rand des Plangebietes befindet sich entlang der Rathenaustraße ein Garagenkomplex. Die hier vorhandenen Garagen werden teils noch genutzt, teils stehen sie leer.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur wenige leerstehende Gebäude (ehemalige Kaufhalle Gropiusallee 34, Hardenbergstraße 29, Villa Kleiststraße auf dem Grundstück der Agentur für Arbeit) bzw. ungenutzte/brachliegende Flächen vorhanden.

In der Kleiststraße befindet sich ein nicht öffentlicher Spielplatz, der durch die Kindereinrichtung in der Franz-Mehring-Straße genutzt wird. Das Grundstück selbst befindet sich nicht im städtischen Eigentum. Die Kindereinrichtung in der Franz-Mehring-Straße ist Bestandteil der „Mittelfristigen Kindertagesstättenbedarfsplanung der Stadt Dessau bis 2009“.

Umgeben wird das Plangebiet im Norden vom Georgium und gemischten Bauflächen. Am östlichen Rand des Geltungsbereiches befindet sich der Hauptbahnhof mit seinen zugehörigen Gleisstrassen. Südlich der Liebknechtstraße grenzt Wohnbebauung an das Plangebiet an. Westlich des Geltungsbereiches liegt das Krankenhaus der Anhaltinischen Diakonissenanstalt sowie Wohnbebauung.

Anhand der aktuellen Nutzung und der vorhandenen städtebaulichen Struktur muss das Plangebiet differenziert betrachtet werden. Zwecks Vermeidung einer sogenannten „Briefmarkenplanung“ ist es sinnvoll, größere zusammenhängende, miteinander funktionell verknüpfte Flächen in ein Baugebiet zu integrieren.

Bei der Abgrenzung der einzelnen Baugebiete ist sowohl die derzeitige Nutzung der Flächen als auch die künftige Entwicklung dieser Gebiete von wesentlicher Bedeutung.

Aus der Analyse zum Bestand und unter Berücksichtigung der v. g. Zielstellung können im Plangebiet verschiedene Baugebiete ausgewiesen werden. Neben den Allgemeinen (§ 4 BauNVO) bzw. Besonderen Wohngebieten (§ 4a BauNVO) im Nordwesten des Plangebietes, dem Mischgebiet (§ 6 BauNVO) im Südosten können die übrigen Bereiche als Sonstige Son-

dergebiete (§ 11 BauNVO) mit der Zweckbestimmung Bauhaus, Hochschule und Verwaltung eingestuft werden.

Die gegenwärtig im Plangebiet vorhandenen Grundflächenzahlen sind sehr unterschiedlich. Sie liegen sowohl unter den zulässigen Obergrenzen nach § 17 BauNVO als auch darüber.

So sind im Allgemeinen Wohngebiet Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,3 (Flurstück 2328) aber auch GRZ von 0,97 (Flurstück 2326), 0,86 (Flurstück 2325) und 0,7 (Flurstück 2390) vorhanden.

Auch im Besonderen Wohngebiet gibt es hinsichtlich der GRZ gravierende Unterschiede. Die niedrigste GRZ beträgt 0,2 (Flurstück 2397/5), die höchste 0,9 (Flurstück 2426).

Wesentliche Ursache für die z. T. erheblichen Überschreitungen der GRZ ist die Errichtung von Stellplätzen einschließlich deren Zufahrten in teilweise großer Anzahl.

In dem Mischgebiet werden die nach § 17 BauNVO zulässigen Obergrenzen der GRZ von 0,6 sowohl deutlich unter-, aber auch überschritten. In diesen Grundflächenzahlen spiegelt sich häufig auch die Art der Nutzung des einzelnen Grundstückes wider. Während die Grundstücke mit Einfamilienhäusern sehr geringe GRZ aufweisen (z. B. Flurstück 2462 mit 0,3; Flurstück 2470 mit 0,36), liegen die GRZ im gewerblich genutzten Bereich mit 0,85 (Flurstück 2913/3 und Flurstück 2981) und 0,95 (Flurstück 2474) weitaus höher.

Die Art der baulichen Nutzung der einzelnen Grundstücke kommt auch in den GRZ des Sondergebietes Hochschule zum Ausdruck. Auch hier liegen z. T. die GRZ der Wohnhäuser mit 0,3 (Flurstück 2411) und 0,34 (Flurstück 2420) deutlich unter den von der Hochschule genutzten Flächen, die bei 0,84 (Flurstück 2421/2), 0,8 (Flurstück 2395/3; Flurstück 2395/2; Flurstück 2410 sowie Flurstück 2913/5) liegen.

Das Grundstück der ehemaligen Kaufhalle mit den beiden Flurstücken 2898 und 2899 weist sogar eine 100-%ige Überbauung bzw. Versiegelung auf.

Aufgrund der im Plangebiet derzeit vorhandenen erheblichen Unterschiede hinsichtlich der Grundflächenzahlen erscheinen für das Maß der Beurteilung nach BauGB in dem WA-, WB- und Mischgebiet die nach § 17 BauNVO zulässigen Obergrenzen für gerechtfertigt. Jedoch sollten bezüglich der Möglichkeiten zur Überschreitung dieser Obergrenzen nach § 19 Abs. 4 BauNVO Differenzierungen vorgenommen werden, um somit auch künftig die Durchgrünung dieses Gebietes, insbesondere in Bezug auf das nördlich angrenzende Georgium, zu gewährleisten.

Für die sonstigen Sondergebiete liegt die Obergrenze für die GRZ bei 0,8. Berücksichtigt man bei der Ermittlung der vorhandenen GRZ lediglich den Gebäudebestand, so liegen die GRZ unter den Obergrenzen. Deshalb werden hier die niedrigeren GRZ von 0,6 bzw. 0,7 zugrunde gelegt, und die Möglichkeit der Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauGB z. T. eingeschränkt.

4.2.2. Bebauungsform / Gebäudeform

Die vielfältigen, im Plangebiet vorhandenen Nutzungen spiegeln sich auch in den städtebaulichen Strukturen wider.

Wesentlich geprägt wird das Plangebiet durch das Bauhaus, das ehemalige Oberlyzeum (Schwabestraße 3) und das in barockisierenden Formen errichtete Institutsgebäude des ehemaligen Impfstoffwerkes (Seminarplatz 3). Dabei unterscheidet sich das Bauhaus, als Zeugnis für den Beginn der Moderne in der Architektur, wesentlich von den, zum Zeitpunkt seiner Errichtung, im Plangebiet vorhandenen Gebäuden.

Das Bauhausgebäude gliedert sich in 3 Teile, den 3-geschossigen Nordflügel, den 3-geschossigen Werkstattflügel und das 5-geschossige Ateliergebäude. Nordflügel und Werkstattflügel sind durch eine zweigeschossige Brücke miteinander verbunden. Zwischen Atelierhaus und Werkstattflügel befindet sich die eingeschossige Festebene mit Aula, Bühne und Mensa. Auffällig sind die großen Glasflächen. Diese sollten bewusst Einblicke in das Geschehen innerhalb des Gebäudes ermöglichen, aber auch die Umgebung in das Gebäude hinein holen. Eine we-

sentliche Zielstellung bei der Errichtung des Bauhauses war auch die enge Verzahnung zwischen Gebäude und Umgebung.

Mit der Ansiedlung der Fachhochschule Anhalt wurden Ende der 1990er-Jahre zahlreiche neue Gebäude in unmittelbarer Umgebung des Bauhauses errichtet. Mit ihrer klaren Gebäudestruktur und den Glasfassaden wird bewusst der Bauhausgedanke aufgegriffen. Diese neu errichteten Gebäude weisen im Vergleich zu den angrenzenden, überwiegend für Wohnzwecke genutzten Gebäuden eine wesentlich größere Baumasse auf. Diese tritt jedoch durch die Gliederung und Transparenz der Fassade nicht so deutlich in Erscheinung.

Im Norden des Plangebietes befindet sich der Gebäudekomplex der Agentur für Arbeit. Trotz seiner 4- bzw. 3-Geschossigkeit fügt sich dieser Baukörper aufgrund seiner Gebäudestruktur, seiner durch Glasflächen aufgelockerten Fassade und das bewusste Zurücksetzen hinter den öffentlichen Raum gut in den städtebaulichen Betrachtungsraum ein. Dieser Gebäudekomplex im Nordosten des Plangebietes stellt das Pendant zum Bauhaus im Südwesten dar.

Die entlang der Hauptachse - Bauhausstraße - in Anlehnung an den Bauhauscharakter errichteten Gebäude der Hochschule bilden dabei das verbindende Element zwischen diesen beiden Gebäuden.

Die im östlichen Teil der Liebknechtstraße und in der Luxemburgstraße vorhandenen Hallenbauten wirken auf den städtebaulichen Raum aufgrund ihrer Gebäudelänge (bis zu 60 m) und -höhe (14 bis 17 m), der fehlenden Fassadengliederung und ihrer Stellung auf dem Grundstück in unmittelbarer Nähe zum öffentlichen Raum regelrecht erdrückend.

Hingegen wirkt die auf der Ostseite der Jahnstraße vorhandene Aneinanderreihung mehrerer Gebäudeteile trotz der Gebäudelänge von ca. 120 m nicht so kompakt. Ursache hierfür sind die geringeren Gebäudehöhen, das bewusste Zurücksetzen der Gebäude auf dem Grundstück und die Gebäudevor- und -rücksprünge.

Im Gegensatz dazu ist die Wohnnutzung gekennzeichnet durch eine kleinteilige Bebauung in Form von überwiegend Einzel- und Doppelhäusern. Die Wohnhäuser in der Puschkinallee, der Franz-Mehring-Straße und der Liebknechtstraße weisen einen villenartigen Charakter auf und heben sich somit deutlich von den Wohngebäuden in der Luxemburg- und Hegelstraße ab.

Neben diesen Eigenheimen gibt es in der Hardenbergstraße und Jahnstraße mehrere Mehrfamilienhäuser. Diese weisen einheitliche Strukturen auf und fügen sich aufgrund ihrer Geschossigkeit und Gebäudelänge von maximal 28 m sowie der klaren Strukturen und Gestaltelemente gut in das Gebiet ein.

Diese, in unmittelbarer Nähe des Bauhauses, errichteten Gebäude dokumentieren in deutlicher Weise die zum damaligen Zeitpunkt vertretene traditionelle Architekturauffassung im Gegensatz zu dem wichtigsten Bau der Moderne, dem Bauhaus.

Bis auf wenige Ausnahmen sind im Plangebiet klare Baufluchten ableitbar. Ursache für die Störung der Baufluchten sind nicht bebaute Grundstücke sowie das teils bewusste Zurücksetzen von Gebäuden.

Schwerpunkte in Bezug auf die Störung der Baufluchten sind die Bereiche der Nordostecke Bauhausstraße/Hardenbergstraße, Hegelstraße/Rathenaustraße und die Kleiststraße.

Auf einzelnen Grundstücken werden die nach Bauordnung vorgeschriebenen Abstandsflächen unterschritten (Flurstücke 2403, 2387, 2389, 2900, 2420). Hintergrund hierfür sind die teilweise schmalen Grundstücke in Bezug auf die villenartigen Strukturen. Außerdem wurden Nebengebäude und Grundstückseinfriedungen z. T. über die Grundstücksgrenzen hinaus errichtet (Flurstücke 2303, 2397/5, 2397/3, 2462).

Zusammenfassend wird festgestellt, dass sich für die einzelnen Teilbereiche des Plangebietes durchaus klare Baufluchten zum öffentlichen Straßenraum ableiten lassen.

4.2.3. Geschossigkeit, Gebäudehöhen

Um genauere Angaben zu den im Plangebiet vorhandenen Gebäudehöhen treffen zu können, erfolgte durch das Stadtvermessungsamt Dessau ein Höhenaufmaß ausgewählter Gebäudehöhen.

Die Gebäudehöhen im Plangebiet sind, auf das gesamte Plangebiet bezogen, recht unterschiedlich. Betrachtet man jedoch die Gebiete bzw. die Gebäude anhand ihrer Nutzung und städtebaulichen Raumwirksamkeit, so ergibt sich bis auf den südöstlichen Teil des Plangebietes ein recht homogenes Erscheinungsbild, welches durch städtebauliche Akzente (Bauhaus, Oberlyzeum, ehemaliges Institutsgebäude Seminarplatz 3 und Agentur für Arbeit) geprägt ist. Diese Gebäude weisen Höhen von 14 bis 21 m (Bauhaus), 22 m (Oberlyzeum - First), 17 m (Seminargebäude - First) bzw. 9 bis 14 m (Agentur für Arbeit) auf.

Die im Plangebiet vorhandenen Wohnhäuser sind überwiegend 2-geschossig. Ausnahmen bilden die Wohngebäude Gropiusallee 50 und Puschkinallee 21. Jedoch weisen auch die 2-geschossigen Gebäude unterschiedliche Gebäudeoberkanten auf. Hintergrund hierfür sind die insbesondere bei den Villen vorhandenen z. T. sehr steilen Dachneigungen i. V. m. großen Grundflächen.

Bei den wenigen vorhandenen Nebengebäuden handelt es sich meist um Garagen, die mit Flachdächern versehen sind und somit räumlich kaum wirksam werden.

Alle im Zentrum des Plangebietes neu errichteten Gebäude der Fachhochschule besitzen Flachdächer. Mit ihren Gebäudehöhen von bis zu 8 m fügen sie sich harmonisch in die umgebende Bebauung ein.

Das Quartier Jahnstraße/Schwabestraße/Rathenaustraße/Liebknechtstraße hingegen stellt sich auch in Bezug auf Gebäudehöhen sehr differenziert dar. Unmittelbar neben den 2-geschossigen Wohnhäusern mit Satteldach stehen Hallenbauten, die Gebäudehöhen von 14 bis 17 m aufweisen. Diese extremen Höhenunterschiede stellen ein erhebliches städtebauliches Defizit dar. Dagegen fügt sich der sanierte Hallenbau der Holdermann GmbH in Bezug auf die Gebäudehöhe mit seinen 9 m und der Hallenneubau in der Rathenaustraße mit 10 m in die umgebende Bebauung ein.

Die ehemaligen Institutsgebäude auf der Ostseite der Jahnstraße weisen ebenfalls unterschiedliche Gebäudehöhen auf. Die Firsthöhen betragen ca. 14 bis 19 m. Aufgrund der hier vorhandenen Walmdächer und den Abständen zur gegenüberliegenden Bebauung wirken diese Gebäude nicht so massiv auf den öffentlichen Raum ein.

Ein wichtiges raumprägendes Gebäude ist das, bis vor kurzem durch das Land Sachsen-Anhalt genutzte, ehemalige Verwaltungsgebäude der Bahn in der Rathenaustraße 11. Dieses bildet mit seiner Baumasse und Firsthöhe von ca. 18 m die räumliche Begrenzung der Platzsituation Schwabestraße/Rathenaustraße, Friedrich-List-Straße in östliche Richtung.

4.2.4. Anzahl der Wohnungen im Plangebiet

Ein wesentliches Merkmal des Plangebietes ist die große Anzahl an Einzelhäusern mit villenähnlichem Charakter. Diese Gebäude besitzen dementsprechend auch eine erhebliche Nutzfläche. Daraus resultiert, dass in den Villen neben der Wohnnutzung häufig auch noch andere Nutzungen z. B. für Büros, freie Berufe u. ä. vorhanden sind. Es gibt jedoch auch Villen, die überhaupt nicht für Wohnzwecke, sondern nur als Geschäfts- und Bürogebäude genutzt werden.

Neben den Villen befinden sich auch „klassische“ Einfamilienhäuser in Form von Einzel- und Doppelhäusern sowie einige Mehrfamilienhäuser im Plangebiet.

Ausgehend davon, dass in den Villen und Einzel- und Doppelhäusern jeweils 1 Wohnung und in den Mehrfamilienhäusern je 4 WE bzw. 14 WE (Gropiusallee) vorhanden sind, ergibt sich für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgende überschlägige Anzahl an Wohnungen:

Puschkinallee:	ca. 30 WE
Franz-Mehring-Straße:	ca. 9 WE
Gropiusallee:	ca. 14 WE
Hardenbergstraße:	ca. 14 WE
Jahnstraße:	ca. 6 WE
Liebknechtstraße:	ca. 3 WE
Luxemburgstraße:	ca. 5 WE
Hegelstraße:	ca. 2 WE
Kleiststraße:	ca. 3 WE
Bauhausstraße:	ca. 3 WE

Somit sind im Plangebiet insgesamt ca. 62 Wohnungen vorhanden.

Die in der Friedrich-List-Straße 1, Rathenaustraße 77, Schwabestraße 4 und Seminarplatz 4 vorhandenen Wohnhäuser werden als Studentenunterkünfte genutzt.

In der Hardenbergstraße 27 und 31 gibt es zwei weitere Wohnhäuser, die für Studentenwohnen bzw. Unterkünfte für Gäste der Hochschule zur Verfügung stehen.

4.2.5. Gestaltelemente

In Abhängigkeit von den Nutzungen im Plangebiet weist die Bebauung unterschiedliche Gestaltelemente auf. Bezogen auf die jeweilige Nutzung ergibt sich jedoch ein sehr einheitliches, homogenes Bild.

Die Wohngebäude sind fast alle mit Walmdächern versehen. Ausnahmen bilden lediglich die Wohnhäuser Puschkinallee 21 und Franz-Mehring-Straße 20 mit Mansarddächern, Franz-Mehring-Straße 14, Kleiststraße 1, 2 und Luxemburgstraße 3, 5 mit Satteldächern sowie Liebknechtstraße 7 und Kleiststraße 4 mit Flachdach.

Das Bauhaus, als Zeugnis für den Beginn der Moderne in der Architektur, sowie alle neu errichteten Gebäude der Hochschule besitzen Flachdächer. Dies trifft auch auf die Agentur für Arbeit und die nach 1960 errichteten Gebäude des ehemaligen Instituts für Impfstoffe zu.

Hingegen besitzen das ehemalige Oberlyzeum und die ehemaligen Institutsgebäude Seminarplatz 3 und Jahnstraße 5 wie auch fast alle Wohngebäude Walmdächer.

Um die Gestaltung der Dachlandschaften auch künftig zu erhalten, und unter Berücksichtigung des Umgebungsschutzes für das Bauhaus als UNESCO-Kulturerbe, sollten Festsetzungen zu Dachformen im Bebauungsplan getroffen werden.

Hinsichtlich der Farbwahl zur Dacheindeckung bestimmen die Farben rot, grau und schwarz das Erscheinungsbild. Eine Ausnahme, die nicht gebietsprägend ist, stellt die grüne Ziegeleindeckung des Wohnhauses in der Liebknechtstraße 5 dar. Des Weiteren befindet sich in der Franz-Mehring-Straße 3 (außerhalb des Geltungsbereiches) ein Geschäftshaus mit einer atypischen blauen Ziegeldeckung.

Wegen des weitreichenden Einflusses von Dachformen und Farbwahl auf das städtebauliche Erscheinungsbild sollten neben den Festsetzungen zu Dachformen auch Festsetzungen zur Farbwahl getroffen werden.

Auch in Bezug auf die Fassadengestaltung ergibt sich in Abhängigkeit von der Nutzung ein homogenes Erscheinungsbild des Gebietes. Bei den Fassaden der Wohngebäude herrschen geputzte Fassaden in hellen bis mittleren Farbtönen vor. Bei einem Teil der Villen wurden auch Klinker in die Fassade (Sockel, Fensterfaschen, Erker) integriert, die jedoch nicht vordergründig in Erscheinung treten.

Eine für das Plangebiet absolut untypische Fassadengestaltung weist das Wohnhaus in der Kleiststraße 2 mit seiner kompletten Klinkerfassade auf.

Die Moderne in der Architektur spiegelt sich auch in der Fassade von Bauhaus, den neu errichteten Hochschulgebäuden und der Agentur für Arbeit wider. Die hier vorhandenen großen Glasfassaden ermöglichen einerseits Einblicke in das Geschehen der Gebäude und holen andererseits auch die Umgebung in das Gebäude hinein.

Hinsichtlich der Grundstückseinfriedungen im Plangebiet sind keine einheitlichen Gestaltelemente zu verzeichnen. Während im Bereich der für die Öffentlichkeit zugänglichen Grundstücke (Bauhaus, Hochschule, Agentur für Arbeit) zum öffentlichen Erschließungsraum hin keine Einfriedungen vorhanden sind, gibt es zu den Nachbargrundstücken meist Einfriedungen in Form von Zäunen in unterschiedlichen Materialien oder Mauern.

Die Wohngrundstücke weisen sehr verschiedene Arten von Begrenzungen auf. Die Palette reicht hier von Zäunen (Holz, Metall, z. T. auch in Kombination mit Mauern, Hecken) über Mauern bis hin zu geschnittenen Hecken.

Bei den gewerblich genutzten Grundstücken sind Metallzäune, z. T. auch in Kombination mit freiwachsenden Hecken vorherrschend. Diese Einfriedungen sind meist höher als die Umgrenzung der Wohngrundstücke.

Ein wesentliches Gestaltungsmerkmal im Plangebiet sind die zum öffentlichen Raum hin auf den Grundstücken zurückgesetzten Baukörper. Die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Gebäuden im Bereich der Wohnnutzung sind überwiegend als Vorgärten gestaltet. Hingegen sind diese Bereiche der öffentlich bzw. gewerblich genutzten Grundstücke geprägt von Rasenflächen mit z. T. Baum- und Strauchpflanzungen. Hintergrund hierfür ist der geringere Pflegeaufwand.

Zusammenfassend ist in Bezug auf die Gestaltelemente festzustellen, dass in Abhängigkeit von der Art der baulichen Nutzung ein harmonisches Erscheinungsbild vorhanden ist. Dieses gilt es auch künftig zu bewahren, insbesondere auch vor dem Hintergrund des Umgebungsschutzes für das Bauhaus und die anderen unter Denkmalschutz stehenden Gebäude bzw. Bereiche. Deshalb sollten für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, auf der Grundlage der vorhandenen Gestaltelemente in Abhängigkeit von der jeweiligen Art der Nutzung, gestalterische Festsetzungen getroffen werden.

4.2.6. Denkmale

Im Plangebiet sind sowohl Einzeldenkmale als auch Denkmalbereiche ausgewiesen.

Bedeutendstes Einzeldenkmal ist das Bauhaus, welches wegen seiner internationalen Bedeutung 1996 in die Weltkulturerbeliste der UNESCO aufgenommen wurde.

Durch seine wohldurchdachte Einheit von funktionaler Architektur und neuartiger Kunstschule gelangte es zu Weltruf. Es besitzt eine bis heute wirkende Ausstrahlung und ist Zeugnis der Moderne und der richtungsweisenden Architektur des 20. Jahrhunderts. In unmittelbarem Zusammenhang mit dem Bauhaus stehen die Meisterhäuser in der Ebertallee 59, 61, 63, 65, 67, 69 und 71. Diese befinden sich außerhalb des Plangebietes in nordwestlicher Richtung.

Im Aufnahmeantrag des Bauhauses als UNESCO-Weltkulturerbe wurde neben dem Bauhausgebäude selbst eine Pufferzone ausgewiesen, die die umliegenden Flächen und Gebäude im Bereich Liebknechtstraße, Hardenbergstraße, Franz-Mehring-Straße, Gropiusallee und Bauhausplatz umfasst. Diese Pufferzone ist dem Sinn nach der Umgebungsschutzbereich für das

Weltkulturerbe. Die Pufferzone ist als rechtliche Kategorie nicht im Denkmalschutz LSA enthalten.

Weitere Einzeldenkmale im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind:

- Hardenbergstraße 29
- der um 1940 errichtete Verwaltungsbau in der Rathenaustraße 11
- die Villa in der Kleiststraße 9
- die Wohnhäuser Kleiststraße 2 und 4
- das Gebäude der Hochschule Anhalt Schwabestraße 3
- der mehrflügelige Gebäudekomplex des ehemaligen Forschungsinstituts für Impfstoffe in der Jahnstraße 5, 7, 9
- die Wohnhäuser Jahnstraße 1 und 3
- das ehemalige Institutsgebäude Seminarplatz 3 sowie
- die Skulptur „Heimkehr vom Felde“ vor dem ehemaligen Institutsgebäude Seminarplatz 3

Des Weiteren sind die Gebäude Friedrich-List-Straße 1, Rathenaustraße 11, 77 und Schwabestraße 3, 4 im Denkmalverzeichnis als Denkmalbereich ausgewiesen. Diese Gebäude bilden eine kleine platzartige Situation im Bereich des Westausgangs des Hauptbahnhofes. Der rechteckig aufgeweitete Straßenraum, der den Schulbau Schwabestraße 3 als architektonische Dominante berücksichtigt, steht zum Teil im bewussten Gegensatz zu dem nur wenig entfernten, modernen Bauhausgebäude.

In unmittelbarer Nähe des Plangebietes, außerhalb des Geltungsbereiches befinden sich weitere zahlreiche Denkmalobjekte. Dazu zählen die bereits o. g. Meisterhäuser in der Ebertallee, das nördlich des Plangebietes gelegene Dessau-Wörlitzer Gartenreich mit Georgium, der Bereich des Bauhausplatzes im Westen des Plangebietes, der Hauptbahnhof mit dem Bahnhofsviertel östlich des Geltungsbereiches und das Pflegeheim der Anhaltinischen Diakonissenanstalt Dessau in der Gropiusallee.

Für alle oben aufgeführten Denkmalobjekte, die sich im Geltungsbereich befinden, erfolgte eine entsprechende Kennzeichnung in der Planzeichnung.

Aufgrund der Bedeutung des Bauhauses und der Vielzahl der vorhandenen Denkmalobjekte stellen die Belange des Denkmalschutzes einen wesentlichen Schwerpunkt bei der künftigen Entwicklung des Plangebietes dar. Insofern ist dieser Aspekt bei der Bearbeitung des Bebauungsplanes besonders zu berücksichtigen und durch entsprechende planungsrechtliche und baugestalterische Festsetzungen zu untersetzen.

4.3. Natur und Landschaft / natürliche Gegebenheiten

Die Stadt Dessau befindet sich am nordöstlichen Rand der Mosigkauer Heide, an die im Osten die Muldeau und im Norden das Elbtal grenzt. Dieses Gebiet wird naturräumlich zum einen durch die Landschaftsgestaltung in der Dessau-Wörlitzer Kulturlandschaft und zum anderen durch die Mosigkauer Heide bestimmt.

Das Plangebiet liegt im Nordwesten der Stadt Dessau zwischen dem Westausgang des Hauptbahnhofes und dem weltweit bedeutenden Bauhaus.

Größere zusammenhängende Grünbereiche sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Dennoch weist das Gebiet einen, für bebauten Bereiche vergleichsweise hohen, Grünanteil auf. Insbesondere sind hier die Grünflächen am Seminarplatz, das „Wäldchen“ im Nordosten des Plangebietes, die Grünflächen im Bereich des Bauhauses und der Grünzug entlang der Bahnanlage am östlichen Rand des Geltungsbereiches von Bedeutung. Diese Grünflächen sind durch die

auf den Privatgrundstücken zahlreich vorhandenen Bäume miteinander vernetzt. Neben dem hohen Baumbestand tragen auch die Strauchpflanzungen, die gestalteten Vorgärten, geschnittenen und freiwachsenden Hecken zur starken Durchgrünung des Gebietes bei.

Insgesamt wurden vom Amt für Gebäude, Grundstücke und Grünflächen im Plangebiet 551 Bäume kartiert. Durch die Baumschutzsatzung der Stadt Dessau wurden Bäume, Großsträucher und Hecken zu geschützten Landschaftsbestandteilen erklärt. Die im Plangebiet vorhandenen Bäume, Großsträucher und Hecken sind somit geschützt.

Bei den Grünstrukturen auf den Privatgrundstücken handelt es sich vor allem um Grünflächen mit Scherrasen und Einzelgehölzen sowie privat genutzte Ziergärten. Naturnähere Strukturen sind lediglich im Nordosten und im Osten entlang der Bahnlinie vorhanden. Diese haben sich auf langjährig ungenutzten Ruderalfluren entwickelt.

Das „Wäldchen“ im Nordosten des Plangebietes ist außerdem gekennzeichnet durch zahlreichen Baumbestand aus heimischen Arten in vorwiegend naturnaher Zusammensetzung. Die Fläche ist strukturreich und bei Vernichtung oder Schädigung nur in langen Zeiträumen regulierbar. Aufgrund ihrer hohen ökologischen und naturschutzfachlichen Bedeutung sollte sie zum Erhalt festgeschrieben werden.

Von mittlerer ökologischer und naturschutzfachlicher Bedeutung sind die im Plangebiet vorhandenen Einzelbäume, Baumreihen und Gebüsche höheren Bestandsalters, aber auch jüngere Gehölzpflanzungen. Hinzu kommen die vorhandenen Laubmischgehölze mit vorwiegend naturferner Zusammensetzung aus nicht heimischen Baumarten und die ruderalen Gebüsche der Sukzessionsflächen, da sie sich durch Strukturreichtum auszeichnen und im Stadtbereich zur Verbesserung der ökologischen und kleinklimatischen Situation beitragen.

Die nicht heimischen Laubgehölze, Ziersträucher und Nadelgehölze sind zwar von geringer ökologischer und naturschutzfachlicher Bedeutung, sie tragen jedoch insgesamt wesentlich zur Aufwertung des Plangebietes bei.

Unter den Aspekten der FFH-Lebensraumtypen gemäß Anhang I der FFH-Richtlinie können im Plangebiet keine relevanten Lebensraumtypen nachgewiesen werden.

Im Rahmen der Bestandserfassung bei der Erarbeitung des Grünordnungsplanes als Fachplanung wurde festgestellt, dass im Untersuchungsraum keine natürlichen Lebensräume nach Anhang I der FFH-Richtlinie auftreten. Des Weiteren wurden weder streng zu schützende Pflanzenarten (Anhang I der FFH-Richtlinie) noch Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse (Anhang II der FFH-Richtlinie) festgestellt.

Ebenso konnten keine in den Anhängen der FFH-Richtlinie genannten Tierarten nachgewiesen werden.

In den Anhängen der FFH-Richtlinie fehlen die Vogelarten; für diese gilt weiter die EG-Vogelschutzrichtlinie. Von den im Anhang I der EG-Vogelschutzrichtlinie genannten Arten wurden keine Brutvögel im Plangebiet festgestellt.

4.4. Verkehrliche Erschließung

4.4.1. Straßen

Das Plangebiet ist über die Gropiusallee im Westen und die Puschkinallee/Antoinettenstraße im Norden als äußere Erschließungsstraßen an das städtische Haupterschließungsnetz angebunden. Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Liebknechtstraße, die Franz-Mehring-Straße, die Rathenaustraße und die Friedrich-List-Straße als Randerschließungsachsen, sowie die Kleiststraße, die Schwabestraße, die Hardenbergstraße, die Jahnstraße, die Luxemburgstraße, die Hegelstraße und die Bauhausstraße. Zentrum des Plangebietes bildet

der Seminarplatz, auf dem die Kleiststraße, die Schwabestraße, die Bauhausstraße und die Jahnstraße einmünden. Aufgrund der damit verbundenen Verkehrsbelegung besitzt der Seminarplatz keinerlei Aufenthaltsqualitäten, sondern fungiert eher als „Verkehrsknoten“ und „Parkplatz“.

Über das vorhandene Straßensystem sind alle Grundstücke, die einem Eigentümer zugeordnet werden können, an das öffentliche Erschließungssystem angebunden. Damit wären zusätzliche öffentliche Verkehrsflächen nicht erforderlich.

Die Bauhausstraße ist westlich der Hardenbergstraße nicht für den Kfz-Verkehr nutzbar. Hier besteht lediglich eine Fuß- bzw. Radwegeverbindung bis zur Gropiusallee, wobei die öffentliche Fläche am Bauhaus endet. Von hier wird die Verbindung über das Grundstück der Stiftung Bauhaus bis zur Gropiusallee fortgeführt.

Im Ergebnis des Realisierungswettbewerbes zur Gestaltung des Bauhausplatzes, der Bauhausstraße, des Seminarplatzes, der Schwabestraße und des Bereiches Westausgang Hauptbahnhof soll im Bereich des Seminarplatzes eine Neuordnung der Verkehrsführung erfolgen. Perspektivisch soll die nördliche Fahrbahn am Seminarplatz in östliche Richtung über das Grundstück der Agentur für Arbeit bis zur Friedrich-List-Straße verlängert werden. Über diese neu zu schaffende Verbindung erfolgt dann künftig auch die Zufahrt zum Hauptbahnhof (Westausgang) und zum geplanten P + R-Parkplatz nördlich der Friedrich-List-Straße. In Verbindung mit der Realisierung des Lückenschlusses sollen im Zuge der Umgestaltung des Seminarplatzes die derzeitigen Verkehrsflächen östlich und westlich der Grünfläche inmitten des Platzes entfallen. Mit dem Wegfall der östlichen und westlichen Verkehrsflächen am Seminarplatz entfällt auch die Nord-Süd-Verbindung von der Puschkinallee über die Kleiststraße, den Seminarplatz und die Jahnstraße zur Gropiusallee. Auch im Bereich des Seminarplatzes sind die Vorgaben aus dem o. g. Realisierungswettbewerb bei der Erarbeitung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

Südlich der Platzfläche, die künftig nur für Radfahrer und Fußgänger zugänglich sein soll, ist in Fortführung der Bauhausstraße ein Teilbereich baulich für Kraftfahrzeuge befahrbar auszubilden. Diese Fläche soll lediglich bei Bedarf als Wendemöglichkeit dienen und die Zufahrt zur Mensa und zu den Stellplätzen der Hochschule ermöglichen. Ziel ist es, die Bauhausstraße künftig vom Durchgangsverkehr freizuhalten und sie nur noch als Zufahrtsstraße für die anliegenden Grundstücke zu nutzen, wobei die Zufahrt ausschließlich von der Hardenbergstraße erfolgen soll.

Der geplante Neubau der Bahnhofstraße wird Bestandteil der neuen Ortsdurchfahrt. Diese beginnt unmittelbar am westlichen Brückenlager der Bahnbrücke und endet südlich am Knoten Kühnauer Straße/Gropiusallee. Die Trasse wird parallel zu den Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG geführt.

Die planungsrechtliche Sicherung dieser Maßnahme erfolgt über das Planfeststellungsverfahren „Bahnhofstraße“. Für die Flächen, wo es zu Überschneidungen mit dem Bebauungsplan 114 - A kommt, sind die Festsetzungen des Planfeststellungsverfahrens in den Bebauungsplan zu übernehmen.

Der Ausbauzustand der im Plangebiet vorhandenen Straßen ist bis auf die Rathenastraße und Friedrich-List-Straße gut bis sehr gut. Für die Rathenastraße und Friedrich-List-Straße soll im Zusammenhang mit dem Neubau der Bahnhofstraße ein Ausbau erfolgen.

Die das Plangebiet tangierende neue Bahnhofstraße wird zukünftig eine Bundesstraße mit entsprechender Funktion. Sie ist anbaufrei und besitzt damit keine Erschließungsfunktion für die angrenzenden Grundstücke. Die Puschkin- und Gropiusallee sind Sammelstraßen. Alle Straßen im Plangebiet sind lediglich Anliegerstraßen.

Die Dimensionierung der öffentlichen Verkehrsflächen ist sehr differenziert. Die Fahrbahnbreiten betragen 5,0 m in der Franz-Mehring-Straße und Hardenbergstraße und reichen bis zu

8,0 m in der Schwabestraße bzw. 8,5 m in der Jahnstraße. Insgesamt sind die vorhandenen Fahrbahnbreiten für das Verkehrsaufkommen ausreichend. Dies trifft auch auf die geringer dimensionierten Verkehrsflächen der Franz-Mehring-Straße, Hardenbergstraße, Luxemburgstraße und Hegelstraße zu, da lediglich im Südosten des Plangebietes gewerbliche Nutzungen vorhanden sind und diese kein hohes Verkehrsaufkommen durch Lkw zur Folge haben.

4.4.2. Fußwege / Radwege

Bis auf die Rathenaustraße sind alle, das Plangebiet erschließende Straßen beidseitig mit Gehwegen versehen. Die Breite der Gehwege ist dabei recht unterschiedlich. So sind die Fußwege z. B. in der Hardenbergstraße und in der Luxemburgstraße mit 1,8 m relativ schmal, in der Kleiststraße dagegen mit bis zu ca. 5,0 m enorm breit.

Zwischen der Franz-Mehring-Straße und dem Seminarplatz gibt es nördlich der Mensa eine schmale fußläufige Verbindung. Diese soll auch künftig bestehen bleiben.

Die Rathenaustraße besitzt lediglich erschließende Funktion für die hier vorhandenen Garagen und die neu errichtete Halle der Holdermann GmbH. Zusätzlich wurde sie als Fuß- bzw. Radwegeverbindung zum Westausgang des Hauptbahnhofes genutzt. Somit bestand keine zwingende Notwendigkeit für einen grundlegenden Ausbau, so dass hier ein „Verkehrsfläche ohne gesonderte Verkehrsartentrennung“ in geschotterter Ausführung vorhanden ist. Im Zuge der Realisierung der Bahnhofstraße soll hier ein entsprechender Ausbau erfolgen.

Gesonderte Radwege sind im gesamten Plangebiet nicht vorhanden.

Die Bauhausstraße ist westlich der Hardenbergstraße durch den Individualverkehr nicht nutzbar, sondern steht lediglich den Fußgängern und Radfahrern zur Verfügung. Die öffentliche Verkehrsfläche endet am Bauhaus und wird von hier über das Grundstück der Stiftung Bauhaus bis zur Gropiusallee fortgeführt.

Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass die im Geltungsbereich vorhandenen Verkehrsflächen für die derzeitige und auch künftig zu erwartende Verkehrsbelegung ausreichend dimensioniert sind.

4.4.3. Bahnanlagen

Östlich des Plangebietes befinden sich Bahnanlagen der Deutschen Bahn AG sowie der Hauptbahnhof der Stadt Dessau. In das Plangebiet selbst führen keine Anschlussgleise.

4.4.4. Ruhender Verkehr

Öffentliche Parkmöglichkeiten bestehen lediglich in den Erschließungsstraßen. Größere zusammenhängende öffentliche Parkplätze sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Im Rahmen einer Verkehrszählung am 02. 11. 2006 erfolgte auch eine Aufnahme hinsichtlich des Parkens auf öffentlichen Verkehrsflächen. Folgende Belegung wurde ermittelt:

Hardenbergstraße zwischen Mehring- und Bauhausstraße	7 Kfz
Hardenbergstraße zwischen Bauhaus- und Jahnstraße	5 Kfz
Bauhausstraße	30 Kfz
Kleiststraße - Westseite und Seminarplatz Westseite	18 Kfz
Jahnstraße - Westseite	22 Kfz
Jahnstraße - Ostseite	20 Kfz
Seminarplatz - Ostseite	18 Kfz

Schwabestraße - Nordseite	19 Kfz
Schwabestraße - Südseite	23 Kfz
Friedrich-List-Straße	18 Kfz
Rathenaustraße	10 Kfz
Hegelstraße	6 Kfz
Luxemburgstraße	15 Kfz
Liebknechtstraße (außerhalb, an südlicher Grenze des Plangebietes)	18 Kfz
Franz-Mehring-Straße (außerhalb, an nordwestlicher Grenze des Plangebietes)	6 Kfz
	<hr/>
Gesamt	235 Kfz
	=====

Trotz der insgesamt relativ hohen Anzahl waren die möglichen Parkplätze noch nicht zu 100 % belegt. Insbesondere waren in der Hardenbergstraße und in der an das Plangebiet direkt angrenzenden Franz-Mehring-Straße und Liebknechtstraße noch Kapazitäten vorhanden. Hingegen waren die Bereiche um den Seminarplatz und den Westausgang des Hauptbahnhofes ausgelastet. Ursache hierfür sind die sich in diesem Bereich konzentrierenden Nutzungen durch Hochschule und Agentur für Arbeit sowie der Bedarf durch P + R.

Zur Abdeckung des Bedarfs an Stellplätzen für Beschäftigte und Besucher sind auf den eigenen Grundstücken Flächen vorhanden.

So stehen für die Beschäftigten und Besucher der Agentur für Arbeit auf dem Grundstück ausreichend Stellplätze zur Verfügung.

Auch auf den Flächen der Hochschule sind zahlreiche Stellplätze für Angestellte, Besucher und Studenten vorhanden. In Bezug auf die Ausweisung von Stellplätzen für die Hochschule Anhalt wurde durch den Stadtrat der Stadt Dessau im Juli 1998 eine „Satzung über die Beschränkung der Herstellung von Stellplätzen und Garagen für die Fachhochschule Anhalt im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 114 - A“ erlassen. Rechtsgrundlage für diese Satzung bildete § 52 Abs. 5 der Bauordnung für das Land Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 23. Juni 1994.

Ziel dieser Satzung war es, parallel zur verbindlichen Bauleitplanung das Wettbewerbsergebnis „Hochschulcampus“ in städtebaulicher und verkehrlicher Hinsicht mittels Verminderung des Kfz-Verkehrs für das Gebiet der Hochschule Anhalt und deren Umfeld durch Reduzierung des Stellplatzangebotes für die Nutzungen der Hochschule abzusichern. Basis für die Verkehrsreduzierung bilden die innerstädtische Lage, die Nähe zu den studentischen Wohneinrichtungen und die gute ÖPNV-Anbindung der Hochschule.

Auf der Grundlage dieser Satzung erfolgte die Herstellung der Stellplätze mit einem Stellplatzschlüssel von 1 Stellplatz für bis zu 6 Studierende im Zusammenhang mit der Realisierung des Bauvorhabens „Hochschulcampus“.

Für das Bauhaus wurden Ende des Jahres 2006 die notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück der Stiftung errichtet.

Im Bereich der Wohngrundstücke wird der Bedarf an Stellplätzen weitgehend auf den privaten Grundstücksflächen abgedeckt. Insbesondere bei den Einfamilienhäusern sind fast überall Garagen, Carports oder Stellplätze auf dem Grundstück vorhanden. Auch auf den Villengrundstücken, wo weitere Nutzungen z. B. für freie Berufe u. a. bestehen, wurden zusätzliche Stellplätze geschaffen.

Auf den zurzeit gewerblich genutzten Grundstücken im Bereich Jahnstraße, Luxemburg- und Liebknechtstraße stehen die gegenwärtig benötigten Stellplätze zur Verfügung.

In der Rathenaustraße ist eine Vielzahl von Garagen vorhanden. Diese stehen teils leer, teils werden sie von Bewohnern aus den umliegenden Gebieten genutzt.

Hinsichtlich der Beurteilung der Anzahl der im Plangebiet benötigten und vorhandenen Stell- bzw. Parkplätze muss man zwischen den Zeiten mit und ohne Studienbetrieb der „Hochschule Anhalt (FH)“ unterscheiden. Im Zeitraum der Semesterferien werden nur sehr wenige Parkplätze im öffentlichen Raum in Anspruch genommen. Während des Studienbetriebes hingegen sind insbesondere die Parkplätze im Bereich der Hochschulnutzung am Seminarplatz stark frequentiert. Dennoch standen auf den Grundstücken der Hochschule noch freie Stellplätze zur Verfügung.

Auch das Gebiet um den Westausgang des Hauptbahnhofes ist ein Schwerpunkt für das Parken im öffentlichen Raum. Die hier zur Verfügung stehenden Parkplätze sind durch P + R-Nutzer fast immer ausgelastet.

Auf der Grundlage der durchgeführten Bestandserfassung zu den im öffentlichen Verkehrsraum belegten Parkplätzen, die zwar eine Momentaufnahme darstellt, jedoch während des Zeitraumes des Studienbetriebes erfolgte, kann festgestellt werden, dass trotz der Auslastung der Parkplätze im Bereich Seminarplatz/Westausgang Hauptbahnhof noch Kapazitäten in den Randbereichen des Plangebietes vorhanden sind.

Im Zuge der Umgestaltung der Bauhausstraße werden die hier vorhandenen Parkplätze künftig ersatzlos entfallen.

Auch im Bereich Westausgang Hauptbahnhof kommt es mit dem Bau der Bahnhofstraße zum Wegfall der bestehenden Parkplätze. Diese werden jedoch durch den Neubau eines größeren P + R-Parkplatzes mit ca. 150 Plätzen ersetzt. Diese Anzahl liegt deutlich über dem derzeit vorhandenen Potenzial, wodurch der Wegfall der Parkplätze in der Bauhausstraße kompensiert werden kann.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass im öffentlichen Raum keine zusätzlichen Parkplätze notwendig sind. Hinsichtlich der benötigten Stellplätze für die Nutzung der einzelnen Grundstücke ist gegenwärtig kein weiterer Bedarf erkennbar.

