

Bebauungsplan Nr. 229 „Stadteingang Ost – Mühleninsel“

Informationsblatt im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
und der Behörden gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
12.09.2024

1. Ausgangslage

Bereits der Masterplan Innenstadt Dessau von 2013 formuliert mittelfristig umzusetzende Ziele im Handlungsraum Stadtpark, Muldebalkon und Grüne Ost-West-Traverse.

Der sogenannte Muldebalkon wird als Zielpunkt der 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 wird die ehemalige Mühleninsel neu geordnet und als Freifläche mit hoher Aufenthaltsqualität entwickelt.

Nicht erst die Bewerbung der Stadt Dessau-Roßlau 2016 um die Landesgartenschau 2022 hat gezeigt, wie tief der Wunsch nach einem städtischen Zugang an die Mulde in der Stadtgesellschaft verwurzelt ist. Obwohl die Stadt den Zuschlag für die LAGA letztlich nicht erhielt, so waren die Bilder des aufgewerteten Stadteingang Ost doch fest in die Köpfe der Dessauer Bürgerschaft gesetzt.

Im den Jahren 2019 und 2020 wurde daher in mehreren Planungsschritten ein Dialogverfahren mit Bürgern, Politikern und Stakeholdern durchgeführt und gemeinsam verschiedene Entwurfsideen erarbeitet. Im Ergebnis wurde durch ein Auswahlgremium ein Votum festgehalten, das eine in den zeitlichen Kontext

gesetzte abschnittsweise Umsetzung anregt, die aus unterschiedlichen Komponenten der Teilnehmerbeiträge besteht.

Als Resultat dieses Prozesses wurde ein Masterplan zur Gestaltung des östlichen Stadteingangs vorgelegt, der als Arbeitsrichtung Entwicklungsziele und -anforderungen sowie vorhandene Planungen und die aus dem Votum empfohlenen Gestaltungselemente der städtebaulich-freiräumlichen Entwicklung zusammenführt.

Mit der Annahme des Masterplans Stadteingang Ost im Juli 2020 hat der Stadtrat über die Schwerpunkte der weiteren städtebaulich-freiräumlichen Entwicklung im Planungsraum entschieden. Zu diesen gehört auch die Gestaltung der Uferbereiche beidseitig der Mulde. Zielstellung ist es, den unmittelbaren Bezug und Zugang zur Mulde sowie den öffentlichen Freiraum mit seiner Lagequalität am Wasser aufzuwerten. Für eine repräsentative Freiraumgestaltung der westlichen Uferseite sieht der Masterplan eine barrierefreie und offene sowie zugleich vielfältig nutzbare Fläche für Freizeit und Erholung vor. Dabei erfahren insbesondere die Sichtbeziehungen über die Mulde eine neue Akzentuierung. Der Freiraum zwischen Muldeufer und Ludwigshafener Straße wird auch baulich entwickelt und gestaltet. Ein Teilbereich wird dabei landschaftlich als Muldeterrasse ausgeprägt.

Varianten zu einzelnen Umsetzungsschritten hat die Studie zur Aufwertung Stadteingang Ost im Bereich Ludwigshafener Straße und dem Muldeufer geliefert. Im Ergebnis hat der Stadtrat über den Verbleib der Bundesstraße in ihrer derzeitigen Lage entschieden. Die Lage der Straße bleibt daher bei der weiteren Betrachtung unberührt; der Schwerpunkt liegt somit auf den Maßnahmen am Lustgarten und im Bereich der Mühleninsel.

Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau hat am 9. November 2023 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 229 „Stadteingang Ost – Mühleninsel“ gefasst. Zu den Zielen der Bauleitplanung gehören gemäß Aufstellungsbeschluss

- die sinnvolle Verknüpfung mit dem in Umbau befindlichen Lustgarten,
- das Ersetzen der Stellplatzanlage durch Spiel- und Freizeitanlagen,
- die Errichtung einer Promenade zwischen der Tiergartenbrücke und der Brücke des Friedens,
- das Schaffen eines großzügigen Zugangs zum sanften Uferbereich der Mulde vor der Brücke des Friedens sowie
- die Etablierung eines Cafés oder Bistros.

