



**Aufgabenstellung und Leistungsbeschreibung für die Erarbeitung
eines Bebauungsplans über Teilflächen des Stadteingangs Ost:
Mühleninsel**

Dessau-Roßlau, 22. August 2023

Inhaltsverzeichnis

Ausgangssituation	3
Bestandssituation	5
Planungsabsichten.....	6
Maßnahmenbeschreibung	6
Verkehr	8
Umweltverträglichkeitsprüfung	10
Immissionsschutz	10
Natur- und Umweltschutz	10
Eingriffsregelung.....	11
Baugrund	12
Geltungsbereich	12
Maßnahmen zur Klimaanpassung	13
Einzelmaßnahmen mit ihren Klimaanpassungswirkungen:	13
Anhang	13

Ausgangssituation

Der Masterplan Innenstadt Dessau von 2013 (Anlage 1) formuliert mittelfristig (im Zeitraum von 5 bis 10 Jahren) umzusetzende Ziele im Handlungsraum „Stadtpark, Muldebalkon und Grüne Ost-West-Traverse“.

Der Muldebalkon wird hier als Zielpunkt der Ost-West-Traverse (Grünverbindung zwischen Stadtpark und Lustgarten) definiert. Hier soll ein grüner Balkon an der Mulde die Lagequalität am Wasser erstmals für die Innenstadt erschließen. In Verbindung mit einer großzügigen Querung der B 185 und dem Verzicht auf die großflächige Stellplatzanlage soll die ehemalige Mühleninsel neu geordnet und als Freifläche mit hoher Aufenthaltsqualität entwickelt werden.

Nicht erst die Bewerbung der Stadt Dessau-Roßlau 2016 um die Landesgartenschau 2022 zeigte, wie tief der Wunsch nach einem städtischen Zugang an die Mulde allgemein verwurzelt ist. Auch wenn die Bewerbung den Zuschlag für die LAGA nicht bekommen hat, so waren doch die Bilder vom aufgewerteten Stadteingang Ost fest in die Köpfe gesetzt.



Abbildung 1 Perspektive Lustgarten-Muldufer



Abbildung 2 Perspektive Muldpromenade

Im Zeitraum 2019/2020 wurde daher in mehreren Planungsschritten ein Dialogverfahren mit Bürgern, Politik und Stakeholdern durchgeführt und gemeinsam verschiedene Entwurfsideen erarbeitet. Im Ergebnis hat ein Auswahlgremium ein Votum ausgesprochen und eine in den zeitlichen Kontext gesetzte abschnittsweise Umsetzung angeregt, die aus verschiedenen Komponenten der verschiedenen Beiträge der Teilnehmenden besteht. Im Ergebnis liegt nun ein Masterplan zur Gestaltung „Stadteingang Ost“ vor, der als Arbeitsrichtung Entwicklungsziele und -anforderungen, vorhandene Planungen und die aus dem Votum empfohlenen Gestaltungselemente der städtebaulich-freiräumlichen Entwicklung zusammenführt.

Mit der Annahme des Masterplans „Stadteingang Ost“ im Juli 2020 (Anlage 2) hat der Stadtrat über Schwerpunkte der weiteren städtebaulich-freiräumlichen Entwicklung im Planungsraum entschieden (siehe BV/143/2020). Dazu gehört auch die Gestaltung der Uferbereiche beidseitig der Mulde. Ziel ist es, den unmittelbaren Bezug und Zugang zur Mulde sowie den öffentlichen Freiraum mit seiner Lagequalität am Wasser aufzuwerten (Masterplan S. 10).

Für eine repräsentative Freiraumgestaltung der westlichen Uferseite sind in diesem Masterplan folgende Maßnahmen zugeordnet:

Gestaltung Lustgarten	Freiraum zwischen Lustgartenmauer und Ludwigshafener Straße barrierefrei und als offene, vielfältig nutzbare Fläche für Freizeit, Erholung; Sichtbeziehungen über die Mulde gestalten
Gestaltung Lustgartenmauer und Lustgartentor	Verlängerung der Lustgartenmauer nach Norden hin
Gestaltung Mühleninsel	Freiraum zwischen Muldeufer und Ludwigshafener Straße für Freizeit, Erholung; Sichtbeziehungen über die Mulde; Uferbereich südlich des Wehrs baulich als Muldebalkon gestalten; nördlicher Teil landschaftlich als Muldeterrasse ausprägen

Prioritär standen kurzfristig folgende Arbeitsschritte im Fokus:

Gestaltung Lustgarten Studie Gesamtkonzept unter öffentlicher Beteiligung

Gestaltung Mühleninsel Studie Gesamtkonzept unter öffentlicher Beteiligung

Varianten zu Umsetzungsschritten hat die Studie zur „Aufwertung Stadteingang Ost im Bereich Ludwigshafener Straße und dem Muldeufer“ (November 2021, Anlage 3) geliefert. In deren Ergebnis der Stadtrat über den Verbleib der Bundesstraße in ihrer derzeitigen Lage entschieden hat.

Deshalb bleibt die Lage der Straße hier bei der weiteren Betrachtung unberührt und der Schwerpunkt liegt auf den Maßnahmen am Lustgarten selbst und im Bereich Mühleninsel/Muldeufer.



Abbildung 3 Darstellung der Planungsbereiche Lustgarten (links) und Mühleninsel (rechts)

Bestandssituation



Die Mühleninsel stellt sich derzeit als wenig attraktiver Freiraum dar. Geprägt ist sie von einer großen Stellplatzanlage, die zur optischen Abschirmung von Erdwällen umfasst ist.

Bis auf die Zufahrt zur Messstation des LHW und den Geh-/Radweg zur Tiergartenbrücke (mit Bank) gibt es keine Aufenthaltsqualität.

Einzig mit dem Ersatzneubau der Friedensbrücke in 2017 wurde beiderseits des westlichen Brückenkopfes eine sog. Landschaftstreppe errichtet, die es ermöglicht, sich von der Brücke aus der Mulde zu nähern, sich zu setzen und dort zu verweilen.



Die zuletzt 1838 umgebaute und namensgebende Mühle mit Gestänge und Wehr (links eine Darstellung der Planung von 1938 über der aktuellen Stadtgrundkarte) teilte einen Mühlkanal von der Mulde und schuf somit die Insel, die bis Anfang 1945 in Nutzung war. Nach der Zerstörung der Mühle Ende des 2. Weltkrieges wurden die Baulichkeiten abgebrochen. Reste davon und der Schutt wurden zur Verfüllung des Mühlbachs genutzt und befinden sich noch immer im Körper der heutigen Mühleninsel, die dadurch ihre Insel-Eigenschaft verloren hat.