4.4.5. Öffentlicher Personennahverkehr

Östlich des Plangebietes befindet sich die Schnittstelle des ÖPNV der Stadt Dessau mit dem Hauptbahnhof, dem zentralen Busbahnhof und der Endstation der Straßenbahn. Somit bestehen von hier aus gute innerstädtische Verbindungen. Neben den Buslinien des Fernverkehrs und der Stadtlinie befindet sich hier auch die Endhaltestelle aller 3 Straßenbahnlinien.

Die Stadtbuslinie 10/11 bedient das Plangebiet über die Haltestellen „Puschkinallee Georgium“ sowie „Bauhausplatz“ und verkehrt als Ringlinie zwischen dem Hauptbahnhof und Kühnau.

Weiterhin wird das Plangebiet von der Überlandlinie 471 Dessau - Aken - Köthen angefahren.

4.5. Stadttechnische Erschließung

Da das Plangebiet bebaut ist und bis auf geringe Ausnahmen einer Nutzung unterliegt, kann die stadttechnische Erschließung als gesichert betrachtet werden. Der Bestand der Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen, für die auf den Privatgrundstücken Leitungsrechte erforderlich waren, wurde nachrichtlich aus den Zuarbeiten der DVV übernommen.

4.5.1. Wasserversorgung

Das Plangebiet wird aus dem Haupttrinkwassernetz der Stadt Dessau versorgt. In allen öffentlichen Erschließungsstraßen befinden sich Trinkwasserleitungen DN 100 bis DN 150. Über diese Leitungen wird die Trinkwasserversorgung des Plangebietes gewährleistet.

Im Norden des Plangebietes verläuft eine Hauptwasserleitung DN 300. Über diese Leitung werden die Trinkwasserleitungen in der Franz-Mehring-Straße und in der Kleiststraße eingespeist.

Die Versorgung mit Löschwasser erfolgt aus dem vorhandenen Trinkwassernetz.

Von der Jahnstraße verläuft eine Trinkwasserleitung über das Grundstück der Hochschule bis zur Hegelstraße. Diese ist Bestandteil des Trinkwassernetzes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Die Versorgung mit Löschwasser erfolgt aus dem vorhandenen Trinkwassernetz.

4.5.2. Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt gegenwärtig im Mischsystem. Die Mischwasserleitungen befinden sich in den öffentlichen Straßenräumen. Für den zwischen Jahnstraße und Hegelstraße über das Grundstück der Hochschule verlaufenden Mischwassersammler wird im Bebauungsplan ein Leitungsrecht eingetragen.

4.5.3. Elektroenergieversorgung

Das Plangebiet ist elektroenergieseitig versorgt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes betreibt die DVV-Stadtwerke ein 15-kV- und ein 0,4-kV-Kabelnetz. An das Mittelspannungskabelnetz sind vier Trafostationen angeschlossen. Diese befinden sich, bis auf die Trafostation „Bauhaus“, im Eigentum der Kunden. Ausgehend von diesen Kundenstationen sind weitere 0,4-kV-Kabelnetze aufgebaut worden, die sich nicht im Eigentum und nicht in der Betriebsführung der Dessauer Stromversorgung GmbH befinden. Diese Kabel verlaufen sowohl auf Privatgrundstücken, als auch im öffentlichen Bereich.

Die Trafostation „Bauhaus“ dient ausschließlich der öffentlichen Stromversorgung und wird im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet.

Die 15-kV-Leitungen, die über Privatgrundstücke verlaufen, werden im Bebauungsplan ebenfalls gekennzeichnet.

4.5.4. Gasversorgung

In allen öffentlichen Straßenräumen befinden sich Niederdruckgasleitungen, über die die einzelnen Grundstücke versorgt werden können. Diese bestehenden Gasversorgungsleitungen sind zu erhalten.

Netzerweiterungen sind gegenwärtig nicht geplant.

4.5.5. Fernwärme

Das Plangebiet ist in Bezug auf Fernwärme bedarfsgerecht erschlossen. Weitere Anschlüsse am vorhandenen Verteilerleitungsnetz sind möglich und vom Bedarf künftiger Anschlussnehmer abhängig.

Netzerweiterungen am Fernwärmeleitungsbestand sind derzeit nicht geplant.

4.5.6. Fernmeldeversorgung

Die Fernmeldeversorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz.

5. Planungskonzept

5.1. Städtebauliches Zielkonzept

- Langfristige Sicherung und Stärkung des Hochschulstandortes, wobei Möglichkeiten für eventuelle Erweiterungen offen gehalten werden sollen
- Festschreibung des Standortes „Bauhaus“ und Berücksichtigung des Bauhauses als UNESCO-Weltkulturerbe, insbesondere in Bezug auf die Art, das Maß und die Baugegestaltung der umgebenden Nutzungen
- Sicherung der am Standort noch vorhandenen villenartigen Bebauung
- Aufrechterhaltung und Weiterentwicklung der im Plangebiet vorhandenen Nutzungen, insbesondere auch der Wohnnutzung
- planungsrechtliche Sicherung einer langfristigen Entwicklungsperspektive für die im Plangebiet ansässigen Gewerbetreibenden, dauerhafte Sicherung von Arbeitsplätzen
- Berücksichtigung der Belange gesunder Wohnverhältnisse, Formulierung von notwendigen Festsetzungen zum Schallschutz, Zonierung des Plangebietes
- Einbeziehung der vorliegenden Ergebnisse der Wettbewerbe, Betrachtung dieser unter planungsrechtlichen Gesichtspunkten in Bezug auf die Auswirkungen bei deren Realisierung (z. B. Eigentumsverhältnisse)
- Berücksichtigung des vorgesehenen Standortes für eine gemeinsame Bibliothek Bauhaus/Hochschule
- Berücksichtigung der zahlreichen unter Denkmalschutz stehenden Gebäude und Denkmalbereiche
- Bewahrung der besonderen gestaltwirksamen Merkmale im Plangebiet über gesonderte Festsetzungen
- Sicherung der Sanierungsziele

5.2. Grünordnerisches Zielkonzept

- Überprüfung vorhandener öffentlicher Grünbereiche und Bäume auf dauerhafte Sicherung
- Einbeziehung der Ergebnisse des Realisierungswettbewerbs zur Gestaltung des Bauhausplatzes, der Bauhausstraße, des Seminarplatzes, der Schwabestraße und des Westausgangs Hauptbahnhof, Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung der Flächen

- Bewahrung der vorhandenen grünordnerischen Strukturen auf den Privatgrundstücken, Beibehaltung der vorhandenen Vorgärten und Grünflächen auf den rückwärtigen Grundstücksflächen
- Entwicklung eines Grünzuges östlich der Rathenaustraße als Abschirmwirkung zur geplanten Bahnhofstraße und zur Bahnlinie unter Einbeziehung des Bestandes

5.3. Verkehrskonzept

- nachrichtliche Übernahme der im Geltungsbereich liegenden Flächen, die über das Planfeststellungsverfahren „Bahnhofstraße“ festgeschrieben werden
- planungsrechtliche Sicherung der im Rahmen des „Realisierungswettbewerbs zur Gestaltung des Bauhausplatzes, der Bauhausstraße, des Seminarplatzes, der Schwabestraße und des Westausgangs Hauptbahnhof“ geplanten Verkehrsflächen und Einschätzung der Auswirkungen bei der Umsetzung in Bezug auf die Eigentumsverhältnisse
- Abdeckung des ruhenden Verkehrs auf den eigenen Grundstücken
- Überlegungen zur Abdeckung des ruhenden Verkehrs für die Fachhochschule

5.4. Planungsalternativen

Vorhabenbezogene Planungsalternativen stehen nicht zur Verfügung. Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Gebiet mit historisch gewachsenen Strukturen, die planungsrechtlich gesichert werden sollen.

Auf der Grundlage einer durchgeführten Bestandsaufnahme wurden in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung für verschiedene Teilflächen Planungsvarianten aufgezeigt.

Das Teilgebiet 1 wurde im Bebauungsplan als Besonderes Wohngebiet ausgewiesen. Einer Ausweisung dieses Gebietes als Allgemeines Wohngebiet steht die vorhandene Nutzung kompletter ehemaliger Wohnhäuser in der Puschkinallee als Geschäfts- und Bürogebäude entgegen.

Ziel der Planung ist es, die vorhandenen Nutzungen zu sichern. Diese v. g. Nutzung wäre in einem WA-Gebiet nicht möglich, da dies nach § 13 BauNVO hier nur in Räumen zulässig ist.

Eine Ausweisung als WA hätte die teilweise Nutzungsaufgabe der vorhandenen Nutzung in den großen Villen zur Folge. Künftige Nutzungsmöglichkeiten bestünden dann lediglich für Wohnzwecke, was jedoch aufgrund der starken Immissionsbelastungen durch die Puschkinallee problematisch ist.

Eine Ausweisung des Teilgebietes 1 als Mischgebiet kommt ebenfalls nicht in Betracht. Hintergrund hierfür ist, dass in diesem Gebiet eindeutig das Wohnen überwiegt. Hinzu kommen die Nutzung für soziale Einrichtungen (Kindertagesstätte) und die Nutzungen von Räumen und Gebäuden für freiberuflich Tätige u. ä. Diese Nutzungen spiegeln sich auch in der städtebaulichen Struktur des Gebietes in Form der großen Villen wider. Um diesen Charakter zu erhalten, sind die Integration von zusätzlichen Nutzungen gemäß § 6 BauNVO nicht wünschenswert. Hinzu kommt, dass in einem MI-Gebiet das Wohnen und die nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzung gleichberechtigt nebeneinander stehen. Dies könnte zu einem allmählichen Verdrän-

gen der Wohnnutzung führen, was wiederum dem Planungsziel „Erhalt der vorhandenen Nutzungen, insbesondere der Wohnnutzung“ entgegen steht.

Das Teilgebiet 2 mit seinen Teilbereichen 2.1, 2.2 und 2.3 bildet funktionell eine Einheit und wurde als Sondergebiet Hochschule festgesetzt. Für den westlichen Teilbereich wurde eine Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet untersucht. Dies wäre anhand der derzeit vorhandenen Nutzungsstruktur prinzipiell denkbar, steht jedoch der Zielstellung der funktionell-räumlichen Verknüpfung des Bauhauses mit der Hochschule entlang der Bauhausstraße entgegen. Mit der Ausweisung als WA wäre eine Reduzierung der Hochschulflächen und potenziellen Erweiterungsmöglichkeiten verbunden. Da dies dem Planungsziel „Sicherung und Stärkung des Hochschulstandortes“ entgegen steht, kommt eine Ausweisung dieser Teilflächen als Allgemeines Wohngebiet nicht in Betracht. Gleiches trifft auch auf den südlichen Teil des Teilgebietes 5, die Teilfläche 5.2, zu.

Eine Verlagerung des Standortes für die Hochschule Anhalt ist vollkommen unrealistisch. Ein Großteil der Gebäude wurde erst Anfang der 90er-Jahre errichtet. Diese sind speziell auf die Anforderungen, die sich aus den Fachgebieten am Standort Dessau ergeben, zugeschnitten. Damit ist es äußerst problematisch, bei Nutzungsaufgabe des Standortes sinnvolle Nachnutzungsalternativen zu etablieren. Dies wäre nur mit erheblichen baulichen Veränderungen innerhalb der Gebäude möglich.

Für das Teilgebiet 6 mit seinen Teilflächen 6.1 und 6.2 erfolgte eine Ausweisung als Sondergebiet Verwaltung. Damit wird die vorhandene Nutzung des neu errichteten Gebäudekomplexes für die Agentur für Arbeit gesichert.

Möglich wäre auch eine Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche. Im Falle einer Nutzungsaufgabe ergeben sich jedoch bei der vorgenommenen Ausweisung als o. g. Sondergebiet vielfältigere Nutzungsmöglichkeiten. Dies trifft auch in Bezug auf die hier vorhandene leer stehende Villa im TG 6.2 zu, zumal Flächen bzw. Gebäude für Gemeinbedarfszwecke gegenwärtig und mittelfristig nicht benötigt werden.

Das Teilgebiet 8 mit den Teilflächen 8.1 und 8.2 wurde anhand der hier vorhandenen unterschiedlichen Nutzungen, die unmittelbar nebeneinander liegen, als Mischgebiet ausgewiesen. Bestandteil dieses Gebietes ist auch der Bereich des ehemaligen Impfstoffwerkes. Für diesen Teilbereich könnte aufgrund der gegenwärtigen Nutzungen auch eine Festsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet erfolgen. Durch die Integration in das Mischgebiet eröffnen sich mittel- bzw. langfristig vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für die nicht bzw. nur teilweise genutzten Gebäude. Hinzu kommt, dass damit eine sogenannte „Briefmarkenplanung“ vermieden wird.

Eine Ausweisung der Teilflächen 8.1 und 8.2 als Allgemeine Wohngebiete kommt nicht in Betracht. Hintergrund sind zum einen die derzeit vorhandenen vielfältigen Nutzungen, die erhalten werden sollen und zum anderen die bereits vorhandenen Lärmbelastungen durch die Bahn, die sich mit dem Neubau der Bahnhofstraße noch erhöhen werden.

Zusammenfassend wird eingeschätzt, dass mit den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung den Planungszielen am besten Rechnung getragen wird.

6. Begründung der wesentlichen Festsetzungen

6.1. Art, Maß und Umfang der Nutzungen

6.1.1. Art der baulichen Nutzung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen historisch gewachsenen Standort, für den sich infolge des Abzuges der Sowjetischen Streitkräfte Anfang der 1990er-Jahre Möglichkeiten zu Nutzungsänderungen und Neuansiedlungen ergaben.

Insgesamt ist das Plangebiet heute durch zahlreiche unterschiedliche Nutzungen gekennzeichnet. Neben den Hauptnutzungen durch Hochschule, Bauhaus und Agentur für Arbeit gibt es im Geltungsbereich auch zahlreiche Wohnnutzungen und gewerbliche Nutzungen. Während die Wohnhäuser vorwiegend in den Randbereichen liegen, konzentriert sich die gewerbliche Nutzung in Form von nicht erheblich störenden Gewerbebetrieben im Südosten des Plangebietes.

Durch das unmittelbare Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen kam es bereits zwischen der bestehenden Wohnnutzung in der Franz-Mehring-Straße und der Hochschulnutzung, insbesondere im Bereich der Mensa und des Laborgebäudes Mehringstraße, zu Lärmbelastungen.

Ein weiterer Nutzungskonflikt hinsichtlich Immissionsbelastungen könnte aus der Wiedernutzung der freien Kapazitäten auf der Fläche des ehemaligen Impfstoffwerkes zwischen Jahnstraße und Luxemburgstraße entstehen, da dieser Bereich unmittelbar an Wohnnutzung angrenzt.

Entsprechend dem in § 1 Abs. 5 BauGB normierten Gebot, durch Bauleitplanung eine geordnete städtebauliche Entwicklung herbeizuführen und städtebauliche Missstände oder eine unzumutbare Immissionsbelastung nicht bestehen bzw. entstehen zu lassen, müssen im Bebauungsplan Regelungen getroffen werden, die hinsichtlich des Immissionsschutzes unter Berücksichtigung der gesamtplanerischen Ziele den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung tragen.

Um die Immissionsbelastungen ausreichend beurteilen zu können, wurde im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes eine gesonderte Schallimmissionsschutzprognose durch das Planungsbüro Acerplan (Februar 2007) erarbeitet. Das Ergebnis dieser Fachplanung wurde in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Ein wesentliches Planungsziel war die langfristige Sicherung und Stärkung des Hochschulstandortes. Zusätzlich sollten Möglichkeiten für eventuelle Erweiterungen offen gehalten werden.

Des Weiteren sollte der Standort „Bauhaus“, der Bestandteil des UNESCO-Weltkulturerbes ist, festgeschrieben werden. In diesem Zusammenhang war der Umgebungsschutz in Bezug auf die Art, das Maß und die Baugestaltung besonders zu berücksichtigen.

Grundlagen für die im Plangebiet vorgenommenen Gebietsausweisungen waren das städtebauliche Zielkonzept, die derzeit im Plangebiet vorhandenen sowie daran angrenzende Nutzungen und die Ausweisungen im Flächennutzungsplan der Stadt Dessau.

Neben der Ausweisung von Baugebieten erfolgte auch die Festsetzung von Grünflächen, Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.

Allgemeine Wohngebiete (WA) nach § 4 BauNVO

Die Teilgebiete 3.1, 3.2 und 3.3 werden als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Hier sind solche Nutzungen vorhanden, die in diesem Gebiet zulässig sind. Zielstellung ist es, diese Nutzungen zu erhalten. Die Differenzierung in die einzelnen Teilgebiete erfolgte aus Gründen der unterschiedlichen Festsetzungen hinsichtlich der Grundflächenzahlen, der Baugestaltung bzw. zu Oberkanten der baulichen Anlagen und zur Bauweise.

Die Abgrenzung zu den anschließenden SO-Gebieten der Hochschule bzw. des Bauhauses orientiert sich an den Besitzstandsgrenzen.

Das Gebäude Hardenbergstraße 11 wurde in das Sondergebiet Hochschule integriert, da es als „Studentenhaus“ genutzt wird. Hier befinden sich solche Nutzungen, wie Studentencafé, Kino, Räumlichkeiten des Studentenrates. Diese Nutzung soll möglichst langfristig gesichert werden.

Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (Besondere Wohngebiete - WB) nach § 4a BauNVO

Das Teilgebiet 1 wurde als Besonderes Wohngebiet nach § 4a BauNVO ausgewiesen. Neben der überwiegenden Wohnnutzung sind in den Wohnhäusern zum Teil auch Räumlichkeiten für freiberuflich Tätige bzw. solche Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben, vorhanden. Außerdem gibt es einzelne Villen, die nicht mehr für Wohnzwecke sondern komplett für freie Berufe o. ä. in diesem Sinne (Ärztelhaus, Steuerberatung/Wirtschaftsprüfung) genutzt werden.

Ziel der Planung ist es, die städtebauliche Struktur in Form der Villen und die Wohnnutzung in den Villen zu erhalten sowie ein Hinausdrängen der Wohnfunktion zu verhindern.

Diesem Ziel wird über die Ausweisung als Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung - Besonderes Wohngebiet (WB) - entsprochen.

Neben dem Erhalt des Wohnens sollen auch die anderen hier vorhandenen Nutzungen gesichert werden. Dies ist über die Ausweisung als WB möglich, da gemäß § 13 BauNVO hier auch Gebäude für freie Berufe und ähnlicher Art zulässig sind.

Eine Festsetzung dieses Bereiches als Allgemeines Wohngebiet kommt nicht in Betracht, da hier lediglich Räume für freie Berufe zulässig sind.

Auch die im Teilgebiet 1, in der Franz-Mehring-Straße, angesiedelte Kindereinrichtung ist im Besonderen Wohngebiet ohne Einschränkungen möglich.

Mischgebiete (MI) nach § 6 BauNVO

Für die Teilgebiete 8.1 und 8.2 erfolgte eine Ausweisung als Mischgebiet. Neben einer Reihe von Wohnhäusern sind diverse andere Nutzungen, wie ein Verwaltungsgebäude, gewerbliche Nutzungen und Weiterbildungseinrichtungen vorhanden. Hinzu kommen die durch die Hochschule genutzten Gebäudeteile des ehemaligen Impfstoffwerkes. Ein Teil dieses Gebäudebestandes steht leer, so dass sich neue Nutzungen etablieren könnten.

Der nördliche Teil des Gebäudekomplexes „ehemaliges Impfstoffwerk“ steht unter Denkmalschutz und bleibt somit langfristig erhalten. Inwieweit die südlichen Gebäude bzw. die Halle in der Luxemburgstraße erhalten werden, bleibt abzuwarten.

Mit der Ausweisung als gemischte Baufläche sind für eine Wiedernutzbarmachung vielfältige Möglichkeiten gegeben.

Die ausgewiesenen Mischgebiete befinden sich in unmittelbarer Nähe zur Bahntrasse. Damit verbunden sind höhere Immissionen durch Lärm. Mit dem geplanten Bau der künftigen Bahnhofstraße werden sich die Belastungen weiter erhöhen. Im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens wurden in Bezug auf die derzeit im Plangebiet vorhandenen Nutzungen die entsprechenden Lärmschutzmaßnahmen festgeschrieben. Jedoch müssen im Bebauungsplan u. a. auch die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse berücksichtigt werden. Das bedeutet, dass zum einen ein Heranrücken der Wohnnutzung im Mischgebiet an die o. g. Verkehrsquellen verhindert werden muss und zum anderen von den Emissionen aus dem Mischgebiet keine unzulässigen Auswirkungen auf die angrenzenden Nutzungen ausgehen dürfen. Um diesen Aspekten Rechnung zu tragen, wurden die Teilgebiete 8.1 und 8.2 in zwei Teilflächen - Teil A und B - gegliedert. Über eine textliche Festsetzung (vgl. Text Teil B, I, Pkt. 1.3.3.) wird verhindert, dass in unmittelbarer Nähe zu den Verkehrslärmquellen Wohnge-

bäude errichtet werden. Somit wird über die Möglichkeit der Gliederung innerhalb eines Teilgebietes nach § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO dem Belang der Sicherung gesunder Wohnverhältnisse Rechnung getragen.

Im Teilgebiet 8.1, Teil B und im Teilgebiet 7 (SO Hochschule) befindet sich je ein Gebäude, in dem Unterkünfte für Studenten vorhanden sind. Diese haben Bestandsschutz.

Aufgrund der Nähe zur Bahnlinie und der künftigen Bahnhofstraße unterliegen sie unmittelbar dem Einwirkungsbereich des Verkehrslärms. Da es sich bei diesen Gebäuden um Bestände handelt, sind im Rahmen der Untersuchungen zum Lärmschutz im Zusammenhang mit dem Planfeststellungsverfahren für die Bahnhofstraße entsprechende Lärmschutzmaßnahmen (aktiver bzw. passiver Lärmschutz) berücksichtigt worden. Somit ergeben sich für diese Gebäude aus der Aufstellung des Bebauungsplanes gegenwärtig keine weitergehenden Festsetzungen hinsichtlich des Lärmschutzes. Im Falle einer Nutzungsaufgabe ist die Wohnnutzung über das Maß der Studentenunterkünfte hinaus dann jedoch nicht mehr zulässig.

Sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind mehrere Teilbereiche vorhanden, die sich von den Baugebieten nach §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheiden. Aufgrund ihrer umfangreichen Flächeninanspruchnahme sowie dem aufeinander bezogenen, von einander abhängigen Anlagenkomplex und der Ausrichtung dieser Gebiete auf einen bestimmten gemeinsamen Zweck, wurden diese Bereiche als sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO festgesetzt. Dabei wurde hinsichtlich ihrer Zweckbestimmung in die SO-Gebiete Hochschule, Bauhaus und Verwaltung unterschieden.

• Sondergebiete Hochschule

Die Teilgebiete 2.1, 2.2, 2.3, 5.1, 5.2 und 7 wurden als Sondergebiet „Hochschule“ mit den im Text Teil B, I, Pkt. 1.4.1, 1.4.2 und 1.4.3 aufgeführten zulässigen Nutzungen ausgewiesen. Hier befinden sich überwiegend solche Einrichtungen, die der Nutzung für die Hochschule dienen (Mensa, Hörsäle, Labore) bzw. mit dieser Nutzung in Zusammenhang stehen (Copyshop, Bastelbär) und somit ein eigenes Gepräge aufweisen.

Neben diesen hochschulspezifischen Einrichtungen gibt es auch Räume und Gebäude für freie Berufe, Wohnungen und Wohngebäude für Studenten und Mitarbeiter der Hochschule sowie Gästeunterkünfte. Hinzu kommen einzelne private Wohngrundstücke. Diese besitzen jedoch aufgrund ihres geringen Umfangs eine untergeordnete Bedeutung. Da diese Nutzungen innerhalb der einzelnen Teilgebiete verteilt sind und eine so genannte „Briefmarkenplanung“ vermieden werden soll, ist eine Herauslösung und gesonderte Ausweisung einzelner Grundstücke nicht sinnvoll.

Für die Wohngrundstücke, die sich in Privatbesitz befinden, erfolgt die dauerhafte Sicherung über die getroffene textliche Festsetzung 1.4.2.

Entsprechend der Art der baulichen Nutzung und der geplanten Entwicklung dieser Flächen wäre es möglich gewesen, die Teilgebiete 2.1, 2.2 und 2.3 sowie 5.1 und 5.2 jeweils als ein Gesamtgebiet auszuweisen. Dies war jedoch wegen der zusätzlich zu treffenden Festsetzungen nicht möglich. So erfolgte die Differenzierung in die Teilgebiete 2.1, 2.2 und 2.3 wegen der notwendigen Festsetzung von maximal zulässigen Emissionskontingenten im TG 2.1 bzw. der im TG 2.3 zusätzlich getroffenen baugestalterischen Festsetzung hinsichtlich der Fassaden.

Bei dem Teilgebiet 2.3 handelt es sich um ein einzelnes Flurstück (2322) unmittelbar an der Grenze zum Bauhausgrundstück. Dieses wird gegenwärtig nicht genutzt und befindet sich im Besitz des Landes Sachsen-Anhalt. Auf der Grundlage eines wesentlichen Zieles bei der Erarbeitung des Bebauungsplanes - der Schaffung einer funktionellen Verbindung zwischen Hochschule und Bauhaus entlang der Bauhausstraße - erfolgte die Zuordnung dieses Flurstückes zum Sondergebiet Hochschule. Anhand der für das SO-Gebiet „Hochschule“ getroffenen textli-

chen Festsetzungen bestehen für das denkmalgeschützte Gebäude verschiedene Nutzungsmöglichkeiten. Jedoch sind hier wegen der Nähe zum UNESCO-Weltkulturerbe weitergehende baugestalterische Festsetzungen als in den übrigen SO-Hochschul-Gebieten notwendig.

Die Unterscheidung in die Teilgebiete 5.1 und 5.2 wurde wegen der verschiedenen Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung (Oberkante baulicher Anlagen) und der Bauweise vorgenommen.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt besteht kein Bedarf für die Erweiterung der Einrichtungen für die Hochschule. Zielstellung der Planung ist es, neben der Sicherung des Bestandes der Hochschulnutzung auch Entwicklungsmöglichkeiten für evtl. Erweiterungen offen zu halten. Dies wird über die im Bebauungsplan vorgenommene Gebietsausweisung ermöglicht.

So stehen insbesondere in den Teilgebieten 2.2 und 2.3 Flächen zur Verfügung. Da die Hochschule bereits über große Flächenareale verfügt, auf denen die derzeit für den Studienbetrieb erforderlichen Einrichtungen untergebracht sind, wird es ggf. nur zu geringfügigen Erweiterungen kommen. Hierfür sind die Potenziale innerhalb der SO-Gebiete Hochschule ausreichend. Sollten dennoch größere Flächen benötigt werden, bieten sich die nicht genutzten bzw. leerstehenden Potenziale im Teilgebiet 8.1 an, zumal sich in diesem Teilgebiet bereits kleinere Teile in der Hochschule befinden.

- Sondergebiete Bauhaus

Die Teilgebiete 4.1 und 4.2 wurden als Sondergebiete Bauhaus mit den im Text Teil B, I., Pkt. 1.4.4 und 1.4.5 aufgeführten zulässigen Nutzungen ausgewiesen.

Das Teilgebiet 4.1 umfasst die gesamte Fläche des Bauhauses mit dem Baukörper Bauhaus und den vorhandenen Nebengebäuden.

Im Teilgebiet 4.2 befindet sich eine ehemalige, zurzeit ungenutzte Kaufhalle. Auf dieser Fläche soll künftig eine gemeinsame Bibliothek für das Bauhaus und die Hochschule Anhalt entstehen. Somit ist eine funktionelle Verflechtung mit dem Bauhaus gegeben. In Bezug auf die Art der baulichen Nutzung wäre auch die Ausweisung eines Teilgebietes möglich gewesen. Jedoch wurde auch hier eine Differenzierung in zwei Teilgebiete vorgenommen. Hintergrund hierfür ist, dass für das Teilgebiet 4.2 umfangreichere Festsetzungen getroffen werden mussten als für das Bauhaus, da dieses unter Denkmalschutz steht. Hinzu kommt die Notwendigkeit der Festsetzung unterschiedlicher Grundflächenzahlen für diese beiden Teilgebiete.

- Sondergebiete Verwaltung

Für die Teilgebiete 6.1 und 6.2 erfolgte im Bebauungsplan eine Ausweisung als Sondergebiete Verwaltung. Hintergrund hierfür ist die erhebliche Flächengröße, die durch die gegenwärtige Nutzung des Teilgebietes 6.1 für die Bundesagentur für Arbeit in Anspruch genommen wird.

Hinzu kommt, dass in beiden Teilgebieten keine weiteren Nutzungen vorhanden sind.

Die im Teilgebiet 6.2 vorhandene, unter Denkmalschutz stehende Villa steht gegenwärtig leer. Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes wurden auch die Möglichkeiten einer Wiedernutzung dieses Gebäudes untersucht. Die ursprüngliche Nutzung als Wohngebäude ist aufgrund seiner Lage an der Antoinettenstraße, als städtische Haupteinfahrtsstraße, und der stark frequentierten Stellplätze der Bundesagentur für Arbeit, mit den damit verbundenen Immissionsbelastungen, problematisch. Denkbar ist eine Nutzung als Verwaltungsgebäude oder für freiberuflich Tätige und solche Gewerbetreibende, die ihren Beruf i. S. freier Berufe ausüben.

Da sich dieser Bereich mit den Teilgebieten 6.1 und 6.2 in seiner derzeitigen und geplanten Art der Nutzung wesentlich von den Gebietstypen nach §§ 2 bis 9 BauNVO unterscheidet und auch

keine Flächenpotenziale zur Ansiedlung weiterer Nutzungen verfügbar sind, erfolgte hier die Festsetzung als Sondergebiet Verwaltung.

Ingesamt wird mit den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 114 - A getroffenen Gebietsausweisungen, unter Berücksichtigung des Bestandes im Plangebiet und auch daran angrenzend, dem Gliederungsgedanken Rechnung getragen.

In Bezug auf die im Flächennutzungsplan ausgewiesene allgemeine Art der baulichen Nutzung erfolgte im Bebauungsplan lediglich eine Konkretisierung nach der besonderen Art der baulichen Nutzung. Insofern besteht hier kein Widerspruch zwischen der vorbereitenden und der verbindlichen Bauleitplanung.

Im Folgenden werden die einzelnen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung begründet:

a) Textliche Festsetzung 1.1.1

In den WA-Teilgebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO - Anlagen für sportliche Zwecke - nicht zulässig.

Der Ausschluss dieser Nutzung erfolgte aufgrund dessen, dass innerhalb dieser Gebiete keine freien Grundstücke zur Verfügung stehen. Eine Integration in den Gebäudebestand ist wegen der kleinteiligen Strukturen kaum möglich. Hinzu kommt, dass die Grundstücke sehr klein sind und unter Berücksichtigung der festgesetzten Grundflächenzahlen nur geringe Potenziale für zusätzliche Neubebauungen zur Verfügung stehen. Des Weiteren käme es durch die Ansiedlung von Anlagen für sportliche Zwecke zu einer deutlichen Erhöhung der Verkehrsbelegung auf den Straßen im Wohngebiet. Durch die damit verbundenen Immissionsbelastungen wäre die Wohnqualität dieses Gebietes erheblich beeinträchtigt.

Insgesamt betrachtet, stehen für die o. g. ausgeschlossenen Nutzungen im Stadtgebiet wesentlich günstigere Flächen zur Verfügung.

b) Textliche Festsetzung 1.1.2

Im WA-Teilgebiet sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2, 3, 4 und 5 BauNVO - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen - nicht Bestandteil dieser Satzung.

Der Ausschluss dieser, nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen, Nutzungen erfolgte aufgrund dessen, dass die WA-Teilgebiete bebaut sind und für Wohnzwecke z. T. i. V. m. anderen Nutzungen genutzt werden. Damit stehen für die o. g. Nutzungen keine Flächenpotenziale zur Verfügung.

Anlagen für Verwaltungen, die sich durchaus in dem vorhandenen Gebäudebestand etablieren könnten, wurden ebenfalls ausgeschlossen. Hintergrund hierfür ist die steigende Verkehrsbelegung mit den Immissionsbelastungen und der Bedarf an zusätzlichen Stellplätzen, die nicht abgedeckt werden können. Hinzu kommt, dass für solche Einrichtungen durchaus geeignetere Objekte, u. a. auch im Plangebiet (Teilgebiet 8.2, Teil B und Teilgebiet 6.2) zur Verfügung stehen.

c) Textliche Festsetzung 1.2.1

Im WB-Teilgebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Nutzungen nach § 4a Abs. 2 Nr. 5 BauNVO - Anlagen für sportliche Zwecke - nicht zulässig.

Wie auch in den WA-Teilgebieten sind im Besonderen Wohngebiet bis auf ein Grundstück alle Flächen bebaut. Hinzu kommt, dass auch hier die Flurstücke klein sind und unter Berücksichtigung der zulässigen Grundflächenzahlen kaum Potenziale für zusätzliche Bebauungen vorhanden sind. Durch das steigende Verkehrsaufkommen kommt es zu einer Erhöhung der Immissionsbelastungen, welche sich negativ auf die Wohnqualität auswirken. Um dies zu verhindern, wurden die Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen.

d) Textliche Festsetzung 1.2.2

Im WB-Teilgebiet sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Nutzungen nach § 4a Abs. 3 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO - Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung, Vergnügungsstätten und Tankstellen - nicht Bestandteil dieser Satzung.

Der Ausschluss dieser ausnahmsweise zulässigen Nutzungen erfolgte aus den gleichen Gründen, wie bereits unter Punkt c) aufgeführt. In Bezug auf Anlagen für zentrale Verwaltung handelt es sich um bauliche Anlagen, die weit über das Plangebiet hinaus von Bedeutung sind und somit einen erheblichen Flächenbedarf nach sich ziehen, der im WB-Teilgebiet nicht gedeckt werden kann. Hinzu kommt, dass bei derartigen Einrichtungen mit erheblichem Kfz-Verkehr zu rechnen ist. Dies ist zum einen mit erhöhten Emissionen verbunden und kann zum anderen eine Gefährdung, insbesondere der Kinder, die in der innerhalb des Teilgebietes vorhandenen Tagesstätte untergebracht sind, darstellen.

Mit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten kommt es zu Lärmbelästigungen durch Zu- und Abfahrtsverkehr überwiegend in den Abend- und Nachtstunden und durch das Verhalten der durch die Vergnügungsstätten entsprechend animierten Besucher, wodurch die Wohnruhe als hervorstechendes Merkmal des Wohnens erheblich gestört wird.

Hinzu kommt i. d. R. auch eine Beeinträchtigung des Stadt- und Straßenbildes durch „Reklame“. Diese negativen Auswirkungen sollen über den Ausschluss von vornherein verhindert werden.

Für die Einordnung von Tankstellen kämen nur die Grundstücke an der Puschkinallee in Betracht, da Tankstellen auf die Haupterschließungsstraßen orientiert und weithin sichtbar sein sollen. Hierfür steht jedoch kein Flächenpotenzial zur Verfügung. Dieses könnte nur durch Abriss geschaffen werden, was dem Erhalt der städtebaulichen Situation und dem Erhaltungszustand der villenartigen Gebäude widersprechen würde.

Alternativstandorte für die ausgeschlossenen Nutzungen stehen im weiteren Stadtgebiet u. a. auf durch Gebäudeabbruch frei gewordenen Flächen zur Verfügung bzw. leerstehenden Gebäuden zur Verfügung.

e) Textliche Festsetzung 1.3.1

In den MI-Teilgebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 5, 6, 7 und 8 BauNVO - Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten i. S. des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO - nicht zulässig.

Der Ausschluss der in Mischgebieten allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke erfolgte aus Gründen des Lärmschutzes. Die Wohnnutzung innerhalb der Mischgebiete und auch daran angrenzend ist durch die Bahnlinie und durch den geplanten Bau der Bahnhofstraße ohnehin schon stark immissionsbelastet. Ziel ist es, den Störgrad hier nicht noch weiter zu erhöhen.

Die in Mischgebieten allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe wurden aufgrund der vorhandenen städtebaulichen Strukturen ebenfalls ausgeschlossen. Die Grundstücke in den Mischgebiete-

ten sind in der Regel sehr klein und überwiegend dicht bebaut. Das hier zur Verfügung stehende Flächenpotenzial würde dieser Nutzung somit entgegenstehen. Hinzu kommt, dass die bestehende städtebauliche Situation in Form einer dichten Bebauung entlang der Erschließungsstraßen erhalten bleiben soll.

Tankstellen wurden ausgeschlossen, weil diese auf die öffentlichen Haupterschließungsstraßen orientiert sind und die Mischgebiete lediglich durch Anliegerstraßen erschlossen werden. Hinzu kommt, dass Wohnnutzung in den Mischgebieten aufgrund ihrer bereits bestehenden bzw. absehbaren Lärmbelastung durch Verkehrslärm nicht noch zusätzlich belastet werden soll. Ziel ist es, u. a. gesunde Wohnverhältnisse zu sichern.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten erfolgte ebenfalls insbesondere aus Lärmschutzgründen in Bezug auf die vorhandene Wohnnutzung [siehe auch Punkt d)].

f) Textliche Festsetzung 1.3.2

In den MI-Teilgebieten sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Nutzungen nach § 6 Abs. 3 BauNVO - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO - nicht Bestandteil dieser Satzung.

Der Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten i. S. des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO erfolgte aus dem gleichen Grund wie unter Punkt e) aufgeführt.

g) Textliche Festsetzung 1.3.3

Innerhalb der Teilflächen B der MI-Teilgebiete sind gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO - Wohngebäude - nicht zulässig.

Für die MI-Teilgebiete erfolgte eine Gliederung in die Teilflächen A und B. Mit dieser Gliederung soll gesichert werden, dass - ausgehend vom derzeitigen Bestand - die Wohnnutzung nicht weiter an die vorhandenen bzw. künftigen Verkehrslärmquellen heranrücken kann. Somit werden eventuelle Immissionskonflikte, die durch den erhöhten Schutzanspruch des Wohnens entstehen könnten, von vornherein ausgeschlossen. Innerhalb der Teilflächen B bieten sich Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 2, 3, 4 und 5 BauNVO an.

Die getroffene Gliederung der Mischgebiete steht dem Erfordernis der Gleichwertigkeit von Wohnnutzung und nicht erheblich störender gewerblicher Nutzung nicht entgegen (vgl. Städtebaurecht im Bild - WEKA, 2002).

Im Teil B des Teilgebietes 8.1 gibt es ein Gebäude (Rathenaustraße 77), in dem sich Studentenwohnungen befinden. Diese haben grundsätzlich Bestandsschutz. Hintergrund des Ausschlusses der Wohnnutzungen auf der Teilfläche B war die Problematik des Lärmschutzes (s. o.). Der Bestand dieser Studentenwohnungen wurde im Zuge der Erarbeitung der Schallimmissionsprognose für das Planfeststellungsverfahren „Bahnhofstraße“ berücksichtigt. Im Ergebnis wurden sowohl aktive als auch passive Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen.

Weiterhin muss berücksichtigt werden, dass das „studentische Wohnen“ nicht unter dem Gesichtspunkt des Wohnens als „Lebensmittelpunkt“ zu sehen ist. Jedoch ist die Wohnnutzung im Falle einer Nutzungsaufgabe über das Maß der Studentenunterkünfte hinaus nicht mehr zulässig.

Insgesamt bleibt mit den zu den Mischgebieten getroffenen Festsetzungen der Charakter der Mischnutzung gewahrt.

h) Textliche Festsetzung 1.4.1

Nach § 11 Abs. 2 BauNVO sind in den SO-Gebieten Hochschule nur solche Gebäude, Räume, Einrichtungen und Anlagen zulässig, die im mittelbaren bzw. unmittelbaren Zusammenhang mit der Nutzung als Hochschule stehen. Darin eingeschlossen sind auch Räume und Gebäude für freie Berufe nach § 13 BauNVO, Wohnungen und Wohngebäude für Studenten, Aufsichtspersonal, Mitarbeiter der Hochschule, Gästeunterkünfte sowie Beherbergungsstätten.

Gemäß § 11 BauNVO sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen. Dies erfolgte für die im Plangebiet vorhandenen Teilgebiete, die überwiegend durch die Nutzung als Hochschule geprägt sind, in Form der Ausweisung als SO-Gebiet Hochschule i. V. m. der v. g. textlichen Festsetzung 1.4.1. Grundlage hierfür bilden die vorhandenen Nutzungen innerhalb dieser Teilgebiete, die dauerhaft gesichert werden sollen.

Innerhalb der Sondergebiete Hochschule sind neben hochschulspezifischen Einrichtungen und Gebäuden auch Räume und Gebäude für freie Berufe, Wohnungen und Wohngebäude für Studenten/Mitarbeiter, Gästeunterkünfte, Beherbergungsstätten und Wohnhäuser vorhanden. Diese sind innerhalb der Teilgebiete einzeln verteilt. Zwecks Bestandssicherung dieser städtebaulich gewachsenen Strukturen und um die sog. „Briefmarkenplanung“ zu vermeiden, wurden diese Nutzungen in den SO-Gebieten Hochschule zugelassen.

i) Textliche Festsetzung 1.4.2

In den SO-Teilgebieten mit festgesetzten maximal zulässigen Emissionskontingenten sind auf den einzelnen Teilflächen nur solche Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemissionen die maximal zulässigen Emissionskontingente nicht überschreiten, die in der für das jeweilige Teilgebiet, zu dem die Teilfläche gehört, jeweils aufgedruckten Nutzungsschablone angegeben ist, wobei der Wert vor dem Querstrich der Tagwert für die Zeit von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr, der Wert nach dem Querstrich der Wert für die Nachtzeit von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr ist.

Infolge des unmittelbaren Nebeneinanders von Wohnnutzung und Hochschulnutzung kam es in der Vergangenheit bereits zu einzelnen Konflikten hinsichtlich Lärmbelastung. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen Regelungen zur Konfliktbeseitigung getroffen werden. Dabei haben sowohl die Wohnnutzung als auch die Nutzung der Flächen durch die Hochschule einen Schutzanspruch.

Auf der Basis der zum Bebauungsplan erarbeiteten Schallimmissionsschutzprognose erfolgte die Festsetzung von maximal zulässigen Emissionskontingenten. Die Ermittlung der Emissionskontingente erfolgte über eine Optimierungsrechnung der zur Verfügung stehenden Schallkontingente für die Teilgebiete, von denen Emissionen ausgehen bzw. zusätzliche Emissionen ausgehen können. Vertiefende und detaillierte Aussagen zum Schallschutz sind im Punkt 6.4.1 enthalten.

j) Textliche Festsetzung 1.4.3

In den SO-Gebieten Hochschule sind auf den Flurstücken 2411, 2420, 2425, 2424/1, 2900, 2901 und 2902 auch Wohnungen und Wohngebäude zulässig. Für diese gilt ein Immissionsrichtwert von 60 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts.

Bei den v. g. Flurstücken handelt es sich um Grundstücke, die sich innerhalb der festgesetzten SO-Gebiete Hochschule in Privatbesitz befinden. Diese sind mit Wohnhäusern in villenartigen Strukturen bebaut und werden auch für Wohnzwecke, z. T. auch in Kombination mit freien Berufen, genutzt. Somit ist kein direkter Zusammenhang mit der Nutzung der Hochschule gegeben. Da diese Grundstücke einzeln über die SO-Gebiete Hochschule verteilt sind und eine so ge-

nannte „Briefmarkenplanung“ vermieden werden soll, wurden diese Wohngrundstücke in die SO-Gebiete Hochschule integriert. Die Aufnahme der textlichen Festsetzung 1.4.2 erfolgte zur langfristigen Sicherung der hier schon immer vorhandenen Wohnnutzung.

Die Festsetzung von Immissionsrichtwerten erfolgte aus Gründen des Lärmschutzes. Basis bildet der derzeit vorhandene Charakter der einzelnen Gebiete mit der Vielzahl von unterschiedlichen Nutzungen, die vom Grundsatz her einem Mischgebiet entsprechen. Da alle vorhandenen Nutzungen einem Schutzanspruch unterliegen, wurden bewusst die Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet herangezogen und festgesetzt. Diese dürfen jedoch nicht weiter überschritten werden.

k) Textliche Festsetzung 1.4.4

In den SO-Gebieten Hochschule sind auch solche Einzelhandelseinrichtungen zulässig, die mit ihrem Sortiment dem Profil und der Versorgung der Hochschule dienen und nicht mehr als 200 m² Verkaufs- und Ausstellungsraumfläche haben.