Zu den konzeptionellen Grundlagen für dieses Bauleitverfahren zählen neben dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept (INSEK) der Stadt Dessau-Roßlau von 2013 der Maßnahmenkatalog des Masterplans Innenstadt von 2013 sowie deren Konkretisierung im oben genannten Masterplan Gestaltung Stadteingang Ost von 2020.

Grundlage für die weitere freiraumplanerische Gestaltung des Areals sind die Entwürfe des Planungsbüros Därr Landschaftsarchitekten von 2024.

Planerfordernis

Gegenwärtig ist das Areal zwischen Johannbau und linksseitigem Muldeufer ein ungeordneter und in weiten Teilen ungenutzter Freiraum. Gemäß der im Rahmen des INSEK Dessau-Roßlau 2025 entwickelten und im Masterplan Gestaltung Stadteingang Ost konkretisierten Zielvorstellung kommt der freiraumplanerischen Gestaltung des östlichen Stadteingangs prioritäre Bedeutung zu.

In Anbetracht seiner stadträumlichen Lage ist das Planungsgebiet dem sogenannten Außenbereich nach § 35 BauGB zugeordnet. Um die vorgesehene Umgestaltung bauplanungsrechtlich zu gewährleisten sowie eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Gebiet zu sichern, ist die Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich. Das Planerfordernis ergibt sich aus § 1 Abs. 3 BauGB. Eine bauliche Entwicklung des Areals ist auf Grundlage der derzeitigen planungsrechtlichen Gebietseinstufung gemäß § 35 BauGB nicht durchführbar.

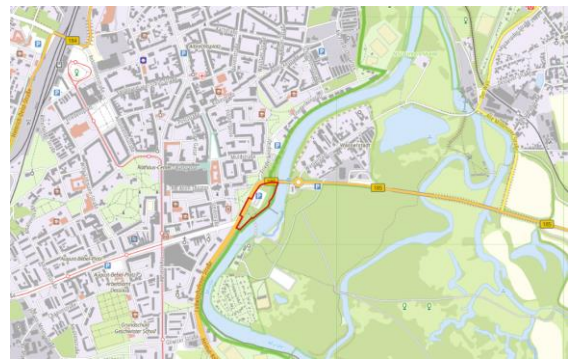


Abbildung 1 Lage des Plangebietes
(Quelle: © GeoBasis-DE 2024)

2. Ist-Situation

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Rand der Innenstadt der Stadt Dessau, unweit des Stadortes des ehemaligen Residenzschlosses. Im Norden und Westen wird das Areal durch die Ludwigshafener Straße begrenzt, den südlichen und östlichen Abschluss bildet die linksseitige Uferkante der Mulde. Ferner schließt das Plangebiet die Ludwigshafener Straße selbst auf einer Länge von rund 100

Metern mit ein. Insgesamt umfasst der Planbereich damit 2,13 ha.

Nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich die östlich angrenzende Wasserfläche der Mulde.

Der genaue Verlauf der Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans, die betroffenen Flurstücke bzw. Flurstücksteile sowie die räumliche Lage im Stadtgebiet können aus der Planzeichnung entnommen werden.

Historisch umfasst das Plangebiet in weiten Teilen das Gelände der zuletzt 1838 umgebauten Mühle am Wehr der Mulde. Ehemals durchschnitt ein Kanal das Gelände westlich der Mühle und schuf somit die heute noch namensgebende Insel. Nach der Zerstörung der Mühle im Zweiten Weltkrieg wurden die Baulichkeiten einschließlich diverser Nebenanlagen abgebrochen. Der angefallene Bauschutt wurde zum Teil zur Verfüllung des Kanals genutzt und befinden sich daher noch heute im Körper der Mühleninsel, die dadurch ihre Insel-Eigenschaft verlor.