Die in den 1950er Jahren gebaute Mulduferstrandstraße (MuRa, später Ludwigshafener Straße) schnitt nun die Stadt von der Mulde ab, teilte den Lustgarten und quert ein Stück des früheren Schlossgrundrisses. Die Barrierewirkung der MuRa als Bundesstraße 185 ist enorm.

Nicht erst seit Errichtung der Stellplatzanlage stellt sich das Gelände der Mühleninsel (hier

orangefarben unterlegt) heute als ungeordnet und unattraktiv dar.

Planungsabsichten

Maßnahmenbeschreibung

Aus den Studien „Straßenquerung Ludwigshafener Straße“, „Museumscampus“ und „Studie zu Gestaltungsschwerpunkten Stadteingang Ost – Lustgarten und Mühleninsel“ (2020/2021) sind in einem komplexen Planungsprozess in den Themenfeldern Städtebau – Verkehr – Freiraum Ziele für die städtebauliche, verkehrliche und freiräumliche Entwicklung entstanden und Gestaltungsschwerpunkte herausgearbeitet worden, die in unterschiedlichen Zeithorizonten verwirklicht werden können und sollen.

Für die Freiräume Lustgarten und Mühleninsel sind kurzfristig zu realisierende Maßnahmen bestimmt worden, die zwar eine perspektivische Absenkung der Ludwigshafener Straße ermöglichen, bis zu diesem Zeitpunkt jedoch ein qualitativ hochwertiges Freiraumangebot vorhalten.

Die Mühleninsel, die bisher überwiegend als Fläche mit Verkehrsfunktionen (ruhender Verkehr) belegt ist, ist freiräumlich ohne jeglichen Reiz und wird nur als Zuwegung zur Tiergartenbrücke gequert. Zukünftig soll gerade auf der Mühleninsel das reizvolle Muldufer erlebbar gemacht und mit einem Freizeitangebot, das alle Generationen anspricht, einladend gestaltet werden. Orte der Begegnung gehören genauso dazu wie ausgeprägte Spielräume für kleinere, größere Kinder und Jugendliche / junge Erwachsene. Im Gespräch sind ein Café am Flussufer und Orte der Begegnung, die einer Uferpromenade gerecht werden.

Stadt Dessau-Roßlau

Amt für Stadtentwicklung, Denkmalpflege und Geodienste

Dessau
Roßlau

Variante 1 - Entwurfsidee

Großzügige Querung (Niveaugleich) – Lustgarten / Mühleninsel



Adaption des Lustgartens

Durchgängige attraktive Uferpromenade

Eingangsbereich an der Friedensbrücke

Abenteuerspielplatz, Beachvolleyball

Gastronomie mit Terrasse an der Ufermauer

Generationenspiel und Kleinkinderspielplatz

Südliches Ufer naturnah

Abbildung 4 Schaubild aus der Präsentation November 2021

Der Generationenaspekt, die Ufergestaltung und das Flusserleben sind zeitgemäße, hier längst überfällige Themen. Ihre komplexe Ausformulierung beinhaltet jedoch auch eine grundlegende planerische Aktivierung. Erfordernisse und Vorleistungen der Bauleitplanung sind hiermit ebenso verbunden wie die Berücksichtigung von Aspekten des Natur- und Hochwasserschutzes und des Wasserrechts einschließlich der dafür notwendigen Genehmigungsverfahren.

Die folgenden Perspektiven veranschaulichen die Gestaltungsidee:



Abbildung 5 Blick auf die Mühleninsel aus Richtung Ost und aus Richtung Nord

Für drei von vier der ausgewählten Bereiche wurde die Gestaltung in der Studie vertieft. Sie sind in Abbildung 5 verortet. Die in Anlage 4 beigefügte Studie „Aufwertung Stadteingang Ost im Bereich Ludwigshafener Straße und dem Muldufer“ erläutert die zutreffenden Schwerpunkte A bis C näher:



Abbildung 6 Verortung der Vertiefungsbereiche

Für die Umgestaltung und Aufwertung des Lustgartens (Vertiefungsbereich D) wurden Ende 2022 Fördermittel bewilligt. Neben einer gärtnerisch-kleinteiligen Struktur, einem blühenden Band, als Zitat für den historischen Lustgarten soll eine Hecke die historische Lustgartenmauer aufnehmen, vervollständigen und in den Lustgarten hinein verlängern.

Für die Umgestaltung/Bebauung der Mühleninsel ist ein Bebauungsplan aufzustellen, der alle vor Ort maßgeblichen Aspekte/Belange von Naturschutz, Artenschutz, Bodenschutz, Hochwasserschutz, Freiraumgestaltung, Verkehr und Immissionschutz und nicht zuletzt der Sicherheit an der Wehranlage Rechnung trägt.

Verkehr

Der Lustgarten bekommt ein verändertes Wegesystem, das die Aneignung der Flächen unterstützt und einen funktionierenden Bezug zur Mühleninsel herstellt. Ein Weg soll vom kleinen Vorplatz am Lustgartentor zum Muldufer als Teil der touristischen Hauptroute Elberadweg, Hauptroute Alltagsradwegenetz: Stadtzentrum-Mildensee in Richtung Tiergartenbrücke führen. Er führt auf einen Übergang der B 185 für Fußgänger und Radfahrer.

Der Teilbereich Lustgarten wird daher auf die reine Umgestaltung/Aufwertung beschränkt. Die Wegeverbindung wird als Rad- und Fußweg vom Lustgartentor bis zur B 185 hergestellt.

Vor der Festlegung der baulichen Umgestaltung der Querungsmöglichkeit ist eine verkehrstechnische Untersuchung erforderlich, um sämtliche bauliche Maßnahmen und verkehrsorganisatorische Aspekte der Veränderung der Querungsmöglichkeit an der B 185 für Fußgänger und Radfahrer wie auch das

Erschließungserfordernis für die begehrte gastronomische Nutzung als auch der Spieleinrichtungen auf der Mühleninsel zu ermitteln. Diese Querung und Anbindung sowie die Radwegführung auf der Ostseite der Bundesstraße werden Bestandteil der Planungen zum Bereich Mühleninsel. Diese Planung stellt eine Änderung der Planfeststellung zur Bundesstraße B 185 dar und soll im Bebauungsplanverfahren gem. § 17b Fernstraßengesetz (FStrG) planfeststellungsersetzend mit bearbeitet werden.