Auch diese Festsetzung wurde aus Gründen der Sicherung des Bestandes aufgenommen. So sollen zum einen der in der Bauhausstraße vorhandene „Bastelbär“ und auch der Copyshop in der Hardenbergstraße erhalten bleiben. Zum anderen besteht aber auch die Möglichkeit, weitere Nutzungen dieser Art z. B auf der freien Fläche Bauhausstraße/Hardenbergstraße zu etablieren.

Die Festsetzung zur Größenbeschränkung erfolgte aus Gründen der im Plangebiet vorhandenen kleinteiligen Struktur, die erhalten bleiben soll. Außerdem sollen damit auch negative Auswirkungen auf die Funktionsmischung und damit auf die städtebauliche Strukturierung des Stadtzentrums verhindert werden.

l) Textliche Festsetzung 1.4.5

Nach § 11 Abs. 2 BauNVO sind in den SO-Gebieten Bauhaus nur solche Nutzungen (Gebäude, Räume, Einrichtungen und Anlagen) zulässig, die im Zusammenhang mit der Nutzung „Stiftung Bauhaus Dessau“ stehen, wie Unterrichts- und Seminarräume, Büros für Forschung, Projektarbeit und Verwaltung, Bibliothek, Räume für Ausstellungen, Besucherverkehr, Veranstaltungen (Vorträge, Konzerte, Theater etc.), Kantine, Café, Buchladen, Gästeunterkünfte, Tischlerei, Archiv, Magazin und Lagerräume sowie Gebäude und Räume für Nebennutzungen, wie Garagen, Technikräume, Garderoben und Sanitärräume.

Das SO-Gebiet Bauhaus umfasst einen wesentlichen Teil des Plangebietes. Hier sind lediglich solche Nutzungen vorhanden, die im Zusammenhang mit der Stiftung Bauhaus stehen. Diese Nutzung unterscheidet sich wesentlich von den Baugebieten nach §§ 2 bis 10 BauNVO. Hinzu kommt, dass es sich hier um einen Anlagenkomplex handelt, der für die Allgemeinheit von besonderer Bedeutung ist. Aus diesen Gründen erfolgte die Ausweisung als Sondergebiet.

Gemäß § 11 BauNVO sind für sonstige Sondergebiete die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen. Dies erfolgt über die textliche Festsetzung 1.4.4. Darin sind alle derzeit vorhandenen und künftig vorgesehenen Nutzungen enthalten. Somit ist die Art der Nutzung eindeutig bestimmt. Die Nutzungsausweisung orientiert sich am vorhandenen Bestand und ist mit der Stiftung „Bauhaus“ abgestimmt.

m) Textliche Festsetzung 1.4.6

In den SO-Gebieten Bauhaus sind auch Schank- und Speisewirtschaften sowie Läden für bauhaustypische Artikel mit einer maximalen Verkaufs- und Ausstellungsraumfläche von 200 m² zulässig.

Diese Festsetzung stellt eine Ergänzung zur textlichen Festsetzung 1.4.4 dar und soll den derzeitigen Bestand sichern.

Durch die Festsetzung zur Größenbeschränkung sollen sich diese Einrichtungen bewusst der Nutzung „Bauhaus“ unterordnen.

n) Textliche Festsetzung 1.4.7

In den nach § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzten SO-Gebieten Verwaltung sind öffentliche und private Verwaltungen zulässig. In dem SO-Gebiet Verwaltung, Teilgebiet 6.2, sind auch Räume und Gebäude für Nutzungen i. S. freier Berufe nach § 13 BauNVO zulässig.

Nach § 11 BauNVO sind die Zweckbestimmung und Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen.

Die Flächen des Teilgebietes 6.1 werden durch die Agentur für Arbeit mit ihrem Gebäudekomplex sowie den erforderlichen Nebenanlagen und Grünflächen genutzt. Da es sich hierbei um einen Büroneubau handelt, kann davon ausgegangen werden, dass die Nutzung auch künftig bestehen bleibt bzw. im Falle einer Umnutzung diese Gebäude aufgrund ihrer Funktionalität für Verwaltungen und/oder als Büros genutzt werden.

Deshalb wurde hier ein Sondergebiet Verwaltung, in dem sowohl öffentliche als auch private Verwaltungen zulässig sind, festgesetzt. Da es sich bei dem Begriff Verwaltungen um einen städtebaulichen Sammelbegriff handelt, unter den alle Nutzungen im Zusammenhang mit verwaltender Tätigkeit fallen, ist die Art der Nutzung eindeutig bestimmt und muss nicht weiter untersetzt werden.

Innerhalb des Quartiers Antoinettenstraße/Kleiststraße/Seminarplatz befindet sich neben dem Bürokomplex der Agentur für Arbeit eine zurzeit leer stehende Villa, die unter Denkmalschutz steht. Unter Berücksichtigung der räumlichen Verflechtungen sollen über den Bebauungsplan Nutzungsmöglichkeiten für die Villa aufgezeigt werden. Ziel ist es, ein möglichst breites Nutzungsspektrum zu schaffen. Deshalb wurde neben der Nutzung für Verwaltungszwecke zusätzlich o. g. Festsetzung getroffen.

o) Textliche Festsetzung 1.5

In den WA-, WB- und MI-Teilgebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsstellen von Handwerks- und Gewerbebetrieben nur bis zu 200 m² Verkaufs- und Ausstellungsraumfläche zulässig.

Mit der Zulässigkeit v. g. Einrichtungen wird der in diesen Gebieten derzeit vorhandene Bestand gesichert. Die Festsetzung zur Größenbeschränkung erfolgte einerseits aus Gründen der hier vorhandenen kleinteiligen Strukturen, die erhalten bleiben sollen. Andererseits sollen damit auch negative Auswirkungen auf die Funktionsmischung und damit auf die städtebauliche Strukturierung des Stadtzentrums verhindert werden.

p) Textliche Festsetzung 1.6

In allen Teilgebieten mit festgesetzten maximal zulässigen Emissionskontingenten sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO auf den einzelnen Teilflächen nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemissionen die maximal zulässigen Emissionskontingente nicht überschreiten, die in der für das jeweilige Teilgebiet, zu dem die Teilfläche gehört, jeweils aufgedruckten Nutzungsschablone angegeben ist, wobei der Wert vor dem Querstrich der Tagwert für die Zeit von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr, der Wert nach dem Querstrich der Wert für die Nachtzeit von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr ist.

Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch eine Vielzahl unterschiedlicher Nutzungen. Dies spiegelt sich auch in der Ausweisung der gemäß BauNVO unterschiedlichen Baugebiete i. V. m. den im Text Teil B getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung wider.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll nunmehr die planungsrechtliche Grundlage zur Konfliktbewältigung geschaffen werden.

Die getroffene Festsetzung verfolgt die Zielstellung, die berechtigten Schutzansprüche aller im Plangebiet und auch in der näheren Umgebung vorhandenen Nutzungen zu gewährleisten. Insbesondere sollen, neben der Gewährleistung des Ruhebedürfnisses der Bevölkerung im Plangebiet, auch die in den Mischgebieten bestehenden Nutzungen aufrecht erhalten werden und für die gegenwärtig leer stehenden Gebäude bzw. Flächen Rahmenbedingungen zur künftigen Nutzung, auch in Bezug auf zulässige Emissionen, formuliert werden.

Dies erfolgt anhand der Festsetzung von maximal zulässigen Emissionskontingenten. Basis bildet die zum Bebauungsplan erarbeitete Schallimmissionsschutzprognose.

Auf der Grundlage der in den einzelnen Teilgebieten vorhandenen Emittenten und der Vorbelastungen aus umliegenden Gebieten erfolgte eine Optimierung der zur Verfügung stehenden Schallkontingente für die Teilgebiete, von denen Emissionen ausgehen bzw. zusätzliche Emissionen ausgehen können.

Diese maximal zulässigen Emissionskontingente, bezogen auf Quadratmeter Grundstücksfläche, wurden im Bebauungsplan festgesetzt. Vertiefende und detaillierte Aussagen zum Schallimmissionsschutz sind im Punkt 6.4.1 enthalten.

6.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist nach § 16 BauNVO durch die Grundflächenzahl, die Oberkanten baulicher Anlagen als Mindest- und Höchstmaß bzw. nur als Höchstmaß und die Bauweise bestimmt. Dies erfolgt durch Einschrieb in die Nutzungsschablone für jedes Teilgebiet.

Ziel für das Maß der baulichen Nutzung ist es, die vorhandene städtebauliche Struktur des Plangebietes, insbesondere auch unter Berücksichtigung des Bauhauses als UNESCO Weltkulturerbe zu erhalten. Weiterhin sollen für ggf. künftige Bauvorhaben die Rahmenbedingungen auch in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung festgeschrieben werden.

Grundflächenzahl

Basis der festgesetzten Grundflächenzahlen bilden sowohl der gegenwärtig vorhandene Bestand im Plangebiet als auch die planerischen Zielkonzepte.

GRZ von 0,4

Teilgebiete 3.1 und 3.2

Diese Teilgebiete wurden als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Mit der ausgewiesenen Grundflächenzahl wird die Obergrenze nach § 17 BauNVO voll ausgeschöpft.

Der gegenwärtig vorhandene Überbauungsgrad ist diesen Teilgebieten sehr unterschiedlich. So liegen die Grundflächenzahlen z. B. mit 0,3 (Flurstück 2328) unter der zulässigen Obergrenze, aber auch mit 0,7 (Flurstück 2390) über den zulässigen Werten.

Berücksichtigt man lediglich den Gebäudebestand, so weist die überwiegende Zahl der Grundstücke Grundflächenzahlen auf, die sich im Bereich der Obergrenzen bzw. auch darunter bewegen. In Abhängigkeit von der Grundstücksgröße kommt es jedoch auch zu Überschreitungen durch Nebenanlagen, welche nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einem gewissen Grad zulässig ist - jedoch nur, wenn im Bebauungsplan keine Einschränkung erfolgt.

Auf der Grundlage der in diesen Teilgebieten vorhandenen Bebauung wurde eine Obergrenze der Grundflächenzahlen für Allgemeine Wohngebiete von 0,4 festgesetzt und auch eine Überschreitung der GRZ zugelassen. Damit wird der vorhandenen Situation Rechnung getragen.

GRZ von 0,5

Teilgebiet 4.1

Das Teilgebiet 4.1 umfasst die Fläche des derzeitigen Bauausgeländes. Mit seiner gesamten Bebauung und den Nebenanlagen, die z. T. erst kürzlich errichtet worden sind, ergibt sich eine GRZ von ca. 0,6. Um mögliche Entwicklungen nicht zu behindern, wurde eine Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt und eine Überschreitung durch Nebenanlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO zugelassen.

GRZ von 0,6

Teilgebiete 1, 2.1, 2.2, 2.3, 3.3, 5.1, 5.2, 6.1, 6.2, 7, 8.1 und 8.2

- Teilgebiet 1 (WB)

Das Teilgebiet 1 wurde entsprechend der derzeitigen Nutzung und angestrebten künftigen Nutzung als Besonderes Wohngebiet ausgewiesen. Die in diesem Gebiet vorhandenen Grundflächenzahlen sind sehr unterschiedlich und reichen von 0,2 (Flurstück 2397/5) bis 0,9 (Flurstück 2426). Ursache hierfür sind die verschiedenen Nutzungen im Zusammenhang mit der Unterbringung von Stellplätzen auf diesen Grundstücken sowie die unterschiedlichen Grundstücksgrößen. Zielstellung für dieses Teilgebiet ist es, die starke Durchgrünung im hinteren Bereich der Grundstücke zu sichern. Deshalb wurde eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt, aber keine Überschreitung durch Nebenanlagen zugelassen. Dies erscheint gerechtfertigt, insbesondere auch unter Berücksichtigung der Tatsache, dass im überwiegenden Teil der hier vorhandenen Grundstücke diese GRZ bei weitem noch nicht ausgeschöpft wird und somit genügend Spielraum, z. B. bei der Errichtung von zusätzlichen Stellplätzen im Falle von Nutzungserweiterungen, vorhanden ist. Mit der festgesetzten GRZ von 0,6 wird die Obergrenze nach § 17 BauNVO voll ausgeschöpft.

- Teilgebiet 3.3 (WA)

Bestandteil des Teilgebietes 3.3 sind lediglich 2 Grundstücke im Einmündungsbereich Gropiusallee/Franz-Mehring-Straße. Die Nutzung dieser Grundstücke umfasst neben dem Wohnen in den oberen Geschossen diverse Einzelhandelseinrichtungen in der Erdgeschosszone, wie Bäcker, Fleischer, Blumenladen, Apotheke und Friseur. Dadurch unterscheidet sich dieses Teilgebiet wesentlich von den übrigen Nutzungen im Plangebiet, zumal die Funktionsunterlagerung auch in den Baukörpern selbst durch die vorhandenen Schaufenster zum Ausdruck kommt.

Auch in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise hebt sich das Teilgebiet 3.3 von den anderen Wohngebieten deutlich ab.

Mit den drei Geschossen und den Walmdächern wird der Einmündungsbereich städtebaulich markiert. Hinzu kommt, dass die Gebäude dieser beiden Grundstücke bewusst ohne seitlichen Grenzabstand auf der zwischen ihnen verlaufenden Grundstücksgrenze errichtet worden sind, weil in Anlehnung an die vorhandene städtebauliche Struktur entlang der Gropiusallee hier eine größere Baumasse angestrebt ist. Da die Grundstücke sehr klein sind, ist die Einhaltung der Obergrenzen hinsichtlich der Grundflächenzahlen für ein Wohngebiet mit 0,4 bei Berücksichtigung der o. g. städtebaulichen Zielvorgaben nicht möglich. Das kommt auch in den derzeit vorhandenen Grundflächenzahlen zum Ausdruck. Diese liegen für das Flurstück 2325 (Gropiusallee 48) bei 0,85 und das Flurstück 2326 (Gropiusallee 50) sogar bei 0,95. Hintergrund dieser extremen Überschreitungen sind auch die wesentlichen Versiegelungen durch notwendige Stellplätze und Garagen, die auf den Grundstücken unterzubringen sind. In diesem Fall sind neben den Stellplätzen für die Bewohner der Gebäude zusätzlich noch Besucherstellplätze für die Läden zu realisieren.

In Anbetracht der städtebaulich/funktionellen Ziele für diesen Bereich wurde im Bebauungsplan von der Möglichkeit zur Überschreitung der Obergrenzen hinsichtlich der Grundflächenzahlen nach § 17 Abs. 2 Punkt 1 BauNVO Gebrauch gemacht und eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Im Zusammenhang mit der Festschreibung der abweichenden Bauweise wird die vorhandene massive Bebauung entlang der Gropiusallee fortgesetzt.

- Teilgebiete 2.1, 2.2, 2.3, 5.1, 5.2 und 7 (SO Hochschule)

Die in diesen Teilgebieten festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 erfolgte unter Berücksichtigung einer zulässigen Überschreitung durch Nebenanlagen in Anlehnung des derzeit vorhandenen Bestandes und einer Gewährleistung von aufgelockerten städtebaulichen Strukturen.

Auch in diesen Teilgebieten sind die vorhandenen Grundflächenzahlen in Abhängigkeit von der Nutzung der einzelnen Grundstücke sehr unterschiedlich. Während die GRZ auf den Wohngrundstücken überwiegend Werte von 0,3 bis 0,5 aufweisen, liegen diese auf den durch die Hochschule genutzten Flächen bei 0,7 bis 0,8. Hintergrund hierfür sind die notwendigen Stellplätze, die auf den Grundstücken untergebracht sind.

Mit der innerhalb dieser Teilgebiete ausgewiesenen Grundflächenzahl von 0,6 wird ein hoher Überbauungsgrad in Form von Gebäuden vermieden und die o. g. Zielstellung zur Beibehaltung aufgelockerter Strukturen gewährleistet. Mit der Zulässigkeit einer Überschreitung der GRZ bis zur zulässigen Obergrenze für Nebenanlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist die Möglichkeit einer effektiven Nutzung der Grundstücke gegeben.

- Teilgebiete 6.1 und 6.2 (SO Verwaltung)

Auch in diesen Teilgebieten wurde in Anlehnung an die im Plangebiet aufgelockerten städtebaulichen Strukturen eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Weiterhin wurde eine Überschreitung der zulässigen GRZ durch Nebenanlagen zugelassen.

Mit diesen Festsetzungen wird der derzeit vorhandenen Nutzung Rechnung getragen und eine effektive Flächennutzung gewährleistet.

- Teilgebiete 8.1 und 8.2 (MI)

Die in diesen Teilgebieten vorhandenen Grundflächenzahlen weisen erhebliche Unterschiede auf; sie liegen zwischen 0,36 (Flurstück 2470) und 0,95 (Flurstück 2474).

Bei den Flurstücken mit den geringeren GRZ handelt es sich um Wohngrundstücke, die mit Einfamilienhäusern bebaut sind. Hingegen weisen die Wohngrundstücke mit mehreren Wohnun-

gen oder die Bereiche mit gewerblicher Nutzung z. T. erheblich höhere Grundflächenzahlen auf. Ursache hierfür sind insbesondere die mit der Nutzung erforderlichen Nebenanlagen. Um diesem Bestand Rechnung zu tragen und künftige Entwicklungen nicht zu behindern, wurden die für Mischgebiete zulässigen Obergrenzen der Grundflächenzahl nach § 17 BauNVO voll ausgeschöpft und eine Überschreitung dieser Grenze durch Nebenanlagen nicht ausgeschlossen.

GRZ von 0,8

Teilgebiet 4.2

- Teilgebiet 4.2 (SO Bauhaus)

Das Teilgebiet 4.2 wurde dem Sondergebiet Bauhaus angegliedert. Hier soll die künftige Bibliothek von Bauhaus und Hochschule entstehen. Gegenwärtig ist das Grundstück zu 100 % versiegelt. Inwieweit die vorhandenen Baukörper umgenutzt werden, ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht absehbar. Zielstellung für diese Teilgebiet ist die Verringerung der Grundflächenzahl auf das maximal zulässige Maß von 0,8.

Wie oben bereits erwähnt, wurde lediglich für das Besondere Wohngebiet (Teilgebiet 1) eine Überschreitung der zulässigen Obergrenze der Grundflächenzahlen mittels folgender Festsetzung ausgeschlossen:

Textliche Festsetzung 2.1.1

Nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die im WB-Teilgebiet festgesetzte Grundflächenzahl nicht überschritten werden.

Zielstellung ist es, die im Plangebiet vorhandenen lockeren Strukturen zu erhalten und die starke Durchgrünung, insbesondere in den überwiegend von Wohnnutzung geprägten Gebieten, zu sichern. Gleichzeitig wird damit dem Ruhebedürfnis in den straßenabgewandten Bereichen Rechnung getragen, da z. B. Einordnung von Stellplätzen eingeschränkt wird.

Bis auf das Grundstück Puschkinallee 19 wird die festgesetzte Grundflächenzahl im gesamten Teilgebiet eingehalten.

In Abhängigkeit der Nutzung des Grundstückes sind u. a. auch die notwendigen Stellplätze auszuweisen. Damit unmittelbar verbunden ist die hohe Überschreitung der Grundflächenzahl. Gegenwärtig unterliegt dies dem Bestandsschutz. Sollten jedoch langfristig Nutzungsänderungen eintreten, so ist die ausgewiesene Grundflächenzahl, die gemäß o. g. Festsetzung auch nicht überschritten werden darf, einzuhalten.

Da die derzeitige Überschreitung der GRZ in der Puschkinallee 19 innerhalb des Teilgebietes 1 eine Ausnahme darstellt und somit nicht gebietsprägend ist, erscheint der Ausschluss der Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl unter Berücksichtigung des Erhalts der starken Durchgrünung und des Ruhebereiches innerhalb des Quartiers als angemessen und gerechtfertigt.

Höhe baulicher Anlagen

Wegen der im Plangebiet vorhandenen Vielzahl an städtebaulich bedeutsamen Gebäuden, insbesondere des Bauhauses, welches Bestandteil des UNESCO-Weltkulturerbes ist, spielt die Höhenentwicklung der Gebäude im Plangebiet eine wesentliche Rolle.

Über die Festsetzung von Gebäudehöhen soll der städtebaulichen Zielstellung zur Höhenentwicklung sowohl innerhalb des Plangebietes als auch unter Berücksichtigung der angrenzenden Bebauung entsprochen werden.

Wesentliche Grundlage bildete dabei auch das vom Stadtvermessungsamt Dessau zur Verfügung gestellte Gebäudeaufmaß einzelner ausgewählter Gebäude.

Ausgehend vom Bauhaus wurden für die angrenzenden Teilgebiete Höhenfestsetzungen getroffen, die die Bedeutung des denkmalgeschützten Bauwerkes berücksichtigen.

Entlang der Gropiusallee wurde für die Teilgebiete 3.3 und 4.2 sowohl eine Mindest- als auch eine Maximalhöhe in Bezug auf die Oberkante baulicher Anlagen festgesetzt. Die Obergrenzen orientieren sich an den vorhandenen Gebäudehöhen innerhalb der Teilgebiete. Die Festsetzung zu den Mindesthöhen in diesen Teilgebieten erfolgte aus städtebaulich-räumlichen Gesichtspunkten, unter Berücksichtigung der entlang der Gropiusallee vorhandenen Maßstäblichkeit und der Nähe zum Bauhaus. Außerdem soll eine negative Beeinträchtigung der Höhenentwicklung - insbesondere auch durch Flachbauten - vermieden werden.

Die Bauhausstraße stellt eine wichtige Verbindungsachse zwischen dem Bahnhof/Seminarplatz und dem Bauhaus dar.

Die Höhenfestsetzung in den Teilgebieten entlang dieser Achse erfolgte auf der Grundlage des vorhandenen Gebäudebestandes. Dabei bilden die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude wie das Lyzeum und das ehemalige Institutsgebäude Seminarplatz 3 und das Bauhaus die städtebaulichen Dominanten.

Entsprechend erfolgte auch die Festsetzung der Gebäudehöhen. So wurde für das Teilgebiet 7 mit dem Lyzeum eine Oberkante von 23 m ausgewiesen.

Im Teilgebiet 5.1 wurde für den nordöstlichen Bereich eine Höhe von 17 m festgesetzt. Diese orientiert sich an dem derzeitigen Gebäudebestand (Seminarplatz 3). Der südwestliche Teil des TG 5.1 hingegen, der den Übergang zum Bauhaus vermittelt, wurde, wie auch die an der Bauhausstraße liegenden Teilgebiete 2.1, 2.2 und 2.3, mit einer maximalen Oberkante von 12 m ausgewiesen.

Für das Teilgebiet 4.1, in dem sich lediglich das Bauhaus befindet, erfolgte keine gesonderte Festsetzung zu den Oberkanten, da dieses dem Denkmalschutz unterliegt.

Wichtige städtebauliche Bereiche stellen außerdem die Flächen in unmittelbarer Umgebung des Bauhauses dar. Um die Dominanz des Bauhauses auch in Bezug auf die Höhenentwicklung nicht zu beeinträchtigen, wurden in den Teilgebieten 3.1, 3.2 und 5.2, in Anlehnung an den Bestand, maximale Oberkanten von 14 m festgeschrieben.

Die Festsetzung der Oberkante für bauliche Anlagen als Höchstmaß in den Teilgebieten 1, 6.1, 6.2 mit 15 m, 8.1 (nördlicher Teil) mit 19 m und 8.2 mit 12 m orientiert sich am gegenwärtigen Bestand. Im Hinblick auf die städtebaulichen Dominanten fügen sich diese Höhen harmonisch in die Umgebung ein.

Im südlichen Teil des TG 8.1 wurde eine Oberkante von 12 m festgeschrieben. Diese liegt z. T. deutlich unter den derzeit vorhandenen Gebäudehöhen. So besitzen z. B. die Gebäude in der Liebknechtstraße eine Höhe von ca. 14 m und in der Luxemburgstraße eine Höhe von ca. 20 m. Ziel der Ausweisung der geringeren Gebäudehöhe ist es, im Rahmen einer evtl. Neubebauung, insbesondere der Bereiche an der Luxemburg- und Liebknechtstraße, eine Aufwertung der Straßenräume im Hinblick auf die städtebaulich-räumliche Situation zu schaffen und auch für die gegenüberliegende Wohnbebauung angenehmere, städtebauliche Strukturen zu realisieren. Für den Bereich an der Jahnstraße stellt die festgesetzte Höhe von 12 m kein Problem dar, da die erhaltenswerten Gebäude mit Höhen über 12 m ohnehin dem Denkmalschutz unterliegen.

Unter bestimmten Bedingungen soll es jedoch möglich sein, die festgesetzten Höhen zu überschreiten. Dem wird durch folgende Festsetzung entsprochen:

Textliche Festsetzung 2.2.1

Ausnahmsweise können die in den Teilgebieten festgesetzten Höhen baulicher Anlagen überschritten werden, wenn es sich hierbei um Schornsteine sowie Anlagen zur Be- und Entlüftung handelt.

Mit Aufnahme dieser Festsetzung werden punktuelle Höhen, die z. B. aus Gründen des Umweltschutzes erforderlich sind, ermöglicht, ohne dass von der Zielstellung der Wahrung der Maßstäblichkeit der Bebauung innerhalb der öffentlichen Straßenräume abgewichen wird.

6.1.3. Bauweise

Im Plangebiet wurde sowohl die offene Bauweise als auch die abweichende Bauweise festgesetzt. Grundlage hierfür bildet sowohl der derzeit vorhandene Bestand als auch die Planungsziele.

Bis auf die Teilgebiete 3.3, 4.1, 4.2, 5.1 und 8.1 wurde für alle übrigen Teilgebiete die offene Bauweise, d. h. die Gebäude werden mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet, deren Länge höchstens 50 m betragen darf, festgesetzt. Damit wird der in diesen Gebieten vorhandenen aufgelockerten Bauweise, die erhalten werden soll, Rechnung getragen.

Für die Teilgebiete 3.3, 4.2, 5.1 und 8.1 wurde eine abweichende Bauweise, wie folgt ausgewiesen:

a) Textliche Festsetzung 3.1

Im Teilgebiet 3.3 ist, abweichend von der offenen Bauweise, die Bebauung der südlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes 2326 und der nördlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes 2325 zwingend.

Ziel dieser Festsetzung ist es, im Zusammenhang mit der Ausweisung einer Mindesthöhe, die massive Bebauung entlang der Gropiusallee dauerhaft zu sichern und den Einmündungsbereich in die Franz-Mehring-Straße städtebaulich zu markieren.

b) Textliche Festsetzung 3.2

Im Teilgebiet 4.2 ist abweichend von der offenen Bauweise die Bebauung der nördlichen Grundstücksgrenze zulässig.

Die gegenwärtige Bebauung verläuft derzeit entlang der nördlichen Grundstücksgrenze. Im Teilgebiet 4.2 ist die Errichtung einer gemeinsamen Bibliothek von Bauhaus und Hochschule geplant. Inwieweit der vorhandene Baukörper für diese Einrichtung genutzt werden kann, ist gegenwärtig noch nicht geklärt. Deshalb wird im Bebauungsplan der Bestand, auch in Bezug auf die Bauweise, gesichert. Im Falle einer Neubebauung ergeben sich aus dieser Festsetzung keine negativen Auswirkungen, da damit die Möglichkeit der effektiven Nutzung des Grundstückes gewährleistet werden kann. Hinzu kommt, dass die Teilgebiete 4.1 und 4.2 wegen ihrer Nutzung ohnehin funktionell miteinander verbunden sind.

c) Textliche Festsetzung 3.3

Im Teilgebiet 5.1 ist neben der offenen Bauweise auch die halboffene Bauweise, d. h. die Bebauung einer seitlichen Grundstücksgrenze, sowie Gebäudelängen über 50 m zulässig.

Mit dieser Festsetzung soll sowohl der Bestand gesichert werden, als auch im Falle von Neubebauungen die Möglichkeit einer effektiven Nutzung der Grundstücke gewährleistet werden.

d) Textliche Festsetzung 3.4

Im Teilgebiet 8.1 sind auch Gebäudelängen über 50 m zulässig.

Damit wird zum einen dem Bestand Rechnung getragen und zum anderen im Falle einer Neubebauung eine effektive Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht.

6.1.4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die in der Planzeichnung ausgewiesenen Baugrenzen bzw. Baulinien klar definiert. Um eine große Flexibilität auf den einzelnen Grundstücken zu ermöglichen, wurde die überbaubare Grundstücksfläche großzügig ausgewiesen. Ausnahme bildet das Teilgebiet 4.1 mit dem Bauhaus.

Ziel ist es hier, lediglich die bereits bebauten Flächen planungsrechtlich zu sichern und ein Bauen in der unmittelbaren Umgebung des Weltkulturerbes zu verhindern.

Basis für die Festsetzung der Baugrenzen entlang der öffentlichen Straßenräume bildet der vorhandene Bestand.

Entlang der Franz-Mehring-Straße und der Puschkinallee sind einheitliche Baufluchten vorhanden, die von der Straßenbegrenzungslinie deutlich zurück gesetzt sind. Die Flächen zwischen den Gebäuden und der Straßenbegrenzungslinie sollen als Vorgärten erhalten werden. Eine Bebauung ist hier nicht wünschenswert. Demzufolge wurde die Baugrenze auf der vorhandenen Bauflucht bzw. in deren Verlängerung festgesetzt.

In der Kleiststraße sind keine einheitlichen Baufluchten vorhanden. Die hier ausgewiesenen Baugrenzen orientieren sich am Gebäudebestand, der von der Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt ist.

Die Baugrenzen in den Bereichen des Seminarplatzes und der Schwabestraße/Friedrich-List-Straße wurden entlang der vorhandenen Gebäudekanten und in deren Verlängerung festgeschrieben. Damit wird die städtebauliche Situation langfristig gesichert.

In der Bauhausstraße sind die Baugrenzen durch die vorhandenen Baukörper eindeutig ablesbar. Auch hier sind die Gebäude deutlich hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt.

Die Jahnstraße ist gekennzeichnet durch vorhandenen Gebäudebestand, der in unterschiedlichsten Abständen hinter dem öffentlichen Straßenraum liegt. Hinzu kommt, dass der Straßenraum im nördlichen Teil eine Aufweitung besitzt und in diesem Bereich der Baukörper extrem weit zurückgesetzt ist, so dass eine Art „Platzbildung“ entsteht. Die ausgewiesene Baugrenze in der Jahnstraße orientiert sich im nördlichen Teil am Gebäudebestand. Da im südlichen Teil keine klaren Baufluchten erkennbar sind, wurde die Baugrenze im Abstand von 3 m von der Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Damit liegen alle vorhandenen Gebäude innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche.

Für den nördlichen Teil der Hardenbergstraße ist anhand der vorhandenen Bebauung eine eindeutige Baugrenze definierbar. Ausnahme bildet hier das Gebäude Hardenbergstraße 11, welches um ca. 5 m hinter der vorhandenen Bauflucht liegt.

Im südlichen Abschnitt der Hardenbergstraße sind die Gebäude östlich der Straßenbegrenzungslinie in einem Abstand von ca. 3 bis 6 m hinter dem öffentlichen Straßenraum angeordnet. Daraus ergab sich die Ausweisung der Baugrenze im Abstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie.

Die Baugrenze auf der Westseite dieses südlichen Abschnitts orientiert sich am vorhandenen Gebäudebestand, der insbesondere im Bereich des Bauhauses deutlich hinter der Straßenbegrenzungslinie liegt.

In der Luxemburgstraße ist anhand der Bebauung eine einheitliche Bauflucht vorhanden. Diese bildete die Grundlage für die Festsetzung der Baugrenze.

Die in der Hegelstraße ausgewiesenen Baugrenzen basieren auf der Fortführung der Baufluchten der hier vorhandenen Wohnhäuser. Auch in der Liebknecht- und in der Rathausstraße erfolgte die Festsetzung der Baugrenzen auf der Grundlage bestehender Gebäude bzw. in Verlängerung deren Bauflucht. Wie im überwiegenden Teil des Plangebietes ist die Baugrenze auch hier hinter der Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt.

Eine besondere Bedeutung besitzt die Festsetzung der Baulinie/Baugrenze im Einmündungsbereich Bauhausstraße/Hardenbergstraße (nördlicher Abschnitt). Das hier vorhandene Eckgrundstück ist derzeit nicht bebaut. Auch für das Flurstück 2412 mit dem „Expowurm“ bietet sich eine Neubebauung an. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Weltkulturerbe Bauhaus besitzt die städtebauliche Einordnung neuer Baukörper einen hohen Stellenwert. Außerdem soll der Einmündungsbereich in Fortführung der vorhandenen Baufluchten städtebaulich untersetzt werden.

Zwecks Sicherung dieser Zielstellung wurde statt einer Baugrenze in diesem Bereich eine Baulinie festgesetzt. Damit müssen Gebäude auf dieser Linie errichtet werden, wobei ein Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß möglich ist.

Die im Plangebiet ausgewiesenen Baugrenzen werden bei einzelnen Gebäuden durch untergeordnete Bauteile (Treppen, Erker) überschritten. Diese geringfügigen Überschreitungen sind nach § 23 Abs. 3 BauNVO zulässig.

Für die überbaubare Grundstücksfläche wurde folgende Festsetzung getroffen:

Textliche Festsetzung 3.5

Im Plangebiet sind aufgrund des § 12 Abs. 6 BauNVO und des § 23 Abs. 2 BauNVO Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausgenommen davon sind Grundstückseinfriedungen und Werbeanlagen an der Stätte der Leistung.

Ziel dieser Festsetzung ist es, dass alle baulichen Anlagen bis auf Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO deutlich hinter der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden, um somit ein ausgewogenes Verhältnis von Straßenraumbreite zu möglichen Gebäudehöhen zu sichern. Hinzu kommt, dass in ausgewählten Teilgebieten (TG 1, 2.2, 2.3, 3.1, 3.2, 5.1 und 5.2) Festsetzungen zur Gestaltung der Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze bzw. Baulinie getroffen wurden. Ziel ist es, die vorhandenen Vorgärten bzw. Grünflächen zu erhalten. Somit wird die, das Plangebiet in großen Bereichen prägende, Situation der zurückgesetzten Baufluchten mit unverbauten Vorgartenbereichen gesichert.

Von dieser Festsetzung ausgenommen sind Grundstückseinfriedungen und Werbeanlagen, da diese aufgrund ihrer Abmessungen lediglich eine untergeordnete Bedeutung im Straßenraum besitzen.

6.2. Grünordnung

Grünflächen sind Lebensräume für Flora und Fauna. Pflanzen binden Staub, wodurch die Luftqualität verbessert wird. Außerdem tragen sie durch Beschattung und Verdunstung zur Verbesserung des Mikroklimas bei. Des Weiteren besitzen Grünflächen einen ästhetischen Aspekt, sie verbessern das Wohn- und Arbeitsumfeld und tragen somit zur Erhöhung der Lebensqualität bei. Ziel der Planung der Grünstruktur ist es, die positive Wirkung des „Grüns“ zu erhalten und zu fördern. Grundlage des Grünkonzeptes ist die Grünordnungsplanung. Basierend auf den

Zielvorgaben des Landschaftsplanes der Stadt Dessau wurde für den Grünordnungsplan nachfolgendes grünordnerisches Zielkonzept erarbeitet.

Als Leitbild wird im Landschaftsplan für die Siedlungsbereiche die Sicherung und Entwicklung von Grün- und Freiflächen sowie eine Durchgrünung einzelner Stadtteile formuliert. Der besondere Charakter Dessaus, als grüne Stadt mit historisch wertvollen und das Stadtbild prägenden Grünelementen, soll erhalten und weiterentwickelt werden.

Für das Plangebiet selbst werden im Landschaftsplan die vorhandenen Nutzungen und die vorhandenen Grünflächen dargestellt. Das Areal zwischen Gropiusallee, Puschkinallee und Bahnlinie ist als „vorrangig zu sichernde Grünfläche und Freiräume als charakteristische Elemente Merkmale der Dessau-Wörlitzer Kulturlandschaft bzw. als Kernbereich des Freiraumsystems“ dargestellt. Hiermit wird deutlich, dass es sich bei dem Plangebiet um ein Gebiet mit hohem Grünanteil handelt.

Der Seminarplatz und auch der östlich gelegene Grünzug entlang der Bahnlinie sind als „vorrangig zu entwickelnde und bestehende Grünflächen und Freiräume als wichtige Elemente des Freiraumsystems“ dargestellt. Zwischen den Bahnanlagen und der Bebauung (Rathenaustraße) sind Maßnahmen zur Entwicklung harmonischer landschaftstypischer Ortsränder/Übergänge in die Landschaft/Eingrünung vorgesehen. Die Gropiusallee und die Puschkinallee sind „vorrangig zu sichernde und zu ergänzende Grünverbindungen als charakteristische Merkmale der Dessau-Wörlitzer Kulturlandschaft bzw. als Kernbereiche des Freiraumsystems“.

Darüber hinaus werden im Landschaftsplan die geplanten Bauflächen hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf Natur und Landschaft wie folgt beurteilt:

Orts- und Landschaftsbild:	mittel bis sehr hoch
Wohnumfeld:	hoch bis sehr hoch
Arten und Lebensgemeinschaften:	mittel bis hoch
landschaftsplanerische Einschätzung des Vorhabens:	aus landschaftsplanerischer Sicht vertretbar
landschaftspflegerische Zielstellung:	Sicherung des hohen Grünanteils, Neuanlage und Einbindung in ein Grünsystem

Das Plangebiet gehört gemäß der Landschaftsgliederung des Landschaftsplanes zum vorstädtischen Bereich. Dieser ist durch eine mäßige bis geringe Versiegelung gekennzeichnet, in dem verschiedene Nutzungen nebeneinander vorkommen. Grünflächen sind überwiegend als private Hausgärten vorhanden.

Aus grünplanerischer Sicht ergibt sich für das Plangebiet folgendes Leitbild:

- Der Siedlungsbereich zwischen Puschkinallee, Bahnlinie, Liebknechtstraße, Gropiusallee und Franz-Mehring-Straße wird perspektivisch in der vorhandenen Struktur weitgehend erhalten bleiben.
- Besondere kulturhistorische Bedeutung kommt dem Plangebiet durch das Weltkulturerbe „Bauhaus“ zu. Auch der Denkmalsbereich Schwabestraße wird weiterhin mit den übrigen unter Denkmalschutz stehenden Einzelgebäuden am Seminarplatz und in der Jahnstraße die städtebauliche Struktur des Plangebietes prägen. Aus dieser Situation resultiert der bedeutende Stellenwert des Gebietes in Bezug auf die Gestaltung von Gebäuden und Grünflächen.
- Die vorhandenen klaren Raumstrukturen, die eine Einheitlichkeit des Gebietes deutlich erkennen lassen, sind zu erhalten.

- Der sehr hohe Anteil an Grünflächen im Plangebiet ist dauerhaft zu sichern. Hinsichtlich der Strukturierung und Entwicklung der Grünflächen ist festzustellen, dass die privaten Hausgärten einen hohen Anteil an (überwiegend) Obstbäumen und strukturierten Gartenflächen aufweisen. In den Vorgärten dominieren Ziergewächse, die auch positive farbliche Aspekte im Straßenraum zur Geltung bringen.
- Die vorhandenen Straßenräume sind schmal, so dass Alleebäume im öffentlichen Raum nicht vorgesehen werden können. Möglichkeiten für Baumpflanzungen bestehen lediglich auf den privaten Grundstücksflächen in der Bauhausstraße und in der Hardenbergstraße. Die bestehenden Bäume in der Kleiststraße und entlang der v. g. Straßen sind insbesondere auch aus städtebaulicher Sicht zu erhalten.
- Besondere Aufmerksamkeit wird der Gestaltung des Seminarplatzes gewidmet. Durch eine Umgestaltung erfolgt eine deutliche städtebauliche Aufwertung des Gebietes. Die linienförmigen Begrenzungen der Bauflächen, einschließlich der Gebäudestrukturen des Bauhauses, werden planerisch aufgegriffen und in der Begrenzung der Grünfläche integriert. Dabei ist der Bestand an Bäumen und Strukturen planerisch einzubeziehen, um keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft zu bewirken.
- Aufgrund der weitgehenden Nutzung des Plangebietes sind die Möglichkeiten für zusätzliche erhebliche Versiegelungen begrenzt. Das Ziel der Beschränkung der Flächenversiegelungen auf das notwendige Maß wird über die Festsetzung der Grundflächenzahlen für die einzelnen Teilgebiete gewährleistet.
Mit den geplanten Grundflächenzahlen für die Teilgebiete 3.3, 4.2 und 7, die unter dem jetzigen Versiegelungsgrad liegen, kann es langfristig zu einer Entsiegelung kommen. Auf entsiegelten Flächen kann sich der Boden wieder regenerieren und seine Funktion wieder wahrnehmen.
- Versiegelte Böden besitzen eine geringe Wertigkeit, so dass dem Schutz des nicht versiegelten Bodens besondere Wertigkeit beizumessen ist. Wenn Neuversiegelungen stattfinden, sind diese nach Möglichkeit durch Entsiegelungen im Gebiet zu kompensieren. Die bestehende gute Versickerungsmöglichkeit des Bodens bedeutet für das Grundwasser, dass Niederschlagswasser versickern kann und der Grundwasserneubildung zur Verfügung steht. Die Möglichkeiten der Regenwasserversickerung sind im Gebiet daher vollständig auszunutzen.
- Hinsichtlich der mikroklimatischen Verhältnisse sind der Schutz und die Entwicklung der wirksamen Achsen der Puschkinallee und der Gropiusallee zu sichern. Weiterhin sollte nach Möglichkeiten gesucht werden, Grünachsen in das Planungsgebiet hineinzuführen, um die stadtklimatischen Erscheinungen zu reduzieren, so beispielsweise in der Hardenbergstraße und in der Bauhausstraße.
- Die Entwicklung eines Gehölzstreifens im Südosten des Plangebietes verbessert die grünordnerische Struktur des Gebietes ebenfalls.
- Für Arten- und Lebensgemeinschaften wird das Plangebiet auch weiterhin keine wesentliche Bedeutung besitzen. In den zahlreich vorhandenen Bäumen und auf den Grünflächen können verschiedene Vögel Nahrungs- und Lebensgrundlage finden. Vorhandene Brutplätze sind zu erhalten.
- Bei Neubauten oder Sanierung von Gebäuden können Nistplatzangebote für an Gebäuden brütende Vogelarten verbessert werden. Abhängig von Gebäudetyp und Gebäudehöhe können Nisthilfen für Mauersegler, Haussperling und Hausrotschwanz geschaffen werden. Hierfür sollte in der Planungs- und Ausführungsphase die untere Naturschutzbehörde einbezogen werden.

gen werden. Die zusätzlichen Kosten für die Nisthilfen sind relativ gering und können z. T. über Artenschutzprogramme gefördert werden.