Die in den 1950er Jahren gebaute Mulduferstrandstraße, die spätere Ludwigshafener Straße, schnitt fortan die Stadt von der Mulde ab, teilte den Lustgarten und quert noch heute ein Stück des früheren Schlossgrundrisses.

Bauliche Nutzung

Derzeit werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans drei Arten der baulichen Nutzungen ausgeübt:

Der nordwestliche Teil des Plangebietes in Richtung Lustgarten erfährt als Teil der Ludwigshafener Straße gegenwärtig eine intensive verkehrliche Nutzung. Unmittelbar entlang der Ludwigshafener Straße werden zudem rund 0,25 ha als Parkplatzfläche genutzt. Nahe der Tiergartenbrücke befindet sich außerdem eine Wassergütemessstation.

Von den oben genannten Anlagen abgesehen ist das Plangebiet unbebaut.

Im Plangebiet befinden sich somit keine Wohngebäude und demnach keine Wohnbevölkerung. In der näheren Umgebung des Areals schließt sich in nord-westlicher Richtung am historischen Lustgarten ein Wohnquartier in industrieller Geschossbauweise an.

Freiflächen

Sämtliche nicht überbaute, oder bewachsene Flächen im Plangebiet sind Freiflächen, denen keine ausreichende Erholungsfunktion zukommt. Vereinzelt zur Erholung genutzt wird der Uferbereich südlich der Friedensbrücke.

Ein Kinderspielplatz befindet sich unweit des Plangebiets nahe der Wohnbebauung am Friederikenplatz.

Erschließung

Das Plangebiet ist durch mehrere, regelmäßig verkehrende Busverbindungen in das Netz des Dessauer ÖPNV eingebunden. Die nächstgelegenen Bushaltestellen verkehren vom Rathaus und der Friedensbrücke. Es werden die Buslinien 11, 14, 15 und 16 sowie die Nachtbuslinien N2 und N3 bedient.

Die Erschließung des Plangebiets für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über die Ludwigshafener Straße. Parkmöglichkeiten finden sich gegenwärtig auf dem Areal selbst sowie nächstgelegen auf dem Parkplatz Muldstraße.

Künftig werden im beplanten Areal selbst keine Parkplätze vorgehalten. Weitere Parkmöglichkeiten bestehen außerhalb des Plangebiets auf dem Parkplatz am Friederikenbad sowie dem Parkplatz Vorderer Tiergarten.

Natur

Im Osten des Plangebietes befinden sich entlang der Uferböschung der Mulde mehrere

dichte Baum- und Strauchgruppen. Vereinzelte Bäume wachsen zudem entlang der Ludwigs-hafener Straße.

3. Übergeordnete Planungen

LEP 2010

Der Landesentwicklungsplan 2010 (LEIP 2010) des Landes Sachsen-Anhalt ist mit der entsprechenden Verordnung vom 16. Februar 2011 rechtskräftig. Er stellt die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die Wirtschaft, der Siedlung, der Infrastruktur und der Ökologie dar. Darüber hinaus umfasst der LEP 2010 verbindliche landesplanerische Ziele der Raumordnung des Landes Sachsen-Anhalt.

Für die vorliegende Planung sind die nachfolgend aufgeführten Darstellungen von maßgeblicher Bedeutung:

Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Raumstruktur 1.

G 90 Als Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems werden festgelegt:

5. Teile des Elbtals

Z 123 Als Vorranggebiete für Hochwasserschutz werden festgelegt:

1. Überschwemmungsbereiche an folgenden Gewässern:

Aland, Biese, Bode, Elbe, Elbeumflut, Großer Graben, Havel, Milde, Mulde, Ohre, Saale, Schwarze Elster, Selke, Tanger, Uchte, Umflutehle, Unstrut, Weiße Elster

2. Die vorhandenen Flutungspolder an der Havel, an der Unstrut und am Aland sowie die Flächen für die geplanten Flutungspolder an der Elbe und an der Mulde,

G 73 Radrouten mit europa- und bundesweiter Bedeutung, Radrouten mit überregionaler Bedeutung sowie regionale Radrouten können von der Regionalplanung in den Regionalen Entwicklungsplänen festgehalten werden.