Da der hier zu betrachtende Geltungsbereich nur ein Teil einer umfänglichen Umgestaltung des Bereiches Mühleninsel-Lustgarten-Stadtschloss/Museen darstellt muss hier verkehrlich der Blick größer gefasst werden. Mit den Planungen für das sog. „Museumsquartier“ geht auch die Umverlegung des Kreuzungsbereichs Askanische Straße/Ludwigshafener Straße einher. Mit diesem Teilabschnitt ist eine Planfeststellung verbunden, der eine verkehrstechnische Untersuchung zu den neu zu formenden Verkehrsverbindungen/Einmündungen vorangestellt werden muss.

Beide hier genannten verkehrlichen Untersuchungsbereiche sind in eine Verkehrstechnische Untersuchung zusammengefasst zu betrachten (siehe nachfolgende Darstellung). Dieser wiederum ist eine aktuelle Verkehrszählung voranzustellen.

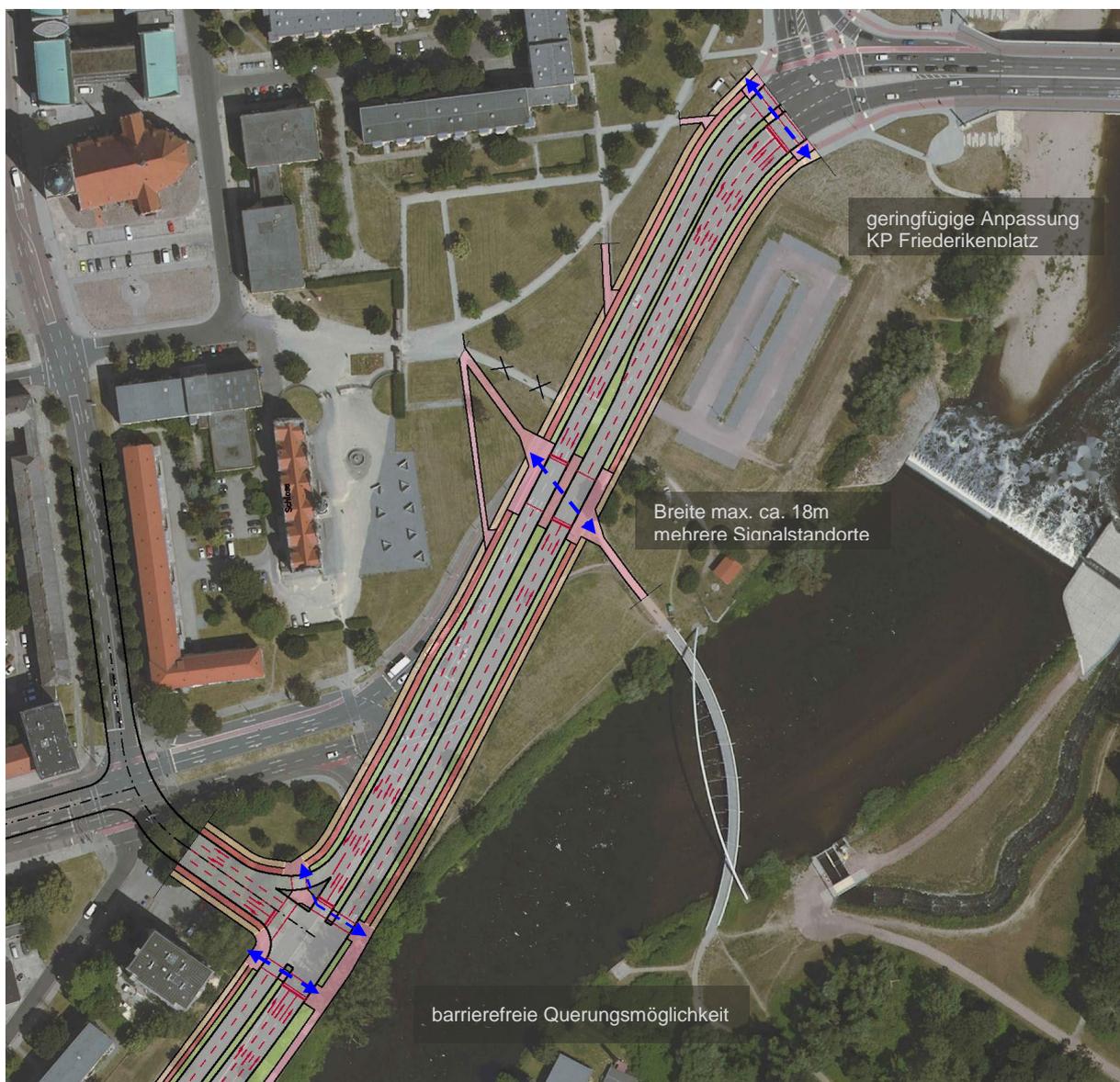


Abbildung 7 Darstellung der künftigen Verkehrsanlage

Umweltverträglichkeitsprüfung

Auch wenn die Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) keinen Anhaltspunkt für die Erforderlichkeit der Durchführung einer UVP erkennen lässt, so sind doch die vom Vorhaben berührten Schutzgebiete gem. Anlage 2 zum UVP ausreichend Anlass zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Die folgende überlagernde Darstellung der Schutzgebiete macht die natur- und artenschutzrechtliche Relevanz deutlich:

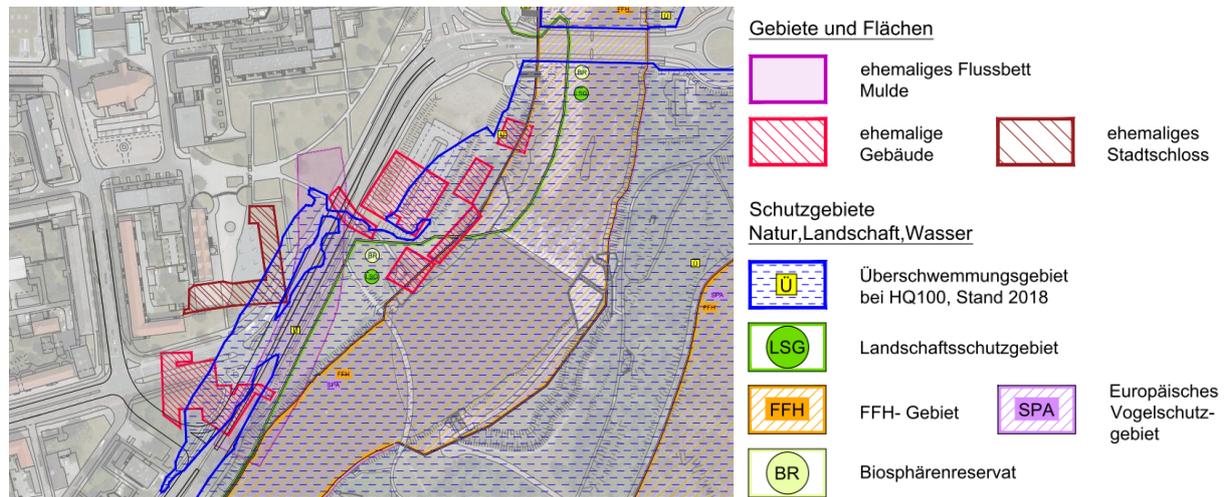


Abbildung 8 Überlagerung Luftbild 2021 mit Schutzgebieten und Bodenstörungen

Immissionsschutz

Vorbereitend für die Planung bedarf es einer Immissionsprognose. Die Ludwigshafener Straße bildet als Bundesstraße B 185 im Wesentlichen die westliche Grenze des Geltungsbereiches des Plangebietes. Das Planungsziel, die Herstellung von Anlagen für schutzwürdige Nutzungen wie Spiel- und Erholungsbereiche im Geltungsbereich erfordert die Untersuchung des Lärm- und Staubeintrags und gutachterliche Empfehlungen zu deren Minderung.

Für die Erarbeitung der Gutachten ist es erforderlich, zum einen die verkehrliche Belastung in den relevanten Straßenräumen zu ermitteln und eine planbedingte Verkehrszunahme zu prognostizieren, die sich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes auf das bestehende Straßennetz ergibt.

Da die Nutzung des neu gestalteten Geländes vornehmlich durch zu Fuß Gehende und Radfahrende, Kinder und deren Eltern erfolgen wird und keine Stellplätze am Standort mehr angeboten werden sollen, wird sich eine Fahrzeugbelastung nicht unmittelbar im Geltungsbereich, sondern eher indirekt auf die nahegelegenen Stellplätze an der B 185 (östlich der Mulde) und den Parkplatz Friederikenplatz auswirken. Die Prognose soll dazu beitragen, festzustellen, ob zur Berücksichtigung des Konfliktbewältigungsgebotes die Nachbarschaft (z. B. die Wohnbebauung Am Lustgarten) in die städtebauliche Planung, zumindest aber in die Immissionsprognosen einzubeziehen ist.

Natur- und Umweltschutz

Die Stadt Dessau-Roßlau verfolgt das Ziel, die ehemalige Mühleninsel zu einem attraktiven Aufenthaltsbereich und Zugang zur Mulde zu entwickeln.

Die Regelungen des Baugesetzbuches (BauGB) verlangen deshalb in § 1 Abs. 6 Nr. 7a die Berücksichtigung von Auswirkungen u. a. auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt und in § 1a Abs. 3 die Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich im Rahmen der Abwägung. Die Regelungen beziehen sich jedoch nicht auf den besonderen Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Wenn auch der Träger der Bauleitplanung nicht als direkter Adressat des § 44 Abs. 1 BNatSchG gilt, kann dennoch der besondere Artenschutz einen rechtlichen Hinderungsgrund darstellen, der eine mangelnde Vollzugsfähigkeit der Planung begründet. Erweist es sich, dass Darstellungen bzw. Festsetzungen des B-Plans nur unter Verletzung der artenschutzrechtlichen Verbote umgesetzt werden können, entspricht der Plan nicht den Anforderungen des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB und ist somit nichtig.

Folglich sind, um rechtliche Beanstandungen zu vermeiden bzw. die Vollzugsfähigkeit des Vorhabens nicht zu gefährden, die artenschutzrechtlichen Regelungen zu beachten.

Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag soll mit dem Prüfungsziel erstellt werden, ob und in welchem Umfang durch die im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen (Bauflächen, Wege- und Grünflächen, Flächen für ggf. Stellplätze und Erschließungsanlagen etc.) Schädigungen und Störungen für vorkommende Tierarten im Sinne des § 44 BNatSchG gegeben sind, wie sie vermieden bzw. ausgeglichen werden können und inwieweit, falls erforderlich, die Voraussetzung für eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG gegeben ist.

Als Grundlage hierfür sollen Kartierungen von Tier- und Pflanzenarten durchgeführt werden. Zusätzlich sollen für den Geltungsbereich zur Charakterisierung der Lebensräume von Flora und Fauna die Biotoptypen durch eine terrestrische Kartierung erfasst werden.

Die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen erfordern vor allem für die noch unbebauten Flächen eine strikte, artbezogene Prüfung und funktionale Ausgleichsmaßnahmen zur Sicherung eines günstigen ökologischen Zustands der Arten. Die entsprechend gebietsrelevanten Artengruppen sind mit der unteren Naturschutzbehörde frühzeitig abzustimmen. Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass ornithologische Untersuchungen zum Thema der Flugbewegungen innerhalb des Plangebietes und der angrenzenden Bereiche erforderlich sind.

Zur Leistungserbringung sind fundierte biologische und ökologische Fachkenntnisse erforderlich. Notwendig ist, alle vorkommenden, europarechtlich geschützten Arten zu identifizieren. Für die relevanten Arten müssen dann alle möglichen Wirkfaktoren des Vorhabens identifiziert und beurteilt sowie falls erforderlich Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen geplant werden.

Für den Fall, dass der zur Verfügung stehende Untersuchungszeitraum für Flora und Fauna auftragsbedingt (Zeitpunkt der Auftragserteilung) eingeschränkt ist, und relevante Artengruppen nicht mehr ausreichend erfasst werden können, soll partiell eine Einschätzung des Artenpotenzials auf Grundlage der Vegetations- und Biotopstruktur erfolgen.

Eingriffsregelung

Gemäß § 1a Baugesetzbuch (BauGB) hat der Planungsträger bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, das heißt insbesondere auch die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz, in der Abwägung zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Planung soll eine Erfassung und Bewertung der Schutzgüter sowie eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung vorgenommen werden. Dafür ist u. a. die im Land Sachsen-Anhalt seit 2004

geltende Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt) gemäß zur Ermittlung und Bewertung eines Kompensationsbedarfes heranzuziehen.¹

In der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sind die Flächen zu bestimmen, die in ihrer Biotopfunktion durch einen Eingriff betroffen sind.