Auf dem Leitbild aufbauend ergibt sich für die einzelnen Schutzgüter folgende Zielstellung:

- Schutzgüter Mensch und Landschaft
 - Sicherung der Wohnnutzung, insbesondere des westlichen Bereiches des Plangebietes mit den villenartigen Strukturen und großzügigen privaten Grünflächen
 - Gewährleistung der vorhandenen sehr hohen Qualität des Wohnumfeldes
 - Begrenzung der Grundflächenzahlen auf das notwendige Maß und Sicherung des überwiegend geringen Versiegelungsgrades innerhalb der Gebiete mit Wohnnutzung
 - Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen insbesondere durch Regelungen zum Lärmschutz
 - Erhalt der vorhandenen städtebaulichen Strukturen
 - gestalterische Aufwertung der Hauptachsen u. a. durch grünordnerische Maßnahmen
 - Verbesserung des Umfeldes im Bereich der Mischgebiete durch bauliche und grünordnerische Maßnahmen
 - Sicherung des hohen Grünanteils im Plangebiet und Neugestaltung weiterer Grünflächen sowie Baumpflanzungen, Steigerung der ästhetischen Wirksamkeit des Plangebietes
 - Verbindung der architektonischen Besonderheiten des Plangebietes mit der Gestaltung von Grün- und Freiflächen und Herstellen des Zusammenhangs zwischen Architektur und Landschaftsarchitektur
- Schutzgut Tiere und Pflanzen
 - Verbesserung der Lebensbedingungen für in Siedlungen lebende Tiere und Pflanzen
 - Erhalt und Aufwertung der vorhandenen Grünflächen
 - Schaffung weiterer Grünbestandteile aus standortheimischen Arten
 - Schaffung von sog. Trittsteinen in Form von Grünachsen entlang der Straßen als lineare Verbindungselemente in Bezug auf den regionalen Biotopverbund
- Schutzgut Boden, Wasser, Klima/Luft
 - Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für weniger belastete Flächen
 - Förderung der Grundwasserneubildungsrate durch Versickerung
 - Vermeiden von Bodenverunreinigungen
 - Anlegen ausreichend großer Baumscheiben zwecks Regenerierung des Bodens
 - Anpflanzen von Bäumen und Anlegen von Gehölzflächen mit mikroklimatischen Wohlfahrtswirkungen (z. B. Reinigung der Luft, Staubbildung, Verminderung der Einstrahlung und Aufheizung, Erhöhung der Luftfluchte durch Verdunstung)

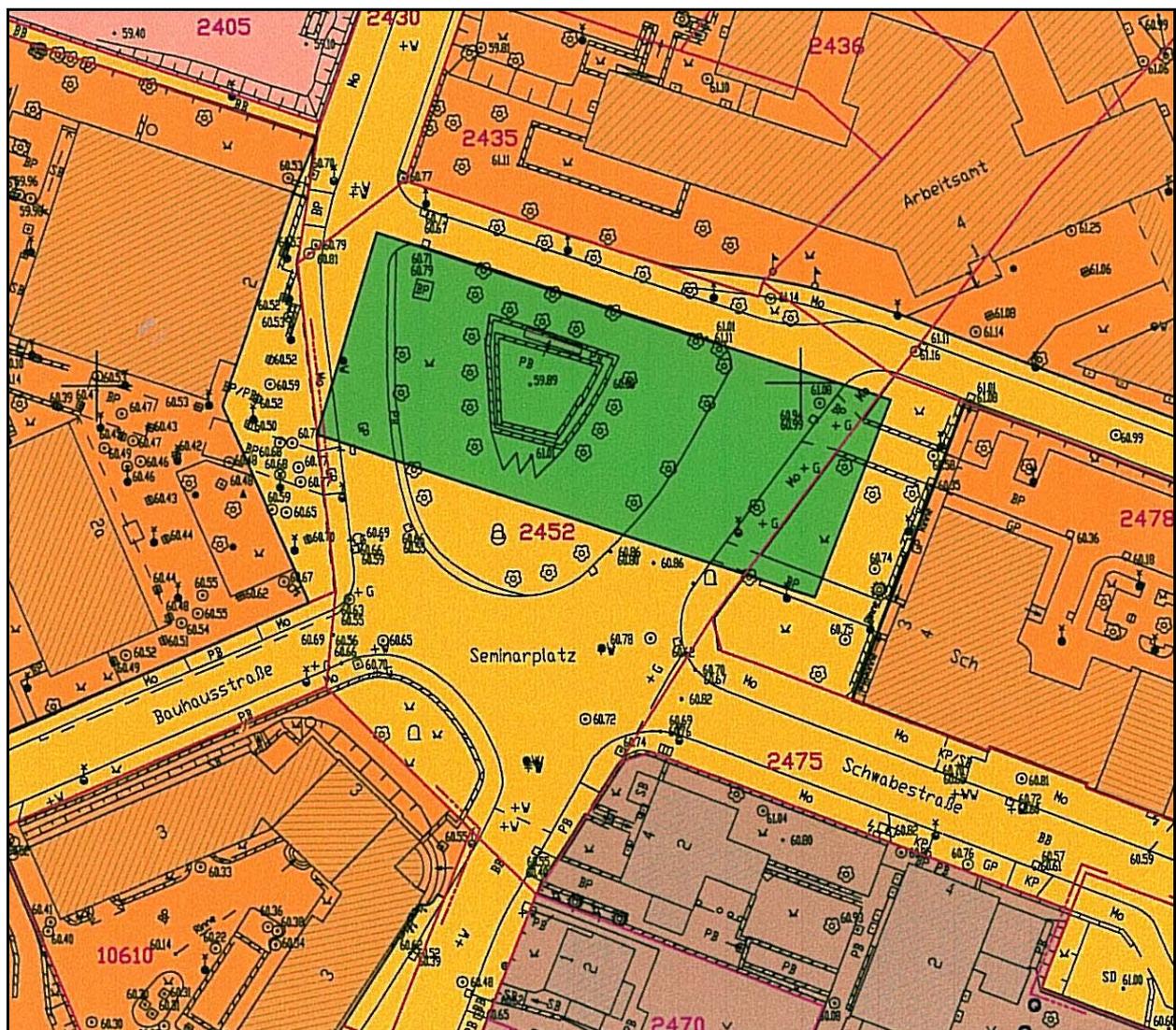
Die Umsetzung dieser Zielstellungen soll u. a. über die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen erfolgen.

Grundsätzlich sollen die im Plangebiet vorhandenen Grünflächen erhalten werden. Dies trifft insbesondere auf die größeren zusammenhängenden Grünflächen im Nordosten des Plangebietes, am Seminarplatz, entlang der Bahnlinie und im Bereich des Bauhauses zu. Neben dem

Erhalt sollen auch weitere Grünflächen entstehen (Bereich Bauhaus - P 1) bzw. eine Erweiterung der Bestände erfolgen (entlang der Bahnlinie - P 2, Seminarplatz - P 3).

Des Weiteren gilt es, die entlang der Straßen vorhandenen Bäume zu erhalten und durch Neuanpflanzungen zu ergänzen. Aufgrund der vorhandenen städtebaulichen Struktur ist dies jedoch nur bedingt umsetzbar. Möglichkeiten bieten sich auf der Nordwestseite der Bauhausstraße und in der Hardenbergstraße in Ergänzung der vorhandenen Bestände an.

Im Rahmen des Realisierungswettbewerbs zur Gestaltung des Bauhausplatzes, des Seminarplatzes, der Schwabestraße und des Bereiches Westausgang Hauptbahnhof sollen u. a. auch die Grünflächen am Seminarplatz verändert werden. So soll die derzeit geschwungene, eher ovale Form der vorhandenen Grünfläche zu einer rechteckigen Form umgestaltet werden. Damit verbunden ist eine Erweiterung der Grünfläche in östliche und westliche Richtung unter Einbeziehung von derzeitigen Verkehrsflächen. Gleichzeitig soll jedoch ein erheblicher Teil der bestehenden Grünfläche einschließlich des Baumbestandes sowie die Grünfläche vor dem Seminarplatz 3 entfallen. Hinzu kommt, dass mit dieser Planung erhebliche Eingriffe in das Eigentum der Hochschule verbunden sind. Nachfolgender Planausschnitt stellt die planungsrechtliche Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses dar:



Zwecks Erhaltung der bestehenden Grünflächen und der vorhandenen Bäume am Seminarplatz wurde der Wettbewerbsvorschlag unter Beibehaltung seiner Grundzüge im Zuge der Bearbeitung des Bebauungsplanes hinsichtlich der Flächenausweisung variiert. Das Ergebnis wurde im Vorentwurf des Bebauungsplanes als mögliche Variante dargestellt.

Neben dem Erhalt des Grünbestandes werden dabei auch die vorgenommene Platzgestaltung vor der Hochschule berücksichtigt und auch keine zusätzlichen Flächen des Hochschulgrundstückes in Anspruch genommen.

Im weiteren Verfahren sollte durch die Stadtverwaltung die Variante geprüft werden.

Zur Erhaltung des hohen Grünanteils im Plangebiet, insbesondere auch innerhalb der privat genutzten Grundstücke, wurden die Grundflächenzahlen auf das notwendige Maß begrenzt. Grundlage für die Festsetzung bildet der derzeit vorhandene Versiegelungsgrad, der jedoch sehr unterschiedlich ist und z. T. bis an die zulässige Obergrenze nach § 17 BauNVO heranreicht. Demzufolge liegen die ausgewiesenen Grundflächenzahlen im Bereich der v. g. Obergrenzen. Dennoch wurde versucht, über den Ausschluss der Überschreitung der zulässigen GRZ durch Nebenanlagen weitere zusätzliche Versiegelungen zu verhindern. Durch den Erhalt der Grünflächen auf den Privatgrundstücken wird neben den Schutzgütern Pflanze und Tier, Boden, Wasser, Klima und Luft besonders das Schutzgut Mensch positiv beeinflusst.

Insgesamt wird mittels der grünordnerischen Festsetzungen des das Wohnumfeld der Anwohner bewahrt und der Naturhaushalt stärker geschützt und weiterentwickelt.

Konkret wurden folgende grünordnerischen Festsetzungen getroffen:

6.2.1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Für das Plangebiet wird eine textliche Festsetzung formuliert, die dem Aspekt des Schutzes, der Pflege und der Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Rechnung trägt.

a) Textliche Festsetzung 5.0:

Private Stellplätze und selbstständige Zufahrten zu diesen Stellplätzen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Ein Abflussbeiwert der Flächen von 0,6 darf nicht überschritten werden.

Ausnahmen können zugelassen werden, sofern aus Gründen des Wasserschutzes eine zwingende Versiegelung der Fläche erforderlich ist.

Ein wichtiges Ziel der Grünplanung ist die Förderung des kleinen Wasserkreislaufes. Daher steht die Forderung nach wasserdurchlässigen Belägen für Stellplätze und deren Zufahrten. Der Abflussbeiwert von 0,6 entspricht gängigen eingesetzten Materialien (Rasengittersteine, breittufiges Pflaster o. ä.) und sichert noch eine problemlose Befahr- und Begehrbarkeit.

Aus Gründen des Grundwasserschutzes ist ausnahmsweise auch eine vollständige Versiegelung möglich. Dies kann besonders in den Gewerbe- und Industriegebieten bei entsprechenden Produktionen notwendig sein.

6.2.2 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen - Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Ausgangspunkt für die Erarbeitung grünordnerischer Maßnahmen waren die im Plangebiet vorhandenen Bestandteile des Grünsystems. Diese sollen möglichst erhalten und durch weitere Anpflanzungen ergänzt werden. Problematisch bei der Ausweisung weiterer Grünflächen und

Baumpflanzungen war jedoch, dass das Plangebiet weitgehend bebaut ist und somit nur wenige Möglichkeiten, vorwiegend auf Privatflächen vorhanden sind.

Über die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen sollen die Ziele des Leitbildes umgesetzt werden, eine Steigerung der ästhetischen Wirksamkeit und Bedeutung des Plangebietes erfolgen, die Wohnbedingungen der Anwohner weiter aufgewertet und der Naturhaushalt geschützt werden.

a) Textliche Festsetzung 7.1.1 - Pflanzfläche P 1

*Die in der Planzeichnung festgesetzte Pflanzfläche P 1 ist als Rasenfläche anzulegen und als Scherrasen zu entwickeln. Innerhalb dieser Fläche ist gemäß Planeintrag ein Einzelbaum zu pflanzen. Als Art ist eine Stiel-Eiche (*Quercus robur*), 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm zu verwenden.*

Auf einer ehemals versiegelten Fläche im Bereich des Bauhauses erfolgt eine Entsiegelung. Die Fläche ist ca. 2.000 m² groß. In diesem Bereich soll eine Scherrasenfläche entwickelt werden. Die niedrige Wuchsform und die hierzu erforderliche regelmäßige Schnittnutzung ist aus denkmalpflegerischen Gesichtspunkten erforderlich, um das Ensemble des Bauhauses nicht zu beeinträchtigen. Auf der Fläche ist ein Solitärbaum zu pflanzen. Als Art ist die Stiel-Eiche zu verwenden.

Die Entsiegelung und der Bewuchs der Fläche stellt einen Ausgleich für Eingriffe in das Bodenpotenzial und das Schutzgut Pflanzen dar. Eine ehemals vollversiegelte Fläche wird in eine Vegetationsfläche umgewandelt, so dass die Bodenfunktionen wieder hergestellt werden und der Vegetation wieder Raum gegeben wird. Nicht zuletzt bietet die Rasenfläche und der Solitärbaum verschiedenen Tierarten Lebens- und Nahrungsraum, so beispielsweise verschiedenen Singvogelarten.

Diese Maßnahme ist im Wettbewerb zur Gestaltung des Bereiches zwischen Bahnhof und Bauhausstraße der Stadt Dessau enthalten.

b) Textliche Festsetzung 7.2.1 - Pflanzfläche P 2

Nach Rückbau der Garagen einschließlich der Fundamente ist innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Pflanzfläche P 2 eine Gehölzfläche aus standortheimischen Gehölzen unter Einbeziehung der sich östlich anschließenden bestehenden Gehölzstruktur zu entwickeln. Der Gehölzfläche ist ein ca. 1 m breiter Saum mit sukzessiven Staudenfluren vorzulagern.

Artenwahl: siehe Text Teil B

Durch den mittelfristig geplanten Abriss von Garagen im Bereich der Rathenaustraße entstehen freie Flächen, die durch Pflanzung eines Gehölzstreifens aufgewertet werden sollen. Die Größe der Fläche beträgt 818 m². Das Gehölz soll sich aus standortheimischen Baum- und Straucharten zusammensetzen.

Die Pflanzfläche besteht aus einem Gehölzkern, der aus Stiel-Eiche aufgebaut wird. Entlang der Außenränder ist ein Mantel aus Sträuchern anzulegen.

Die Entsiegelung und die Begrünung der Fläche stellt einen Ausgleich für Eingriffe in das Bodenpotenzial und das Schutzgut Pflanzen dar, indem die Bodenfunktionen wieder hergestellt werden und der Vegetation wieder Raum gegeben wird. Es entstehen neue Lebensräume für Pflanzen und Tiere. In den Gebüsch und Bäumen können sich verschiedene Singvögel ansiedeln. Vögel, Insekten oder auch Fledermäuse finden ihren Nahrungsraum, selbst für Kleinsäuger, wie z. B. Igel, werden Lebensräume verbessert.

Die staubbindenden Eigenschaften der Gehölze verbessern die mikroklimatischen Verhältnisse und damit gleichzeitig die Wohnumfeldsituation.

c) Textliche Festsetzung 7.2.2 - Pflanzfläche P 3

Innerhalb der Pflanzfläche P 3 dürfen Zufahrten und Zuwegungen zu bestehenden Einrichtungen versiegelt werden. Die bestehenden Bäume, insbesondere die Platanen, sind bei der Umgestaltung zu erhalten.

Im Rahmen des Realisierungswettbewerbs zur Gestaltung des Seminarplatzes wurde der Vorschlag unterbreitet, die vorhandene Grünfläche des Platzes in seiner Flächenkonfiguration zu verändern. Die geschwungene, eher ovale Form, soll in eine rechteckige Fläche umgewandelt werden. Entgegen dem Wettbewerbsergebnis erfolgte im Bebauungsplan eine Vergrößerung der Rechteckfläche, u. a. mit dem Ziel, die vorhandenen Bäume, insbesondere die Platanen, zu erhalten.

Mit dieser Variante werden zusätzlich 1.040 m² Fläche entsiegelt und in die Gestaltung des Platzes einbezogen. Die abschließende und konkrete Gestaltung bleibt der Ausführungsplanung vorbehalten. Als Fläche für den Ausgleich von Eingriffen ist jedoch die zusätzlich zu entsiegelnde Fläche von Bedeutung.

d) Textliche Festsetzung 7.3.1

*In den Teilgebieten 4.1 und 2.3 sind entlang der Bauhau- und Hardenbergstraße entsprechend der Planzeichnung insgesamt 13 Kaiserlinden (*Tilia x untermedia* ‚Pallida‘) zu pflanzen (Hochstamm, 3 x v., Stammumfang 16 - 18 cm). Darüber hinaus ist im südlichen Bereich des Teilgebietes 4.1 auf der zu erhaltenden Grünfläche im Bauhausinnenhof ein Solitärbaum entsprechend Planeintrag zu pflanzen. Als Art sind Stieleichen (*Quercus robur*), 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm zu verwenden. Die Mindestabmessung der Baumscheibe im versiegelten Umfeld beträgt 9,0 m². Der lichte Abstand der Pflanzfläche innerhalb der Baumscheibe muss mindestens 2,0 m betragen. Eine Verschiebung der Bäume um 2,0 m gegenüber der Planzeichnung ist möglich.*

Artenwahl: siehe Text Teil B

Mit der Pflanzung von Einzelbäumen sollen die entlang der Hardenbergstraße vorhandenen Baumpflanzungen ergänzt werden.

Ziel der Baumpflanzungen im westlichen Teil der Bauhausstraße ist es, den öffentlichen Straßenraum in nördliche Richtung zu begrenzen und hier eine „grüne“ Raumkante zu schaffen.

Weiterhin dient die Maßnahme der ästhetischen Aufwertung im Bereich des Bauhauses und sichert eine einheitliche und geordnete Einbindung des Ensembles des Bauhauses in den übrigen Siedlungsraum. Ein weiterer Effekt ist die Erhöhung des Grünanteils im Plangebiet und die Schaffung von zusätzlichen Trittsteinen innerhalb des Biotopverbundes.

Durch die Pflanzung eines Solitärbaumes im Bauhausinnenhof soll eine Auflockerung des Gebietes erfolgen.

Eine Baumscheibe von 9 m² und ein lichter Abstand der Pflanzfläche innerhalb der Baumscheibe von 2 m sind notwendig, um einen bestimmten Wurzelraum und damit einen Luft- und Wasseraustausch zu ermöglichen. Ziel ist eine dauerhafte Erhaltung der Pflanzungen.

e) Textliche Festsetzung 7.3.2

Entlang der Bauhausstraße sind in den Teilgebieten 2.1 und 2.2 Einzelbäume entsprechend der Planzeichnung zu pflanzen. Der Abstand von der Straßenbegrenzungslinie beträgt mindestens 2,0 m, max. jedoch 3,0 m.

Folgende Arten sind zu verwenden:

Säulen-Spitz-Ahorn (Acer platanoides ‚Columnare‘) Hochstamm, 3 x v. StU 16 - 18 cm
Säulen-Stiel-Eiche (Quercus robur ‚Fastigiata Koster‘) Hochstamm, 3 x v. StU 16 - 18 cm

Die Mindestabmessung der Baumscheibe im versiegelten Umfeld beträgt 9,0 m². Der lichte Abstand der Pflanzfläche innerhalb der Baumscheibe muss mindestens 2,0 m betragen. Eine Verschiebung der Bäume um 2,0 m gegenüber der Planzeichnung ist möglich.

Ziel der Baumpflanzungen in der Bauhausstraße ist die Gliederung des Straßenraumes, das Setzen von „grünen“ Raumkanten und die gestalterische Aufwertung der wichtigen Verbindungsachse zwischen dem Seminarplatz und dem Bauhaus. Diese Maßnahme soll in Verbindung mit der im Wettbewerb vorgesehenen Umgestaltung des Straßenraumes die gezielte Wegführung zwischen Bahnhof und Bauhaus für Besucher unterstützen.

f) Textliche Festsetzung 7.3.3

Entlang der Hardenbergstraße sind im Teilgebiet 3.2 in Ergänzung des Bestandes 2 Einzelbäume entsprechend der Planzeichnung zu pflanzen. Der Abstand von der Straßenbegrenzungslinie beträgt mindestens 2,0 m, maximal jedoch 3,0 m.

Folgende Art ist zu verwenden:

Rot-Dorn (Crataegus laevigata)

Die Mindestabmessung der Baumscheibe im versiegelten Umfeld beträgt 9,0 m². Der lichte Abstand der Pflanzfläche innerhalb der Baumscheibe muss mindestens 2,0 m betragen. Eine Verschiebung der Bäume um 2,0 m gegenüber der Planzeichnung ist möglich.

Mit der Festsetzung sollen die vorhandenen Baumpflanzungen entlang des öffentlichen Straßenraumes ergänzt werden.

g) Textliche Festsetzung 7.4

Die Grundstücksfläche, die nach der jeweils festgesetzten Grundflächenzahl nicht mit baulichen Anlagen überdeckt werden darf, ist gärtnerisch zu gestalten. Je 300 m² verbleibender Fläche sind 50 m² Strauchfläche oder alternativ ein Baum zu pflanzen. Die danach verbleibende Fläche ist als naturnahe Wiese, artenreiche Stauden- und Ruderalflur, Scherrasen oder Obst- und Gemüsegarten zu entwickeln.

Die Pflanzen sind dauerhaft zu erhalten und im Falle ihres Abganges durch gleichartige zu ersetzen. In der Planzeichnung bereits festgesetzte Flächen zum Anpflanzen sowie zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern können angerechnet werden.

Artenwahl: siehe Text Teil B

Die Mindestabmessung der Baumscheibe im versiegelten Umfeld beträgt 9,0 m². Der lichte Abstand der Pflanzfläche innerhalb der Baumscheibe muss mindestens 2,0 m betragen.

Die Begrünung dieser Grundstücksflächen hat zum Ziel, die Wohlfahrtswirkungen vegetationsbestandener Flächen zur Sicherung der hohen Qualität des Plangebietes zu gewährleisten und damit die Lebensqualität der Bevölkerung zu erhalten (verbessertes Mikroklima, Staubbindung), vorhandene ökologische Qualitäten zu sichern (Vegetationsbestand/Bodenschutz) und Ausgleichsmaßnahmen sicherzustellen. Der Bezug auf 300 m² Fläche ist der Sache nach angemessen.

Um Eigentümer von Grundstücken, auf denen Baumpflanzungen festgesetzt worden sind, nicht zu benachteiligen, wurde die Festsetzung zur Anrechenbarkeit aufgenommen. Die getroffene

Artenwahl orientiert sich an der im Plangebiet vorhandenen natürlichen Vegetation. Somit wird einer Verfremdung des im Plangebiet vorhandenen Florenspektrums entgegen gewirkt.

h) Textliche Festsetzung 7.5

Ab 3 Stellplätze ist je angefangene 5 ebenerdige Stellplätze ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Dabei hat der Kronenbereich die Stellplätze oder ihre Zufahrt zu überschatten. Ausnahmsweise ist eine andere Anordnung möglich, wenn vorhandener Leitungsbestand eine Anpflanzung im vorgenannten Bereich nicht zulässt.

Artenwahl: siehe Text Teil B

Die Mindestabmessung der Baumscheibe im versiegelten Umfeld beträgt 9,0 m². Der lichte Abstand der Pflanzfläche innerhalb der Baumscheibe muss mindestens 2,0 m betragen. Bei der Pflanzung sind Hochstämme 3 x verschult, Stammumfang 16 - 18 cm zu verwenden.

Auf selbstständigen Baumscheiben und Pflanzstreifen sind nachfolgende Arten flächig zu pflanzen:

Artenwahl: siehe Text Teil B

Die Bepflanzung bezieht sich ausdrücklich nicht auf Flächen hinter Stellplätzen, da diese in der Regel anderweitig begrünt werden.

Die Stellplatzbegrünung dient der Vermeidung von stärkeren, durch die Versiegelung entstehenden negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt.

Die Beschattung von versiegelten Flächen beeinflusst das Mikroklima positiv - die Bäume vermindern die Aufheizung, binden Staub und erhöhen die Luftfeuchtigkeit. Gleichzeitig vermindern sie den Wärmeinseleffekt des Gebietes.

Eine Verteilung der Bäume auf den Stellplatzflächen, die sich in dem Bezug zur Stellplatzzahl ausdrückt, hat die Entwicklung eines Kronendaches zum Ziel. Es wird dabei ein Kronendurchmesser der Bäume von 10 bis 12 m angenommen, so dass davon auszugehen ist, dass dann 5 Stellplätze mit einer Breite von 2,5 m überschattet werden. Wird der Bezug auf 4 Stellplätze reduziert, wachsen die Bäume ineinander und konkurrieren, bei 6 Stellplätzen kann der Kronenschluss nicht mehr erzielt werden, da der Kronendurchmesser nicht ausreicht.

i) Textliche Festsetzung 7.6

*Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang am gleichen Standort mit der gleichen Art zu ersetzen. Ausgenommen sind die bestehenden Winter-Linden (*Tilia cordata*) entlang der Hardenbergstraße. Nach Absterben der Bäume sind diese durch Rot-Dorne (*Crataegus laevigata*) zu ersetzen.*

Das Plangebiet weist verschiedene straßenbegleitende Bäume auf, die das Siedlungsbild entscheidend prägen. Sie gehören zur besonderen Eigenart und Schönheit (Landschaftsbild) des Gebietes. Sollten diese Bäume absterben, so ist zur Sicherung der Artenvielfalt und des Straßenbildes die gleiche Baumart wieder einzubringen. Ausnahme bildet die Hardenbergstraße. Dort sind Winter- und vereinzelt Sommer-Linden auf der westlichen Straßenseite vorkommend. Die östliche Straßenseite wird durch Rot-Dorne bestimmt. Die Linden sind sehr großkronige Bäume, die für die schmalen Straßen eher ungeeignete Arten darstellen. Aus diesem Grund sind die meisten Linden auch verschnitten (ähnlich Kopfbäumen). Um eine Aufwertung des Straßenraums zu erhalten, sollen nach Absterben dieser Bäume Rotdorne gepflanzt werden, die kleinkroniger sind und durch ihre Blüte das Landschaftsbild bereichern.

j) Textliche Festsetzung 7.7

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten öffentlichen und privaten Grünflächen sind als solche zu erhalten. Bei Absterben einzelner Bäume und Sträucher sind diese am gleichen Standort und mit der gleichen Art zu ersetzen. Die Scherrasenflächen sind entsprechend dem Erfordernis regelmäßig zu mähen.

Das Plangebiet weist verschiedene straßenbegleitende Bäume auf, die das Siedlungsbild entscheidend prägen. Sie gehören zur besonderen Eigenart und Schönheit (Landschaftsbild) des Gebietes. Sollten diese Bäume absterben, so ist zur Sicherung der Artenvielfalt und des Straßenbildes die gleiche Baumart wieder einzubringen.

Aus Gründen des Denkmalschutzes sind die Flächen vor dem Bauhaus als Scherrasen zu nutzen. Ziel ist es, einen kurzrasigen Bewuchs zu entwickeln, um keine zusätzlichen vertikalen Strukturen im Bauhausensemble zu erhalten. Die Zielstellung des Denkmalschutzes ist eine deutliche Sichtbarkeit der klaren architektonischen Formen und Raumkanten des Bauhauses. Diese harmonieren mit einer Scherrasenfläche sehr gut. Aus diesem Grund ist eine intensivere Nutzung und Pflege der Flächen erforderlich.

k) Textliche Festsetzung 7.8

Die bestehenden flächigen Gehölze im Südosten und Nordosten des Plangebietes sind der natürlichen Sukzession zu überlassen.

Die bestehenden standortheimischen Gehölze stellen die naturnächsten Biotop des Plangebietes dar. Sie weisen einen sehr stabilen Charakter auf. Die Entwicklung von Strauch- und Krautschicht sind in einem optimalen Zustand. Dementsprechend ist eine Pflege oder Nutzung der Gehölze nicht erforderlich. Vielmehr ist es aus naturschutzfachlichen Gründen sinnvoll, diese Gehölze der Sukzession zu überlassen, um einer natürlichen Entwicklung der Biotop nicht entgegenzuwirken.

6.3. Verkehrserschließung

6.3.1. Straßen

Das Plangebiet wird im Norden durch die Puschkinallee/Antoinettenstraße als Sammelhauptnetzstraße des städtischen Verkehrsnetzes erschlossen.

Im Westen tangiert die Gropiusallee als eine weitere Sammelstraße das Plangebiet. Sie stellt die Verbindung der Kühnauer Straße im Süden mit der Puschkinallee im Norden dar.

Die innere Erschließung erfolgt über die Liebknechtstraße und die Franz-Mehring-Straße, die sich am südlichen bzw. nordwestlichen Rand des Geltungsbereiches befinden. Erschließungsstraßen innerhalb des Plangebietes sind die Kleiststraße, die Schwabestraße, die Jahnstraße und die Bauhausstraße, die alle am Seminarplatz einmünden, sowie die Hegelstraße, Luxemburgstraße, Rathenaustraße und Friedrich-List-Straße im Osten des Plangebietes. Über die Hardenbergstraße erfolgt die kleinteilige Erschließung des südwestlichen Teils des Plangebietes. Sie verbindet die Franz-Mehring-Straße im Nordwesten mit der Jahnstraße.

Über dieses vorhandene Erschließungssystem ist das Plangebiet selbst ausreichend erschlossen. Jedoch sind sowohl innerhalb des Geltungsbereiches als auch östlich daran angrenzend umfangreiche Veränderungen geplant. So ist im Osten des Plangebietes der Bau einer neuen Hauptnetzstraße - der künftigen „Bahnhofstraße“ vorgesehen. Hierfür läuft derzeit noch das straßenrechtliche Planfeststellungsverfahren „Bundesstraße 184n“. Die Bahnhofstraße ist Bestandteil der, in der Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplanes fest verankerten, zukünfti-

gen Führung der B 184n im Stadtgebiet von Dessau. Sie ist das letzte noch zu realisierende Teilstück der neuen Ortsdurchfahrt.

Mit der Realisierung wird der Grundsatz der Dessauer Verkehrsplanung, der schrittweisen Verlagerung des Kfz-Verkehrs auf ein Entlastungsstraßennetz, konsequent umgesetzt. Dabei werden die Straßenzüge der Gropiusallee, Puschkinallee und der Ziebigker Straße vom Verkehr entlastet. Durch die Lage parallel zu den Gleisen der Deutschen Bahn AG ist das Vorhaben umweltverträglich eingeordnet.

Die Bahnhofstraße umfasst den Abschnitt zwischen der Einmündung auf die Antoinettenstraße und dem Knoten Kühnauer Straße/Gropiusallee. Sie beginnt an der westlichen Brückenrampe zur Bahnhofsbrücke und verläuft in südliche Richtung parallel zur Bahnlinie der Deutschen Bahn AG zwischen dem Bahnkörper, der sich außerhalb des Plangebietes befindet und den im Geltungsbereich liegenden Anliegerstraßen, der Friedrich-List-Straße und der Rathenastraße. Der Westausgang des Hauptbahnhofes wird durch ein Brückenbauwerk überspannt.

In das Bauvorhaben eingeschlossen ist die Errichtung eines P + R-Parkplatzes westlich des Straßendamms zwischen Bahnhofsbrücke und Westausgang, die Herstellung der Straßenverbindung südlich der Agentur für Arbeit bis zum Seminarplatz und die Gestaltung des Eingangsbereiches des Westausganges des Dessauer Hauptbahnhofes.

Mit der Fertigstellung der Bahnhofstraße ist das Plangebiet im Osten über die neu zu errichtende Anbindung der nördlichen Rathenastraße direkt an die Bundesstraße angebunden. Über diese Anbindung und im weiteren Verlauf über die Friedrich-List-Straße besteht eine kurze Verbindung zum künftigen P + R-Parkplatz im Norden des Plangebietes. Dadurch wird das Plangebiet, bis auf die für studentisches Wohnen genutzten Gebäude, von ungewolltem Fremdverkehr in Richtung Westausgang Bahnhof entlastet.

Ein Heranrücken von Wohnbebauung an die künftige Bahnhofstraße ist mittels der textlichen Festsetzung I, Pkt. 1.3.3 ausgeschlossen.

Im Zuge der Realisierung der Bahnhofstraße wird der derzeit unbefestigte Teil der Rathenastraße zwischen Hegelstraße und Liebknechtstraße bituminös mit einer Breite von 3 m ausgebaut. Damit soll eine durchgängig befahrbare Verbindung für Radfahrer in Nord-Süd-Richtung gesichert und gleichzeitig unerwünschter Durchgangsverkehr von der Anbindung an die Bahnhofstraße in südliche Richtung ausgeschlossen werden. Über diese Mischverkehrsfläche wird auch die Erreichbarkeit der neuen Versandhalle der Firma Holdermann sichergestellt.

Die Planfeststellungsgrenze des Vorhabens „Bahnhofstraße“ wurde in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen. Anhand der Darstellung wird deutlich, dass es Überschneidungen von Flächen des Planfeststellungsbereiches mit Teilflächen des Bebauungsplanes gibt. Für diese Bereiche wurden die Vorgaben des Planfeststellungsverfahrens übernommen. Somit besteht kein Widerspruch zwischen beiden Planverfahren.

Die Umsetzung des Vorhabens „Bahnhofstraße“ erfordert den Grunderwerb von Teilflächen durch die Stadt Dessau. Dies erfolgt parallel zum Planfeststellungsverfahren. Anhand der Unterlagen des Planfeststellungsverfahrens wurden die künftigen öffentlichen Flächen im Bebauungsplan bereits berücksichtigt.

Eine wesentliche Veränderung im gegenwärtigen inneren Erschließungssystem des Plangebietes resultiert aus dem Realisierungswettbewerb zur Gestaltung des Bauhausplatzes, der Bauhausstraße, des Seminarplatzes, der Schwabestraße und des Bereiches Westausgang Hauptbahnhof.

Danach soll die Nord-Süd-Erschließung von der Kleiststraße über den Seminarplatz künftig entfallen. Hier soll es lediglich eine Verbindung südlich der Fläche der Agentur für Arbeit zum P + R-Parkplatz geben. Im Bereich des Seminarplatzes soll die vorhandene Grünfläche in östliche und westliche Richtung erweitert, nach Süden jedoch reduziert werden. Des Weiteren ist vorgesehen, die Straßenverkehrsflächen östlich und westlich dieser Grünfläche am Seminarplatz zu Fuß-/Radwegeverbindungen zurück zu bauen. Außerdem soll die Bauhausstraße künftig für den Durchgangsverkehr gesperrt und nur noch durch die Grundstücksanlieger und als

Fuß- und Radwegeverbindungen genutzt werden. Die Zufahrt für Kraftfahrzeuge soll ausschließlich über die Hardenbergstraße erfolgen.

Mit der Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses ist ein Wegfall von Teilen der derzeit am Seminarplatz vorhandenen Grünflächen und Bäume verbunden. Des Weiteren ergeben sich größere Eingriffe in das Eigentum an Grund und Boden der Hochschule. Um dieses zu verhindern, wurde im Vorentwurf des Bebauungsplanes eine mögliche Variante unter Beibehaltung der Grundzüge des Wettbewerbsergebnisses vorgeschlagen. Die planungsrechtliche Umsetzung des Wettbewerbs ist im Punkt 6.2 Grünplanung dargestellt. In Bezug auf das Erschließungssystem ergeben sich bei der im Bebauungsplan enthaltenen Variante keine grundlegenden Veränderungen. Hier wurde lediglich die Fuß-/Radwegeverbindung von Nord nach Süd über den Seminarplatz auf das notwendige Maß begrenzt (westlich der Grünfläche). Im Osten der Grünfläche am Seminarplatz hingegen wurde auf eine gesonderte Ausweisung eines Geh-/Radweges bewusst verzichtet, da diese auch innerhalb einer öffentlichen Grünfläche zulässig ist und die konkrete Einordnung im Rahmen der Ausführungsplanung für die neu zu gestaltende Fläche erfolgen soll.

Im weiteren Verfahren sollte durch die Stadtverwaltung die Variante geprüft werden.

6.3.2. Fußwege / Radwege

Entlang der Erschließungsstraßen sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen die notwendigen Fußwege enthalten.

Bis auf die künftige Erschließungsachse südlich der Agentur der Arbeit sind überall beidseitig Fußwege vorhanden. Diese sind ausreichend dimensioniert.

Eine gesonderte Fußwegeverbindung ist zwischen der Franz-Mehring-Straße und der Kleiststraße nördlich der Mensa vorhanden. Diese soll auch künftig erhalten bleiben. Aufgrund der geringen Breite von 2,0 m ist sie von Radfahrern nur bedingt nutzbar.

Aufgrund der im Plangebiet vorhandenen und künftig zu erwartenden Verkehrsbelegung ist die Ausweisung gesonderter Radwege im Bereich der Erschließungsstraßen nicht notwendig. Hier können die Fahrbahnen problemlos durch die Radfahrer mit genutzt werden.

Die Bauhausstraße nimmt im künftigen Erschließungssystem eine Sonderstellung ein. Aufgrund ihrer Bedeutung als Hauptfußwegeverbindung zwischen dem Bahnhof und dem Bauhaus ist hier eine Umgestaltung und Aufwertung vorgesehen. In diesem Zusammenhang soll die Bauhausstraße für den Kfz-Durchgangsverkehr gesperrt werden und lediglich als Fuß- und Radwegeverbindung bzw. für Anliegerverkehr genutzt werden.

Die Rathenaustraße, die sich gegenwärtig in Teilstücken in einem schlechten baulichen Zustand befindet, wird im Zuge der Realisierung der Bahnhofstraße als Rad-Fußwege-Verbindung ausgebaut.

Die östlich der Grünfläche am Seminarplatz bestehende Verkehrsfläche soll in ihrer derzeitigen Ausbildung künftig nicht mehr bestehen bleiben. Hier soll es lediglich nur noch eine Fuß- und Radwegeverbindung geben. Diese soll in die künftige öffentliche Grünfläche integriert werden und wurde im Vorentwurf des Bebauungsplanes nicht gesondert dargestellt. Im Rahmen der Ausführungsplanung zur Umgestaltung des Seminarplatzes ist diese Wegeverbindung zu berücksichtigen.

6.3.3. Ruhender Verkehr

Öffentliche Parkmöglichkeiten bestehen gegenwärtig innerhalb der vorhandenen Erschließungsstraßen. Des Weiteren werden im Bereich des Westausgangs vorhandene befestigte Flächen zum Abstellen von Fahrzeugen genutzt.

Im Zuge des Neubaus der Bahnhofstraße ist die Errichtung eines P + R-Parkplatzes mit ca. 150 Plätzen vorgesehen. Damit soll der Bedarf an P + R-Plätzen abgedeckt werden, auch im Hin-

blick darauf, dass mit der geplanten Umgestaltung des Seminarplatzes und der Bauhausstraße derzeit vorhandene öffentliche Parkplätze entfallen werden.

Entsprechend § 48 Abs. 1 BauNVO LSA i. V. mit der Stellplatzsatzung der Stadt Dessau sind die notwendigen Stellplätze auf dem eigenen Grundstück zu errichten. Das schließt auch Besucherparkplätze ein.

Das Plangebiet ist geprägt durch diverse Nutzungen mit hohem Stellplatzbedarf. Dies betrifft die Teilgebiete 6.1 mit der Agentur für Arbeit, die Teilgebiete 4.1 und 4.2 mit dem Bauhaus und der künftigen Bibliothek für Bauhaus und Hochschule sowie die Teilgebiete 2.1, 5.1, 5.2, 7 und z. T. 8.1 mit Hochschulnutzung. Der Stellplatzbedarf für die Agentur für Arbeit wird innerhalb der Grundstücksfläche abgedeckt. Auch für das Bauhaus wurden die notwendigen Stellplätze auf den eigenen Grundstücksflächen errichtet.

Problematischer stellt sich die Situation in Bezug auf den Hochschulstandort dar. Trotz dessen, dass auch auf den Grundstücken der Hochschule zahlreiche Stellplätze vorhanden sind, werden zahlreiche Kraftfahrzeuge im öffentlichen Straßenraum, insbesondere im Bereich des Seminarplatzes und der Schwabestraße, abgestellt. Ursache hierfür sind sicherlich auch die fehlenden P + R-Stellplätze. Inwieweit dies auch auf evtl. fehlende Stellplätze i. V. mit der Hochschulnutzung zurückzuführen ist, kann nur schwer beurteilt werden. Grundsätzlich muss jedoch berücksichtigt werden, dass, aufgrund der am 1. Juli 1998 vom Stadtrat beschlossenen Stellplatzsatzung über die Beschränkung der Herstellung von Stellplätzen und Garagen für die Fachhochschule, statt der gemäß BauO LSA geforderten 1 Stellplatz je 2 - 4 Studierende lediglich 1 Stellplatz je 6 Studierende auf den Hochschulgrundstücken errichtet wurden. Hintergrund hierfür waren die begrenzt zur Verfügung stehenden Grundstücke, die kostspielige Parkbauten (Hoch- und Tiefgaragen) zur Folge hätten. Hinzu kam der mit hohen Stellplatzangeboten verbundene Verkehr, der in das Gebiet hineindrängen würde, was wiederum den Zielvorstellungen zu Stadtentwicklung und Verkehr entgegensteht. Außerdem wurden bei der Entscheidung zur Reduzierung auch die Vorzüge der innerstädtischen Lage, die Nähe zu studentischen Wohneinrichtungen und der guten ÖPNV-Anbindung zugrunde gelegt.

In Abhängigkeit von der Entwicklung des Hochschulstandortes sollte dieser Aspekt des Stellplatzbedarfs nochmals näher betrachtet werden. Möglichkeiten zur Einordnung weiterer Stellplätze, zu Lasten der Hochschule, bestehen im Teilgebiet 8.1, Teil B auf den Flurstücken 2463 und 2424/1 an der Rathenastraße.

Hinsichtlich der Einordnung von Stellplätzen wurden folgende Festsetzungen getroffen:

Textliche Festsetzung 4.1:

Im WB-Teilgebiet sind nach § 12 Abs. 6 BauNVO Stellplätze und Garagen für Lastkraftwagen und Kraftomnibusse sowie für Anhänger dieser Kraftfahrzeuge nicht zulässig.

Ziel dieser Einschränkung im Besonderen Wohngebiet (WB) ist insbesondere der Erhalt der Wohnnutzung. Damit verbunden sind erhöhte Anforderungen an den Immissionsschutz. Hinzu kommt, dass zum Abstellen o. g. Fahrzeuggruppen ein erhöhter Flächenbedarf besteht bzw. größere Baukörper erforderlich sind. Dies wiederum führt zu weiteren Flächenversiegelungen, was der Zielstellung des Erhalts der Grünbereiche entgegensteht.

Textliche Festsetzung 4.2:

Innerhalb der SO-Teilgebiete (Hochschule, Bauhaus, Verwaltung) sind nach § 12 Abs. 6 BauNVO Stellplätze und Garagen für Lastkraftwagen und Omnibusse sowie für Anhänger dieser Kraftfahrzeuge nur ausnahmsweise zulässig.

Auf der Grundlage der in diesen Teilgebieten vorhandenen Nutzungen ergibt sich kein zwingender Bedarf an o. g. Stellplätzen und Garagen. Durch den Ausschluss soll in Verbindung mit der geplanten Verkehrserschließung die Verkehrsbelastung, insbesondere in den durch Fußgänger stark frequentierten Bereichen sowie in den angrenzenden Wohngebieten, nicht zusätzlich erhöht werden.

6.3.4. Bahnanlagen / Anschlussgleise

Im Plangebiet sind keine Anschlussgleise vorhanden. Am östlichen Rand des Plangebietes befinden sich der Hauptbahnhof der Stadt Dessau und zahlreiche Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG. Der Westausgang des Bahnhofgebäudes reicht bis in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinein. Dieser Bereich steht in unmittelbarem Zusammenhang mit dem geplanten Neubau der Bahnhofstraße und ist Bestandteil des Planfeststellungsverfahrens. Im Zuge der Umgestaltung ist der komplette Rückbau des Gebäudekomplexes „Westausgang“ vorgesehen, so dass dieser Bereich künftig die Funktion einer öffentlichen Verkehrsfläche besitzt. Entsprechend erfolgte auch die Ausweisung im Bebauungsplan.

6.3.5. Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist hervorragend an den ÖPNV angebunden. Außerdem bestehen infolge der unmittelbaren Nähe des Hauptbahnhofes sehr gute überregionale Verbindungen.

Die Haltestellen des ÖPNV befinden sich in der Gropiusallee und in der Puschkinallee unmittelbar an der Geltungsbereichsgrenze.

Aufgrund der relativ geringen Entfernung ist eine gute fußläufige Erreichbarkeit der Haltestellen aus dem gesamten Geltungsbereich gewährleistet.

6.4. Immissionsschutz

6.4.1. Lärm

Aufgrund der Lage des Plangebietes direkt am Hauptbahnhof und der Bahnlinie ist von vornherein eine hohe Belastung durch Schienenlärm vorhanden. Hinzu kommt der geplante Neubau der Bahnhofstraße parallel zum vorhandenen Bahnkörper am östlichen Rand des Geltungsbereiches, der eine weitere zusätzliche Lärmquelle darstellt.

Im Rahmen der Planfeststellung für die Bahnhofstraße wurde eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet. Im Ergebnis dieser Untersuchung sind sowohl aktive als auch passive Schallschutzmaßnahmen notwendig. Diese sind Bestandteil des Planfeststellungsverfahrens und werden im Zuge des Straßenneubaus umgesetzt.

Aus dem Plangebiet selbst resultierten in der Vergangenheit punktuelle Lärmbelastungen. Zwecks Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sollen hier über den Bebauungsplan entsprechende Regelungen getroffen werden. Grundlage hierfür bildet die zum Bebauungsplan Nr. 114 - A beauftragte Schallimmissionsprognose, die von der Acerplan Planungsgesellschaft, unter Einbeziehung der Fachbehörden, erarbeitet wurde.