Z 144 Vorbehaltsgebiete für Tourismus und Erholung sind Gebiete, die aufgrund landschaftlicher und naturräumlicher Potenziale sowie der Entwicklung und/oder des Bestandes an touristischen und kulturellen Einrichtungen für den Tourismus und die Erholung besonders geeignet sind. Diese Gebiete sind zu wirtschaftlich tragfähigen Tourismus- und Erholungsgebieten zu entwickeln.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen den Vorgaben des Landesentwicklungsplans 2010.

REP A-B-W 2018

Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W) liegt in seiner Beschlussfassung vom 14. September 2018 vor und enthält weitere Grundsätze und Ziele der Raumordnung. Er umfasst gemäß § 21 Abs. 1 Nr. 3 Landesentwicklungsgesetz (LEntwG LSA) auch die kreisfreie Stadt Dessau-Roßlau.

Die folgenden raumordnerischen Darstellungen sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplans maßgebend:

G 9 Als Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz werden Gebiete an folgenden Flüssen festgelegt:

1. Elbe
2. Mulde

G 10 Innerhalb von Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz sollen vor der Festlegung von erstmalig ausgewie-

senen Flächen, die für raumbedeut-
same Planungen und Maßnahmen
vorgesehen sind, anderweitige, mög-
lichst außerhalb von Vorbehaltsge-
bieten für Hochwasserschutz lie-
gende, Planungsmöglichkeiten ge-
prüft werden.

G 11 In Vorbehaltsgebieten für Hochwas-
serschutz soll eine dem Hochwasser-
risiko angepasste Nutzung erfolgen.
Bei Sanierung bestehender bzw. bei
neuer Bebauung sollen geeignete
technische Maßnahmen zur Vermeidung
des Eintrags wassergefährdender
Stoffe im Überschwemmungsfall
vorgesehen werden.

G 18 Die touristischen Markensäulen und
Schwerpunktthemen in der Region

- UNESCO-Welterbestätten in Sachsen-
Anhalt,
- Gartenträume,
- Blaues Band

sollen gestärkt werden.

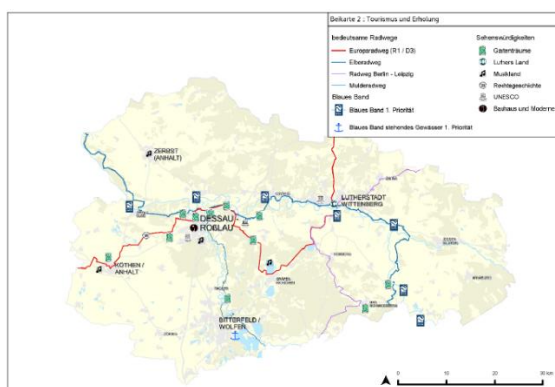


Abbildung 2 Karte Tourismus und Erholung
(Quelle: REP A-B-W 2018)

G 19 Die Zentralen Orte sollen Schwer-
punktstandorte für die touristische
Entwicklung in der Planungsregion
Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg sein.

G 20 Als Vorbehaltsgebiete für Tourismus
und Erholung werden festgelegt:

1. Gebiet zwischen Dessau-Roßlau,
Lutherstadt Wittenberg und Goi-
tzsche

G21 Als Vorbehaltsgebiet für Kultur und
Denkmalpflege wird das Gartenreich
Dessau-Wörlitz in Verbindung mit der
besonderen Bedeutung dieses Gebie-
tes für den Kulturtourismus festgelegt.

Den Vorgaben des Regionalen Entwick-
lungsplans von 2018 wird durch die Festsetzungen
des Bauungsplans entsprochen.