Baugrund

Im Vorfeld wurden für den Geltungsbereich nördlich der Zuwegung zur Tiergartenbrücke sowohl Baugrund- als auch hydrogeologische Situation in einer Voruntersuchung erfasst und bewertet (Anhang Nr. 4).

Aus der ursprünglichen Bebauung sind im Untergrund Bauwerksreste und Auffüllungen aus Trümmerschutt vorhanden. In diesem Zustand ist der Baugrund für Gründungen von Bauwerken und Verkehrsanlagen nicht geeignet. Entsprechend sind für bauliche Nutzungen auf der Mühleninsel erhebliche Maßnahmen zur Schaffung eines bebaubaren Untergrundes bzw. Sondergründungen erforderlich.

Zur Schaffung von Hochwassersicherheit (HQ 100 – siehe oben) sind Terrassierungen zum Schutz der Nutzenden und der begehrten Anlagen erforderlich.

Das Regenwasser kann in diesen Bereichen aufgrund dessen nicht versickert, sondern sollte unmittelbar in die Mulde eingeleitet werden.

Mit Ausnahme der o. a. Bauschutt-Auffüllungen wird das Altlastenrisiko als gering bewertet.

Das Vorhandensein von Kampfmitteln wird für das gesamte Stadtgebiet Dessaus vermutet. Der Standort ist durch die Kriegszerstörung sehr wahrscheinlich kampfmittelbelastet. Die Sondierung kann aufgrund der Bodenbeschaffenheit (Trümmer, Schutt, Bauwerksreste) nur mit Tiefensondierungen erfolgen.

Geltungsbereich

§ 9 Abs. 7 BauGB befasst sich mit der Festsetzung des räumlichen Geltungsbereichs, allerdings nicht mit den materiell-rechtlichen Anforderungen, die für die Abgrenzung von Plangebiet und den Inhalt der Planung gelten. Maßgebend ist hierfür § 1, insbesondere § 1 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 6 und 7 BauGB. Nach diesen Rechtsgrundsätzen ist die Frage zu beantworten, ob und unter welchen Voraussetzungen sich ein Bebauungsplan auf ein Grundstück oder mehrere Flächen erstrecken darf.

Die beabsichtigte Festsetzung muss geeignet sein, den mit dem Bebauungsplan verfolgten Zweck allein oder zusammen mit anderen rechtlich zulässigen Festsetzungen bzw. nachgeordneten Möglichkeiten der Konfliktbewältigung zu erfüllen.

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. In dem Bebauungsplan wird bestimmt, ob und was für eine Bebauung zulässig ist. Zudem wird in ihm die mögliche bauliche Nutzungen von allen Grundstücken, die in seinem Geltungsbereich liegen, bestimmt. Die Bedeutung des Bebauungsplans für die städtebauliche Ordnung wirkt sich auch vor allem nach §§ 29 ff. BauGB in Bezug auf die städtebaurechtliche Zulässigkeit von Vorhaben aus. Vor diesem Hintergrund ist es von großem Interesse, dass das Plangebiet so abgegrenzt wird, dass die für die Zulässigkeit maßgebenden Festsetzungen vollzugsorientiert erfolgen können.

¹ Runderlass des MLU, MBV, MI und MW vom 16.11.2004 – 42.2-22302/2

Im Anhang Nr. 5 ist dafür eine vorläufige Abgrenzung beigefügt worden, die nach Durchführung der Beteiligung nach den §§ 3 und 4, Abs. 1 BauGB anzupassen ist. Die Plangebietsgröße beträgt danach ca. 2,2 ha.

Maßnahmen zur Klimaanpassung

Die im Projekt genannten Maßnahmen sind überwiegend multifunktionale und naturbasierte Maßnahmen, die in jeder Hinsicht eine positive Wirkung für das urbane Mikroklima, das Ökosystem und für die Bürgerinnen und Bürger erzielen sollen. Als naturbasierte, kostengünstige Maßnahmen haben sie positive Wirkungen z. B. auf die Durchlüftung, Verschattung, Kühlwirkung, Regenwasserversickerung (aufgrund der Baugrundverhältnisse leider eingeschränkt), Biodiversitätsförderung, Kohlenstoffbindung.

Hier sind im Festsetzungskatalog die Möglichkeiten des BauGB auszunutzen, um die nachfolgend aufgeführten Ziele weitgehend festzulegen.

Einzelmaßnahmen mit ihren Klimaanpassungswirkungen:

Durchlüftung:

- Wiederherstellung und Weiterentwicklung von Grün- und Wegeverbindungen

Erhöhung der Kühlwirkung/ Verschattung durch folgende Maßnahmen:

- Baumpflanzungen standortgerechter, klimaresistenter Baumarten
- Standortverbesserungen für Bestandsbäume
- Erhöhung der Biodiversität durch neue Pflanz- und Pflegekonzepte

Wassersensible Maßnahmen - Wasserkreisläufe unterstützen durch Versickerung:

- Verwendung von wasserspeichernden Bodensubstrat und versickerungsfähigen Oberflächenbelägen, entsprechend der Bodenbeschaffenheit
- Flächen-Teilentsiegelungen
- Wasserretention und –versickerung nach den Möglichkeiten der Bodenbeschaffenheit; resp. Rückhaltung von Regenwasser zur Bewässerungsnutzung

Ziele sind die bessere Nutzbarkeit vordergründig für klimasensible Nutzergruppen durch Beschattung von Wegen, Sitzbereichen, Spielbereichen, die Erhöhung der Biodiversität, die Umwelt- und Naturbildung in den artenreichen Freiflächen.