Bei den Berechnungen wurde grundsätzlich zwischen Verkehrslärm (Straßenverkehrslärm auf öffentlichen Straßen und Schienenverkehr) und Gewerbelärm unterschieden, da nach geltender Rechtslage Verkehrsgeräusche nicht mit dem Gewerbelärm zu addieren sind (z. B. Fickert/Fieseler, Baunutzungsverordnung, Kommentar, § 1 Ru 53 und DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, Beiblatt 1). Der Verkehrslärm auf den Betriebsgrundstücken wurde im Gewerbelärm erfasst.

6.4.1.1. Gewerbelärm

Das Plangebiet ist geprägt vom unmittelbaren Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen, die z. T. historisch bedingt sind, sich aber auch durch gesellschaftliche Veränderungen ergeben haben. So wurde z. B. der gesamte Hochschulstandort in das Plangebiet integriert. Dadurch kam es in der Vergangenheit punktuell zu Konflikten zwischen der Wohnnutzung und der Hochschulnutzung (Prüflabor, Mensa) sowie der Wohnnutzung und der gewerblichen Nutzung. Dieses Konfliktpotenzial wurde neben weiteren Lärmquellen im Zuge der Erarbeitung der Schallimmissionsprognose analysiert und bewertet. Das Ergebnis dieser Untersuchungen ist in den Bebauungsplan eingeflossen.

Ausgangspunkt der Schallimmissionsprognose war die Erfassung aller Emittenten. Berücksichtigt wurden:

- die Vorbelastung des Bebauungsplangebietes aus den umliegenden gewerblichen/industriellen Nutzungen mit den entsprechenden Schallkontingenten bzw. Einzelschallquellen (B-Plan Nr. 161 und B-Plan Nr. 101 - A 3)
- der vorliegende Genehmigungsbescheid für die Firma Holdermann
- die Flächen im Plangebiet, von denen erhöhte Emissionen ausgehen (Hochschulflächen - besonders Laborgebäude Mehringstraße, größere Stellplatzgruppen im Bereich Arbeitsamt, Hochschule und Bauhaus).

Diese vorhandenen Schallquellen wurden entweder in vergleichbare flächenbezogene Schallleistungspegel (Mindestpegel) umgewandelt oder durch Punkt-, Flächen- oder Linienschallquellen erfasst.

Gemeinsam mit den restlichen Teilflächen wurden die immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel optimiert und den Orientierungswerten nach DIN 18005 gegenüber gestellt.

Um die Berechnungsergebnisse mit Sicherheitsreserven zu versehen, wird die Schallausbreitung, die von den Flächenschallquellen ausgeht, ohne Berücksichtigung der Häuser und Schirme innerhalb dieser Schallquellen berechnet (freie Schallausbreitung).

In Zusammenarbeit mit den Fachbehörden wurden 13 Immissionspunkte in der jeweils ungünstigsten Höhe festgelegt, um die maßgebenden Beurteilungspegel für die Bebauung bestimmen zu können.

Immissionspunkt		Immissionshöhe	Baugebiet
IP 1	BPL 114a, Whs. Rathenaustraße 27	5,0 m	WA
IP 2	BPL 114a, Whs. Luxemburgstraße 11	8,0 m	WA
IP 3	BPL 114a, Whs. Liebknechtstraße 10	5,0 m	WA
IP 4	BPL 114a, Whs. Mehringstraße 5	8,0 m	WB
IP 05	BPL 114a, Whs. H.-Röttger-Straße 11	12,0 m	WA
IP 6w	BPL 114a, Whs. Luxemburgstraße 9	5,0 m	MI
IP 6s	BPL 114a, Whs. Luxemburgstraße 9	5,0 m	MI
IP 6o	BPL 114a, Whs. Luxemburgstraße 9	5,0 m	MI
IP 7	BPL 114a, Whs. Liebknechtstraße 3	8,0 m	SO
IP 8	BPL 114a, Whs. Mehringstraße 14	8,0 m	WA

IP 09s	BPL 114a, Whs. Mehringstraße 20	8,0 m	WA
IP 09o	BPL 114a, Whs. Mehringstraße 20	8,0 m	WA
IP 10	BPL 114a, Whs. Mehringstraße 23	5,0 m	WB
IP 11s	BPL 114a, Whs. Kleiststraße 4	5,0 m	WB
IP 11o	BPL 114a, Whs. Kleiststraße 4	5,0 m	WB
IP 12	BPL 114a, Whs. Kleiststraße Flst. 2431/2	5,0 m	SO
IP 13o	BPL 114a, Whs. Rathenaustraße 77	5,0 m	MI
IP 13s	BPL 114a, Whs. Rathenaustraße 77	5,0 m	MI

Für die einzelnen Immissionspunkte erfolgt eine Berechnung der Beurteilungspegel. Auf der Grundlage der in der DIN 18005 vorgegebenen Orientierungswerte für Immissionsorte werden die Beurteilungspegel bewertet.

Orientierungswerte nach DIN 18005 und Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm:

Gebietseinstufung nach PlanzeichenVO:	DIN 18005, Teil 1 Beibl. 1 Orientierungswerte		TA-Lärm Immissions- richtwerte
	Gewerbelärm:	Verkehrslärm:	
Mischgebiete (MI):			
tags (6.00 bis 22.00 Uhr)	60 dB(A)	60 dB(A)	60 dB(A)
nachts (22.00 bis 6.00 Uhr)	45 dB(A)	50 dB(A)	45 dB(A)
Allgemeine Wohngebiete (WA):			
tags (6.00 bis 22.00 Uhr)	55 dB(A)	55 dB(A)	55 dB(A)
nachts (22.00 bis 6.00 Uhr)	40 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
Besondere Wohngebiete (WB):			
tags (6.00 bis 22.00 Uhr)	60 dB(A)	60 dB(A)	-
nachts (22.00 bis 6.00 Uhr)	45 dB(A)	40 dB(A)	-
Sondergebiete (SO):			
tags (6.00 bis 22.00 Uhr)	45 bis 65 dB(A)	65 dB(A)	-
nachts (22.00 bis 6.00 Uhr)	35 bis 65 dB(A)	65 dB(A)	-

Zunächst erfolgte die Ermittlung der Beurteilungspegel infolge der Vorbelastung. Aus der Berechnung geht hervor, dass die Vorbelastungen zu keinen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 an den festgelegten Nachweisorten führen. Somit besteht grundsätzlich Entwicklungspotenzial für die Teilflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Für die Ermittlung der Gesamtbelastung wurden zusätzlich zur Vorbelastung der geplante Bau des P + R-Parkplatzes am Westausgang Bahnhof, der Stellplatz-Neubau am Bauhaus, ein möglicher Stellplatz-Neubau im Bereich Rathenau-/Hegelstraße sowie die, über eine Optimierung ermittelten, Emissionskontingente für die Mischgebiete 8.1 und 8.2 und die Sondergebiete 2.1 und 5.1 zugrunde gelegt.

Bei der Festlegung der Emissionskontingente wurden die in diesen Teilgebieten bereits bestehenden Lärmquellen und deren Emissionen (Firma Holdermann und Versuchshalle der Hochschule) berücksichtigt. Es ergeben sich folgende Emissionskontingente L_{EK} :

Teilgebiet	Gebietsnutzung	L_{EK} , tags (dBA)/m ²	L_{EK} , nachts (dBA)/m ²
8.1	MI	59	43
8.2	MI	59	44
2.1	SO Hochschule	56	40
5.1	SO Hochschule	57	45

Für die Gesamtbelastung ergeben sich somit für die einzelnen Immissionsorte folgende Beurteilungspegel:

Bezeichnung der Immissionspunkte		Gesamtbelastung		Orientierungswerte nach DIN 18005	
		Tag (dBA)	Nacht (dBA)	Tag (dBA)	Nacht (dBA)
IP 1	BPL 114a, Whs. Rathenastr. 27	48.2	33.9	55.0	40.0
IP 2	BPL 114a, Whs. Luxemburgstr. 11	55.4	40.3	55.0	40.0
IP 3	BPL 114a, Whs. Liebknechtstr. 10	50.2	38.9	55.0	40.0
IP 4	BPL 114a, Whs. Mehringstraße 5	53.1	38.1	60.0	40.0
IP 05	BPL 114a, Whs. H.-Röttger-Str. 11	42.9	34.3	55.0	40.0
IP 6w	BPL 114a, Whs. Luxemburgstr. 9	58.4	42.9	60.0	45.0
IP 6s	BPL 114a, Whs. Luxemburgstr. 9	59.4	44.3	60.0	45.0
IP 6o	BPL 114a, Whs. Luxemburgstr. 9	60.1	45.1	60.0	45.0
IP 7	BPL 114a, Whs. Liebknechtstr. 3	45.9	34.5	60.0	45.0
IP 8	BPL 114a, Whs. Mehringstr. 14	46.7	35.6	55.0	40.0
IP 09s	BPL 114a, Whs. Mehringstr. 20	53.2	38.8	55.0	40.0
IP 09o	BPL 114a, Whs. Mehringstr. 20	55.1	39.9	55.0	40.0
IP 10	BPL 114a, Whs. Mehringstr. 23	54.7	39.3	60.0	40.0
IP 11s	BPL 114a, Whs. Kleiststr. 4	54.0	38.7	60.0	40.0
IP 11o	BPL 114a, Whs. Kleiststr. 4	50.9	37.4	60.0	40.0
IP 12	BPL 114a, Whs. Kleiststr. Flst. 2431/2	45.7	37.5	60.0	45.0
IP 13o	BPL 114a, Whs. Rathenastr. 77	50.7	37.3	60.0	45.0
IP 13s	BPL 114a, Whs. Rathenaustraße 77	59.5	44.1	60.0	45.0

Die Ergebnisse der Optimierungsrechnung zeigen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 nicht überschritten werden.

Unter Berücksichtigung der umliegenden und den im Plangebiet vorhandenen Vorbelastungen sowie den zusätzlich optimierten Flächenquellen für die Teilgebiete 2.1, 5.1, 8.1 und 8.2 wurde eine ausgewogene Kontingentierung der Emissionskontingente LEK erreicht. Somit sind zukünftige Erweiterungen der vorhandenen Nutzungen und/oder Neuansiedlungen auf derzeit nicht genutzten Flächen unter Berücksichtigung der festgesetzten Emissionskontingente aus der Sicht des Schallimmissionsschutzes möglich.

6.4.1.2. Verkehrslärm

Im Rahmen der Schallimmissionsprognose wurden Untersuchungen zum Verkehrslärm durchgeführt. Hintergrund ist u. a. die Nähe zur Bahnlinie und die damit bereits bestehenden Beeinträchtigungen durch Schienenlärm. Hinzu kommen die mit dem Neubau der Bahnhofstraße parallel zur Bahntrasse künftig zu erwartenden Belastungen durch Straßenlärm.

Im Zuge der Erarbeitung des Planfeststellungsverfahrens zur Bahnhofstraße wurde eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet. Auf dieser Grundlage wurden zwecks Einhaltung der zulässigen Geräuschimmissionswerte für den derzeitigen Bestand sowohl aktive als auch passive Schallschutzmaßnahmen notwendig. Neben der Errichtung von zwei Lärmschutzwänden an der westlichen Straßentrasse sind an fünf Gebäuden aktive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Regelung zu Umsetzung der Maßnahmen erfolgt im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens bzw. eines gesonderten Verfahrens gemäß 24. BImSchV. Somit kann für das Bebauungsplan-Verfahren davon ausgegangen werden, dass für den derzeitigen Bestand in Bezug auf den Verkehrslärm resultierend aus dem Schienenlärm und dem Straßenlärm „Bahnhofstraße“ die zulässigen Richtwerte eingehalten werden.

Aufgrund der Bedeutung der Puschkinallee/Antoinettenstraße und der Gropiusallee, als Sammelstraßen im städtischen Netz mit der entsprechenden Verkehrsbelegung, ist hier ein weiterer Schwerpunkt in Bezug auf Verkehrslärm vorhanden.

Neben den von außen auf das Plangebiet einwirkenden Lärmbelastungen wurden in der Schallimmissionsschutzprognose auch die Lärmpegel ermittelt, die infolge des Verkehrs im Plangebiet selbst zu verzeichnen sind.

Der Werksverkehr der im Plangebiet vorhandenen Unternehmen ist in den jeweiligen Emissionskontingenten der einzelnen Teilgebiete enthalten und somit in der Vor- und Zusatzbelastung berücksichtigt. Bei den vorhandenen Wechselzahlen des Werksverkehrs ist davon auszugehen, dass sich die Werksverkehrsströme auf den An- und Abfahrwegen im öffentlichen Verkehr in einem Abstand von 500 m von den Betriebsgrundstücksgrenzen untermischen.

Entsprechend der Ausweisung im Bebauungsplan befinden sich an den o. g. Verkehrstrassen, die aufgrund ihrer Bedeutung im städtischen Straßennetz im Zusammenhang mit ihrer Belegung höhere Emissionen aufweisen, neben den Sondergebieten „Bauhaus“ und „Agentur für Arbeit“ ein Allgemeines und ein Besonderes Wohngebiet sowie ein Mischgebiet. Zwecks Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden im Rahmen der Schallimmissionsprognose Berechnungen zu den vorhandenen und zu erwartenden Verkehrsbelastungen durch Straßen- und Schienenverkehr (Prognosefall 2015 mit funktionsfähiger Bahnhofstraße) im Plangebiet durchgeführt.

Im Ergebnis der Berechnung wurde festgestellt, dass Teile des Plangebietes in den Lärmpegelbereichen III, IV und V [größer 60 dB(A)] liegen und somit die zulässigen Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten sind. Die Ursache für die Überschreitung liegt nicht im Plangebiet selbst oder den von ihm ausgehenden Verkehr, sondern in der Lage des Plangebietes an der

Bahnlinie und in der Funktion der umliegenden Erschließungsstraßen im gesamtstädtischen Netz und der daraus resultierenden Belegung.

Im Ergebnis dessen sind im Falle von Neubauten oder bei baulichen Veränderungen in Abhängigkeit von der Lage passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Diese werden über die nachfolgende textliche Festsetzung geregelt:

Textliche Festsetzung 6.0

Zum Schutz vor Verkehrslärm (Straßen- und Schienenverkehr) sind für Wohnungen, Büros u. a. im Falle von Neubauten oder bei baulichen Veränderungen bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm nach DIN 4109 vorzusehen. Hierzu werden Lärmpegelbereiche (LPB) mit den erforderlichen „resultierenden, bewerteten Bau-Schalldämmmaßen $R'_{w,res}$ wie folgt festgesetzt:

Lärmpegelbereich (LPB) „Maßgeblicher Außenlärmpegel“ dB(A)		Raumarten	
		$R'_{w,res}$ Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. ä.	Büroräume ¹⁾ u. ä.
		erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB	
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40

¹⁾ An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Bei Schlafräumen und Kinderzimmern ist der Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen mit dem festgesetzten Schalldämmmaß vorzusehen.

Bei Gebäudeseiten, die zu einem vollständig geschlossenen Innenhof orientiert sind, kann auf die Herstellung baulicher Schutzmaßnahmen verzichtet werden, soweit der LPB IV nicht überschritten wird.

Die Reduzierung der Lärmpegelbereiche kann im Einzelfall zugelassen werden, wenn im Rahmen des Bauantragsverfahrens nachgewiesen wird, dass durch die Lage der Fassade (z. B. senkrecht zur Straße, straßenabgewandte Seite) oder Abschirmung durch andere Gebäude der maßgebliche Außenlärmpegel niedriger ist.

Schutzbedürftige Außenwohnbereiche sind an der straßenabgewandten Seite der Gebäude anzuordnen.

Mit diesen Festsetzungen wird dem Schutzbedürfnis in dem notwendigen Umfang Rechnung getragen. Die entsprechenden Lärmpegelbereiche wurden in der Planzeichnung gekennzeichnet. Es wird darauf verwiesen, dass sich v. g. Festsetzung ausdrücklich nur auf Neubauten oder bauliche Veränderungen bezieht und nur dann die Pflicht zur Umsetzung auslöst.

Da mit freier Schallausbreitung gerechnet worden ist, das Gebiet entlang der Straßen weitgehend bebaut ist, dringt der Verkehrslärm in der Praxis nicht so tief auf die Grundstücke vor, wie dargestellt. Weiterhin ist die Lärmeinwirkung auf die Fassaden senkrecht zur Straßenachse oder auf der straßenabgewandten Seite deutlich geringer. Die Pegelminderung beträgt ca. 1 bis 5 dB (A) bei senkrechten Fassaden und bis zu 10 dB (A) auf der straßenabgewandten Seite. Diese Aspekte sind in den Festsetzungen zu den Ausnahmen berücksichtigt.

Möglichkeiten für Neubauten sind insbesondere in den ausgewiesenen Mischgebieten vorhanden. Um ein Heranrücken von Wohnnutzung an die Verkehrslärmquellen (Schiene, Bahnhofstraße) zu verhindern, wurde eine textliche Festsetzung zur Gliederung der Mischgebiete in der Form getroffen, dass in den östlichen Bereichen Wohngebäude nicht zulässig sind (vgl. Pkt. 6.1.1 g bzw. Text Teil B, I, Pkt. 1.3.3.).

Zusammenfassend wird eingeschätzt, dass mit den im Bebauungsplan getroffenen Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen infolge von Lärmemissionen i. V. m. den Schallschutzmaßnahmen resultierend aus dem Planfeststellungsverfahren „Bahnhofstraße“ dem Schutzanspruch der bestehenden und künftigen Nutzungen in vollem Umfang Rechnung getragen wird.

6.4.2. Luft

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 114 - A liegen keine gesonderten Daten zur standortbezogenen Beurteilung der Luftqualität vor. Im Stadtgebiet Dessau werden jedoch an drei Standorten (Heidestraße, Albrechtsplatz und Lessingstraße) Immissionsmessungen durchgeführt, die zur Beurteilung der Luftbelastungssituation herangezogen werden können. Hinsichtlich Sedimentationsstaub kann direkt ein Messgebiet um den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgewertet werden.

In Auswertung des Jahresberichtes 2005 der Immissionsmessungen im Stadtgebiet Dessau (Messstation Heidestraße) wird zusammenfassend festgestellt, dass:

- die Immissionsgrenzwerte hinsichtlich der einzuhaltenden Jahresdurchschnittswerte (IW 1-Werte) der Luftschadstoffe Schwefeldioxid (SO₂), Stickstoffdioxid (NO₂), Schwebstaub-PM 10, Kohlenmonoxid (CO) und Sedimentationsstaub nicht überschritten werden;
- sich der Luftbelastungsindex 2005 (1,34) gegenüber 2004 (1,72) verbessert hat; er liegt weiterhin im langjährigen Bereich der „schwachen Belastung“;
- die landes- und bundesweiten Ozon- und Schwebstaub-Episoden auch zu erhöhten Immissionswerten im Stadtgebiet Dessau führten;
- sich die Belastung mit Sedimentationsstaub im gesamten Stadtgebiet Dessau leicht erhöht hat.

Die spezielle Auswertung der Sedimentationsstaubbelastung ergab für den Bereich des Bebauungsplan-Gebietes für das Jahr 2005 eine Belastung von 99 mg/(m²*d). Dieser Wert, wenn auch leicht erhöht zum Vorjahr, liegt immer noch deutlich unterhalb des Immissionswertes der TA Luft in Höhe von 350 mg/(m²*d).

Auch in Auswertung der durch das Landesamt für Umweltschutz durchgeführten Messungen (Messstation Albrechtsplatz und Lessingstraße) wird eine sichere Einhaltung der bestehenden Richt- bzw. Grenzwerte für die Luftschadstoffbelastung bestätigt.

6.5. Örtliche Bauvorschriften

Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch eine Vielzahl von Gebäuden, die unter Denkmalschutz stehen. Das bedeutendste Gebäude ist das Bauhaus am westlichen Rand des Geltungsbereiches. Es bildet einen entscheidenden Meilenstein in der Architektur- und Kunstgeschichte des 20. Jahrhunderts und markiert den Beginn der Moderne in der Architektur. Wegen seiner besonderen Bedeutung ist das Bauhaus in die Weltkulturerbeliste der UNESCO aufgenommen worden.

Ziel der Planung ist es u. a., für die umgebenden Nutzungen Festsetzungen in Bezug auf die Art, das Maß und die Baugestaltung zu treffen, die dem Umgebungsschutz für das Bauhaus Rechnung tragen. Dabei wurde der Bereich nicht nur auf die unmittelbar an das Bauhaus angrenzenden Grundstücke begrenzt, da z. B. Dachformen und Dacheindeckungen in Zusammenhang mit der Gebäudehöhe einen erheblichen Einfluss auf das städtebauliche Erscheinungsbild eines größeren Gebietes haben.

Basis für die im Bebauungsplan getroffenen baugestalterischen Festsetzungen bilden die vorhandenen gebietsprägenden Gestaltungsmerkmale.

Insgesamt betrachtet ist das Erscheinungsbild des gesamten Plangebietes hinsichtlich der Gestaltungsmerkmale in Abhängigkeit von der jeweiligen Gebäudenutzung bis auf wenige Ausnahmen recht homogen.

Bei den Dächern gibt es im Wesentlichen 3 Formen: Walm-, Sattel- und Flachdächer. Verwendete Farben bei den Dacheindeckungen sind rot, schwarz und grau. Ausnahme sind die grünen Dachziegel in der Liebknechtstraße 5. Zwecks Wahrung der derzeit noch vorhandenen Homogenität des Gebietes wurden folgende textliche Festsetzungen zu den Dächern getroffen:

a) Textliche Festsetzung 1.1 und 1.2

1.1: *Im gesamten Plangebiet sind für Gebäude, die nicht Garagen oder Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind, nur Walmdächer, Satteldächer oder Flachdächer zulässig.*

1.2: *In den Teilgebieten 2.3, 3.2, 3.3, 4.1, 4.2 und 5.2 sind Dacheindeckungen nur in roten Farbtönen zulässig.
In den anderen Teilgebieten sind zusätzlich auch graue oder schwarze Farbtöne zulässig.*

Mit diesen Festsetzungen sollen bewusst die für das Plangebiet nicht typischen Dachformen und Farben für Dacheindeckungen ausgeschlossen werden. Dies erfolgt insbesondere auch im Hinblick auf das Weltkulturerbe „Bauhaus“ und der Wahrung des vorhandenen städtebaulich wertvollen Charakters des Plangebietes insgesamt.

Die Differenzierung bezüglich der Farbwahl für die Dacheindeckungen erfolgte aus Gründen des Umgebungsschutzes für das Bauhaus. Deshalb wurden für die an die Fläche des Bauhauses angrenzenden Teilgebiete lediglich nur rote Farbtöne zugelassen.

Unmittelbar im Zusammenhang mit dem Bauhaus als Denkmal besitzen auch die Fassaden der Gebäude in der Umgebung eine wesentliche Bedeutung. Typisch sind hier die geputzten Fassaden z. T. auch in Kombination mit anderen Materialien. Um dem einheitlichen Charakter der Fassadengestaltung Rechnung zu tragen, wurde für die Teilgebiete, die direkt an das Sondergebiet Bauhaus angrenzen, folgende textliche Festsetzung aufgenommen:

b) Textliche Festsetzung 2.1

In den Teilgebieten 2.3, 3.2, 3.3, 4.2 und 5.2 sind die Fassaden aller Gebäudeseiten nur als geputzte Fassaden zulässig. Wandöffnungen wie Türen, Tore oder Fenster sowie untergeordnete Teile i. S. von Gliederungselementen sind bis zu einem Flächenanteil von 40 % an der ansonsten verputzten Fassade zulässig.

Diese Festsetzung bezieht sich bewusst nur auf die nähere Umgebung des Bauhauses, da insbesondere die Gebäude der Hochschule und der Agentur für Arbeit über ihre Fassaden die Moderne in der Architektur in Anlehnung an das Bauhaus widerspiegeln.

Für die Gebäude in unmittelbarer Umgebung des Bauhauses wird hingegen die typische Putzfassade festgeschrieben, die bewusst mit der Bauhausfassade korrespondieren.

c) Textliche Festsetzung 3.0

In den Teilgebieten 1, 2.1, 2.2, 2.3, 3.1, 3.2, 5.1 und 5.2 sind die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze bzw. Baulinie, mit Ausnahme der erforderlichen Zufahrten und Zugänge, gärtnerisch zu gestalten. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind die Flächen im Teilgebiet 2.1 östlich und südlich der Mensa entlang des Seminarplatzes bis zur Bauhausstraße.

Die Einordnung von Stellplätzen ist in den Bereichen zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze/Baulinie nicht zulässig.

Hintergrund dieser Festsetzung ist, die vorhandenen Vorgärten als prägendes Element der Straßenraumgestaltung zu bewahren. Deshalb sind diese Bereiche als Grünflächen zu erhalten bzw. zu gestalten und nicht für Stellplätze zu nutzen. Diese Maßnahme dient zusätzlich der Erhaltung der Schutzgutfunktionen von Boden- und Wasserhaushalt, des Biotoppotenzials sowie des klimatischen Regenerationsprozesses.

Die Festsetzung zur gärtnerischen Gestaltung bezieht sich nicht auf die Flächen östlich und südlich der Mensa im Teilgebiet 2.1. Bei diesen Bereichen handelt es sich um den Eingangs-/Aufenthaltsbereich der Mensa der Fachhochschule, der entsprechend den Anforderungen gestaltet und befestigt wurde. Diese Funktion soll auch nach der geplanten Umgestaltung im Zusammenhang mit der Bauhausstraße bestehen bleiben. Deshalb wurden diese Flächen von der Begrünung i. S. einer gärtnerischen Gestaltung ausgenommen.

d) Textliche Festsetzung 4.1 bis 4.3

4.1 Werbeanlagen gemäß BauO LSA § 10 Abs. 1 sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 2 m² zulässig.

4.2 Bewegliche, so genannte laufende Lichtwerbeanlagen und solche Anlagen, bei denen die Beleuchtung ganz oder teilweise im Wechsel an- oder ausgeschaltet wird, sind nicht zulässig.

4.3 Freistehende Werbeanlagen in Form von Großwerbetafeln (GWT) und Wechselwerbung sind unzulässig.

Die Festsetzungen zu den Werbeanlagen orientieren sich zum einen an den gleichgelagerten Festsetzungen in anderen Bebauungsplänen der Stadt Dessau und zum anderen an der Sensibilität des Plangebietes infolge der vorhandenen zahlreichen, unter Denkmalschutz stehenden Gebäude mit dem Bauhaus als Weltkulturerbe.

Durch die Anlehnung an die Festsetzung in anderen Bebauungsplänen der Stadt wird in Bezug auf Werbeanlagen im Stadtgebiet ein gleiches äußeres Erscheinungsbild gesichert. Mit dem Ausschluss von Lichtwerbung und der Wechselwerbung entfallen Beeinträchtigungen insbesondere auch auf die Wohnbebauung durch Blink- und Flimmereffekte, die sich besonders nachts störend auswirken.

6.6. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

6.6.1. Altlasten / Altlastenverdachtsflächen

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, die im Kataster über schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen Altlasten und altlastverdächtige Flächen der Stadt Dessau gemäß § 9 Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (Bodenschutz-Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt - BodSchAG LSA) vom 02. 04. 2002 enthalten sind, wurden durch die zuständige Behörde hinsichtlich einer Kennzeichnung im Bebauungsplan überprüft.

Im Plangebiet sind 2 Altlastverdachtsflächen vorhanden. Dabei handelt es sich um

- die ehemalige WGT-Liegenschaft - Krankenhaus Dessau und
- das ehemalige Institut für Impfstoffe in der Jahnstraße.

Der ehemalige Tankstellenstandort, auf dem Gelände der ehemaligen Liegenschaft Krankenhaus Dessau der Westgruppe der sowjetischen Streitkräfte, wurde vor der Neubebauung des Geländes einer Gefährdungsabschätzung unterzogen. Dabei wurde nicht nur der ehemalige Tankstellenstandort, sondern auch die im Bericht zur Liegenschaft vom 08. 01. 1992 erfassten Flächen mit niedriger Umweltrelevanz einbezogen.

In Auswertung der Gefährdungsabschätzung vom 05. 08. 1999 kann eingeschätzt werden, dass weder vom ehemaligen Tankstellenstandort, noch von den anderen Flächen, wie Schmier- und Treibstofflager, Schrottplatz, Brandplatz etc., eine Gefährdung für die Schutzgüter Boden und Grundwasser nach den vorliegenden Untersuchungsergebnissen ausgeht. Der Standort wurde im Kataster archiviert.

Das Institut für Impfstoffe wurde 1925 am Standort Seminarplatz errichtet. Die Aufgaben des Instituts erstreckten sich überwiegend auf die Forschungs- und Entwicklungsarbeiten, deren Überführung in die Produktion sowie der Herstellung von Seren und Impfstoffen.

Im Ergebnis der flächendeckenden Erhebung der ehemaligen gewerblich/industriell genutzten Standorte für das Stadtgebiet und der anschließenden schutzgutbezogenen Erstbewertung zur Ermittlung des weiteren Handlungsbedarfs konnten für den Standort des ehemaligen Instituts für Impfstoffe unter dem Aspekt einer weiteren gewerblichen Nutzung und zur Entscheidung des weiteren Handlungsbedarfs kein erhöhtes Gefährdungspotenzial für die Schutzgüter Boden und Grundwasser abgeleitet werden.

Im vorliegenden Bebauungsplan wurde der südliche Bereich des ehemaligen Instituts für Impfstoffe im Quartier Luxemburgstraße/Liebknechtstraße/Jahnstraße als Mischgebiet ausgewiesen. Somit ist eine sensiblere Nutzung des Bereiches als bisher (gewerbliche Nutzung) möglich. Das in diesem Bereich vorhandene Gebäude mit der Gebäudenummer 16 wurde Ende der Sechziger-/Anfang der Siebziger-Jahre errichtet. Die oberen Etagen wurden als Lagergebäude genutzt. Das Erdgeschoss diente hingegen der Konfektionierung der im Institut hergestellten Impfstoffe/Seren. Nach 1990 wurde das Lagergebäude umfunktioniert. Es entstanden Büros für die Pharma Dessau GmbH. Nach vorliegenden Informationen wurde in diesem Bereich nicht mit wasser- und bodengefährdenden Stoffen umgegangen.

In Einschätzung der derzeitigen vorliegenden Erkenntnisse und der zusätzlich durchgeführten Recherchen zum Grundstück kann eingeschätzt werden, dass eine sensiblere Nutzung möglich ist. Bei Neubepanung dieser Fläche ist jedoch zu berücksichtigen, dass der Bereich anthropogen beeinflusst ist. Im Falle einer sensibleren Nutzung hat Verfüllmaterial den Anforderungen des vorsorgenden Boden- und Grundwasserschutzes zu entsprechen.

Aufgrund der vorliegenden Erkenntnisse zum Gefährdungspotenzial, in Verbindung mit den im Bebauungsplan ausgewiesenen Nutzungen, kann auf eine Kennzeichnung in der Planzeichnung verzichtet werden.

6.6.2. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Vielzahl von Gebäuden vorhanden, die dem Denkmalschutz unterliegen. Bedeutendstes Einzeldenkmal im Plangebiet ist das Bauhaus als UNESCO Weltkulturerbe.

Für alle, in der Denkmalliste enthaltenen Einzeldenkmale, erfolgte eine Kennzeichnung im Bebauungsplan. Dabei handelt es sich um folgende Objekte:

- Bauhaus
- Rathenaustraße 11 (Verwaltungsgebäude)
- Kleiststraße 9 (Villa)
- Kleiststraße 4 (Wohnhaus)
- Kleiststraße 2 (Wohnhaus)
- Schwabestraße 3 (Schule)
- Jahnstraße 5, 7, 9 (ehemalige Institutsgebäude)
- Jahnstraße 3 (Wohnhaus)
- Jahnstraße 1 (Wohnhaus)
- Seminarplatz 3 (ehemaliges Institutsgebäude)
- Hardenbergstraße 29 (Wohnhaus)
- Skulptur ‚Heimkehr vom Felde‘ Seminarplatz 3

Außerhalb des Geltungsbereiches befinden sich mit dem Georgium am Georgengarten, den Meisterhäusern in der Ebertallee 69/71, 65/67 und 63, dem Dessauer Hauptbahnhof sowie dem Pflegeheim der Anhaltischen Diakonissenanstalt Dessau weitere Gebäude, die dem Denkmalschutz unterliegen.

Neben den v. g. Einzeldenkmalen gibt es im Plangebiet ein zusammenhängendes Gebiet, das in der Denkmalliste als Denkmalbereich ausgewiesen ist. Dies betrifft die platzartige Situation Friedrich-List-Straße 1, Rathenaustraße 11, 77, Schwabestraße 3, 4, die im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet wurde.

Weitere Denkmalbereiche in unmittelbarer Nähe des Bebauungsplangebietes sind die Meisterhäuser in der Ebertallee 59, 61, 63, 65, 67, 69 und 71, die Straßenzeile Bitterfelder Straße 43, Friedensplatz 1 bis 8, Fritz-Hesse-Straße 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43 und 45 im Bahnhofsviertel sowie der Bereich Bauhausplatz 1 bis 5 und 7 bis 10.

Aus Gründen des Denkmalschutzes für das Bauhaus erfolgte die Festlegung eines Umgebungsschutzbereiches (Pufferzone) des Weltkulturerbes. Dieser Bereich wird im Plangebiet begrenzt von der Franz-Mehring-Straße, der Hardenbergstraße und der Liebknechtstraße. In westliche Richtung reicht der Denkmalumgebungsschutzbereich über die Geltungsbereichs-

grenze an der Gropiusallee hinaus. Die Grenze ist in der Planzeichnung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes dargestellt. Die Pufferzone ist jedoch kein Rechtsbegriff nach Denkmalschutzgesetz LSA.

Im Zuge der Bearbeitung des Bebauungsplanes wird empfohlen, den Denkmalumgebungschutz um die Grundstücke auf der Ostseite der Hardenbergstraße zu erweitern. Die Entscheidung hierzu und die Festlegung einer ggf. neuen Grenze erfolgt durch die zuständigen Denkmalschutzbehörden in Zusammenarbeit mit dem Bauhaus. In diesem Zusammenhang ist zu prüfen, ob die Pufferzone den Rechtscharakter eines Denkmalbereiches erhalten kann oder eine andere Rechtskategorie nach Denkmalgesetz LSA mit der notwendigen Rechtswirkung in Bezug auf den Schutzanspruch des Bauhauses in Betracht gezogen wird.

Hinsichtlich der archäologischen Kulturdenkmale sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand keine Vorkommen bekannt. Trotzdem besteht die Möglichkeit, dass bisher unbekannt archäologische Kulturdenkmale entdeckt oder bei geplanten Baumaßnahmen archäologische Befunde angeschnitten werden.

Beim Auffinden archäologischer Spuren bei Bauarbeiten ist die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Nach § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes für Sachsen-Anhalt sind Befunde mit Merkmalen eines Kulturdenkmals „bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige unverändert zu lassen“; eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt ist zu ermöglichen.

7. Stadttechnische Erschließung

Grundlage der nachfolgenden Aussagen bildet die Zuarbeit der DVV-Stadtwerke Dessau vom 31. Januar 2007 einschließlich dem übergebenen Leitungsbestand.

Innerhalb des Plangebietes bzw. daran direkt angrenzend, ist ein umfangreicher Bestand an Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden, über den das Plangebiet versorgt wird.

Die Leitungen liegen überwiegend in den öffentlichen Straßen, aber auch z. T. auf den Privatgrundstücken. Aus Gründen der Lesbarkeit der Planzeichnung erfolgte eine Kennzeichnung der Leitungen lediglich auf den privaten Flächen. Parallel dazu erfolgte die Festsetzung der notwendigen Leitungsrechte.

Da es sich bei dem Plangebiet um einen überbauten Bereich handelt, der stadttechnisch versorgt wird, kann davon ausgegangen werden, dass die Erschließung gesichert ist.

7.1. Wasserversorgung

7.1.1. Trinkwasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt aus dem Haupttrinkwassernetz der Stadt Dessau über die vorhandenen Leitungen DN 100 bis DN 200, die in allen öffentlichen Erschließungsstraßen vorhanden sind.

Da das gesamte Plangebiet fast vollständig genutzt wird und nur begrenzt Möglichkeiten für Neuansiedlungen/Erweiterungen bzw. Umnutzungen vorhanden sind, wird es zu keinen wesentlichen Bedarfserhöhungen kommen. Es wird davon ausgegangen, dass ein eventuell erhöhter Bedarf über das vorhandene Netz abgedeckt werden kann. Sollten Teilverkäufe von Grundstücken erfolgen, so ist die Trinkwasserversorgung ggf. über das Verlegen neuer Leitungen auf Privatgrundstücken einschließlich der erforderlichen Leitungsrechte sicherzustellen.

Im Rahmen der geplanten städtischen Maßnahmen werden die in der Bauhausstraße und der Bahnhofstraße vorhandenen Trinkwasserleitungen saniert bzw. erneuert.

Für die Trinkwasserleitung, die von der Jahnstraße über das Gelände der Fachhochschule zur Hegelstraße verläuft, wurde zur Sicherung der Leitung ein Leitungsrecht festgesetzt.

7.1.2. Löschwasser

Nach Arbeitsblatt W 405 sind für Allgemeine und Besondere Wohngebiete sowie Mischgebiete bei kleiner Gefahr der Brandausbreitung 48 m³/h (13,3 l/s) Löschwasser bereitzustellen. Das setzt jedoch feuerbeständige oder feuerhemmende Umfassungen und harte Bedachungen voraus. Zur Erläuterung des Sinngehalts dieser Begriffe wird auf die DIN 4102 verwiesen. Bei einer mittleren Gefahr der Brandausbreitung (Umfassungen nicht feuerbeständig oder feuerhemmend, weiche Bedachungen) erhöht sich der Löschwasserbedarf für o. g. Baugebiete auf 96 m³/h (26,6 l/s). Anhand der zulässigen Nutzungen in den Sondergebieten (vgl. Textliche Festsetzungen Teil B, I, Pkt. 1.4) wird ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h bei kleiner Gefahr der Brandausbreitung bzw. 96 m³/h bei mittlerer Gefahr der Brandausbreitung zugrunde gelegt.

Über die in den Erschließungsstraßen vorhandenen Trinkwasserleitungen kann der Grundbedarf in Höhe von 48 m³/h abgedeckt werden. Der darüber hinaus bestehende Objektschutz ist durch den jeweiligen Eigentümer zu gewährleisten (z. B. Errichtung von Wasserbecken der Zisternen auf den Grundstücken). Dies hat in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr zu erfolgen.

7.2. Entwässerung

Gegenwärtig erfolgt die Entwässerung des Plangebietes im Mischsystem. Künftig soll nicht schädlich verunreinigtes Regenwasser versickert werden, wenn es die Gegebenheiten zulassen.

Für die Entwässerung des gesamten Stadtgebietes gilt die Satzung über die Abwasserbeseitigung und den Anschluss an die öffentlichen Abwasserbeseitigungseinrichtungen der Stadt Dessau vom 12. 07. 1997 mit der 1. Änderung vom 16. 01. 2002.

Im Rahmen der geplanten städtischen Maßnahmen werden die vorhandenen Abwasserleitungen in der Bauhausstraße und der Bahnhofstraße saniert bzw. erneuert.

7.2.1. Schmutzwasser

Das Plangebiet ist insgesamt schmutzwasserseitig entwässerbar. Dies erfolgt über die vorhandenen Mischwasserleitungen in den öffentlichen Straßenräumen.

Von der Jahnstraße verläuft über das Grundstück der Fachhochschule zur Hegelstraße ein Mischwassersammler. Zwecks Sicherung dieser Leitung wurde im Bebauungsplan ein Leitungsrecht ausgewiesen.

Im Falle von Teilverkäufen von Grundstücken muss die Entwässerung gesichert werden. Gegebenenfalls ist das Verlegen neuer Leitungen einschließlich ihrer Sicherung über Leitungsrechte erforderlich.

Technologisch verschmutztes Abwasser ist am Anfallort zu behandeln, ehe es entsprechend den Einleitbedingungen in das Mischwassernetz eingeleitet werden darf.

Geschätzter Schmutzwasseranfall:	16 ha × 0,5 l/s × ha = 8,0 l/s
Fremdwasser + 20%	= 1,5 l/s
	<hr/>
Danach beträgt der Schmutzwasseranfall überschlägig	= 9,5 l/s

7.2.2. Regenwasser

Die Regenentwässerung erfolgt gegenwärtig über die in den öffentlichen Erschließungsstraßen vorhandenen Mischwassersammler. Das Regenwasser soll im Zuge der Durchführung des qualifizierten Trennsystems gemäß § 3 der Satzung über die Beseitigung von Abwasser in der Stadt Dessau (Abwassersatzung) vom 12. Juli 1997 auf den Grundstücken beseitigt, genutzt bzw. zurückgehalten werden, wenn dies ordnungsgemäß möglich ist. Eine Regenwasserversickerung nach DWA-Regelwerk, Arbeitsblatt DWA - A 138 von 4/2005 ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gut möglich. Dennoch ist bei vorgesehener Versickerung der Nachweis der Versickerungsfähigkeit zu erbringen.

Die Regenwasserversickerung auf dem Grundstück ist in Anlehnung an das ATV-Regelwerk - Abwasser - Arbeitsblatt A 138 (Abwassertechnische Vereinigung e. V.) auszuführen. Die gezielte Ableitung von gesammeltem Oberflächenwasser in den Untergrund stellt eine Benutzung im Sinne des Wassergesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) dar und bedarf gemäß §§ 4, 5, 6 und 11 WG LSA der wasserrechtlichen Erlaubnis. Die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitung des Niederschlagswassers ist auf der Grundlage des Wasserhaushaltgesetzes (WHG) §§ 1a und 7a bei der unteren Wasserbehörde der Stadt Dessau zu beantragen.

Überschlägig ergibt sich folgender Regenwasserabfluss:

Geschätztes Einzugsgebiet:	ca. 16 ha
Regenspende:	100 l/s x ha
Abflusswert geschätzt:	0,45
Regenwasseranfall:	720 l/s

7.3. Energieversorgung

7.3.1. Elektroenergie

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bebautes und versorgtes Gebiet. Die Versorgungsleitungen verlaufen, bis auf wenige Ausnahmen, in den öffentlichen Straßenräumen.

Auf der Grundlage des von der DVV übergebenen Leitungsbestandes wurden, zwecks langfristiger Sicherung dieser Versorgungsleitungen, die über Privatgrundstücke verlaufen, in der Planzeichnung Leitungsrechte festgesetzt.

Die Trafostation „Bauhaus“ im Teilgebiet 4.1 dient ausschließlich der öffentlichen Stromversorgung und soll erhalten bleiben. Dementsprechend erfolgte im Bebauungsplan eine Kennzeichnung als Versorgungsanlage.

Veränderungen bzw. Erweiterungen an den 15-kV-Kabelanlagen sind im Rahmen der Platzgestaltung am Bauhaus vorgesehen. Hier sollen im Zuge des Straßen- und Wegebbaus alte massisolierte 5-kV-Kabel nahezu trassengleich ersetzt werden.

Die in der Luxemburgstraße vorhanden SVK-Trafostation „Forschungsinstitut“ soll außer Betrieb genommen werden. Deshalb ist die Errichtung einer zusätzlichen DSV-Trafostation erforderlich.

In der Jahnstraße, der nördlichen Hardenbergstraße und der Liebknechtstraße müssen aus Kapazitätsgründen die vorhandenen 0,4-kV-Kabel mittelfristig gegen neue trassengleiche Kabel ersetzt werden.

Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass die Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie auch künftig gewährleistet ist. Über die vorhandenen Mittelspannungsleitungen können im Bedarfsfall Kunden über neu zu errichtende Abnehmer-Trafostationen versorgt werden. Die Einordnung dieser Stationen kann entsprechend § 14 Abs. 2 BauNVO erfolgen.

7.3.2. Gasversorgung

Das Plangebiet ist über Erdgas voll erschlossen. Die Leitungen verlaufen innerhalb der öffentlichen Straßenräume. Netzerweiterungen sind derzeit nicht notwendig und auch nicht vorgesehen.

7.3.3. Fernwärmeversorgung

Das Plangebiet ist hinsichtlich der Versorgung mit Fernwärme bedarfsgerecht erschlossen. Weitere Anschlüsse am Verteilernetz sind möglich. Geplante Vorhaben sind vom Bedarf künftiger Anschlussnehmer abhängig.

7.4. Fernmeldeversorgung

Das Plangebiet ist von lizenzierten Telekommunikationsanbietern fernmeldetechnisch erschlossen. Somit ist die Fernmeldeversorgung bei geplanten Neuansiedlungen sichergestellt.

7.5. Abfallentsorgung

Gemäß Satzung über die Abfallentsorgung der Stadt Dessau in der jeweils gültigen Fassung sind Grundstücke, auf denen Abfälle aus Haushalten oder gewerbliche Siedlungsabfälle zur Beseitigung anfallen, an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen.