LP 2019

Für den Geltungsbereich des Bauungsplans
liegt zudem ein Landschaftsplan in seiner Fort-
schreibung von 2019 vor. Dieser führt die fol-
genden für den Geltungsbereich des Bau-
ungsplans relevanten Schutzgebiete auf:

Landschaftsschutzgebiet

Das gemäß § 26 Abs. 1 BNatSchG festgesetzte
Landschaftsschutzgebiet „Mittlere Elbe“ um-
fasst den südlichen Teil des Plangebiets etwa
ab der Höhe des Muldewehrs. Durch die vorge-
sehenen Maßnahmen wird weder der Charak-
ter des Schutzgebietes verändert, noch laufen
die Planungen dessen besonderem Schutz-
zweck zuwider. Vielmehr wird der naturnahe,
begrünte Charakter des Muldeufers durch die
Maßnahmen beibehalten und zum Teil weiter-
entwickelt.

Biosphärenreservat

Das nach § 25 Abs. 1 BNatSchG definierte Bio-
sphärenreservat Mittel-Elbe entspricht inner-
halb des Geltungsbereichs des Bauungsplans
den Grenzen des Landschaftsschutzgebietes

Mittlere Elbe und umfasst somit ebenfalls den südlichen Teil des Plangebiets.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans berührt weder die Kern-, noch die Pflegezone des Schutzgebietes. Der Schutzcharakter des Biosphärenreservats folgt daher in weiten Teilen dem eines Landschaftsschutzgebietes. Die vorgesehenen Maßnahmen stehen dem Schutzzweck des Biosphärenreservats nicht in Widerspruch.

Überschwemmungsgebiet

Weite Teile des Plangebietes befinden sich innerhalb des ausgewiesenen Hochwasserüberschwemmungsgebietes HQ 100. Das Hochwasserszenario HQ 200 bildet eine ähnlich große Ausdehnung der Wasserfläche ab. Diesem Umstand und den daraus erwachsenen besonderen Anforderungen wird durch die folgenden Maßnahmen begegnet:

- Die zur intensiven Nutzung vorgesehene Sportanlage wird zum Schutz vor Hochwasser auf einem erhöhten Plateau errichtet.
- Für die Konstruktion des Pavillons auf der Wehrwange ist eine hochwasserresistente Ausführung vorgesehen.

Natura 2000 – Gebiet

Die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegende Uferzone der Mulde ist gemäß der Richtlinien 92/43 EWG und 2009/147/EG als Natura 2000 - Gebiet ausgewiesen. Damit sind sowohl die Schutzbestimmungen eines FFH - Gebietes wie auch die des Vogelschutzgebietes zu beachten. Mögliche Beeinträchtigungen der biologischen Vielfalt wurden im Rahmen einer FFH-Verträglichkeitsprüfung untersucht.

Da der freiraumplanerische Entwurf im Bereich der Schutzzone weder eine Veränderung der Flächennutzung noch eine sonstige Bean-

spruchung der Ufergehölz- und Böschungszone vorsieht, wird im Rahmen der Vorprüfung nicht von einer Beeinträchtigung der Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete ausgegangen.

Geschützte Biotope

Im Uferbereich des Plangebietes befinden sich entlang der Mulde gemäß § 30 BNatSchG unter Schutz gestellte Biotope der Kategorie „Uferzone eines fließenden Binnengewässers“.

Den Darstellungen des Regionalen Entwicklungsplans von 2018 wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprochen.

4. Ziele und Zwecke der Planung

Die Ziele und Zwecke des Bauleitverfahrens wurden im Aufstellungsbeschluss vom 1. November 2023 benannt und sind eingangs bereits aufgeführt worden. In Bezug auf das städtebauliche und freiraumplanerische Konzept der künftigen Entwicklung können die Absichten wie folgt zusammengefasst werden:

Entwurfskonzept

Die Mühleninsel erhält als ökologisch, stadträumlich und historisch bedeutsamer Ort eine grundlegende Umstrukturierung. Als Stadteingang Ost vollzieht dieser besondere Raum eine Transformation vom Parkplatz und rein technischen Bauwerk hin zum zu einer öffentlich nutzbaren und repräsentativen Freianlage.