Anhang

1. Masterplan Innenstadt Dessau (Auszug, S. 34/35)
2. Masterplan Stadteingang Ost (Auszug, S. 24-26)
3. Studie Muldufer Vertiefungsbereiche (04.10.2021, Auszug S. 19-25)
4. Geotechnischer Bericht (Voruntersuchung vom 21.02.2023)
5. Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 229

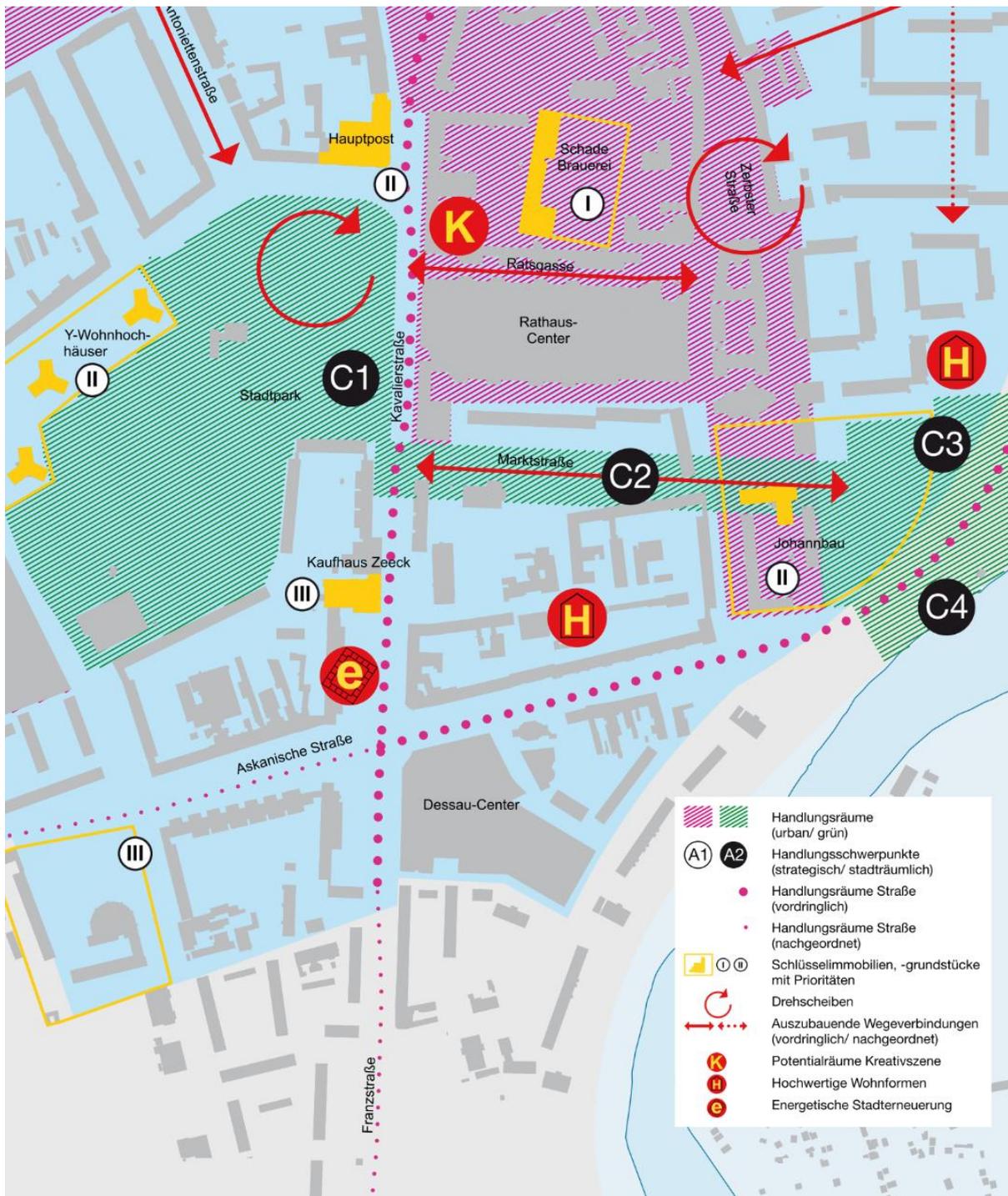
Anhang 1: Auszug Masterplan Innenstadt Dessau, S. 34/35

C2 Grüne Ost-West-Traverse (mf)

Aufbauend auf der gelungenen Gestaltung des Platzes vor dem Alten Theater soll kurzfristig mit mehreren, zum Teil temporären Trittsteinen, eine grüne Wegeverbindung in Richtung Mulde realisiert werden. Der 2012 fertiggestellte Platz vor der Sporthalle soll deshalb durch eine Wegebeziehung südlich der Scheibe Süd ergänzt werden, die über Schlossplatz und Schlossgarten zur Mulde führt.

C3 Muldenbalkon (mf)

Zielpunkt der Ost-West-Traverse bildet ein grüner Balkon an der Mulde. Mit seiner direkten Anbindung kann er die Lagequalität am Wasser erstmals für das Zentrum erschließen. Verkehrstechnisch ist die Möglichkeit für ein großzügiges Passieren der Bundesstraße 185 zu prüfen. Voraussetzung hierfür ist, die temporäre Stellplatzanlage an der Mulde selbst neu zu ordnen und im Umfang zu reduzieren. Durch den Parkplatz-Neubau Friederikenplatz wird dieses Anliegen unterstützt. Und es wird mittelfristig zum Teilrückbau von Stellplätzen auf der sogenannten Mühleninsel kommen. Ziel ist eine Freifläche mit hoher Aufenthaltsqualität, deren Stellplatzflächen temporär für Freizeit und Veranstaltungen am Wasser genutzt werden.