Abfälle, die entsprechend den Regelungen der Abfallsatzung nicht dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger zur Entsorgung überlassen werden, sind von dem Erzeuger oder Besitzer der Abfälle entsprechend den Bestimmungen des Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und zur Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen des Abfallgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt und den zu diesen Gesetzen erlassenen Rechtsverordnungen zu verwerten oder zu beseitigen.

8. Flächenbilanz

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 114 - A umfasst eine Fläche von 17,23 ha, wovon im Einzelnen ausmachen:

8.1. Bauflächen

8.1.1. Wohngebiete

Wohngebiete gesamt			2,56 ha
davon Allgemeine Wohngebiete	TG 3.1	0,59 ha	
	TG 3.2	0,39 ha	
	TG 3.3	0,18 ha	
		<hr/>	
Allgemeine Wohngebiete gesamt		1,16 ha	
Besonderes Wohngebiet	TG 1	1,40 ha	

8.1.2. Mischgebiete

Mischgebiete gesamt			3,07 ha
davon Teilgebiet 8.1		1,97 ha	
Teilgebiet 8.2		1,10 ha	

8.1.3. Sondergebiete

Sondergebiete gesamt			7,81 ha
davon Sondergebiet Hochschule	TG 2.1	1,28 ha	
Sondergebiet Hochschule	TG 2.2	0,33 ha	
Sondergebiet Hochschule	TG 2.3	0,13 ha	
Sondergebiet Hochschule	TG 5.1	1,65 ha	
Sondergebiet Hochschule	TG 5.2	0,52 ha	
Sondergebiet Hochschule	TG 7	0,35 ha	
		<hr/>	
Sondergebiet Hochschule gesamt		4,26 ha	
Sondergebiet Bauhaus	TG 4.1	1,65 ha	
Sondergebiet Bauhaus	TG 4.2	0,19 ha	
		<hr/>	
Sondergebiet Bauhaus gesamt		1,84 ha	
Sondergebiet Verwaltung	TG 6.1	1,56 ha	
Sondergebiet Verwaltung	TG 6.2	0,15 ha	
		<hr/>	
Sondergebiet Verwaltung gesamt		1,71 ha	

8.2. Grünflächen

8.2.1. Öffentlich

	Grünflächen gesamt		0,63 ha
davon	Grünfläche	Seminarplatz	0,24 ha
	Grünfläche	„Heimkehr vom Felde“	0,02 ha
	Grünfläche	nördlich P + R	0,17 ha
	Grünfläche	östlich Rathenaustraße	0,20 ha

8.2.2. Privat

	Grünfläche	Hochschule Seminarplatz	0,08 ha
--	------------	-------------------------	---------

8.3. Verkehrsflächen

	Verkehrsflächen gesamt		3,08 ha
davon	Straßenverkehrsfläche	Kleiststraße	0,22 ha
	Straßenverkehrsfläche	Seminarplatz	0,16 ha
	Straßenverkehrsfläche	südlich Agentur für Arbeit	0,13 ha
	Straßenverkehrsfläche	Schwabestraße	0,34 ha
	Straßenverkehrsfläche	Friedrich-List-Str.	0,24 ha
	Straßenverkehrsfläche	Bauhausstraße	0,36 ha
	Straßenverkehrsfläche	Hardenbergstr.	0,24 ha
	Straßenverkehrsfläche	Jahnstraße	0,37 ha
	Straßenverkehrsfläche	Luxemburgstr.	0,13 ha
	Straßenverkehrsfläche	Hegelstraße	0,07 ha
	Straßenverkehrsfläche	Rathenaustraße	0,31 ha
			<hr/>
	Straßenverkehrsflächen insgesamt		2,57 ha
	Geh- und Radweg südlich TG 1		0,02 ha
	Fußweg Gropiusallee		0,03 ha
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (P + R)		0,46 ha

8.4. Flächen für Versorgungsanlagen

	Trafostation Bauhaus TG 4.1		0,002 ha
--	-----------------------------	--	----------

9. Planverwirklichung

9.1. Maßnahmen zur Bodenordnung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich mehrere Flächen, für die eine Neuordnung notwendig und vorgesehen ist. Dabei handelt es sich um Flächen, die im Zusammenhang mit der Realisierung „Neubau Bahnhofstraße“ stehen und um Flächen, die im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes neu zugeordnet werden sollen.

Im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens wird die Verfügbarkeit der zur Umsetzung benötigten Flächen gesichert. In diesem Zusammenhang erfolgt auch die Übertragung der künftigen Straßenverkehrsflächen südlich der Agentur für Arbeit bis zum geplanten P + R-Parkplatz.

Im Bereich des Flurstückes 2481 im Nordwesten des Plangebietes befindet sich u. a. eine größere zusammenhängende Grünfläche. Aufgrund des vorhandenen schützenswerten Gehölzbestandes soll diese Fläche erhalten bleiben. Eigentümer des Flurstückes ist die Agentur für Arbeit. Der östliche Teil dieser Grünfläche soll an die Stadt Dessau übertragen werden. Die erforderlichen Aktivitäten sind bereits ausgelöst.

Das Flurstück 2319/1 umfasst auch solche Flächen, die für die öffentliche Erschließung genutzt werden. Dabei handelt es sich um ein Teilstück des Fußweges auf der Ostseite der Gropiusallee vor dem Südflügel des Bauhauses und um die Verlängerung der Bauhausstraße vom Verbindungsbau des Bauhauses bis zur Gropiusallee. Eigentümer des gesamten Flurstückes ist die Stiftung Bauhaus. Aufgrund der Bedeutung der v. g. Teilflächen als öffentliche Erschließung sollen diese in städtisches Eigentum übergeleitet werden. Dementsprechend erfolgte im Bebauungsplan die Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche.

Im Zuge der Umgestaltung des Seminarplatzes kann es in Abhängigkeit von der Variante, die umgesetzt werden soll, auch zu Flächenneuordnungen kommen. Dies ist im Rahmen des weiteren Bebauungsplan-Verfahrens zu berücksichtigen.

Für über Privatgrundstücke verlaufende Leitungen wurden im Bebauungsplan Leitungsrechte ausgewiesen. Mit der Festsetzung im Bebauungsplan sind diese Rechte jedoch nicht abschließend begründet, sondern es sind lediglich die Flächen für solche Rechte festgesetzt. Die Begründung eines solchen Rechtes bedarf einer vertraglichen Vereinbarung zwischen dem Eigentümer des belasteten Grundstückes und dem Kreis der Begünstigten. Für die Rechtswirkung ist es erforderlich, dass der Vertrag als Grunddienstbarkeit bzw. als persönlich beschränkte Dienstbarkeit in das Grundbuch eingetragen wird.

Ein Gehrecht wurde auf dem Flurstück 2326 in der Flur 16 ausgewiesen. Grundlage hierfür bildeten die Eintragungen im Baulastenverzeichnis.

Im Plangebiet gibt es einzelne größere Grundstücke, die nicht oder nur zum Teil genutzt sind. Somit sind Grundstücksverkäufe nicht auszuschließen. Bei dem Verkauf von Teilflächen ist zu berücksichtigen, dass diese an die öffentlichen Verkehrsflächen, ggf. auch über Grunddienstbarkeiten angebunden werden und die Ver- und Entsorgung gesichert ist.

9.2. Kostenschätzung / Kostentragung

Parallel zur Erarbeitung des Bebauungsplanes laufen bereits mehrere Planungen, die in den Bebauungsplan in Bezug auf planungsrechtliche Festsetzungen übernommen wurden. Dabei handelt es sich um das Planfeststellungsverfahren für die künftige Bahnhofstraße, die Neugestaltung der Außenanlagen im Bereich Bauhaus, einschließlich dem Neubau von Stellplätzen und die Ausführungsplanung zur Umgestaltung Bauhausstraße. Diese Planungen befinden sich

gegenwärtig in Umsetzung bzw. stehen kurz vor dem Abschluss. Somit liegen für diese Vorhaben aufgrund des Detaillierungsgrades bereits konkrete Kostenberechnungen vor.

Für die Vorhaben Umgestaltung Schwabestraße und Seminarplatz liegen die Ergebnisse des Realisierungswettbewerbes vor. Die Kostenermittlung erfolgt im Rahmen der Erarbeitung der Ausführungsplanung.

Die Kosten für den Straßenausbau südlich der Agentur für Arbeit bis zum P + R-Parkplatz sind im Planfeststellungsverfahren mit erfasst.

Da das Plangebiet bereits vollständig erschlossen ist und keine neuen Erschließungsstraßen im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan vorgesehen sind, werden im Bebauungsplan keine Kosten angegeben.

10. Wesentliche Auswirkungen der Planung

10.1. Natur und Landschaft

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Stadtgebietes der Stadt Dessau. Größere zusammenhängende Grünflächen sind bis auf das „Wäldchen“ am nordwestlichen Rand des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Dennoch weist das Gebiet eine starke Durchgrünung auf. Neben den gestalteten Grünflächen auf den Wohngrundstücken und dem, auf den Privatgrundstücken vorhandenen, zahlreichen Baumbestand sind die vorhandenen Baumpflanzungen auf dem Seminarplatz von besonderer Bedeutung.

Der nordwestliche Teil des Plangebietes ist aufgrund seiner villenartigen Struktur recht locker bebaut und stark durchgrünt. Dies trifft auch auf die über das gesamte Plangebiet verteilten Wohngrundstücke zu.

Das Grundstück der Stiftung Bauhaus ist ebenfalls recht locker bebaut. Neben den Stellplätzen sind hier größere Grünflächen in Form von Scherrasen, z. T. mit straßenbegleitenden Baumpflanzungen, vorhanden.

Mit der Planung werden die v. g. gebietsprägenden Grünbereiche durch entsprechende grünordnerische Festsetzungen weitgehend gesichert. Dennoch kann es künftig zur Bebauung/Versiegelung von bisher unversiegelten Flächen kommen. Grundlage hierfür bilden die festgesetzten Grundflächenzahlen, die sich anhand der vorhandenen Versiegelung innerhalb der einzelnen Teilgebiete ergeben haben. Problematisch bei der Festlegung der Grundflächenzahlen war, dass sowohl Grundstücke mit einem sehr niedrigen Überbauungsgrad als auch Grundstücke mit einem hohen bis z. T. extrem hohen Überbauungsgrad vorhanden sind und im Bebauungsplan ein nachvollziehbares Maß der baulichen Nutzung festgeschrieben werden soll.

Somit besteht für die Grundstücke mit derzeit geringer Grundflächenzahl durchaus die Möglichkeit, weitere Flächen für bauliche Maßnahmen in Anspruch zu nehmen. Im Gegensatz dazu müsste für die Grundstücke, deren Grundflächenzahl über dem im Bebauungsplan festgesetzten Maß liegt, bei evtl. Nutzungsänderungen eine Entsiegelung erfolgen.

Mit dem weitgehenden Erhalt der vorhandenen Grünstrukturen unmittelbar verbunden ist die Wahrung des städtebaulichen Charakters des Plangebietes mit seinen aufgelockerten Strukturen. Ein wesentliches Planungsziel ist die Aufwertung der Fußwegebeziehung vom Westausgang des Hauptbahnhofes über die Schwabestraße/Seminarplatz/Bauhausstraße zum Bauhaus. Ein wesentliches Element hierbei sind die geplanten Baumpflanzungen und die Erweiterung der Grünfläche am Seminarplatz durch Flächenentsiegelungen.

Aufgrund der historisch gewachsenen Strukturen und der Eigentumsverhältnisse ist es nicht möglich und auch nicht zwingend erforderlich, neue Grün- und Freiflächen innerhalb des Gebietes einzuordnen. Lediglich am östlichen Rand des Geltungsbereiches wurde ein Grünzug aus-

gewiesen. Dieser steht auch im Zusammenhang mit dem Planfeststellungsverfahren „Bahnhofstraße“. Der festgesetzte Grünzug ist auch Bestandteil des in der Stadt Dessau zu entwickelnden Freiraumsystems und besitzt gleichzeitig eine abschirmende Wirkung zwischen Plangebiet und Bahnlinie.

Insgesamt wird das Plangebiet in seinen derzeitigen Nutzungsstrukturen weitgehend erhalten. Mit der Umsetzung der Planung sind keine negativen Auswirkungen in Bezug auf Natur und Landschaft zu erwarten, da die möglichen Eingriffe über die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen vermindert, minimiert bzw. ausgeglichen werden. Der Nachweis wird im Grünordnungsplan und im Umweltbericht (siehe Pkt. 11.) erbracht.

10.2. Städtebauliche Entwicklung

Basis zur Aufstellung des Bebauungsplanes bildet der genehmigte Flächennutzungsplan der Stadt Dessau, der diese Fläche auch künftig zur Nutzung als Wohnstandort, auch in Verbindung mit gewerblicher Nutzung und als Sondergebiet, vorsieht.

Mit der Weiternutzung der Flächen im innerstädtischen Bereich, insbesondere auch der Sicherung des Hochschulstandortes, wird eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet.

Negative städtebauliche Impulse sind durch die Planung nicht gegeben. Der Bebauungsplan ist darauf ausgerichtet, die im Plangebiet vorhandenen Nutzungen zu sichern und ein verträgliches Nebeneinander zu gewährleisten.

Neben der Standortsicherung war es insbesondere für die Hochschule Anhalt Zielstellung, bei Bedarf langfristige Entwicklungsperspektiven zu ermöglichen. Dies stellt eine wesentliche Voraussetzung zum Erhalt der Wettbewerbsfähigkeit des Hochschulstandortes Dessau als einen von drei Standorten (neben Köthen und Bernburg) dar. Mit dem langfristigen Fortbestand der Hochschule Anhalt in der Stadt Dessau wird einem bedeutenden Ziel der Raumordnung - der Sicherung einer guten sozialen und Bildungsinfrastruktur - Rechnung getragen. Hinzu kommt, dass durch die Konzentration von Einrichtungen für Bildung und Forschung - dem Bauhaus und der Fachhochschule - beide Nutzungen eine Stärkung erfahren.

Ein wesentlicher Aspekt bei der Planung bestand darin, die im Plangebiet vorhandenen städtebaulichen Strukturen zu erhalten. Dem wird über die getroffenen planungsrechtlichen und baugestalterischen Festsetzungen Rechnung getragen.

Aufgrund der Vielzahl der im Plangebiet vorhandenen Baudenkmale, mit dem Bauhaus als UNESCO Weltkulturerbe, waren die Belange des Denkmalschutzes besonders zu berücksichtigen.

Dies erfolgte u. a. über die Festsetzung zu Gebäudehöhen (Mindest- und Maximalhöhen) und über baugestalterische Festsetzungen im Hinblick auf Dachformen, Farbwahl zu Dacheindeckungen und zur Fassadengestaltung, insbesondere in der näheren Umgebung des Bauhauses.

Die bisher unbebaute Fläche an der Ecke Bauhausstraße/Hardenbergstraße stellt in Bezug auf das UNESCO-Weltkulturerbe unter räumlichen Gesichtspunkten einen städtebaulichen Schwerpunkt dar. Hier kommt es darauf an, im Falle einer Bebauung, die, innerhalb der Straßenräume vorhandenen, Baufluchten aufzunehmen und ein Zurücksetzen in den hinteren Bereich des Grundstückes zu verhindern. Dies erfolgt über die Festsetzung einer Baulinie.

Des Weiteren wurden in den Bebauungsplan die Vorgaben aus vorliegenden Planungen (Planfeststellungsverfahren „Bahnhofstraße“, Neugestaltung Außenanlagen Bauhaus und Ausführungsplanung zur Umgestaltung Bauhausstraße) integriert. Somit besteht hier kein Widerspruch zwischen diesen Planungen.

Im Plangebiet ist eine Vielzahl unterschiedlicher Nutzungen vorhanden. Um Nutzungskonflikte künftig auszuschließen, mussten Lösungen gefunden werden, welche einerseits die bestehenden Nutzungen sichern und andererseits die Belange der schutzwürdigen Nutzungen berücksichtigen. Dieses Planungsziel wird über die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zum Immissionsschutz erreicht.

Dies trifft auch auf die Problematik Verkehrslärm zu. Hier ist zu erwarten, dass sich mit dem geplanten Bau der Bahnhofstraße die Immissionen erhöhen werden. Dieser Aspekt wurde neben den Lärmschutzmaßnahmen im Zusammenhang mit dem Planfeststellungsverfahren auch - durch die Gliederung der Mischgebiete im Bebauungsplan - beachtet.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen innerstädtischen Bereich, der bis auf wenige Teilflächen bereits bebaut ist.

Auf der Grundlage der durchgeführten Bestandsaufnahme ist neben der unterschiedlichen Art der Nutzung auch ein sehr unterschiedliches Maß der Nutzung zu verzeichnen.

Aufgabe des Bebauungsplanes war es, Festsetzungen zu treffen, die, bezogen auf das jeweilige Teilgebiet und dessen Art der baulichen Nutzung, die vorhandenen lockeren Strukturen und die Durchgrünung des Gebietes sichern. Neben der Ausweisung der Grundflächenzahlen ist hier die Festsetzung bezüglich der (Nicht-)Überschreitung dieser von wesentlicher Bedeutung.

Da die ausgewiesenen Grundflächenzahlen z. T. über den derzeit vorhandenen liegen, besteht die Möglichkeit, weitere bauliche Anlagen zu errichten bzw. neue Flächen zu versiegeln. Diese Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen kompensiert. Der Nachweis wird in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (siehe Umweltbericht, Pkt. 11.) erbracht.

Zusammenfassend kann eingeschätzt werden, dass bei Umsetzung der vorliegenden Planung positive Impulse auf die städtebauliche Entwicklung des Plangebietes zu erwarten sind.

10.3. Ortsbild

Besondere Bedeutung hinsichtlich des Ortsbildes besitzt der Bereich um das Bauhaus und die Wegebeziehung vom Westausgang des Hauptbahnhofes über die Schwabestraße, Seminarplatz, Bauhausstraße zum Bauhaus.

Für die Bereiche Bauhaus und Bauhausstraße liegen Ausführungsplanungen zur Umgestaltung vor. Diese wurden in Bezug auf die planungsrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt. Der Vorschlag zur Umgestaltung des Seminarplatzes wurde aus Gründen des Wegfalls von wertvollem Baumbestand nicht in den Bebauungsplan übernommen. Hier wurde im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes eine Variante erarbeitet, welche sowohl die Grundzüge des Wettbewerbsergebnisses beibehält, als auch den Erhalt der Bäume sichert. Diese Variante wurde in der Planzeichnung dargestellt. Die Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses ist in der Begründung unter Pkt. 6.3.1. dargestellt. Welche Variante letztendlich in die Bebauungsplanung einfließen wird, ist im Zuge des weiteren Verfahrens abzuwägen und festzulegen.

Über die im Bebauungsplan getroffenen grünordnerischen Festsetzungen i. V. m. der Umsetzung aus den o. g. Planungen zur Umgestaltung erfolgt eine erhebliche Aufwertung des Standortes.

Neben der grünordnerischen Gestaltung ist auch die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die Baugestaltung für das Ortsbild ausschlaggebend.

Die Festsetzungen hierzu erfolgten auf der Grundlage einer detaillierten Bestandsaufnahme und der Zielstellung, die gebietsprägenden Elemente, auch unter Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes, insbesondere im Bereich des Bauhauses, langfristig zu bewahren.

In Bezug auf die Art der baulichen Nutzung wurden die bestehenden Nutzungen festgeschrieben. Damit können sich keine Nutzungen etablieren, die den Charakter des Gebietes verändern.

Aufgrund dessen, dass die Bereiche entlang der Straßenräume, bis auf wenige Ausnahmen, bereits bebaut sind und gute bauliche Zustände aufweisen, wird es hier zu keinen gravierenden Veränderungen hinsichtlich des Ortsbildes kommen. Ausnahme bildet jedoch der südliche Bereich des ehemaligen Impfstoffwerkes zwischen Jahnstraße und Luxemburgstraße. Da diese Fläche als Mischgebiet ausgewiesen wurde, besteht auch die Möglichkeit, dass im Falle eines Rückbaus der Gebäude, die nicht unter Denkmalschutz stehen, neue Gebäude, u. a. auch Wohngebäude, entstehen könnten. In Verbindung mit den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Verringerung der zulässigen Gebäudehöhen) stellt dies eine erhebliche Aufwertung des Ortsbildes für diesen Teil des Plangebietes und die unmittelbar angrenzenden Nutzungen dar, da damit die maßstabssprengende vorhandene Gebäudekubatur nicht mehr zulässig ist.

Von besonderer Bedeutung für das Ortsbild ist das unbebaute Grundstück an der Ecke Bauhausstraße/Hardenbergstraße, da dieses an der Hauptfußwegebeziehung zwischen Bahnhof (Westausgang) und Bauhaus liegt. Hier kommt es im Falle einer Bebauung darauf an, dass sich der Neubau in die vorhandenen Strukturen einfügt. Neben den baugestalterischen Belangen ist es notwendig, dass die vorhandenen Baufluchten berücksichtigt werden. Um dies zu sichern, wurde im Bebauungsplan eine Baulinie ausgewiesen. Damit ist es zwingend vorgeschrieben, dass der Baukörper auf dieser Linie errichtet wird und nicht in den hinteren Bereich des Grundstückes zurückgesetzt werden kann. Weitere Maßgaben zur Bebauung dieses Grundstückes sind über die Festsetzung zur Gebäudehöhe, Bauweise und zur Baugestaltung getroffen worden. Somit würde eine Bebauung dieses Grundstückes zu einer positiven Veränderung des Ortsbildes beitragen.

Hinsichtlich der Baugestaltung wurden für das gesamte Plangebiet Dachformen festgeschrieben. Diese orientieren sich an den bereits vorhandenen Dachformen. Für die Dacheindeckung sind solche Farbtöne vorgeschrieben, die für das Gebiet prägend sind.

In Verbindung mit den Dächern ist auch die Gebäudehöhe ein wesentliches prägendes Element für das Ortsbild. Auch zu den Gebäudehöhen wurden Festsetzungen getroffen, die darauf ausgerichtet sind, das Ortsbild nicht negativ zu beeinträchtigen.

Für die Teilgebiete in unmittelbarer Umgebung des Bauhauses wurden zusätzlich Materialien für Fassaden vorgeschrieben. Dies erfolgte im Wesentlichen aus Gründen des Denkmalschutzes in Bezug auf das Bauhaus. Ziel ist es, den Charakter der unmittelbaren Umgebung des Bauhauses und die prägenden Elemente zu bewahren. Dies trifft im Wesentlichen auch auf das gesamte Plangebiet zu.

Insgesamt wird das Ortsbild im Plangebiet, durch die geplanten Umgestaltungsmaßnahmen, die in Bezug auf ihre planungsrechtliche Relevanz übernommen wurden, eine erhebliche Aufwertung erfahren.

Über die weiteren getroffenen Festsetzungen wird gesichert, dass der Charakter des Gebietes erhalten bleibt und nicht negativ beeinträchtigt wird.

10.4. Verkehr

Aus dem Bebauungsplan selbst resultieren keine Veränderungen im Verkehrserschließungssystem. Die in den Bebauungsplan übernommenen Änderungen ergeben sich im Zusammenhang mit dem Planfeststellungsverfahren für die künftige Bahnhofstraße sowie der Umgestaltung der Bauhausstraße i. V. m. dem Seminarplatz und der Schwabestraße.

Im Ergebnis dieser Planung wird es keine direkte Nord-Süd-Verbindung durch das Plangebiet mehr geben. Die Kleiststraße dient künftig nur noch zur Erschließung des nördlichen Teils des

Plangebietes und wird nach Osten südlich der Agentur für Arbeit bis zum geplanten P + R-Parkplatz fortgeführt. Damit wird sich die Belegung der Kleiststraße nicht wesentlich ändern. Der Seminarplatz hingegen wird bis auf die Südostecke von Durchgangsverkehr entlastet. Ziel ist hier die Schaffung eines Aufenthalts- und Grünbereiches für den Campus.

Die Bauhausstraße soll künftig nur noch als Fuß- und Radwegeverbindung sowie für Anlieger genutzt werden. Damit entsteht hier eine wesentliche Reduzierung der Verkehrsbelegung.

Hingegen kann es zu einem Anstieg des Verkehrsaufkommens in der Friedrich-List-Straße und dem Nordteil der Rathenaustraße kommen, da diese an die künftige Bahnhofstraße angebunden werden.

Für die Hardenbergstraße, die Luxemburgstraße und die Hegelstraße sind keine wesentlichen Veränderungen hinsichtlich der Verkehrsbelegung zu erwarten.

Die Rathenaustraße besitzt langfristig nur noch eine Funktion als Fuß- und Radwegeverbindung, da die Garagen entfallen sollen.

Östlich des Plangebietes verläuft die künftige Bahnhofstraße. Die planungsrechtliche Sicherung erfolgt über das Planfeststellungsverfahren „Bahnhofstraße“, welches sich noch im Verfahren befindet. Teile des Bebauungsplan-Gebietes sind Bestandteil des Planfeststellungsbereiches. Die hier im Bebauungsplan vorgenommenen Festsetzungen wurden nachrichtlich aus den Unterlagen des Planfeststellungsverfahrens übernommen. Im Zuge des Neubaus der Bahnhofstraße entsteht ein P + R-Parkplatz. Die Anbindung erfolgt von Norden über die Kleiststraße und die neu zu errichtende Straße südlich der Agentur für Arbeit bzw. über die neue Bahnhofstraße/Friedrich-List-Straße. Die Verbindung nach Süden wird ebenfalls über die neue Bahnhofstraße/Friedrich-List-Straße gewährleistet.

Aufgrund dessen, dass das Plangebiet weitgehend bebaut ist und nur noch wenige Flächen für neue, zusätzliche Flächen verfügbar sind, wird es dadurch zu keiner gravierenden Erhöhung des Verkehrsaufkommens kommen.

Zusammenfassend wird eingeschätzt, dass keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

10.5. Belange der Bevölkerung

Da es sich bei dem Plangebiet um ein bebauteres Gebiet handelt und nur noch wenige Möglichkeiten zur Ansiedlung neuer Nutzungen vorhanden sind, werden keine negativen Beeinträchtigungen hinsichtlich der Belange der Bevölkerung zu erwarten sein.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes werden sich positive Veränderungen ergeben. Dies betrifft zum einen die Lärmproblematik und zum anderen die Wohnqualität.

Aufgrund einzelner Beschwerden aus der Bevölkerung hinsichtlich der Beeinträchtigung durch Lärm wurde zum Bebauungsplan eine Schallimmissionsschutzprognose erarbeitet. Das Ergebnis dieser Untersuchung ist in den Bebauungsplan eingeflossen. Über die getroffenen Festsetzungen zur Ausweisung von maximal zulässigen Emissionskontingenten werden die zulässigen Orientierungswerte eingehalten und dem Schutzbedürfnis, insbesondere der Wohnnutzung, Rechnung getragen.

Neben den Berechnungen zum Gewerbelärm wurde auch der Verkehrslärm untersucht. Dabei wurde sowohl der Straßenlärm einschließlich der neu geplanten Bahnhofstraße und auch der Schienenlärm berücksichtigt. Im Ergebnis dessen erfolgte im Bebauungsplan die Ausweisung von Lärmpegelbereichen, in denen im Falle von Neubauten in Abhängigkeit von deren Nutzung ggf. Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden notwendig sind.

Im Zusammenhang mit der Lärmproblematik und dem Neubau der Bahnhofstraße sind auch die Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden von wesentlicher Bedeutung. Die Planung erfolgt im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens. Da die hier enthaltenen Lärmschutz-

maßnahmen nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen, erfolgte keine Übernahme in den Bebauungsplan.

Im Bebauungsplan wurde innerhalb der Mischgebiete eine Gliederung in einzelne Teilflächen vorgenommen. Hintergrund ist die Nähe zur künftigen Bahnhofstraße, durch die es aufgrund der zu erwartenden hohen Verkehrsbelegung zu einer deutlichen Zunahme der Immissionen kommen wird. Über die Gliederung der Mischgebiete dahingehend, dass im Teil B keine Wohnnutzung zulässig ist, werden negative Beeinträchtigungen von vornherein ausgeschlossen.

Hinsichtlich der im Teilgebiet 7 und Teilgebiet 8.1 (Teil B) vorhandenen Gebäude mit Studentenwohnungen wird in den Unterlagen des Planfeststellungsverfahrens der Nachweis erbracht, dass es bei Umsetzung der vorgesehenen Schallschutzmaßnahmen zu keinen Überschreitungen der zulässigen Werte kommt.

Aus den geplanten Veränderungen des Verkehrserschließungssystems ergeben sich für die Bevölkerung im Plangebiet positive Veränderungen, da es künftig keinen Durchgangsverkehr von Nord nach Süd über den Seminarplatz mehr geben wird. Des Weiteren wird die Bauhausstraße nur noch die Funktion als Fuß- und Radwegeverbindung übernehmen und für Anliegerverkehr nutzbar sein.

Im Zusammenhang damit ist die Umgestaltung der Bauhausstraße und des Seminarplatzes sowie der Schwabestraße vorgesehen. Das führt zu einer weiteren Aufwertung des Plangebietes, welches bereits durch eine Vielzahl von architektonisch wertvollen Gebäuden geprägt ist.

Ziel der Planung ist es u. a., den Charakter des Plangebietes mit dessen Homogenität und die typischen Gestaltelemente zu bewahren.

Im Zuge einer detaillierten Bestandserfassung wurden die gebietsprägenden Elemente analysiert. Auf dieser Grundlage erfolgte die Aufnahme von baugestalterischen Festsetzungen in Bezug auf Dächer, Fassaden, Grundstücksgestaltung und Werbeanlagen. Damit wird gesichert, dass es künftig nicht zu atypischen Veränderungen im Rahmen von evtl. Sanierungen bzw. der Errichtung von Gebäuden kommt, die sich nicht in die vorhandene bauliche Umgebung einfügen. Somit wird das unmittelbare Wohnumfeld nicht negativ beeinträchtigt.

Insgesamt ergeben sich hinsichtlich der Belange der Bevölkerung durch die geplanten Maßnahmen durchaus positive Effekte.

10.6. Wirtschaft

Mit den getroffenen Festsetzungen werden die im Plangebiet vorhandenen Nutzungen gesichert sowie langfristige Entwicklungsmöglichkeiten am Standort gewährleistet und planungsrechtlich abgesichert.

Gleichzeitig werden die berechtigten Schutzansprüche der Bewohner des Plangebietes berücksichtigt, indem Festsetzungen zum Immissionsschutz über Flächenkontingentierungen in Form von maximal zulässigen Emissionen je m² Grundstücksfläche getroffen wurden.

Die ausgewiesenen Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung orientieren sich am gegenwärtigen Bestand und liegen somit knapp unter bzw. an der Obergrenze der nach § 17 BauNVO zulässigen Werte. Damit werden sowohl einer weitgehend effektiven Nutzung der Flächen Rechnung getragen, aber auch die aufgelockerten baulichen Strukturen des Plangebietes gesichert. Nachteile für die Wirtschaft sind durch diese Regelungen nicht zu erwarten.

Für die nicht mehr genutzten Bereiche werden Rahmenbedingungen zur Ansiedlung neuer Nutzungen bzw. für evtl. Erweiterungen vorhandener Nutzungen formuliert und planungsrechtlich festgeschrieben.

Durch die Planung werden die Planungsziele, die dauerhafte Sicherung der im Plangebiet vorhandenen Nutzungen, unter Berücksichtigung aller Schutzansprüche, gesichert. Damit verbun-

den ist die Gewährleistung einer langfristigen Entwicklungsperspektive und Wettbewerbsfähigkeit, insbesondere für die im Plangebiet bestehenden Hochschulnutzungen und ansässigen Unternehmen. Dies wiederum bildet die Basis für den Erhalt des Hochschulstandortes in der Stadt Dessau. Damit werden ein wesentlicher Beitrag zur Sicherung einer guten sozialen und Bildungsinfrastruktur geleistet und nicht zuletzt auch Arbeitsplätze gesichert.

10.7. Städtischer Haushalt

Aus der Bebauungsplanung selbst ergeben sich keine Maßnahmen, die Auswirkungen auf den städtischen Haushalt haben. Die in den Bebauungsplan übernommenen Veränderungen hinsichtlich der Verkehrserschließung und der Umgestaltung Bauhausstraße sind in den Ausführungsplanungen enthalten.

Die Haushaltsmittel, die für die Umgestaltung des Seminarplatzes und der Schwabestraße bereitgestellt werden müssen, können erst nach der Entscheidung über das umzusetzende Konzept im Rahmen der Ausführungsplanung verbindlich ermittelt werden.

11. Umweltbericht

11.1. Einleitung

11.1.1. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Größere Teilbereiche des Plangebietes wurden bis Anfang der 90er-Jahre durch die sowjetische Garnison genutzt (Lazarett, Kommandantur, Wohnungen). Mit dem Abzug der Truppen machte sich eine sinnvolle Nachnutzung erforderlich. Nach der Entscheidung zur Etablierung eines Teils der Hochschule Anhalt in diesem Gebiet wurden auf der Grundlage eines Wettbewerbs die neuen Hochschulgebäude errichtet und ein Teil der bestehenden Gebäude (Lyzeum, Gebäude des ehemaligen Impfstoffwerkes) für diese Zwecke umgenutzt.

Somit umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Gebiet mit historisch gewachsenen und neueren Strukturen. Neben den v. g. neu errichteten Gebäuden für die Hochschule Anhalt am Seminarplatz und in der Bauhaus- und Jahnstraße entstand ebenfalls Anfang des Jahres 2000 ein größerer Gebäudekomplex für die Agentur für Arbeit im Norden des Plangebietes. Einen besonderen Stellenwert innerhalb des Plangebietes nimmt das überregional bedeutende Bauhausgebäude am westlichen Rand des Geltungsbereiches ein.

Ein wesentliches Planungsziel besteht in der langfristigen Sicherung und Stärkung des Hochschulstandortes. Gleichzeitig damit sollen Möglichkeiten für eventuelle Erweiterungen offen gehalten werden.

Des Weiteren soll mit der Planung der Standort Bauhaus festgeschrieben werden. Um dem Umgebungsschutz für das Bauhaus Rechnung zu tragen, sollen für die umgebenden Nutzungen entsprechende Festsetzungen in Bezug auf die Art, das Maß und die Baugestaltung getroffen werden. Dabei sind insbesondere auch die gebietstypischen Elemente zu berücksichtigen.

Als gemeinsames Vorhaben von Bauhaus und Hochschule ist die Einrichtung einer Bibliothek vorgesehen. Geplanter Standort ist die Fläche der ehemaligen Kaufhalle an der Ecke Gropiusallee/Liebknechtstraße. Hierfür sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

Das Plangebiet ist geprägt durch eine Vielzahl von Einzelgebäuden, die unter Denkmalschutz stehen, sowie von einem Denkmalbereich. Diese sind bei der Planung zu berücksichtigen.

Ein weiteres Ziel der Planung ist die Sicherung der Wohnnutzung und der vorhandenen gewerblichen Nutzung. Dabei gilt es, bestehende Nutzungskonflikte zu mindern bzw. zu beseitigen.

Des Weiteren sollen für den Bereich des ehemaligen Impfstoffwerkes zwischen Jahnstraße und Luxemburgstraße, der nur teilweise noch genutzt wird, Nutzungsmöglichkeiten aufgezeigt und Rahmenbedingungen formuliert werden. Dabei sind insbesondere auch die unmittelbar angrenzenden Nutzungen zu berücksichtigen.

Im Zuge der Erarbeitung des Bebauungsplanes waren sowohl die Planungen aus dem Planfeststellungsverfahren „Bahnhofstraße“ als auch die Ergebnisse des Wettbewerbs Bauhausstraße/Seminarplatz und die Ausführungsplanung zur Neugestaltung der Außenanlagen des Bauhauses zu beachten.

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zu Art, Maß und Umfang der baulichen Nutzung, zur Grünordnung, zu Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und zum Immissionsschutz getroffen.

Wegen des Stellenwertes des Bauhauses als UNESCO-Weltkulturerbe sind die Belange der Baugestaltung für die umgebenden Flächen von besonderer Bedeutung. Deshalb wurden neben baugestalterischen Festsetzungen für das gesamte Plangebiet, insbesondere für die direkt an das Bauhaus angrenzenden Teilgebiete, weitergehende Festsetzungen getroffen.

Entsprechend der Art der baulichen Nutzung werden Allgemeine Wohngebiete (TG 3.1, 3.2 und 3.3), Besondere Wohngebiete (TG 1), Mischgebiete (TG 8.1 und 8.2 mit den Teilflächen A und B) sowie Sondergebiete Hochschule (TG 2.1, 2.2, 2.3, 5.1, 5.2 und 7), Sondergebiete Bauhaus (TG 4.1 und 4.2) sowie Sondergebiete Verwaltung (TG 6.1 und 6.2) festgesetzt.

Hinsichtlich der jeweiligen Art der baulichen Nutzung werden Einschränkungen vorgenommen. Weiterhin werden für einzelne Teilgebiete immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel für Tag und Nacht festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die anhand des Bestandes festgesetzte Grundflächenzahl und die Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß bzw. als Mindest- und Höchstmaß bestimmt. Bei der Ausweisung der Grundflächenzahlen waren insbesondere auch die Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter von besonderer Bedeutung. In Bezug auf die Festsetzungen zu Gebäudehöhen spielten die zahlreichen denkmalgeschützten Gebäude mit dem Bauhaus eine wesentliche Rolle.

Bis auf die Teilgebiete, für die sich aus dem Bestand heraus eine abweichende Bauweise ergaben, wurde eine offene Bauweise festgeschrieben. Damit sollen die vorhandenen überwiegend aufgelockerten Strukturen erhalten werden.

Die überbaubare Grundstücksfläche wurde großzügig ausgewiesen, um eine Flexibilität auf den einzelnen Grundstücken zu ermöglichen.

Im Teilgebiet 2.2 wurde im Einmündungsbereich Bauhausstraße/Hardenbergstraße eine Baulinie festgesetzt. Damit soll im Fall einer Bebauung ein Zurücksetzen des Baukörpers verhindert werden. Ziel ist die Wahrung der städtebaulichen Struktur insbesondere in der unmittelbaren Nähe zum Bauhaus.

Neben den v. g. Festsetzungen zu Art, Maß und Umfang der baulichen Nutzung wurden zeichnerische und textliche Festsetzungen zur Entwicklung und zum Erhalt von Grünflächen und Bäumen getroffen.

Weiterhin wurden planungsrechtliche Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen in Bezug auf Lärmschutz festgeschrieben.

Die baugestalterischen Festsetzungen beinhalten Aussagen zu Dächern, Fassaden, zur Grundstücksgestaltung und zu Werbeanlagen.

Detaillierte Aussagen zu den einzelnen Festsetzungen sind im Punkt 6 der Begründung enthalten.

Städtebauliche Werte:

Nettobauland	13,440 ha
Grünflächen	0,710 ha
Verkehrsflächen	2,620 ha
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	0,460 ha
Flächen für Versorgungsanlagen	0,002 ha
Bruttobauland	17,230 ha

11.1.2. Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan sowie deren Berücksichtigung

Aufgrund der unterschiedlichen Art der Nutzung im Plangebiet und der z. T. bereits aufgetretenen Konflikte hinsichtlich der Lärmbelastungen, ist die Problematik des Immissionsschutzes von wesentlicher Bedeutung. Hinzu kommt die Belastung des Plangebietes durch Verkehrslärm aufgrund dessen Lage an der Bahnlinie und Sammel- bzw. Hauptnetzstraßen. Außerdem ist am östlichen Rand des Plangebietes der Neubau der Bahnhofstraße mit der Funktion einer Bundesstraße vorgesehen.

Wegen der zu erwartenden Schallemissionen, die durch die Nutzungen im Plangebiet sowie durch den Verkehr hervorgerufen werden können, wurde ergänzend zum Bebauungsplan eine Schallimmissionsschutzprognose erarbeitet. Ausgehend von den im Plangebiet vorhandenen Nutzungen und den damit verbundenen Lärmemissionen sowie weiteren Vorbelastungen aus angrenzenden Gebieten erfolgte eine Optimierungsrechnung auf der Grundlage der Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 für den Gewerbelärm.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Vorbelastungen sowie den zusätzlich optimierten Flächenquellen für die Teilgebiete 2.1, 5.1, 8.1 und 8.2 wurde eine ausgewogene Kontingentierung der maximal zulässigen Emissionen erreicht.

Die Berechnungen zu den künftig zu erwartenden Verkehrsbelastungen für das Plangebiet erfolgten auf der Grundlage des Prognosefalls 2015 einschließlich der dann funktionsfähigen Bahnhofstraße. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass für Teilflächen des Plangebietes die zulässigen Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten sind. Daraus ableitend wurden im Bebauungsplan Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm getroffen.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB (i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juni 2004) ist die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz zu beachten. Um die Belange von Natur und Landschaft sachgerecht im Bebauungsplan berücksichtigen zu können, wurde ergänzend zum Bebauungsplan ein Grünordnungsplan als Fachplanung erarbeitet. Entsprechende grünordnerische Festsetzungen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Das Umweltamt, SG Grün- und Freiraumplanung, hat eine Baumbestandsliste auf der Grundlage einer Baumbestandsaufnahme erstellt. Darin erfolgte eine Vitalitätseinstufung, die u. a. die Basis für Festsetzungen vorhandener Bäume im Grünordnungs- bzw. Bebauungsplan darstellt.

Für das Plangebiet relevante Ziele von Fachplanungen existieren in Form der Landschaftsplanung. Im Landschaftsplan wird das Areal zwischen Gropiusallee, Puschkinallee und Bahnlinie als „vorrangig zu sichernde Grünfläche und Freiräume als charakteristische Elemente Merkmale der Dessau - Wörlitzer Kulturlandschaft bzw. als Kernbereiche des Freiraumsystems“ dargestellt. Der Seminarplatz und auch der östlich gelegene Grünzug entlang der Bahnlinie sind als „vorrangig zu entwickelnde und bestehende Grünflächen und Freiräume als wichtige Elemente des Freiraumsystems“ festgelegt. Zwischen den Bahnanlagen und der Bebauung (Rathenaustraße) sind Maßnahmen zur Entwicklung harmonischer landschaftstypischer Ortsränder/Übergänge in die Landschaft vorgesehen. Die Gropiusallee und die Puschkinallee sind „vorrangig zu

sichernde und zu ergänzende Grünverbindungen als charakteristische Merkmale der Dessau - Wörlitzer Kulturlandschaft bzw. als Kernbereich des Freiraumsystems“ aufgeführt.

Weiterhin ist für das Stadtgebiet von Dessau eine Studie zur „Erarbeitung einer Planungsgrundlage für einen effektiven Umgang mit Regenwasser in der kreisfreien Stadt Dessau“ (2003) erstellt worden, die hinsichtlich der Aussagen zu den Grundwasserständen und damit dem Versickerungspotenzial des anfallenden Niederschlagswassers in die Betrachtungen einbezogen worden ist.

Die Ergebnisse der Fachplanungen und Untersuchungen werden in die nachfolgenden Ausführungen eingestellt. Anderweitige Fachpläne aus den Bereichen Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrecht sind nicht vorhanden.

Aus der nachfolgenden Analyse der Umweltauswirkungen ergibt sich die Art und Weise, wie diese hier dargelegten Ziele berücksichtigt werden. Dabei ist festzuhalten, dass die Ziele der Fachgesetze einen bewertungsrelevanten Rahmen inhaltlicher Art darstellen, während die Zielvorgaben der Fachpläne über diesen inhaltlichen Aspekt hinaus auch konkrete räumlich zu berücksichtigende Festsetzungen vorgeben.

Die Ziele der Fachgesetze und Fachplanungen stellen damit gleichzeitig auch den Bewertungsrahmen für die einzelnen Schutzgüter dar.

11.2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

Um die Empfindlichkeit der Umwelt gegenüber der Planung herauszustellen, werden der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im Ausgangszustand auf die jeweiligen Schutzgüter bezogen dargestellt.

11.2.1. Schutzgut Mensch

Unter dem Schutzgut Mensch sind die Bevölkerung im Allgemeinen und ihre Gesundheit bzw. ihr Wohlbefinden zu betrachten. Daraus abgeleitet sind die Wohn- und Wohnumfeldsituation und die naturbezogene Erholung zu berücksichtigen.

Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch eine Vielzahl unterschiedlicher Nutzungen. Die schutzwürdigen Wohnnutzungen sind dabei mehr oder weniger über das gesamte Plangebiet verteilt.