Das Planungsgebiet ist eingespannt zwischen der Mulde, dem Wehr und den üppigen Baumstrukturen des Tiergartens auf der einen und der Urbanität der Innenstadt, dem historischen Kontext des Johannbaus und den hoch intensiven Verkehrsanlagen auf der Westseite.

Klar zониert und mit einer landschaftlichen Geste werden urbanes Grün und die ökologisch hochwertige Auenlandschaft miteinander verzahnt. Gehölzstrukturen bewegen sich in Richtung Stadt und die Wiesenlandschaft des Lust-

gartens in Richtung Mulde. Sie treffen sich an einer geschwungenen und leicht um ca. 1m in Richtung Straße ansteigenden Böschung, welche für eine reduzierte Wahrnehmung der Verkehrssituation sorgt. Hierfür werden Teile der vorhandenen Lärmschutzwälle integriert und somit weitergenutzt. Während der Umgestaltung anfallender Aushub kann im Sinne einer ressourcenschonenden Planung Vorort verwendet werden. Hier befinden sich neben dem Hauptweg auch die Spielflächen, welche sich thematisch an Mulde und Mühleninsel orientieren und an den Weg und in die Buchten der Böschung schmiegen. Zentraler Punkt der Planung ist die Nutzung der stadtseitigen Wehrwange, welche mit einem Pavillon, einer Stegkonstruktion und Sitztribüne zum Treffpunkt umgenutzt wird. Der Pavillon stellt einen ideellen Bezug zu den historischen Architekturen in den Sichtachsen des Gartenreiches her. Die Überbauung der Wehranlage wird im Sinne der Nachhaltigkeit als rückbaubare, hochwasserresistente Konstruktion vorgesehen, um eine Revision der Wehrwange jederzeit zu gewährleisten. Hier entsteht ein neuer zentraler Treffpunkt für die Dessauer Stadtgesellschaft und ihre BesucherInnen. Grundsatz der Planung ist es, den vorhandenen Baumbestand zu respektieren und den Charakter des Ortes mit seinem Spiel zwischen Natur, Bewirtschaftung, Urbanität und Fluss herauszuarbeiten, zu erhalten und erlebbar zu machen.

Die konzeptionelle, technische Lösung der rückbaubaren Verbindung des Pavillons, der Stegkonstruktion und der Sitztribüne mit der Wehrwange ist hochwasserneutral sowie der Rückbau der genannten Konstruktionsteile zum Zwecke der Revision der Wehrwange ist wirtschaftlich zu planen/errichten.

Ein weiteres entwurfsprägendes Element ist die Ergänzung und Einfriedung der Messstation des LHW. Hier soll eine ansprechende Verkleidung des aktuellen Baukörpers und der Messanlagen entstehen, welche zugleich Raum für

eine sanitäre Einrichtung und ein gastronomisches Angebot bietet. Erschlossen werden die öffentlichen Bereiche durch einen separaten Zugang mit Vorplatz. Die Anlagen des LHW sind durch die gestalterisch hochwertige Einfriedung geschützt und ordnen sich der repräsentativen Funktion des Ortes unter, ohne eingeschränkt zu werden. Südlich der Hauptfläche liegt auf einem Plateau hochwasserangepasst ein intensiv zu nutzender Spielbereich. Das Plateau sowie die zuvor erwähnte Böschung sind Teil der Hochwasserschutzmaßnahmen der Ludwigshafener Straße und können bei Bedarf durch mobile HW-Schutzelemente ergänzt werden.