Anhang 2 Auszug Masterplan Stadteingang Ost, S. 24-26

MASTERPLAN GESTALTUNG STADTEINGANG OST - Arbeitsrichtung -

4 Maßnahmen

ABLEITUNG VON MAßNAHMEN UND MAßNAHMENBEREICHEN

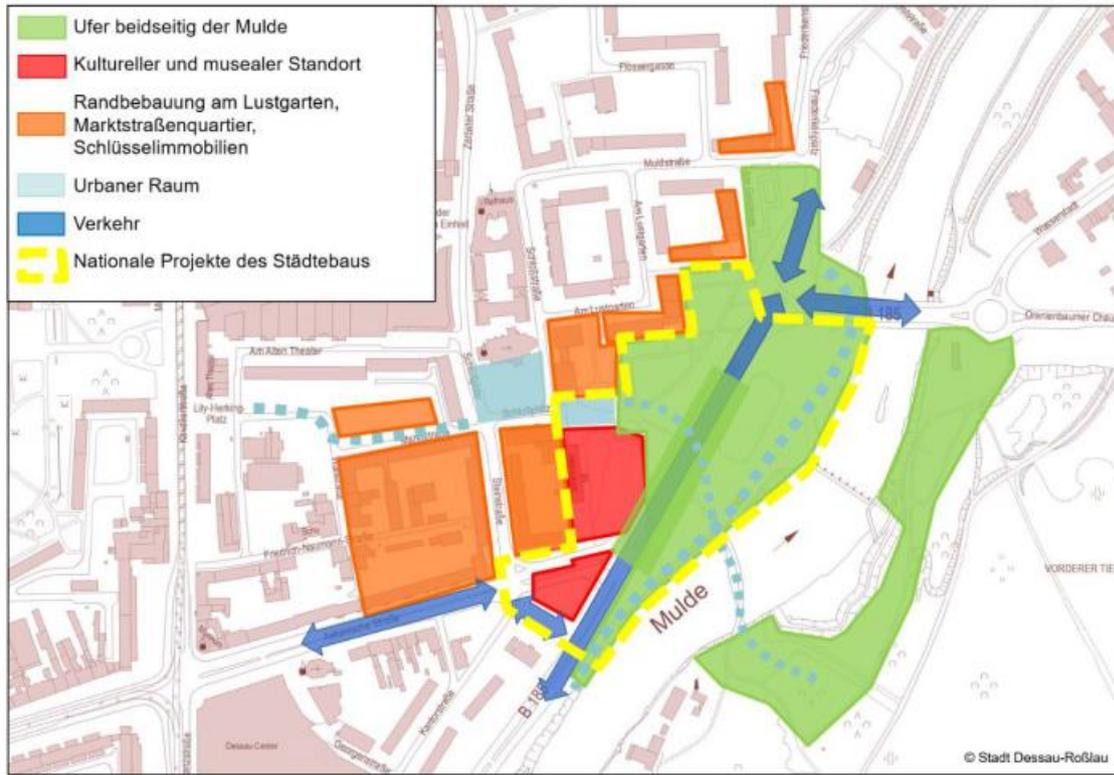
Mit der Gestaltung des „Stadteingang Ost“ und des unmittelbaren innerstädtischen Umfelds wird Dessau Identität und Lebens- und Stadtqualität zurückzugeben und damit auch in der Wahrnehmung von außen als Oberzentrum und kulturhistorischer Standort immens gestärkt. Die „Entwicklung einer „Grünen Stadtpromenade“ mit architektonischen „Perlen“ unter dem Begriff „Anhaltforum“ bei gleichzeitiger hochwertiger Entwicklung des Muldeufers mit den entsprechenden verkehrlichen Maßnahmen ist eine große Chance für Dessau“ (TB).

Die Umsetzung der Maßnahmen hat Priorität in der Stadtentwicklung und bei der entsprechenden finanziellen und organisatorischen Ausstattung. Zugutekommt, dass einige Maßnahmen bereits auf vorhandene Vorstudien setzen können und die Gestaltung des „Stadteingang Ost“ vorhandene (Bebauungs-)Strukturen weiterentwickelt.

Die in Kapitel 3 aus den Zielen des „Stadteingang Ost“ abgeleiteten Planungen und Maßnahmen lassen sich wie folgt gruppieren:

Kapitel	Maßnahme	Beschreibung
3.1	Maßnahmenbereich: Ufer beidseitig der Mulde	
	Gestaltung Lustgarten	Freiraum zwischen Lustgartenmauer und Ludwigshafener Straße barrierefrei und als offene, vielfältig nutzbare Fläche gestalten; für Freizeit, Erholung; Sichtbeziehungen über die Mulde
	Gestaltung Lustgartenmauer und Lustgartentor	Verlängerung der Lustgartenmauer nach Norden hin
	Gestaltung Mühleninsel	Freiraum zwischen Muldeufer und Ludwigshafener Straße für Freizeit, Erholung; Sichtbeziehungen über die Mulde; Uferbereich südlich des Wehrs baulich als Muldebalkon gestalten; nördlicher Teil landschaftlich als Muldeterrasse ausprägen
	Gestaltung Neue Promenade	Schaffung von Verweil-/ Sitzangeboten (Stadtsilhouette genießen), Anbindung an Muldbrücke und Tiergarten landschaftsnahe Gestaltung, Sichtbeziehungen über die Mulde
	Aktivierung Gastronomie am Zollhaus/Kuhhäuschen	Aktivierung und maßvolle Erweiterung des Bestands

Grafik 2: Maßnahmenplan



6 Anhang

Zusammenführung der städtebaulich-freiräumlichen Gestaltungsansätze (Arbeitsstand Mai 2020)



- | | |
|---|--|
|  Promenade |  Räumliche, barrierefreie Verbindung zwischen Stadt und Mulde |
|  Verweilen |  Neue Kreuzung Askanische Straße |
|  Gastronomie |  Urbaner Platz |
|  Freizeit/Sportangebot |  Ost-West-Wegeverbindung |
|  Museale und kulturelle Nutzung mit überregionaler Strahlkraft |  Hotel |
| |  Landmarken/Stadtkante höherwertiges Wohnen |
| |  Urbanes Wohnen |
| |  Innerstädtische Funktion |