Aus diesen verschiedenen Nutzungen ergaben sich in der Vergangenheit z. T. bereits einzelne Konflikte hinsichtlich der Lärmbelastungen. Zur Lösung dieser Problematik wurde parallel zum Bebauungsplan eine Schallimmissionsschutzprognose erarbeitet. Diese umfasst sowohl den Gewerbelärm als auch den Verkehrslärm. Hinsichtlich des Verkehrslärms besteht für das Plangebiet aufgrund dessen Lage an der Bahnlinie und den Hauptnetzstraßen (Gropiusallee und Puschkinallee) bereits eine hohe Vorbelastung. Diese wird sich infolge des geplanten Baus der Bahnhofstraße weiter erhöhen.

Bei der Ermittlung der derzeitigen Belastungen durch Gewerbelärm wurden die vorhandenen Emittenten innerhalb und außerhalb des Plangebietes zugrunde gelegt. Die Immissionspunkte wurden in Abstimmung mit den zuständigen Behörden festgelegt.

Die Ergebnisse der Berechnungen zeigen, dass es infolge der Vorbelastung zu keinen Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 kommt.

In Bezug auf den Verkehrslärm ergeben sich für die Wohnnutzung entlang der Gropiusallee, der Puschkinallee und der Kleiststraße Überschreitungen der Orientierungswerte nach der DIN

18005. Weitere Ausführungen sind in der Schallimmissionsschutzprognose und im Punkt 6.4.1. der Begründung enthalten.

Grünflächen, die der Erholung dienen, sind nur kleinflächig vorhanden. Dabei handelt es sich um die Gartenflächen der Wohngrundstücke. Die ruhige Lage des Plangebietes, bedingt durch kleine Straßen ohne Durchgangsverkehr und der hohe Grünanteil, bewirken, bis auf den südlichen Teilbereich Jahnstraße/Liebknechtstraße/Luxemburgstraße, eine hohe Wohnqualität. Dieser südliche Teilbereich ist gekennzeichnet durch z. T. sehr hohe Werkhallen des ehemaligen Impfstoffwerkes, die überwiegend nicht mehr genutzt sind. In Bezug auf die angrenzenden Nutzungen stellen sie einen städtebaulichen Missstand dar.

Neben den o. g. Kriterien sind auch die Homogenität der städtebaulichen Strukturen und der bauliche Zustand sowie die Gestaltung des unmittelbaren Wohnumfeldes Ausdruck für die Wohnqualität. Diesbezüglich besitzt das Plangebiet eine hohe Wertigkeit. Ausnahme bildet auch hier der südliche Teilbereich Jahnstraße/Liebknechtstraße/Luxemburgstraße.

Für die Erholungsnutzung bieten sich im Plangebiet, bis auf die o. g. Gartenflächen der Wohngrundstücke, keine Möglichkeiten. Jedoch durch den nahen Park Georgium, der nur durch Überqueren der Puschkinallee erreicht werden kann, sind die Bedingungen für die Kurzzeiterholung in der Landschaft gegeben.

Bewertung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Gebiet mit historisch gewachsenen Strukturen. Nach dem Abzug der sowjetischen Streitkräfte Anfang der 1990er-Jahre wurden auf den bis dahin genutzten Flächen zahlreiche Gebäude für die Hochschule Anhalt und die Agentur für Arbeit errichtet.

Durch die Nachnutzung der Flächen der ehemaligen Garnison hat das Plangebiet eine wesentliche Aufwertung erfahren, was sich positiv auf die Wohnqualität ausgewirkt hat. Jedoch kam es in der Vergangenheit punktuell zu Konflikten zwischen der Wohnnutzung und der Hochschulnutzung (Prüflabor, Mensa) sowie der Wohnnutzung und der gewerblichen Nutzung.

In der Schallimmissionsschutzprognose wurde nachgewiesen, dass es durch die im Plangebiet vorhandenen und daran angrenzenden Nutzungen nicht zur Überschreitung der zulässigen Werte kommt. Jedoch ist bezüglich des Verkehrslärms eine deutliche Vorbelastung gegeben. Diese resultiert nicht aus dem Gebiet selbst, sondern aus dessen Lage an der Bahnlinie und den Hauptsammelstraßen der Stadt Dessau.

Da das Plangebiet weitgehend bebaut ist, wird es nur geringfügig zu Erhöhungen der Immissionen kommen. Hingegen ist durch den geplanten Bau der Bahnhofstraße eine erhebliche Zunahme des Verkehrslärms zu erwarten.

Um dem Schutzbedürfnis der sensiblen Nutzungen Rechnung zu tragen, und Beeinträchtigungen auf das zulässige Maß zu begrenzen, sind im Bebauungsplan auf der Grundlage des Fachgutachtens entsprechende Festsetzungen zu treffen.

Das Wohnumfeld, das bis auf geringe Teilbereiche als qualitativ hochwertig eingestuft werden kann, wird durch die Planung gesichert und in Teilbereichen noch attraktiver gestaltet.

Für den südlichen Bereich der Jahnstraße/Liebknechtstraße/Luxemburgstraße werden im Bebauungsplan die Rahmenbedingungen für evtl. neue Nutzungen vorgegeben. In diesem Zusammenhang ist eine Aufwertung des Wohnumfeldes zu erwarten. Durch eine Bebauung an der Rathenaustraße/Hegelstraße werden Defizite in den gegenwärtig hier vorhandenen städtebaulichen Strukturen beseitigt.

Der vorgesehene Ausbau der Rathenaustraße als Fuß-Radwegeverbindung und der mittelfristige Wegfall der Garagen führt im Zusammenhang mit der Schaffung einer Grünverbindung zu einer weiteren Aufwertung des Gebietes.

In Bezug auf die Erholungsfunktion wird sich infolge der Umsetzung der Planung keine Veränderung ergeben.

11.2.2. Schutzgut Pflanzen und Tiere

Flora

Das Plangebiet ist durch einen hohen Versiegelungsgrad gekennzeichnet. An Grünstrukturen kommen vor allem Grünflächen mit Scherrasen und Einzelgehölzen sowie privat genutzte Ziergärten vor.

Naturnähere Strukturen sind lediglich im Nordosten des Planungsraumes vorhanden. Hier gibt es einen Gehölzbestand aus verschiedenen Laubgehölzen mit naturnaher Zusammensetzung, an den sich weiter südlich eine breite Ruderalflur mit deutlicher Gehölzsukzession anschließt.

Die im Plangebiet flächenhaft auftretenden Gehölze können zu insgesamt 3 Gruppen zusammengefasst werden. Dabei handelt es sich um Baumgruppen und Strauchbestände aus vorwiegend heimischen Arten, um Baumgruppen, Baumreihen und Ziersträucher aus vorwiegend nicht heimischen Gehölzen sowie um Gehölzsukzessionsflächen und Gebüsche stickstoffreicher, ruderaler Standorte.

Heimische Laubmischgehölze in vorwiegend naturnaher Zusammensetzung sind auf der Grünfläche im Nordosten des Plangebietes vorhanden. Als dominierende Baumarten kommen Winterlinde (*Tilia cordata*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*) und Sand-Birke (*Betula pendula*) vor. In der Strauchschicht gesellen sich Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Wilde Rose (*Rosa canina*) und Schlehe (*Prunus spinosa*) hinzu.

Des Weiteren kommen heimische Laubmischgehölze in naturnaher Zusammensetzung nur punktuell auf Grünflächen mit geringer Pflegeintensität und als Heckenstruktur vor.

Gehölzbestände aus überwiegend nicht heimischen Gehölzen bzw. in naturferner Zusammensetzung sind vor allem auf Rabatten privater Grundstücke vorhanden. Oft handelt es sich um überalterte Ziergehölze, die mit einzelnen heimischen Arten durchsetzt sind. Zu den dominierenden Gehölzen zählen Mahonie (*Mahonia aquifolium*), Gewöhnliche Roskastanie (*Aesculus hippocastanum*), Götterbaum (*Ailanthus altissima*), Gewöhnliche Platane (*Platanus x hispanica*), Robinie (*Robinia pseudoacacia*) sowie verschiedene Lebensbaumarten (*Thuja spec.*).

Gehölzsukzessionsflächen sind großflächig im Nordosten des Plangebietes sowie entlang der Bahnlinie an der südöstlichen Grenze vorhanden. Die zumeist nitrophilen Gebüsche haben sich auf langjährig ungenutzten Ruderalfluren entwickelt und bestehen aus Schwarzem Holunder (*Sambucus nigra*), Wilder Rose (*Rosa canina*), Schlehe (*Prunus spinosa*) und Schneebeere (*Symphoricarpos albus*). Sie werden häufig von der Gemeinen Waldrebe (*Clematis vitalba*) überschleiert.

Entsprechend der durchgeführten Baumbestandserfassung wurden im Plangebiet insgesamt 551 Bäume kartiert. Hierin enthalten sind sowohl heimische Laubbaumarten als auch Nadelgehölze und nicht heimische Laubbaumarten sowie Ziersträucher. Diese sind im Grünordnungsplan dokumentiert.

Die Grünflächen im Bereich des Bauhauses bestehen aus artenarmen Scherrasen, die mit Einzelgehölzen durchsetzt sind.

Besonders die Vor- und Ziergärten sowie die Rabatten aus Bodendeckern, Ziersträuchern und Stauden weisen oftmals einen hohen Anteil an nicht heimischen Arten wie Zier-Rose (*Rosa spec.*), Mahonie (*Mahonia aquifolium*), Strauch-Fingerkraut (*Potentilla fruticosa*) u. a.

Ausdauernde Ruderalfluren sind im Plangebiet punktuell auf aufgelassenen oder unternutzten Flächen zu finden. Zumeist handelt es sich um kurzlebige Biotoptypen, die eine sehr geringe Artenausstattung besitzen und in einer nicht typischen Ausbildung vorkommen.

Im Nordosten des Planungsraumes sind innerhalb der Sukzessionsgebüschrfläche punktuelle Landreitgrasfluren (*Rubus-Calamagrostietum epigeji*) mit Land-Reitgras (*Calamagrostis epigejos*), Gewöhnlicher Quecke (*Elytrigia repens*) und Kratzbeere (*Rubus caesius*) vertreten. Andere Ruderalfluren sind in ihrer Artenzusammensetzung eher der Rainfarn-Beifuß-Gesellschaft (*Tanacetum-Artemisietum vulgare*) zuzuordnen. Häufige Arten sind hier der Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), das Gemeine Knäulgras (*Dactylis glomerata*), der Gewöhnliche Beifuß (*Artemisia vulgaris*) und die Gewöhnliche Quecke (*Elytrigia repens*).

Fauna

Konkrete Untersuchungen zur Tierwelt wurden nicht vorgenommen. Aufgrund der vorkommenden Biotop- und Nutzungstypen kann jedoch auf potenzielle Vorkommen von Tierarten geschlossen werden. Darüber hinaus wurden im Rahmen der Erarbeitung der UVS Bahnhofstraße, die das Plangebiet im Osten berührt, Untersuchungen zur Fauna des Gebietes durchgeführt.

Aufgrund der anthropogenen Nutzung des Gebietes und der Umgebung sind an Siedlungen angepasste Tierarten zu erwarten. Im Wesentlichen handelt es sich dabei um Singvögel, wie Hausrotschwanz, Haussperling, Blaumeise, Kohlmeise, Star, Haus- und Gartenrotschwanz, Girlitz und Straßentaube. Hinsichtlich der an Gebäuden brütenden Vögel kann die Kartierung von LPR, PATZAK (2003) herangezogen werden. Es wurden folgende Gebäudebrüter erfasst (BP = Brutpaar):

Mauersegler	Franz-Mehring-Str. - Ecke Puschkinallee (1 BP) Luxemburgstr. - Ecke Hegelstr. (1 BP) Liebknechtstr. (2 Standorte mit 2 - 4 BP)
Hausrotschwanz	Kleiststr.; Friedrich-List-Str.; Hardenbergstraße; Liebknechtstr.; Schwabestr.; Bauhaus insgesamt 8 BP

Des Weiteren wurden zahlreiche Haussperlingsreviere festgestellt, die aufgrund der Schwierigkeiten zur Bestandsermittlung nicht konkret festgestellt werden können. Für den Stadtteil Siedlung werden insgesamt 350 Paare angegeben.

Darüber hinaus können Insekten vorkommen, die für ruderale Bereiche typisch sind. Fledermäuse können ihre Winterquartiere nicht in den Gebäuden finden, da diese nicht frostfrei sind. Es ist davon auszugehen, dass im Untersuchungsgebiet seltene oder gar vom Aussterben bedrohte Tierarten nicht vorkommen. Die vorkommenden Biotope sind häufig in der Umgebung vorzufinden, so dass auch die Tierarten hier verbreitet auftreten. Daraus ist die Schlussfolgerung zu ziehen, dass das Untersuchungsgebiet für die Tierwelt eine geringe Bedeutung besitzt.

Bewertung

Die Baumbestände aus heimischen Arten in vorwiegend naturnaher Zusammensetzung, wie sie flächig im Nordosten und Südwesten des Planungsraumes zu finden sind, weisen eine hohe ökologische und naturschutzfachliche Bedeutung auf. Sie sind strukturreich und bei Vernichtung oder Schädigung nur in langen Zeiträumen regenerierbar.

Einzelbäume, Baumreihen und Gebüsche höheren Bestandsalters, aber auch jüngere Gehölzpflanzungen, sind von mittlerer ökologischer und naturschutzfachlicher Bedeutung. Auch die kleinflächigen und oftmals trocken fallenden Regenrückhaltebecken und Zierteiche gehören in diese Bewertungskategorie. Laubmischgehölz vorwiegend naturferner Zusammensetzung aus

nicht heimischen Baumarten und die ruderalen bzw. nitrophilen Gebüsche der Sukzessionsflächen sind ebenfalls von mittlerer Bedeutung, da sie sich durch Struktureichtum auszeichnen und im Stadtbereich zur Verbesserung der ökologischen und kleinklimatischen Situation beitragen.

Von geringer ökologischer und naturschutzfachlicher Bedeutung sind die nicht heimischen Laubgehölze, Ziersträucher und Nadelgehölze, obwohl sie insgesamt zur Aufwertung des Untersuchungsraumes beitragen können. Weiterhin sind die mehrjährigen Ruderalfluren und Grünanlagen von geringer Bedeutung. Zwar setzen sie sich meist nur aus wenigen, weit verbreiteten Arten zusammen, entwickeln sich nur auf ausgesprochen anthropogen beeinträchtigten Flächen und sind völlig strukturarm; sie nehmen aber immer noch eine geringe Stellung als Lebensraum verschiedener Arten ein. Entsiegelte Flächen wurden als gering bedeutend bewertet, da durch den Rückbau und die eventuell spätere Entwicklung in Richtung Grünanlage eine Aufwertung erfolgte.

Sehr geringe ökologische und naturschutzfachliche Bedeutung haben bebaute Flächen, voll- und teilversiegelte Flächen sowie Spielplätze.

Durch die mögliche Überbauung bisher „grüner“ Bereiche geht Lebensraum für Pflanzen und Tiere verloren. Es kann aber eingeschätzt werden, dass mit der Umsetzung des Bebauungsplanes keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Pflanzen und Tiere zu erwarten sind. Mit Umsetzung der im Bebauungsplan getroffenen grünordnerischen Maßnahmen zum Erhalt und der Neuschaffung von Grünflächen und weiteren Anpflanzungen von Einzelbäumen, sind positive Aspekte für das Schutzgut Pflanzen und Tiere zu erwarten.

11.2.3. Schutzgut Boden

Geologisch betrachtet befindet sich das Plangebiet innerhalb der Aue. Es kommen holozäne Sedimente vor, die sich in Form von Auenlehmen akkumulieren konnten. Als Bodensubstrat sind holozäne Tone mit Sand-Untergrund vertreten. Aus diesen Substraten haben sich unter natürlichen Verhältnissen Vegen oder Gley-Vegen ausgebildet. Die Böden lassen sich daher als Vega oder Gley-Vega aus Fluviton über Fluvisand beschreiben.

Die Böden besitzen ein gutes natürliches Nährstoffpotenzial, so dass Bodenwertzahlen um 60 erreicht werden können. Die Standorteigenschaft dieser Böden ist sowohl für Flächennutzer (Landwirtschaft/Forstwirtschaft) von hoher Bedeutung. Aber auch für den Naturschutz stellen die Böden wertvolle Eigenschaften dar. Als potenziell-natürliche Vegetation würden Hartholzauenwälder auf diesen Standorten wachsen. Aufgrund der bindigen Substrate und dem hohen Anteil an Tonmineralien besitzen die Böden günstige Puffer-, Filter- und Transformationseigenschaften. Die Sickerwasserrate ist mittel, da die tonige Auenlehmschicht Wasser nur verzögert in den Untergrund abgibt. Der Sand-Untergrund ermöglicht das Versickern von Wasser gut.

Aufgrund der anthropogenen Beeinflussung des Bodens durch Bebauung und Bewirtschaftung haben sich die natürlichen Verhältnisse geändert. Teilweise kann auch Bauschutt in den Boden gebracht worden sein, so dass die Böden eher als Kultsole zu bezeichnen und bewerten sind. Die Gartenböden besitzen oft einen mächtigen Humushorizont, während versiegelte Böden eine sehr geringe Wertigkeit hinsichtlich ihrer Funktionserfüllung aufweisen.

Im Plangebiet sind 2 Altlastenflächen vorhanden. Dabei handelt es sich um

- die ehemalige WGT-Liegenschaft - Krankenhaus Dessau und
- das ehemalige Institut für Impfstoffe in der Jahnstraße.

Der ehemalige Tankstellenstandort, auf dem Gelände der ehemaligen Liegenschaft Krankenhaus Dessau der Westgruppe der sowjetischen Streitkräfte, wurde vor der Neubebauung des Geländes einer Gefährdungsabschätzung unterzogen. Dabei wurde nicht nur der ehemalige Tankstellenstandort, sondern auch die im Bericht zur Liegenschaft vom 08. 01. 1992 erfassten Flächen mit niedriger Umweltrelevanz einbezogen.

In Auswertung der Gefährdungsabschätzung vom 05. 08. 1999 kann eingeschätzt werden, dass weder vom ehemaligen Tankstellenstandort, noch von den anderen Flächen, wie Schmier- und Treibstofflager, Schrottplatz, Brandplatz etc., eine Gefährdung für die Schutzgüter Boden und Grundwasser nach den vorliegenden Untersuchungsergebnissen ausgeht. Der Standort wurde im Kataster archiviert.

Das Institut für Impfstoffe wurde 1925 am Standort Seminarplatz errichtet. Die Aufgaben des Instituts erstreckten sich überwiegend auf die Forschungs- und Entwicklungsarbeiten, deren Überführung in die Produktion sowie der Herstellung von Seren und Impfstoffen.

Im Ergebnis der flächendeckenden Erhebung der ehemaligen gewerblich/industriell genutzten Standorte für das Stadtgebiet und der anschließenden schutzgutbezogenen Erstbewertung zur Ermittlung des weiteren Handlungsbedarfs konnten für den Standort des ehemaligen Instituts für Impfstoffe unter dem Aspekt einer weiteren gewerblichen Nutzung und zur Entscheidung des weiteren Handlungsbedarfs kein erhöhtes Gefährdungspotenzial für die Schutzgüter Boden und Grundwasser abgeleitet werden.

Im vorliegenden Bebauungsplan wurde der südliche Bereich des ehemaligen Instituts für Impfstoffe im Quartier Luxemburgstraße/Liebknechtstraße/Jahnstraße als Mischgebiet ausgewiesen. Somit ist eine sensiblere Nutzung des Bereiches als bisher (gewerbliche Nutzung) möglich. Das in diesem Bereich vorhandene Gebäude mit der Gebäudenummer 16 wurde Ende der Sechziger-/Anfang der Siebziger-Jahre errichtet. Die oberen Etagen wurden als Lagergebäude genutzt. Das Erdgeschoss diente hingegen der Konfektionierung der im Institut hergestellten Impfstoffe/Seren. Nach 1990 wurde das Lagergebäude umfunktioniert. Es entstanden Büros für die Pharma Dessau GmbH. Nach vorliegenden Informationen wurde in diesem Bereich nicht mit wasser- und bodengefährdenden Stoffen umgegangen.

In Auswertung der derzeit vorliegenden Erkenntnisse und der zusätzlich durchgeführten Recherchen zum Grundstück kann eingeschätzt werden, dass eine sensiblere Nutzung möglich ist. Bei Neubebauung dieser Fläche ist jedoch zu berücksichtigen, dass der Bereich anthropogen beeinflusst ist. Im Falle einer sensibleren Nutzung hat Verfüllmaterial den Anforderungen des vorsorgenden Boden- und Grundwasserschutzes zu entsprechen.

Aufgrund der vorliegenden Erkenntnisse zum Gefährdungspotenzial, in Verbindung mit den im Bebauungsplan ausgewiesenen Nutzungen, kann auf eine Kennzeichnung in der Planzeichnung verzichtet werden.

Bewertung

Aufgrund der jahrzehntelangen Nutzung des Bodens durch Bebauung und Bewirtschaftung besteht eine deutliche Vorbelastung. Flächen sind bereits voll- oder teilversiegelt. Auch die gärtnerische Nutzung der Böden hat Veränderungen des natürlichen Bodenaufbaus verursacht. Somit sind im Plangebiet i. d. R. keine natürlich gewachsenen Böden vorhanden. Daher ist die Beeinträchtigung des Bodens infolge Neuversiegelung als gering einzuschätzen. Dennoch wird mit der Umsetzung der Planung ein Eingriff in die Bodenfunktionen ermöglicht, der einen Verlust als Lebensraum für Pflanzen und Tiere zur Folge hat. Daher sind im Rahmen des Bebauungsplanes Festsetzungen zur Vermeidung bzw. Minderung der Eingriffe zu treffen.

11.2.4. Schutzgut Wasser

Im Plangebiet befinden und befanden sich keine natürlichen Oberflächengewässer.

Entsprechend den Aussagen des LP zum Grundwasser ist festzustellen, dass das Grundwasser 2 - 5 m unter Flur liegt. Das Grundwasser fließt in nordwestliche Richtung zur Elbe; das Gebiet wird durch die Hydroisohypse 57 m HN diagonal (SW-NE-Richtung) gequert. Generell ist festzustellen, dass die Grundwasserstände mit den Wasserständen korrelieren. Bei hohem Elbewasserstand ist das Grundwasser auch sehr hoch anstehend.

Aufgrund der tonigen Auenlehmdecke ist festzustellen, dass das Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen als relativ geschützt anzusehen ist. Eine aktuelle Gefährdung des Grundwassers durch Altlasten oder Altlastverdachtsflächen besteht nicht.

Die Sickerwasserrate besitzt im Gebiet lediglich für unversiegelte Freiflächen Bedeutung, insbesondere für Gartenflächen und Grünflächen. Die durch Bebauung versiegelten Flächen sowie Straßen und versiegelte Plätze können kein Sickerwasser aufnehmen und transportieren. Deshalb sind Straßen an das Abflusssystem der Stadt angeschlossen, das die Niederschläge oberflächlich abführt.

Entsprechend den Angaben der unteren Wasserbehörde ist eine Regenwasserversickerung entsprechend des DWA-Regelwerkes, Arbeitsblatt DWA-A 138 von 4/2005 gut möglich.

Bewertung

Die natürlichen Wasserverhältnisse sind im Plangebiet durch die vorhandene Versiegelung weitestgehend gestört. Von daher sind die Beeinträchtigungen hinsichtlich der Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers zu vernachlässigen.

Aufgrund der im Bebauungsplan festgeschriebenen Nutzungen des Plangebietes ist nicht zu erwarten, dass erheblich negative Auswirkungen auf die Grundwasserqualität verursacht werden. Verunreinigungen treten ggf. baubedingt durch unsachgemäßen Umgang mit Wasser gefährdenden Stoffen auf. Diese können jedoch als gering eingeschätzt werden und sind somit als nicht erheblich zu bewerten.

Die mögliche zusätzliche Versiegelung der Böden bedingt eine zusätzliche Verhinderung der Versickerung. Da eine Versickerung im Plangebiet gut möglich ist, können geeignete Maßnahmen zur Versickerung ergriffen werden. Die Eingriffe in die Grundwasserneubildung können daher als nicht erheblich bewertet werden.

Da sich im Plangebiet keine natürlichen Oberflächengewässer befinden, liegen im Rahmen der Umsetzung der Planung diesbezüglich keine Eingriffe vor.

11.2.5. Schutzgut Klima / Luft

Das gesamte Stadtgebiet von Dessau gehört zum Klimabezirk der Elbaue. Die vorherrschende Windrichtung ist SW und NW. Weiterhin befindet sich das Gebiet am Rand des mitteldeutschen Trockengebietes im Lee des Harzes. Die jährlichen Niederschlagssummen widerspiegeln diese Tatsache. Das langjährige Mittel der Niederschläge beträgt 552 mm. Das Regenmaximum im Jahr wird im Juli und das Minimum im Februar erreicht. Das langjährige Mittel der Temperaturen liegt bei 8,9 °C. Die mittleren Monatstemperaturen betragen im Januar - 0,2 °C und im Juli 18,3 °C.

Da das Plangebiet im dicht besiedelten und bebauten Bereich der Stadt Dessau liegt und entsprechende Versiegelungsgrade aufweist, gehört es zu den überwärmten Gebieten mit ausgeprägten stadtklimatischen Erscheinungen. Zu den häufigen stadtklimatischen Erscheinungen

zählt starke Erwärmung der oberflächennahen Luftschichten, so dass tagsüber erhöhte Temperaturen durch Wärmeaufnahme der Gebäude erreicht werden und nachts aufgrund der Ausstrahlung der Gebäude nur eine verringerte Abkühlung erfolgen kann. Damit einher geht eine Verringerung der Luftfeuchte und eine Veränderung der Windzirkulation. In der Regel sind erhöhte Schadstoffanteile und Staub in der Luft vorzufinden (LPR; REICHHOFF 2003). Davon betroffen sind die Gebiete zwischen Rathenaustraße und Franz-Mehring-Straße.

Im Übergang zum Park Georgium sind die Überwärmungsbereiche nicht so stark ausgebildet, da hier die ausgleichende Wirkung der Grünfläche diese Überwärmung kompensiert.

Stadtklimatisch mildernd wirken Bäume und Sträucher, die Staub und Kohlendioxid aufnehmen können und aufgrund der Schattenwirkung temperatúrausgleichend wirken. Es ist festzustellen, dass das Gebiet mikroklimatisch durch die bebauten und verdichteten Gebiete vorbelastet ist.

Hinsichtlich der Luftqualität liegen für das Plangebiet, laut Stellungnahme des Amtes für Umweltschutz vom 17. 10. 2006, zur standortbezogenen Beurteilung keine gesonderten Daten vor. Im Stadtgebiet von Dessau bestehen jedoch an der Heidestraße, Albrechtsplatz und Lessingstraße Immissionsmessstationen, die zur Beurteilung der Luftbelastungssituation herangezogen werden können. Hinsichtlich des Sedimentstaubes kann ein Messgebiet zur Bewertung herangezogen werden. Zusammenfassend ist festzustellen, dass

- die Immissionsgrenzwerte hinsichtlich der einzuhaltenden Jahresdurchschnittswerte (IW 1-Werte) der Luftschadstoffe Schwefeldioxid (SO₂), Stickoxid (NO₂), Schwebstaub-PM 10, Kohlenmonoxid (CO) und Sedimentationsstaub nicht überschritten werden,
- sich der Luftbelastungsindex 2005 (1,34) gegenüber 2004 (1,72) verbessert hat, er liegt weiterhin im langjährigen Bereich der „schwachen Belastung“,
- die landes- und bundesweiten Ozon- und Schwebstaub-Episoden auch zu erhöhten Immissionswerten im Stadtgebiet Dessau führten,
- sich die Belastung mit Sedimentationsstaub im gesamten Stadtgebiet Dessau leicht erhöht haben.

Für das Plangebiet ergab die spezielle Auswertung der Sedimentationsstaubbelastung für das Jahr 2005 eine Belastung von 99 mg/m²d. Dieser Wert liegt deutlich unterhalb des Immissionswertes der TA-Luft in Höhe von 350 mg/m²d, wenn er auch gegenüber dem Wert von 2004 erhöht ist.

Das Landesumweltamt des Landes Sachsen-Anhalt führt ebenfalls Messungen durch. Der Jahresmittelwert für den verkehrsrelevanten Luftschadstoff Benzol beträgt 1,6 mg/m³ und liegt damit bereits jetzt deutlich unter dem ab 2010 einzuhaltenden Immissionsgrenzwert von 5 mg/m³.

Bewertung

Die zusätzliche Versiegelung von Flächen bewirkt eine Erhöhung des stadtklimatischen Effekts. Das bedeutet, dass die Ausbildung der Wärmeinsel zusätzlich unterstützt wird. Insbesondere wirkt die mögliche Überbauung von derzeit unversiegelten Flächen verstärkend. Da das Plangebiet bereits weitgehend bebaut ist, stehen nur noch bedingt Flächen zur weiteren Versiegelung zu Verfügung. Somit wird sich die mikroklimatische Situation im Plangebiet nicht verschlechtern. Demzufolge sind keine Eingriffe zu erwarten.

Luftleitbahnen und Ventilationsachsen sind für das Plangebiet nicht angegeben, so dass ebenfalls keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Im Geltungsbereich sind keine Industrie- und Gewerbegebiete ausgewiesen. Demzufolge ist hinsichtlich der lufthygienischen Situation keine Verschlechterung der bestehenden Verhältnisse abzuleiten. Bei der Ansiedlung neuer Betriebe innerhalb der Mischgebiete ist die Einhaltung der Richtwerte der TA Lärm zu beachten. Bezüglich des Verkehrs ist keine Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Plangebiet zu erwarten. Somit liegt kein Eingriffstatbestand im Hinblick auf die lufthygienischen Verhältnisse vor.

11.2.6. Schutzgut Landschafts- und Ortsbild / Erholungseignung

Das Landschaftsbild des Plangebietes ist bereits im LP differenziert bewertet worden. Die höchste Bewertung erreicht das Areal um das Bauhaus und die Hardenbergstraße. Das Gebiet ist von einer besonderen Eigenart und Schönheit gekennzeichnet, die sich mit der Architektur des Bauhauses und den angrenzenden Villenvierteln begründet. Insgesamt ist ein hoher Anteil an Grünflächen vorhanden. Es dominieren Privatgärten mit zahlreichem Baumbestand.

Auch die angrenzenden Bereiche, die durch Ein- oder Zweifamilienhäuser strukturiert werden, erreichen eine hohe ästhetische Wertigkeit. Es kommen gestaltete Vorgärten, schmale Straßen und Privatgärten vor.

Insgesamt bilden die überwiegend durch Wohnbaunutzung geprägten Gebiete zwischen Gropiusallee, Hardenbergstraße und Puschkinallee (bis zur Kleiststraße) eine sehr gute städtebauliche Einheit. Es ist eine klare Gliederung zwischen Bebauung und Grünflächen vorhanden. Es sind weitestgehend klare Raumkanten erkennbar und die Grünflächen sind durch Bäume, Sträucher und Nutzgärten gut strukturiert. Das Plangebiet besitzt daher in diesem Bereich seine besondere Eigenart und Schönheit. Die Vielfalt des Bereiches wird durch die Bäume, Gärten, Vorgärten und Bebauungen (Architektur) bestimmt.

Eine andere Eigenart und Schönheit ist im Osten des Gebietes vorzufinden. Im Bereich der Liebknechtstraße und der Rathenaustraße wurde die Einheit zwischen Bebauung und Freiflächen durch das Eindringen von gewerblichen Nutzungen, die Anlage von Garagenkomplexen und Flächenversiegelung aufgebrochen. Eine besondere Eigenart im Landschaftsbild ist daher nur bedingt zu erkennen. Insgesamt besitzt das Gebiet mittlere ästhetische Wertigkeit.

Neu entwickelt hat sich das Gebiet im Bereich der Agentur für Arbeit und der Hochschule. Hier wurden ehemalige Kasernen beseitigt und durch Neubauten ersetzt. Im Bereich der Agentur für Arbeit sind gestaltete Grünflächen vorhanden, die eine Einbindung der modernen Baukörper erreichen. Auch der Seminarplatz als bedeutende Grünfläche ist gut in das Siedlungsensemble eingebunden. Auffällig ist der hohe Anteil an Bäumen. Insgesamt besitzt dieser Bereich hohe ästhetische Bewertungen.

Für die Erholungsnutzung bieten sich im Plangebiet selbst, bis auf die vorhandenen Hausgärten, keine Möglichkeiten. Jedoch sind durch den im Norden des Plangebietes liegenden Park Georgium gute Bedingungen für die Kurzzeiterholung in der Landschaft gegeben.

Bewertung

Mit der Ausweisung im Bebauungsplan werden die vorhandenen Nutzungen gesichert. Damit bleiben die bestehende Struktur des Gebietes und das Landschaftsbild grundsätzlich erhalten. Dennoch besteht auf Teilflächen im Plangebiet die Möglichkeit einer Bebauung. Über die, im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes, getroffenen Festsetzungen zu Art, Maß und Umfang der Nutzungen sowie die grünordnerischen Maßnahmen soll die Eigenart des Gebietes bewahrt bleiben bzw. sogar eine Aufwertung des Landschaftsbildes erfolgen.

11.2.7. Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Vielzahl von Gebäuden vorhanden, die dem Denkmalschutz unterliegen. Bedeutendstes Einzeldenkmal im Plangebiet ist das Bauhaus als UNESCO-Weltkulturerbe.

Weitere, in der Denkmalliste enthaltene, Einzeldenkmale im Plangebiet sind:

- Rathenaustraße 11 (Verwaltungsgebäude)
- Kleisstraße 9 (Villa)
- Kleiststraße 4 (Wohnhaus)
- Kleiststraße 2 (Wohnhaus)
- Schwabestraße 3 (Schule)
- Jahnstraße 5, 7, 9 (ehem. Institutsgebäude)
- Jahnstraße 3 (Wohnhaus)
- Jahnstraße 1 (Wohnhaus)
- Seminarplatz 3 (ehem. Institutsgebäude)
- Hardenbergstraße 29 (Wohnhaus)
- Skulptur ‚Heimkehr vom Felde‘, Seminarplatz 3

Außerhalb des Geltungsbereiches befinden sich mit dem Georgium im Georgengarten, den Meisterhäusern in der Ebertallee 69/71, 65/67 und 63, dem Dessauer Hauptbahnhof sowie dem Pflegeheim der Anhaltischen Diakonissenanstalt Dessau weitere Gebäude, die dem Denkmalschutz unterliegen.

Neben den o. g. Einzeldenkmalen gibt es im Plangebiet ein zusammenhängendes Gebiet, das in der Denkmalliste als Denkmalsbereich ausgewiesen ist. Dies betrifft die platzartige Situation Friedrich-List-Straße 1, Rathenaustraße 11 und 77 sowie Schwabestraße 3 und 4.

In unmittelbarer Umgebung des Plangebietes sind weitere Denkmalsbereiche vorhanden. Dabei handelt es sich um die Meisterhäuser in der Ebertallee 59, 61, 63, 65, 67, 69 und 71, die Straßenzeile Bitterfelder Straße 43, den Friedensplatz 1 bis 8, die Fritz-Hesse-Straße 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43 und 45 im Bahnhofsviertel sowie den Bereich Bauhausplatz 1 bis 5 und 7 bis 10.

Aus Gründen des Denkmalschutzes für das Bauhaus erfolgte die Festlegung eines Umgebungsschutzbereiches (Pufferzone) des Weltkulturerbes. Dieser Bereich wird im Plangebiet begrenzt von der Franz-Mehring-Straße, der Hardenbergstraße und der Liebknechtstraße.

Hinsichtlich der archäologischen Kulturdenkmale sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand keine Vorkommen bekannt.

Bewertung

Das Plangebiet selbst und auch die nähere Umgebung weisen einen hohen Anteil an Objekten auf, die dem Denkmalschutz unterliegen. Insbesondere auch wegen des Bauhauses als UNESCO-Weltkulturerbe wird das Plangebiet als äußerst sensibles Gebiet in Bezug auf die Schutzwürdigkeit der Kultur- und Sachgüter eingestuft. Dieser Aspekt war im Rahmen der Planung ein besonderer Schwerpunkt. Grundsätzlich waren die bestehenden Baudenkmale und Denkmalsbereiche zu erhalten und zu schützen. Darüber hinaus wurden im Bebauungsplan Festsetzungen hinsichtlich Art, Maß und Umfang der baulichen Nutzung sowie baugestalterische und grünordnerische Festsetzungen getroffen, die diesem Belang Rechnung tragen. Somit ergeben sich keine negativen Auswirkungen.

11.2.8. Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Anhand der bestehenden Situation ergeben sich verschiedene Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter untereinander. Die bestehenden Lärmimmissionen beeinträchtigen in Teilbereichen des Plangebietes die Wohnqualität sowie das Erholungspotenzial und damit das Schutzgut Mensch.

Die bestehenden versiegelten und verdichteten Böden des Plangebietes bewirken gleichzeitig eine Verringerung der Grundwasserneubildungsrate, da Wasser nicht durch den Boden sickern kann. Die bebauten und versiegelten Flächen verursachen darüber hinaus auch die mikroklimatischen Erscheinungen. Es kommt zu stadtklimatischen Veränderungen mit Überhitzung und Verringerung der Luftfeuchtigkeit.

Hinsichtlich des Schutzgutes Arten- und Lebensgemeinschaften bestehen Wechselwirkungen zwischen dem Vorkommen von Pflanzenarten und den von Tierarten.

Weitere Wechselwirkungen innerhalb des Plangebietes treten zwischen den Schutzgütern Boden und Pflanzen - und Tiere auf, da durch Neuversiegelungen der Lebensraum von Tieren und Pflanzen beeinträchtigt wird.

Das naturbezogene Erholungspotenzial wird auch vom Landschaftsbild beeinflusst, so dass Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes auch Verringerungen des Erholungspotenzials bewirken.

11.2.9. Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Die Umweltauswirkungen liegen vor allem in der weiteren möglichen Versiegelung von Teilflächen des Plangebietes.

Damit verbunden ist ein Verlust der Bodenfunktionen. Aufgrund der Vorbelastungen sind Lärmemissionen in die Betrachtungen einzustellen. Dies trifft auch auf die Vorbelastung hinsichtlich Verkehrslärm zu, da dieser infolge der geplanten Bahnhofstraße am östlichen Rand des Plangebietes weiter zunehmen wird.

Ziel des erarbeiteten Fachgutachtens zum Schallimmissionsschutz war es, Maßnahmen zur Einhaltung der zulässigen Immissionen, als Basis für Festsetzungen im Bebauungsplan, aufzuzeigen. Damit können die Auswirkungen auf die zulässigen Werte begrenzt werden.

Des Weiteren ergeben sich Umwelteinwirkungen aus den möglichen Versiegelungen und dem damit verbundenen Verlust der Bodenfunktion. Bei der Beurteilung der Erheblichkeit ist zu berücksichtigen, dass das Plangebiet weitgehend bebaut ist, nur noch geringe Flächenpotenziale zur Verfügung stehen und kein natürlich gewachsener Boden vorhanden ist. Aufgrund der geringen ökologischen Wertigkeit der Böden sind die Eingriffe insgesamt als gering erheblich zu bewerten.

Die mögliche zusätzliche Versiegelung von Flächen bedingt eine Verringerung der Sickerwasserrate. Auf den bestehenden versiegelten Flächen ist bereits keine Versickerung mehr möglich. Da die Sickerwasserrate bereits sehr niedrig ist bzw. auf den versiegelten Flächen keine Versickerung vorhanden ist, liegt kein Eingriffstatbestand vor.

Hinsichtlich der Grundwasserqualität sind aufgrund der festgesetzten Art der baulichen Nutzung keine erheblich negativen Auswirkungen zu erwarten. Verunreinigungen können ggf. baubedingt durch unsachgemäßen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen auftreten. Diese können jedoch als gering eingeschätzt werden.

Eine weitere Versiegelung von Flächen bewirkt eine Erhöhung des stadtklimatischen Effekts. Da zusätzliche Versiegelungen nur noch bedingt möglich sind, ist nicht mit einer Verschlechterung der klimatischen Situation zu rechnen. Diesbezüglich sind somit keine Eingriffe zu erwarten.

Bezüglich der lufthygienischen Bedingungen ist keine Verschlechterung der bestehenden Verhältnisse zu erwarten. Bei der Ansiedlung neuer Betriebe innerhalb der Mischgebiete oder Änderung der Produktionsbedingungen ist auf die Einhaltung der Richtwerte der TA Lärm zu achten. Somit liegt hier kein Eingriffstatbestand vor.

Hinsichtlich der Tierwelt kann davon ausgegangen werden, dass durch die Planung keine stark erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Es kommen allgemein in Siedlungen verbreitete Tierarten vor, die auch weiterhin ihren Lebensraum finden können. Im Plangebiet selbst und auch außerhalb sind zahlreiche entsprechende Gehölze vorhanden. Des weiteren entstehen bei Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen neue Lebensräume.

Mögliche Versiegelungen erfolgen auf naturschutzfachlich geringwertigen Flächen. Die im Plangebiet vorhandenen naturschutzfachlich wertvollen Gehölzbestände werden im Rahmen der Planung gesichert, so dass hier keine Eingriffe zu erwarten sind. Insgesamt sind die Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen als gering erheblich zu bewerten.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung sind in nachfolgender Tabelle zusammengefasst:

Schutzgut	Art der Umweltauswirkung	Beurteilung der Erheblichkeit
Mensch	- Immissionsbelastung durch Lärm	•
Pflanzen und Tiere	- Verlust von Teillebensräumen, Kompensation durch grünordnerische Maßnahmen → Entwicklung neuer Lebensräume - Beeinträchtigung von Biotopfunktionen	• •
Boden	- Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung	•
Wasser	- Verringerung der Sickerwasserrate	-
Klima/Luft	- nur geringfügige Erhöhung des Versiegelungsgrades → keine Verschlechterung der mikroklimatischen Situation	-
Landschaft	- Sicherung der vorhandenen wertvollen Grünstrukturen - Aufwertung des Landschaftsbildes durch Schaffung neuer Grünstrukturen	- -
Kultur- und Sachgüter	- Errichtung baulicher Anlagen in unmittelbarer Umgebung denkmalgeschützter Gebäude, Minderung durch planungsrechtliche und baugestalterische Festsetzungen	•
Wechselwirkungen	- keine Verstärkung der Auswirkungen	-

• • *erheblich* • *gering erheblich* - *nicht erheblich*

11.3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

11.3.1. Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Neben den Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind mit der Planung Eingriffe in die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter verbunden. Unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung bzw. zur Minderung ist darzustellen und zu bewerten, inwieweit die Eingriffe erhebliche oder nachteilige Beeinträchtigungen in Bezug auf die einzelnen Schutzgüter darstellen.

Schutzgut Mensch

Wegen der, in der Vergangenheit im Plangebiet aufgetretenen, punktuellen Lärmbelastungen wurde parallel zum Bebauungsplan eine Schallimmissionsschutzprognose erarbeitet. Ziel war es, durch ggf. entsprechende Festsetzungen die zulässigen Werte einzuhalten, um somit gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen.

Auf der Grundlage der Schallimmissionsschutzprognose wurden für einzelne Teilgebiete, von denen Lärm ausgehen kann, Emissionskontingente festgesetzt. Damit wird bei Umsetzung eine Verbesserung gegenüber der derzeitigen Situation erreicht.

In Bezug auf den Verkehrslärm wird sich die Situation nicht wesentlich verändern. Im Rahmen der Realisierung der Bahnhofstraße sind Lärmschutzmaßnahmen für die bestehenden Nutzungen innerhalb der Einwirkungsbereiche vorgesehen.

Im Zusammenhang mit dem Bau der Bahnhofstraße war es auch Aufgabe des Bebauungsplanes, Festsetzungen zu treffen, die ein Heranrücken schutzwürdiger Nutzungen an die vorhandenen und geplanten Verkehrslärmquellen verhindern. Dies erfolgte über die vorgenommene Gliederung der Mischgebiete (TG 8.1 und 8.2) in die Teilflächen A und B sowie die getroffenen Festsetzungen zu den Lärmpegelbereichen. Somit ergeben sich keine negativen Auswirkungen.

Das im Plangebiet überwiegend vorhandene angenehme Wohnumfeld wird auch künftig weitgehend erhalten bleiben. Dazu tragen die im Rahmen der Möglichkeiten nach BauGB getroffenen Festsetzungen in Bezug auf Art, Maß und Umfang der Nutzung, sowie die baugestalterischen Festsetzungen bei.

Durch weitere grünordnerische Festsetzungen zu Baumpflanzungen und zur Schaffung neuer Grünflächen bzw. zur Erweiterung vorhandener Grünflächen wird das Wohnumfeld noch weiter aufgewertet.