Abbildung 3 Umgestaltung Mühleninsel – Visualisierung, Planungsstand: 20.08.2024 (Quelle: Darr Landschaftsarchitekten 2024)

Leitbild

Seit der Beschlussfassung vom 2. Februar 2011 dient das Leitbild Dessau-Roßlau als Orientierungshilfe für eine nachhaltige Entwicklung der Stadt. In sechs Handlungsfeldern werden hier zentrale Aufgabenbereiche und Zielvorstellungen formuliert. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans geplanten Maßnahmen betreffend wird folgendes festgehalten:

Das Freizeit- und Sportangebot für die verschiedenen Altersgruppen in Dessau-Roßlau wird gefördert und optimiert. Es werden Profile und Schwerpunkte gebildet, die es gestatten, die qualitativen Ansprüche der Bevö-

lkerung und die Wirtschaftlichkeit der Einrichtungen in Einklang zu bringen. Dazu sind Einrichtungen verstärkt zu vernetzen und regionale Angebote zu berücksichtigen.

Die Stadt profiliert und qualifiziert ihre innerstädtischen Wegeverbindungen und Stadteingänge, um die Orientierung in der Stadt zu verbessern, sie an die Umgebung anzubinden und den Stadtkern und wichtige Einrichtungen zu stärken.

Die innerstädtischen Freiräume werden an Elbe und Mulde angebunden und zu Bindegliedern zwischen den Stadt- und Ortsteilen und der Umgebung. Sie sollen zudem Orte für vielfältige Nutzergruppen sein.

Die aufgeführten Zielvorstellungen finden in den Festsetzungen des Bebauungsplans vollumfängliche Beachtung.

Masterplan Innenstadt

Der Masterplan Innenstadt liegt in seiner Beschlussfassung vom 7. Dezember 2012 vor. Er formuliert in fünf Handlungsräumen Zielvorstellungen städtebaulicher Entwicklung. Das Konzeptpapier führt den Bereich unter der Bezeichnung Muldebalkon und benennt die folgenden Entwicklungsziele:

Grundsätzlich wird eine städtebauliche Integration des Stadtkerns angestrebt. Diese beinhaltet auch eine Erschließung der Mulde für das Zentrum. Hierzu ist eine großzügige Querungsmöglichkeit der B 185 vorgesehen. Der zentrale Bereich des jetzigen Parkplatzes soll stadträumlich neu geordnet werden. Neben einer Reduzierung der Stellplätze ist die Entwicklung einer Fläche mit hoher Aufenthaltsqualität für Freizeit und Veranstaltungen geplant. Dabei finden insbesondere Belange des Hochwasser- und des Naturschutzes Berücksichtigung.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen dieser Zielvorstellung in vollem Umfang.

INSEK 2025

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK) 2025 wurde am 10. Juli 2013 vom Rat der Stadt Dessau-Roßlau beschlossen. Die am 23. September 2015 in Kraft getretene Änderung betrifft den Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht.

Die Entwicklung des Muldeufers betreffend werden die folgenden Aussagen getroffen:

Zudem soll der freizeitorientierte Natur- und Aktivtourismus unterstützt werden. Er muss in einer gut erschlossenen Landschaft stattfinden. Eine enge Verknüpfung der Kultur- und Freizeitangebote der Innenstadt und der Ortschaften im Umland wird benötigt. Das Biosphärenreservat Mittelbe, die Erlebnisräume von Elbe und Mulde sowie angrenzende Landschaftselemente sind einzubeziehen.

Mit Blick auf markante Schnittstellen von Stadt und Landschaft verlange vor allem folgende öffentliche Räume eine Qualifizierung und Bündelung von Aktivitäten:

- Stadteingang Muldebrücke durch Gestaltung als symbolischer Ort der Verknüpfung von Stadt und Landschaft an der Mulde und im Gartenreich und in „Augenhöhe“ mit den Qualitäten von Bauhaus, Meisterhäusern und Georgium

Der unmittelbare Bezug zu Elbe und Mulde muss vor allem an den Uferzonen spürbar werden. Deren Zugänglichkeit und Erlebbarkeit für Fußgänger, Radfahrer und Wassersportler sind in Abstimmung mit Hochwasser- und Umweltschutz sowie mit den

Ansprüchen eines qualitativollen Städtebaus zu verbessern.