Anhang 3: Auszug Studie Muldeufer, S 19 - 25

I ÜBERBLICK



A - Vertiefungsbereich Café mit Kleinkinderspielplatz

B - Vertiefungsbereich Abenteuerspielplatz

C - Vertiefungsbereich Kiesufer

D - Lustgarten

I A VERTIEFUNGSBEREICH CAFÉ MIT KLEINKINDERSPIELPLATZ

LAGEPLAN UND PERSPEKTIVE



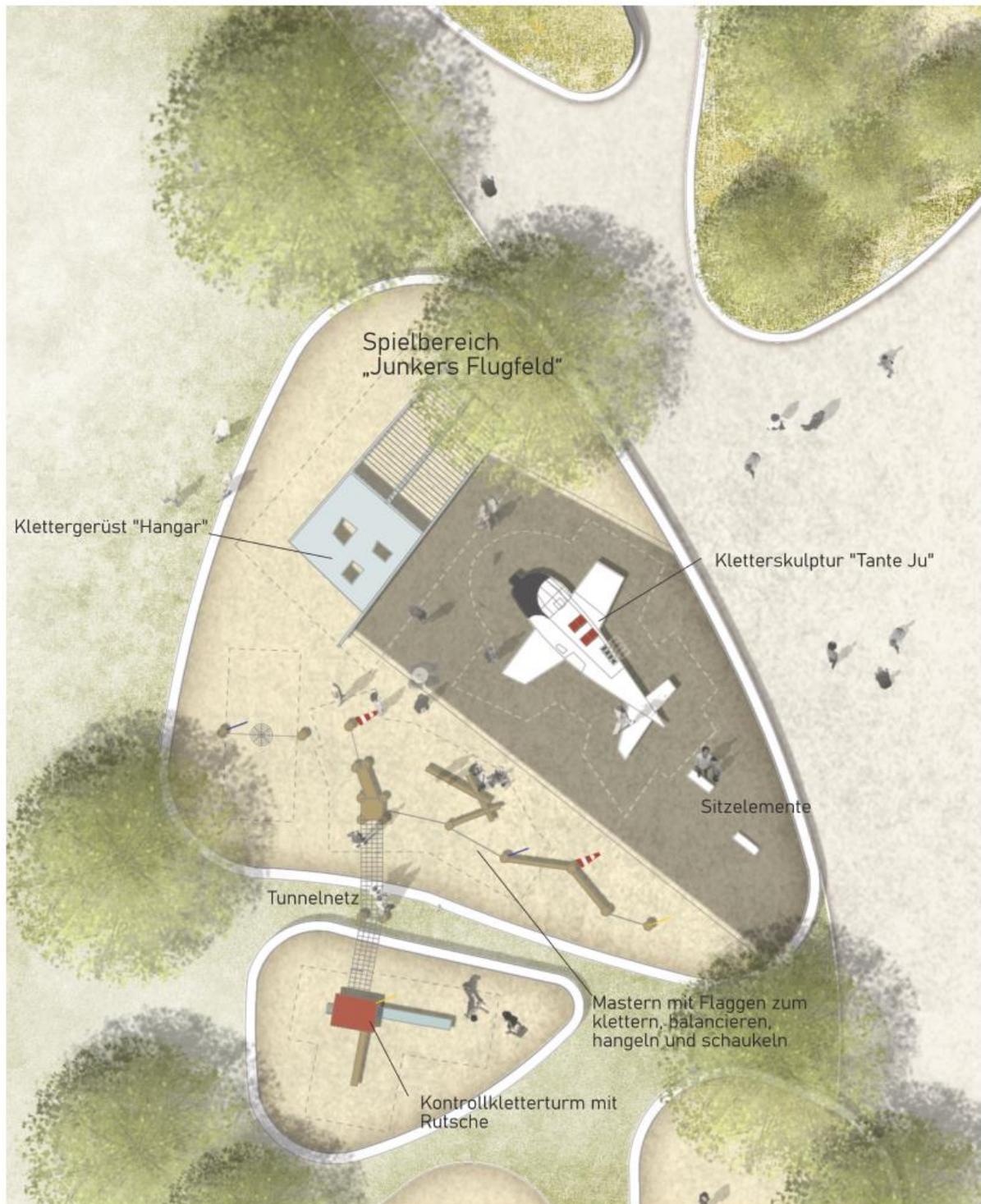
I A VERTIEFUNGSBEREICH CAFÉ MIT KLEINKINDERSPIELPLATZ

ERLÄUTERUNGSTEXT

Das neue Café ist DER Anlaufpunkt und das gastronomische highlight für die neue Uferpromenade. Es befindet sich direkt am westlichen Brückenkopf der Tiergartenbrücke. In flacher, moderner Architektur gehalten bezieht es das bestehende Pegelhaus des Muldewehrs mit in seinen Baukörper ein. Zur Mulde öffnet sich eine schmale Außenterrasse bevor die bestehende Ufermauer des Schutzbereichs Muldewehr anschließt. Die Mauer wird mit einem zum Beklettern erschwerten Geländer (Senkrechtstäbe) gesichert. Direkt neben dem Café ist der Spielbereich für die kleineren Kinder vorgesehen. Erwachsene können somit beim Kaffeetrinken ihre Kleinen im Blick behalten. Auch dieser Spielbereich schafft einen starken Ortsbezug: Direkt am Standort der ehemaligen „Mühleninsel“ können sich kleine EntdeckerInnen Miniatur-Mühlengebäude, Wasserräder, Mühlsteine, Wasserkanäle zu eigen machen und in eine ganz eigene Spielwelt eintauchen.

I B VERTIEFUNGSBEREICH ABENTEUERSPIELPLATZ

LAGEPLAN



I C VERTIEFUNGsbereich KIESUFER

LAGEPLAN UND PERSPEKTIVE



I B VERTIEFUNGSBEREICH KIESUFER

ERLÄUTERUNGSTEXT

Der bestehende Bereich direkt südlich der Friedensbrücke hat einen ganz eigenen Zauber und besitzt für einen städtisch geprägten Fluss eine außerordentlich große Natürlichkeit. Die hohen Weidenbestände, die je nach Wasserstand unterschiedlich große Kiesbank und das nebenan rauschende Muldewehr schaffen eine Atmosphäre eines schönen und gern besuchten Ortes, die eigentlich keine weiteren Zutaten mehr braucht. Erhalt des Bestehenden ist also die Devise. Um dem ganzen Bereich mehr Großzügigkeit zu verschaffen wird wasserabgewandt das steile Ufer etwas abgegraben und mittels einfachen Sitzstufen zurück versetzt. Ggf. kann eine mobile Bühne für die Sommermonate einen Ort für Veranstaltungen in einfachem Rahmen bieten. Die Schutzmauer des Muldewehrs wird etwas nach Norden verlängert, um dem Sicherheitsaspekt Muldewehr Rechnung zu tragen. Die Belange der Schutzgebietsgrenzen sind in der Planung durch den kaum vorhandenen Eingriff berücksichtigt.

Anhang 4: Geotechnischer Bericht – Voruntersuchung vom 21.02.2023 (hier nur Deckblatt)



**R. PORSCHE
GEOCONSULT**

- Ingenieurgeologie
- Baugrundgutachten
- Gründungsberatung
- Geologie / Hydrogeologie
- Altlastengutachten

R. Porsche Geoconsult, Kühnauer Straße 24, 06846 Dessau-Roßlau

STADT DESSAU-ROßLAU

AMT FÜR STADTENTWICKLUNG, DENKMALPFLEGE UND GEODIENSTE

POSTFACH 1425

06813 DESSAU-ROßLAU

Gutachten zu den Baugrund- und Gründungsverhältnissen

(Geotechnischer Bericht nach DIN 4020 - Voruntersuchung)

Bauort: **Ludwigshafener Straße (B 185), 06842 Dessau-Roßlau**

Planungsvorhaben: **Aufwertung Stadteingang Ost „Mühleninsel“
im Bereich Ludwigshafener Str. und dem Muldeufer**

Gültig für: **Aufstellung B-Plan und Entwurfsplanung**

Planungsstand: **Januar 2023**

Projekt Nr.: **D-42-22**

Bearbeiter: **Sylvi Hädecke
Nina Wucherpfennig
Ralph Porsche**

Dessau-Roßlau, den 21. Februar 2023

Anhang 5: Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 229