Schutzgut Arten und Biotope

Besonders geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die naturschutzfachlich sehr wertvollen Gehölzbestände, überwiegend standortheimischer Artausstattung im Nordwesten des Geltungsbereiches, wurden zum Erhalt festgesetzt, so dass hier keine Eingriffe zu erwarten sind.

Nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über betroffene Biotoptypen sowie deren Flächengröße. In den Teilgebieten, in denen keine zusätzlichen Versiegelungen erfolgen, entstehen auch keine Eingriffe.

Teilgebiet	Beanspruchter Biotop- und Nutzungstyp	Fläche in m ²	GRZ (Ist zzgl. 10%)	GRZ geplant (max.)	Eingriff in %	Eingriffsfläche in m ²
1	vollversiegelte Flächen	5.943				
	teilversiegelte Flächen	485				48,5
	Baumgruppe nicht standortheimisch	10				1,0
	Rabatten	110				11,0
	Gärten	7.257				725,7
	Offenbodenbereiche	215				21,5
		14.020	0,5	0,6	10	807,7
2.2	vollversiegelte Flächen	717				
	teilversiegelte Flächen	291				58,2
	Gärten	836				167,2
	Scherrasen	742				148,4
	Ruderalfluren mit Gehölzsukzession	75				15
	Ruderalfluren	669				133,8
		3.330	0,4	0,6	20	522,6
2.3	vollversiegelte Flächen	566				
	Gärten	1				0,05
	Ruderalfluren	696				34,8
	Offenbodenbereiche	1				0,05
		1.264	0,55	0,6	5	34,9
3.2	vollversiegelte Flächen	1.602				
	teilversiegelte Flächen	247				7,4
	Gärten	1.330				39,9
	Scherrasen	641				19,2
	Rabatten	20				0,6
	Offenbodenfläche	1				0,03
	Ruderalfluren	57				1,71
		3.898	0,57	0,6	3	68,84
5.1	vollversiegelte Flächen	9.111				
	teilversiegelte Flächen	1.961				58,8
	Gärten	1.454				43,6

Teilgebiet	Beanspruchter Biotop- und Nutzungstyp	Fläche in m ²	GRZ (Ist zzgl. 10%)	GRZ geplant (max.)	Eingriff in %	Eingriffsfläche in m ²
	Scherrasen	3.674				110,2
	Rabatten	255				7,6
	Gewässer (anthr.)	38				1,1
		16.493	0,77	08	3	221,3
6.1*	vollversiegelte Flächen	6.704				
	teilversiegelte Flächen	1.321				125,6
	Scherrasen	5.090				426,8
	Rabatte	1.372				129,6
	Ruderalflur mit Gehölzsukzession	105				28
	Gehölz standortheimisch	980				0
		15.572	0,62	0,7	8	710
6.2	vollversiegelte Flächen	383				
	Scherrasen	968				338,8
	Ruderalflur	191				66,8
		1.542	0,35	0,7	35	405,6
8.1	vollversiegelte Flächen	11.632				
	teilversiegelte Flächen	821				57,5
	Gärten	1.885				131,9
	Scherrasen	1.550				108,5
	Rabatte	150				10,5
	Offenbodenfläche	419				29,3
	Gewässer (anthr.)	22				1,5
	Ruderalflur	3.230				226,1
	Gehölz, nicht standortheimisch	54				3,8
		19.754	0,73	0,8	7	569,1

* Das standortheimische Gehölz bleibt erhalten; dem entsprechend werden die 8 % (19,6 m²) Eingriffsfläche anteilmäßig auf die übrigen Biotope angerechnet.

Die nachfolgende Übersicht stellt die beanspruchten Biotop- und ihre Flächenanteile übersichtlich dar.

Biotop- und Nutzungstyp	Fläche in m²
teilversiegelte Fläche	356,0
Gärten	1.108,35
Scherrasen	1.151,9
Rabatten	159,3
Offenbodenfläche	50,88
Gehölz, nicht standortheimisch	4,8
Gehölz, standortheimisch	0
Ruderalfluren	463,21
Ruderalfluren mit Gehölzsukzession	43
Gewässer (anthr.)	2,6
Summe	3.340,04

Die Eingriffsfläche in die Biotop- und Flächennutzungsstruktur beträgt insgesamt 3.340,04 m². Dabei ist festzustellen, dass keine Eingriffe in naturschutzfachlich sehr wertvolle Biotop- und Flächenanteile erfolgen. Die höchsten Eingriffe werden in naturschutzfachlich geringwertige Flächen erfolgen.

Zusammenfassend sind die Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen als gering erheblich zu bewerten.

Diese Aussagen gelten jedoch nur für die Realisierung der vorliegenden Planzeichnung. Bei Verwirklichung des Realisierungswettbewerbs für den Seminarplatz würden höhere Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen entstehen. Diese Planung sieht die Fällung einzelner Platanen vor, so dass hier der Lebensraum für Pflanzen verloren geht. Insgesamt ist der Seminarplatz kleiner, so dass für Pflanzen weniger Lebensraum vorhanden wäre. Es ist von erheblichen Eingriffen auszugehen.

Es ist einzuschätzen, dass für die Tierwelt keine stark erheblichen Beeinträchtigungen durch die Planung bestehen. Es kommen allgemein in Siedlungen verbreitete Tierarten vor, die auch weiterhin ihren Lebensraum finden können. Die geplanten Versiegelungen stellen gering erhebliche Eingriffe in die Tierwelt dar, da in der Umgebung entsprechende Gehölze vorgefunden werden können. Es soll jedoch vermieden werden, dass eventuell notwendige Rodungen von Gebüsch oder Bäumen während der Brutzeit von Vögeln erfolgen. Bei Abriss oder Sanierung vorhandener Gebäude ist allerdings zu erwarten, dass Brutplätze von Gebäudebrütern verloren gehen. Deshalb ist es erforderlich, bei Neubauten ausreichend Brutmöglichkeiten für gebäudebrütende Vogelarten zu schaffen.

Inwieweit Baumfällungen vorgenommen werden müssen, ist aufgrund der Planung auf Basis der Grundflächenzahlen nicht möglich. Allgemein ist davon auszugehen, dass die Beseitigung von standortgerechten Laubbaumarten erheblichere Eingriffe darstellen, als die Beseitigung von Koniferen oder Ziergehölzen. Die Stadt Dessau verfügt über eine Baumschutzsatzung, die eine Einschätzung der jeweiligen Wertigkeit vornehmen kann.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass insgesamt Grünflächen geringer ökologischer Bedeutung in Anspruch genommen werden. Der Eingriff ist daher insgesamt als gering erheblich zu bewerten.

Insgesamt konnten keine FFH-Lebensraumtypen gemäß Anhang I der FFH-Richtlinie im Plangebiet nachgewiesen werden. Gleiches gilt für Vorkommen von Pflanzen- und Tierarten der Anhänge der FFH-Richtlinie und dem Anhang I der EG-Vogelschutzrichtlinie.

Aufgrund der Tatsache, dass keine Beeinträchtigungen von FFH-Lebensräumen, FFH-Arten und Arten der Vogelschutzrichtlinie vorliegen, besteht keine Notwendigkeit für die Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsprüfung.

Aufgrund der beschriebenen möglichen Artausstattung ist festzustellen, dass die in Gebäuden brütenden Vögel, Mauersegler und Hausrotschwanz, zu den besonders geschützten Arten gemäß § 10 BNatSchG zählen. Unter Beachtung des § 42 BNatSchG ist es verboten, Brut- und Niststätten von besonders geschützten Arten zu zerstören. Diese Tatbestände sind vor einer Baumaßnahme zu prüfen und ggf. ein Ausnahmeantrag zu stellen.

Durch die Planung besteht die Möglichkeit der Beeinträchtigung (Beseitigung/Rodung) von Bäumen, Großsträuchern und Hecken. Die durch die Baumschutzsatzung der Stadt Dessau als Geschützte Landschaftsbestandteile ausgewiesenen Gehölze können zerstört werden. Die Wirksamkeit der Baumschutzsatzung der Stadt Dessau vom 24. 04. 2007 (veröffentlicht im Amtsblatt der Stadt Dessau vom 26. 05. 2007) bleibt für das Plangebiet unberührt.

Das geplante Naturdenkmal „Lindenallee in der Gropiusallee“ außerhalb des Plangebietes wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Schutzgut Boden

Die Versiegelung von Flächen bewirkt auch Eingriffe in das Schutzgut Boden.

Häufig ergeben sich in bereits bebauten Gebieten jedoch nur geringe zusätzliche Versiegelungen. Aufgrund der jahrzehntelangen Siedlungsnutzung der Böden im Plangebiet besteht eine deutliche Vorbelastung. Auch die gärtnerische Nutzung der Böden hat Veränderungen des natürlichen Bodenaufbaus verursacht.

Wegen der Lage des Plangebietes im Innenbereich nach § 34 BauGB ist zu berücksichtigen, dass eine geringfügige zusätzliche Versiegelung nicht als Eingriff zu werten ist, da eine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Bodens hiermit nicht verbunden ist.

Die Böden sind anthropogen vorbelastet; es handelt sich i. d. R. nicht um natürlich gewachsene Böden. Dementsprechend wird für die einzelnen Teilgebiete eine Überschreitung des bestehenden Versiegelungsgrades um 10 % nicht als Eingriff gewertet. Der tatsächliche Eingriff, der als erheblich einzuschätzen ist, ergibt sich aus den darüber hinausgehenden Versiegelungen.

Für die Ermittlung des Eingriffs wird von den Grundflächen (GRZ) im Bezug auf Bestand und Planung ausgegangen. Berücksichtigt werden außerdem die nach § 19 Abs. 4 BauGB möglichen Überschreitungen und die getroffenen textlichen Festsetzungen hinsichtlich des Ausschlusses dieser Möglichkeit zur Überschreitung der GRZ.

Teilgebiet (TG)	Fläche in m ²	GRZ zzgl. 10% Potenzial	GRZ nachher Planung	Erhöhung in %	unversiegelte Flächen	zusätzliche Versiegelung in m ²
1	14.020	0,50	0,6	10	8.077	807,7
2.1	12.866	0,8	0,8	0	2.573,2	0
2.2	3.330	0,40	0,6	20	2.613	522,6
2.3	1.264	0,55	0,6	5	698	34,9
3.1	5.860	0,53	0,5	0	2.930	0
3.2	3.898	0,57	0,6	3	2.296	68,9
3.3	1.860	0	0,8	0	227	-130,6
4.1	16.825	0,6	0,6	0	10.095	0
4.2	1.851	0	0,8	0	0	- 370,2
5.1	16.493	0,77	0,8	3	7.382	221,5
5.2	5.236	0,8	0,8	0	1.047,2	0
6.1	15.572	0,62	0,7	8	8.868	709,4
6.2	1.542	0,35	0,7	35	1.159	405,6
7	3.477	0	0,8	0	695,4	- 178,9
8.1	19.754	0,73	0,8	7	8.122	568,5
8.2	10.966	0,8	0,8	0	2.193,2	0
Summe	134.814					3.339,1 2.659,4 *

* Bei Anrechnung der Entsiegelungen

Es ist festzustellen, dass in den Teilgebieten 3.3, 4.2 und 7 keine zusätzliche Versiegelung erfolgt, sondern hier besteht das Ziel, Entsiegelungen vorzunehmen, da die bestehende Vollversiegelung zu hoch ist. Dies reduziert rechnerisch die zusätzliche Versiegelungsfläche. Naturschutzfachlich ist sie als Ausgleichsmaßnahme für geplante Vollversiegelungen (Verhältnis 1 : 1) zu betrachten.

Die zusätzliche Versiegelung beträgt insgesamt nur ca. 4 % der Gesamtfläche. Aufgrund der geringen Wertigkeit der Böden sind die Eingriffe insgesamt als gering erheblich zu bewerten.

Positiv zu bewerten sind weitere geplante Entsiegelungen im Plangebiet. Im Südosten des Gebietes sollen die bestehenden Garagen mittelfristig abgerissen und durch die Pflanzung von Gehölzen aufgewertet werden. Der Seminarplatz soll in seiner jetzigen Form nicht erhalten werden. Durch die in der Planzeichnung vorgesehene Lösung zur Umgestaltung vergrößert sich die Grünfläche. Die Konfiguration soll perspektivisch eine viereckige Grünfläche darstellen. Durch diese Maßnahme werden bestehende vollversiegelte Flächen entsiegelt und als Grünflächen gestaltet und bepflanzt. Die Umsetzung des Realisierungswettbewerbs zur Gestaltung des Seminarplatzes hätte jedoch eine Verkleinerung der Fläche zur Folge. Bäume müssten gefällt werden. Dies würde im Gegensatz zur Bebauungsplanung einen Eingriff in das Bodenpotenzial darstellen, da die Böden in diesem Bereich ihre natürliche Funktionsfähigkeit verlieren würden.

Diese Flächen besitzen insgesamt eine Fläche von 1.858 m² (Garagen 818 m² + Seminarplatz 1.040 m²). Diese Auswirkungen sind insgesamt sehr positiv auf das Schutzgut Boden zu werten. Er kann seine Funktionen im Naturhaushalt wieder aufnehmen, so dass seine Eigenschaften wieder voll hergestellt werden.

Schutzgut Wasser

Natürliche Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet, so dass keine Eingriffe vorliegen.

Hinsichtlich der Grundwassergeschüttheit ist festzustellen, dass das Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen relativ geschützt ist. Aufgrund der Planungsaussagen des Bebauungsplanes ist nicht zu erwarten, dass erheblich negative Auswirkungen auf die Grundwasserqualität verursacht werden. Verunreinigungen sind baubedingt durch unsachgemäßen Umgang mit Wasser gefährdenden Stoffen denkbar. Diese können jedoch als gering eingeschätzt werden und nicht als erheblich.

Die zusätzliche Versiegelung der Böden bedingt eine zusätzliche Verhinderung der Versickerung. Entsprechend den Angaben der unteren Wasserbehörde ist es auf den Standorten gut möglich Regenwasser zu versickern. Für die zusätzlichen Versiegelungen können daher geeignete Maßnahmen ergriffen werden, die eine Versickerung auf angrenzenden Flächen ermöglichen. Die Eingriffe in die Grundwasserneubildung können so als nicht erheblich bewertet werden.

Schutzgut Klima / Luft

Durch die geringfügige Erhöhung des Versiegelungsgrades wird sich die mikroklimatische Situation im Plangebiet nicht wesentlich verändern. Es ist nicht mit einer Verschlechterung der mikroklimatischen Situation zu rechnen, es sind keine Eingriffe zu erwarten.

Hinsichtlich der Luftleitbahnen und Ventilationsachsen ergeben sich ebenfalls keine Beeinträchtigungen. Durch den Erhalt und die Neupflanzung von straßenbegleitenden Bäumen (Kleiststraße, Hardenbergstraße und Bauhausstraße) und den Erhalt der bestehenden Grünflächen werden klimatische Ausgleichsflächen gesichert. Durch die geplante Erweiterung des Gehölzgürtels im Südosten des Plangebietes wird die mikroklimatische Situation in diesem Bereich verbessert.

Bezüglich der lufthygienischen Situation ist keine Verschlechterung der bestehenden Verhältnisse abzuleiten. Aufgrund der im Bebauungsplan vorgenommenen Ausweisung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung dürfen lediglich in den Mischgebieten solche Gewerbebetriebe angesiedelt werden, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Dies betrifft auch die Emissionen durch Luftschadstoffe. Die Einhaltung der Richtwerte der TA Lärm ist bei der Ansiedlung neuer Betriebe oder Änderung der Produktionsbedingungen nachzuweisen.

Durch die Planung wird sich das Verkehrsaufkommen nicht erhöhen. Dementsprechend werden sich die Staub- und Abgasimmissionen nicht verändern.

Somit liegt hinsichtlich der lufthygienischen Verhältnisse kein Eingriffstatbestand vor.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild / Erholungseignung

Das Orts- und Landschaftsbild wird sich durch die Planung nicht wesentlich verändern. Durch die getroffenen Festsetzungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Festset-

zungen zum Erhalt der zahlreichen Denkmale und Denkmalbereiche sind keine negativen Auswirkungen auf die städtebaulichen Strukturen des Gebietes zu erwarten.

Einen besonderen Stellenwert hinsichtlich des Ortsbildes besitzt der Bereich vom Bauhaus über die Bauhausstraße bis hin zum Seminarplatz. Dieser soll durch Gestaltungs- und grünordnerische Maßnahmen aufgewertet werden. Die z. T. bereits vorliegenden Entwurfsplanungen bzw. Wettbewerbsergebnisse wurden, in Bezug auf planungsrechtliche Festsetzungen, im Bebauungsplan berücksichtigt. Somit wird es bei der Umsetzung der Maßnahmen zu positiven Veränderungen kommen.

Zur Sicherung der besonderen Eigenart und Schönheit des Gebietes, u. a. in Form seiner Homogenität wurden baugestalterische Festsetzungen zu Dächern und Fassaden getroffen. Diese wurden für die direkt an das Bauhaus angrenzenden Teilgebiete um zusätzliche Festsetzungen zur Fassaden- und Grundstücksgestaltung ergänzt. Damit soll dem Umgebungsschutz des Bauhauses als UNESCO-Weltkulturerbe Rechnung getragen werden.

Vor diesem Hintergrund erfolgte auch die Festsetzung einer Baulinie im Einmündungsbereich Bauhausstraße/Hardenbergstraße. Damit soll bewusst ein Zurücksetzen der Gebäude in den hinteren Teil des Grundstückes verhindert und die vorhandenen Raumkanten aufgenommen und fortgeführt werden.

Möglichkeiten der Aufwertung des Ortsbildes bestehen im südöstlichen Teil des Plangebietes. Hier sollen die vorhandenen Garagen mittelfristig entfallen und die östlich angrenzende Gehölzfläche um diesen Anteil erweitert werden.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass sich das Orts- und Landschaftsbild bei Umsetzung der Planung positiv verändern wird.

Die Erholungsnutzung im Plangebiet wird auch künftig nur auf die privaten Grundstücksflächen beschränkt bleiben.

Hinsichtlich des Wohnumfeldes ist infolge der vorgesehenen grünordnerischen und gestalterischen Festsetzungen eine weitere zusätzliche Erhöhung der Qualität zu erwarten.

Bezüglich des o. g. Schutzgutes Orts- und Landschaftsbild / Erholungseignung liegt somit kein Eingriffstatbestand vor.

11.3.2. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Das Plangebiet ist ein historisch gewachsener Standort, auf dem sich Ende der 90er-Jahre/Anfang 2000 in Teilbereichen neue Nutzungen etabliert haben. Aus der Vielfalt der unterschiedlichen Nutzungen resultierten in den vergangenen Jahren gelegentliche Immissionskonflikte. Ziel der Planung war es, Lösungsmöglichkeiten für diese Problematik zu finden. Neben den Flächen, von denen bereits Vorbelastungen ausgehen, sollten jedoch auch die Flächen im Plangebiet mit betrachtet werden, auf denen neue Nutzungen etabliert werden können.

Nur eine solche komplexe Betrachtungsweise, deren Ergebnis im Bebauungsplan über die getroffenen Festsetzungen rechtswirksam festgeschrieben ist, gewährleistet eine sozialgerechte Bodennutzung. Bei einer Nichtdurchführung der Planung wäre eine Steuerung hinsichtlich der Lärmproblematik nur bedingt möglich, da die Probleme nur im jeweiligen Bauantrag isoliert betrachtet werden würden.

Für die noch nicht bebauten Teilflächen besteht nach § 34 BauGB Baurecht, soweit sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der Umgebung einfügen. Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie baugestalterische Aspekte spielen hierbei eine untergeordnete Rolle.

Hinzu kommt, dass ohne die Steuerung über das Bebauungsplanverfahren ein sich in einem MI-Teilgebiet ansiedelnder Betrieb das gesamte zur Verfügung stehende Immissionskontingent

ausschöpfen könnte und somit weitere Neuansiedlungen bzw. eventuelle Umnutzungen oder Erweiterungen erschwert bzw. unmöglich gemacht werden.

Über den Bebauungsplan werden in Bezug auf denkmalpflegerische Belange, insbesondere i. V. mit dem Bauhaus als Weltkulturerbe, baugestalterische Festsetzungen getroffen. Diese basieren auf einer grundlegenden Analyse des gegenwärtigen Bestandes.

Diese Regelungen im Bebauungsplan bilden die rechtsverbindlichen Vorgaben bei der Beurteilung von Bauvorhaben im Plangebiet. Dies trifft auch auf die Regelung zur Bebauung des Bereiches Hardenbergstraße/Bauhausstraße in Form der Baulinie zu. Ohne die Steuerung über den Bebauungsplan wären Forderungen in dieser Hinsicht nur schwer durchsetzbar.

11.4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachhaltiger Umweltauswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 Abs. 1 BNatSchG die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft durch die geplante Weiternutzung des Standortes zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich zu entwickeln. Der Bebauungsplan stellt zwar selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, bereitet aber Maßnahmen vor, die als Eingriff anzusehen sind.

Aufgrund dessen, dass das Plangebiet weitgehend bebaut ist, kann festgestellt werden, dass die Eingriffe in die Schutzgüter Mensch, Boden, Pflanzen und Tiere sowie Kultur- und Sachgüter gering erhebliche Eingriffe darstellen, während für die übrigen Schutzgüter kein Eingriffstatbestand vorliegt.

Die Ausführungen zur Eingriffsregelung führen zu dem Ergebnis, dass durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen, in Form von Maßnahmen zur Verringerung (z. B. Wasserdurchlässigkeit von notwendigen Versiegelungen) und zum Ausgleich (Pflanz- und Erhaltungsgebote), der mit der Umsetzung des Bebauungsplanes verursachte Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild i. S. der Naturschutzgesetzgebung im Vergleich zum Ausgangszustand innerhalb des Plangebietes vollständig ausgeglichen werden kann.

Neben den Belangen des Umweltschutzes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB auch die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für die Aufstellung des Bebauungsplanes von wesentlicher Bedeutung.

Die in der Fachplanung zum Schallimmissionsschutz enthaltenen Maßnahmen, die zur Einhaltung der Orientierungswerte erforderlich sind, wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet. Somit kann auch hier davon ausgegangen werden, dass diesbezüglich keine erheblichen nachhaltigen Auswirkungen zu erwarten sind.

Hinsichtlich der Eingriffe in das Schutzgut Kultur und Sachgüter wird ebenfalls eingeschätzt, dass mit den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zum Erhalt und den baugestalterischen Festsetzungen keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind.

11.4.1. Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellung

Aus der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen Anforderungen aufgrund der erheblichen nachhaltigen Umweltauswirkungen in folgenden Teilbereichen:

- Berücksichtigung der Lärmemissionen durch Verkehr und Gewerbe
- Sicherung von Grünflächen zur Erhaltung und/oder Entwicklung von Pflanzen und Tieren
- Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes im Zuge möglicher baulicher Maßnahmen

11.4.2. Schutzgut Mensch

Im Bebauungsplan werden für einzelne Teilgebiete unterschiedliche maximal zulässige Emissionskontingente je m² Grundstücksfläche sowohl für tags als auch für nachts festgesetzt.

Mit dieser Festsetzung werden die Orientierungswerte nach DIN 18005 eingehalten. Detaillierte Aussagen sind im Punkt 6.4. der Begründung bzw. der zum Bebauungsplan erarbeiteten Schallimmissionsschutzprognose enthalten.

Des Weiteren wurde eine Gliederung der Mischgebiete in die Teilflächen A und B vorgenommen. Dies erfolgte aus Gründen des Lärmschutzes. Über eine textliche Festsetzung wird geregelt, dass in den Teilflächen B keine Wohngebäude zulässig sind. Damit soll bewusst ein mögliches Heranrücken von Wohnhäusern an die künftige Bahnhofstraße verhindert werden, da für diese Bereiche die Einhaltung der Orientierungswerte nicht gesichert werden kann.

Für verschiedene schutzbedürftige Nutzungen, die im Plangebiet zulässig sind und die vom Straßenlärm beeinträchtigt werden können (z. B. Wohnen, Büros) wurden im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten. Diese Bereiche wurden in der Planzeichnung gekennzeichnet und dazu eine textliche Festsetzung getroffen. Ein bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile von 35, 40 bzw. 45 dB(A) in Abhängigkeit von der Lage in Bezug zum Lärmpegelbereich III, IV bzw. V ist zu gewährleisten. Da dies durch den Einbau normaler isolierverglaster Fenster nicht möglich ist, sind die entsprechenden Vorkehrungen zu treffen. Zusätzlich sind für Schlafräume oder Kinderzimmer schalldämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Es besteht jedoch auch die Möglichkeit, die schutzbedürftigen Räume zur lärmabgewandten Seite zu orientieren. Dann ist jedoch die Einhaltung der zulässigen Werte nachzuweisen.

11.4.3. Schutzgut Pflanzen und Tiere

Bei der Maßnahmeplanung im Bebauungsplan zum Schutz der Pflanzen und Tiere einschließlich ihrer Lebensräume geht es insbesondere um die Verbesserung der Lebensbedingungen für in Siedlungen lebende Pflanzen und Tiere. Die bestehenden Verhältnisse sind ökologisch wirksam, jedoch auch anthropogen geprägt. Neben dem Erhalt vorhandener Grünflächen soll eine Aufwertung des Gebietes vorgenommen werden. Dazu dienen besonders die Schaffung von Gehölzen aus standortheimischen Arten im Südosten des Plangebietes, die festgesetzten Baumpflanzungen entlang der Bauhaus- und Hardenbergstraße sowie die Erweiterung und Neugestaltung der Grünfläche am Seminarplatz.

Hinsichtlich des regionalen Biotopverbundes können die Flächen als Trittsteine fungieren und die Grünachsen entlang der Straßen stellen lineare Verbindungselemente dar.

Für die Stadt Dessau gibt es eine Baumschutzsatzung. Darin wurden auf der Grundlage des § 23 NatSchG LSA vom 11. Februar 1992 Bäume, Großsträucher und Hecken zu geschützten Landschaftsbestandteilen erklärt.

Bei notwendigen Rodungen und Baumfällungen sind die Verbotszeiten nach § 48 Abs. 1 NatSchG LSA einzuhalten.

11.4.4. Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft

Zur Begrenzung der Bodenversiegelung wurde festgesetzt, dass private Stellplätze und deren Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten sind, wobei der Abflussbeiwert der Flächen von 0,6 nicht überschritten werden darf.

Diese Maßnahme zum Bodenschutz dient gleichzeitig dem Schutzgut Wasser, da sie zu einer Verbesserung der Sickerwasserraten und damit der Grundwasserneubildungsrate dient.

Zur Sicherung und Verbesserung der klimatischen Situation wurden Festsetzungen zur Begrünung der Stellplätze getroffen. Diesbezüglich leisten auch die in der Bauhaus- und Hardenbergstraße ausgewiesenen Baumpflanzungen einen Beitrag.

11.4.5. Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Insbesondere erfolgt über die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen in Form von Baumpflanzungen entlang der Bauhaus- und Hardenbergstraße sowie der geplanten Erweiterung und Neugestaltung der Grünfläche am Seminarplatz und im Bereich des Bauhauses eine Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes.

In Verbindung mit der gemäß Wettbewerb vorgesehenen baulichen Umgestaltung der Bauhausstraße und des Seminarplatzes sollen die architektonischen Besonderheiten des Plangebietes mit der Gestaltung von Grün- und Freiflächen verbunden und der Zusammenhang zwischen Architektur und Landschaftsarchitektur hergestellt werden. Die diesbezüglich notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen sind im Bebauungsplan geschaffen worden.

Des Weiteren tragen die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zu Höhen baulicher Anlagen sowie die baugestalterischen Festsetzungen zu Dächern, Fassaden und zur Grundstücksgestaltung dazu bei, mögliche Eingriffe in das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild zu minimieren.

11.4.6. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Das im Plangebiet vorhandene Bauhaus als Weltkulturerbe, die zahlreichen unter Denkmalschutz stehenden Gebäude und die Homogenität großer Teilbereiche waren bei der Aufstellung des Bebauungsplanes besonders zu berücksichtigen.

Ziel der Planung war es auch, die architektonischen Besonderheiten des Gebietes mit der Gestaltung von Grün- und Freiflächen zu verbinden. Daraus ergeben sich Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern Kultur- und Sachgüter sowie Orts- und Landschaftsbild. Insofern sind die Maßnahmen zur Verringerung der Eingriffe bezüglich des Ortsbildes auch für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter von Bedeutung. Insbesondere wird jedoch durch die gestalterischen Festsetzungen zu Dächern, Fassaden und Grundstücksgestaltung der Eingriff in das Schutzgut Kultur- und Sachgüter verringert.

Eine weitere nachhaltige Maßnahme stellt die Festsetzung einer Baulinie im Einmündungsbereich Bauhausstraße/Hardenbergstraße in unmittelbarer Nähe zum Bauhaus dar. Damit sollen die vorhandenen Baufluchten aufgenommen und ein mögliches Zurücksetzen von Gebäuden in den hinteren Bereich der Grundstücke verhindert werden. Somit wird der städtebaulich/räumlichen Situation im Umgebungsschutzbereich des Bauhauses Rechnung getragen.

11.4.7. Bilanzierung

Nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die bei Umsetzung des Bebauungsplanes möglichen Eingriffe:

Biotop- und Nutzungstyp	Fläche in m ²	Biotopwert vorher	Minderung
teilversiegelte Fläche	356,0	3	1.068
Gärten	1.108,35	6	6.650,1
Scherrasen	1.151,9	7	8.063,3
Rabatten	159,3	6	955,8
Offenbodenfläche	50,88	6	305,28
Gehölz, nicht standortheimisch	4,8	13	62,4
Ruderalfluren	463,21	10	4.632,1

Ruderalfluren mit Gehölzsukzession	43	15	645
Gewässer (anthr.)	2,6	15	39
Summe	3.340,04		22.420,98

Für die Eingriffe in die Teilgebiete müssen 22.421 Punkte ausgeglichen werden.

Durch Ausgleichsmaßnahmen sollen die Eingriffe gem. § 20 Abs. 2 kompensiert werden.

Biotop- und Nutzungstyp	Fläche in m ²	Biototyp nachher	Biotopwert vorher	Biotopwert nachher	Differenz	Wertsteigerung
Entsiegelung in TG 3.3, 4.2, 7	679,7	Gärten	0	6	6	4.078,2
Abriss der Garagen	818	Feldgehölz, standortheimisch	0	15	15	12.270,0
Entsiegelung Seminarplatz	1.040	Grünanlage	0	10	10	10.400,0
Entwicklung Scherrasen	2.000	versiegelte Fläche	0	7	7	14.000,0
Summe						40.748,2

Insgesamt können 40.748 Punkte mit Ausgleichsmaßnahmen erreicht werden. Damit wird eine vollständige Kompensation des Eingriffs erreicht.

11.5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Standort

Planungsalternativen hinsichtlich des Standortes gibt es für das Plangebiet nicht. Es handelt sich um einen jahrzehntelang gewachsenen Standort, der nach dem Abzug der sowjetischen Streitkräfte in größeren Teilbereichen durch die Ansiedlung der Hochschule Anhalt und der Agentur für Arbeit wieder einer Nutzung zugeführt wurde. Ziel der Planung ist es, insbesondere diese Nutzungen im zentralen Bereich der Stadt Dessau zu sichern und ein Brachfallen von innerstädtischen Flächen zu verhindern. Dies ist auch im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Dessau festgeschrieben.

Planinhalte

In Bezug auf die Art der baulichen Nutzung wurden für verschiedene Teilflächen Planungsvarianten untersucht.

Das Teilgebiet 1 wurde im Bebauungsplan als Besonderes Wohngebiet ausgewiesen. Geprüft wurde eine Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet. Dem steht jedoch die vorhandene Nut-

zung kompletter ehemaliger Wohnhäuser in der Puschkinallee als Geschäfts- und Bürogebäude entgegen. Ziel der Planung war es, die vorhandenen Nutzungen zu sichern. Eine Ausweisung als WA hätte die Nutzungsaufgabe der o. g. Villen zur Folge. Künftige Nutzungsmöglichkeiten bestünden dann lediglich für Wohnzwecke, was jedoch aus Gründen der starken Immissionsbelastungen durch die Puschkinallee problematisch ist.

Eine Ausweisung des Teilgebietes 1 als Mischgebiet kommt ebenfalls nicht in Betracht, da das Gebiet eindeutig durch Wohnen geprägt ist. Dies spiegelt sich auch in der städtebaulichen Struktur in Form der großen Villen wider. Um diesen Charakter zu bewahren, sind zusätzliche Nutzungen gemäß § 6 BauNVO, insbesondere die gewerbliche Nutzung, nicht wünschenswert.

Das Teilgebiet 2 bildet mit seinen Teilbereichen 2.1, 2.2 und 2.3 funktionell eine Einheit und wurde als Sondergebiet Hochschule festgesetzt. Für das Teilgebiet 2.3 wurde eine Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet untersucht. Dies wäre anhand der derzeit vorhandenen Nutzungsstruktur prinzipiell denkbar, steht jedoch der Zielstellung der funktionell-räumlichen Verknüpfung des Bauhauses mit der Hochschule entlang der Bauhausstraße entgegen. Mit der Ausweisung als WA wäre eine Reduzierung der potenziellen Erweiterungsmöglichkeiten der Hochschule verbunden. Da dies dem Planungsziel „Sicherung und Stärkung des Hochschulstandortes“ entgegensteht, kommt eine Ausweisung dieses Teilgebietes als Allgemeines Wohngebiet nicht in Betracht. Gleiches trifft auch auf den südlichen Teil des Teilgebietes 5, die Teilfläche 5.2, zu.

Für das Teilgebiet 6 mit den Teilflächen 6.1 und 6.2 erfolgte eine Ausweisung als Sondergebiet Verwaltung. Damit wird die vorhandene Nutzung des neu errichteten Gebäudekomplexes für die Agentur für Arbeit gesichert. Möglich wäre auch eine Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche. Im Falle einer Nutzungsaufgabe ergeben sich jedoch bei der Ausweisung als Sondergebiet Verwaltung vielfältigere Nutzungsmöglichkeiten.

Das Teilgebiet 8 mit den Teilflächen 8.1 und 8.2 wurde anhand der vorhandenen unterschiedlichen Nutzungen als Mischgebiet ausgewiesen. Bestandteil dieses Gebietes ist auch der Bereich des ehemaligen Impfstoffwerkes. Für diesen Teilbereich könnte auch eine Festsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet erfolgen. Durch die Integration in das Mischgebiet eröffnen sich mittel- bzw. langfristig vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für die nicht bzw. nur teilweise genutzten Gebäude.

Eine Ausweisung als Allgemeine Wohngebiete kommt nicht in Betracht. Hintergrund sind zum Einen die derzeit vorhandenen vielfältigen Nutzungen, die erhalten werden sollen und zum Anderen die bereits vorhandenen Lärmbelastungen durch die Bahnlinie und die geplante Bahnhofstraße.

Hinsichtlich der Umgestaltung des Seminarplatzes liegt ein Wettbewerbsentwurf vor. Dieser sollte bei der Aufstellung des Bebauungsplanes in Bezug auf die planungsrechtlichen Belange berücksichtigt werden. Jedoch ist mit der Umsetzung ein Wegfall von Teilen der hier derzeit vorhandenen Grünflächen und Bäumen verbunden. Des Weiteren ergeben sich größere Eingriffe in das Eigentum an Grund und Boden der Hochschule.

Um dieses zu verhindern, wurde im Vorentwurf des Bebauungsplanes eine mögliche Variante unter Beibehaltung der Grundzüge des Wettbewerbsergebnisses vorgeschlagen. Die planungsrechtliche Umsetzung der Wettbewerbslösung ist im Punkt 6.2 Grünplanung dargestellt.

In Bezug auf das Erschließungssystem ergeben sich bei der im Bebauungsplan enthaltenen Varianten keine grundlegenden Veränderungen.

11.6. Zusätzliche Angaben

11.6.1. Technische Verfahren der Umweltprüfung

Zur Beurteilung der Planung, aus der Sicht von Natur und Landschaft, wurde ein Grünordnungsplan erarbeitet, der fachlich auf den Landschaftsplan der Stadt Dessau, die Planung des ökologischen Verbundsystems des Landes Sachsen-Anhalt, Planung von Biotopverbundsystemen in der Stadt Dessau und die Kartierung der Gebäudebrüter des Stadt Dessau zurückgreift. Die Bilanzierung erfolgte auf der methodischen Grundlage des Bewertungsmodells von Sachsen-Anhalt.

Zur Beurteilung potenzieller Lärmemissionen wurde eine Schallimmissionsschutzprognose erarbeitet. Diese umfasst sowohl den Gewerbe- als auch den Verkehrslärm.

In Bezug auf den Gewerbelärm wurde die Vorbelastung sowohl aus dem Gebiet selbst als auch aus angrenzenden Gebieten erfasst und das noch zur Verfügung stehende Kontingent auf die Teilgebiete verteilt, von denen mögliche Emissionen ausgehen können.

Bei der Ermittlung der Lärmemissionen durch Verkehrslärm wurde auf vorliegende Verkehrszählungen und Prognosewerte aus dem Verkehrsentwicklungsplan, Fortschreibung 2005, mit funktionsfähiger Bahnhofstraße zurückgegriffen.

Während die Verkehrszählungen selbst nur geringen Schwankungen unterliegen sind, sind die Prognosewerte durch deutlich mehr äußere Faktoren beeinflusst. Im Rahmen der Bearbeitung der Fortschreibung des Verkehrsentwicklungssystems wurde die sich abzeichnende Stadt- und Bevölkerungsentwicklung zugrunde gelegt. Insofern sind auch die Prognosewerte eine ausreichende Grundlage für die Beurteilung der Umwelteinwirkungen.

Beide Fachgutachten wurden in die Umweltprüfung zur Beurteilung und zur Festsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von erheblichen Umweltauswirkungen einbezogen.

Schwierigkeiten haben sich bei der Erhebung der Grundlagen nicht ergeben. Aus den vorliegenden Unterlagen haben sich auch keine Anhaltspunkte für eine vertiefende Untersuchung einzelner Aspekte ergeben. Die relevanten Umweltfolgen, die mit der Umsetzung des Bebauungsplanes verbunden sind, wurden in den genannten Gutachten überprüft, so dass hinreichende Beurteilungskriterien vorliegen.

11.6.2. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Gemäß § 4 Abs. 3 BauGB unterrichten die Behörden nach Abschluss des Verfahrens die Gemeinde, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplanes erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat. Dies betrifft sowohl Behörden außerhalb der Stadtverwaltung als auch die städtischen Ämter.

In Ergänzung dazu sollen die städtischen Ämter das Stadtplanungsamt über Beschwerden zu Umweltbelangen aus dem Plangebiet und dessen Umgebung informieren. Das Stadtplanungsamt überprüft berechtigte Beschwerden auf Bebauungsplanrelevanz. Damit werden mögliche erhebliche Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter überwacht.

Die im Rahmen der Verkehrslärberechnung zugrunde gelegten Ausgangsdaten werden in Bezug auf die Verkehrsbelegung nach Fertigstellung der Bahnhofstraße überprüft. Dies erfolgt durch Verkehrszählungen. Damit werden erhebliche Umweltauswirkungen auf den Menschen überwacht.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird die Einhaltung der Festsetzungen in Bezug auf die Umwelt kontrolliert. Des Weiteren erfolgt nach Realisierung des Bauvorhabens eine Kontrolle durch Begehung vor Ort, um zu prüfen, inwieweit die Festsetzungen des Bebauungsplanes umgesetzt worden sind. Damit werden erhebliche Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser infolge Überbauung und die Schutzgüter Tier- und Pflanzenwelt sowie Landschaftsbild durch Begrünungsmaßnahmen überwacht.

11.7. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen historisch gewachsenen Standort in der Innenstadt von Dessau. Nach dem Abzug der sowjetischen Streitkräfte Anfang der 90er-Jahre wurde eine sinnvolle Nachnutzung dieses Bereiches des Plangebietes erforderlich. So entstanden hier Ende der 1990er-Jahre/Anfang 2000 die Gebäude für die Hochschule Anhalt und die Agentur für Arbeit.

Ein wesentliches Planungsziel besteht in der langfristigen Sicherung und Stärkung des Hochschulstandortes. Gleichzeitig sollen auch Möglichkeiten für eventuelle Erweiterungen offen gehalten werden.

Bestandteil des Plangebietes ist auch das Bauhaus als UNESCO-Weltkulturerbe. Mit der Planung soll der Standort festgeschrieben und für die umgebenden Nutzungen Festsetzungen in Bezug auf die Art, das Maß und die Baugestaltung getroffen werden, die dem Umgebungschutz für das Bauhaus Rechnung tragen. Des Weiteren sollen die im Geltungsbereich vorhandenen homogenen Strukturen gesichert werden.

Besonders wertvoll für das Plangebiet sind die stadtgebietsprägenden Baulichkeiten des ehemaligen hygienischen Instituts am Seminarplatz und in der Jahnstraße, das ehemalige Lyzeum sowie die Villenbebauungen entlang der Puschkinallee, Franz-Mehring-Straße und Hardenbergstraße. Ziel der Planung ist der Erhalt dieser Gebäude, einschließlich der Wohnfunktion innerhalb der villenartigen Gebäude.

Auch für die übrigen im Plangebiet vorhandenen Nutzungen soll der Fortbestand über den Bebauungsplan langfristig gewährleistet werden.

Aus diesen v. g. Zielstellungen resultierte die Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten, einem Besonderen Wohngebiet, Sondergebieten Hochschule, Sondergebieten Verwaltung und Mischgebieten.

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit dem Bebauungsplan vorbereitet werden, sind Lärmemissionen, Bodenversiegelungen, der Verlust von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere sowie Beeinträchtigungen der Kulturgüter zu erwarten.

Auf der Basis der zum Bebauungsplan parallel erarbeiteten Fachgutachten wurden im Bebauungsplan Maßnahmen festgesetzt, die diese Umwelteinwirkungen vermeiden, verringern oder ausgleichen.

Die Auswirkungen durch Gewerbelärm werden durch

- die Festsetzungen von maximal zulässigen Emissionskontingenten je m² Grundstücksfläche ausgeglichen.

Hinsichtlich der Auswirkungen durch Verkehrslärm wurden

- Festsetzungen hinsichtlich des erforderlichen Schalldämmmaßes für Außenbauteile für bestimmte Nutzungen in Abhängigkeit von deren Lage

getroffen. Damit werden die Auswirkungen ausgeglichen.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch folgende Festsetzungen im Bebauungsplan kompensiert:

- Erhaltung von Einzelbäumen
- Baumpflanzungen entlang öffentlicher Straßen und auf Stellplätzen
- Ausweisung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalt
- Begrünung und Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

Bezogen auf den Verlust von Boden muss berücksichtigt werden, dass der Standort jahrzehntelang genutzt ist und natürlich gewachsener Boden nicht mehr vorhanden ist.

Zur Begrenzung der Bodenversiegelung wurde festgesetzt, dass private Stellplätze und deren Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise errichtet werden. Diese Maßnahme wirkt sich gleichzeitig positiv auf die Versickerung und damit auf die Grundwasserneubildung aus.

Zur Verbesserung der klimatischen Situation wurden Festsetzungen zur Begrünung der Stellplätze getroffen. Insbesondere leisten auch die Maßnahmen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Gehölzen diesbezüglich einen wesentlichen Beitrag.

Um Beeinträchtigungen auf die Kulturgüter zu minimieren, erfolgten

- Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen
- baugestalterische Festsetzungen zu Fassaden, Dächern, Grundstücksgestaltung und Werbeanlagen
- Ausweisung einer Baulinie in unmittelbarer Umgebung des Bauhauses.

Diese v. g. Maßnahmen und die o. g. grünordnerischen Festsetzungen tragen auch wesentlich dazu bei, dass das weitgehend vorhandene harmonische Ortsbild erhalten bleibt bzw. aufgewertet wird.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Umweltbelastungen bei der Umsetzung des Bebauungsplanes keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Literatur und Quellennachweis

- [1] Stadt Dessau (2004)
Flächennutzungsplan

- [2] Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt - Bitterfeld - Wittenberg (07. Oktober 2005 / 09. November 2005)
Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt - Bitterfeld - Wittenberg

- [3] Fickert/Fieseler (9. Auflage)
Baunutzungsverordnung - Kommentar

- [4] LPR Landschaftsplanung Dr. Reichhoff (Dezember 2006)
Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 114 - A, Vorentwurf

- [5] Acerplan (Dezember 2006)
Schallimmissionsschutzprognose zum Bebauungsplan Nr. 114 - A

- [6] SALEG Sachsen-Anhaltinische Landesentwicklungsgesellschaft mbH (März 2003)
Bericht über die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen Dessau-Nordwest