Die im Rahmen des INSEK entwickelten Empfehlungen finden in den Inhalten des Bebauungsplans umfassende Berücksichtigung. Die Planungen entsprechen sowohl der vorgesehenen touristischen Aufwertung der innerstädtischen Uferzonen als auch der repräsentativen Ausgestaltung der Stadteingangssituationen.

Masterplan Gestaltung Stadteingang Ost

Der Masterplan Gestaltung Stadteingang Ost liegt in der vom Stadtrat am 8. Juli 2020 bestätigten Fassung vor. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans benennt das Konzeptpapier folgende städtebauliche Zielvorstellungen: Die Gestaltung der Ufer beidseitig der Mulde hat das Ziel, den unmittelbaren Bezug und Zugang zur Mulde sowie den öffentlichen Freiraum mit seiner Lagequalität am Wasser aufzuwerten und trägt dazu bei, eine Freifläche mit hoher Aufenthaltsqualität zu schaffen. Vom Lustgartentor bis über den Fluss hinaus soll ein einheitlicher Landschaftsraum mit freiräumlichen Nutzungsangeboten entstehen. Dabei wird den Anforderungen an Hochwasser- und Umweltschutz entsprochen.

Konkret ist eine niveaugleiche Querung der Ludwigshafener Straße und dadurch eine Verbindung zwischen Innenstadt und Muldeufer geplant. Auf einer Freiterrasse, dem sogenannten Muldebalkon, ist ein gastronomisches Angebot zu etablieren. Auf der Freifläche sind weitere Erholungs- und Spielmöglichkeiten geplant. Den im Masterplan Gestaltung Stadteingang Ost formulierten Entwicklungszielen wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Rechnung getragen.

5. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) für den Stadtteil Dessau ist am 26. Juni 2004 in Kraft getreten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als Grünfläche ausgewiesen.



Abbildung 4 Auszug aus dem FNP Dessau
(Quelle: FNP Dessau 2004)

Darüber hinaus werden im Flächennutzungsplan keine weiteren Aussagen zum Plangebiet getroffen.

Gemeinsam mit dem Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 229 wurde zunächst auch der Einleitungsbeschluss für eine Änderung des Flächennutzungsplans gefasst.

Eine solche Änderung ist zur Realisierung der geplanten Vorhaben nicht notwendig und daher nicht mehr vorgesehen.

6. Planfeststellung Bundesstraße B 185

Zur baulichen Umgestaltung der Querungsmöglichkeit der B 185 (Ludwigshafener Straße) zwischen Lustgarten und Mühleninsel wird eine verkehrstechnische Untersuchung vorgelegt, die im Endergebnis die baulichen und verkehrsorganisatorischen Maßnahmen der Veränderung der Querung der B 185 für Fußgänger und Radfahrer wie auch das Erschließungserfordernis für die begehrte gastronomische Nutzung als auch der Spieleinrichtungen auf der Mühleninsel ermittelt. Die Ergebnisse aus den verkehrstechnischen Ermittlungen und Berechnungen bestätigen die Möglichkeit der Verlagerung und Verbreiterung der Querung der Ludwigshafener Straße. Entsprechend stellt diese Planung eine Änderung der Planfeststellung zur Bundesstraße B 185 dar und soll im Bebauungsplanverfahren gem. § 17b Fernstraßengesetz

(FStrG) planfeststellungsersetzend integriert werden.

7. Bebauungsplan

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren. Dies schließt eine zweifache Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ein. Im Regelverfahren ist ein Umweltbericht zu erstellen.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde am 1. November 2023 vom Stadtrat gefasst.

8. Verfahren und weiteres Vorgehen

Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau hat am 1. November 2023 gemäß § 2 Abs. 1 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 229 „Stadteingang Ost – Mühleninsel“ gefasst. Die Veröffentlichung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im selben Monat über das Amtsblatt Nr. 12/2023 vom 24. November 2023 für die Stadt Dessau-Roßlau.

Die Einbeziehung der Bürgerschaft erfolgte bereits im Prozess des Wettbewerbs der die Grundlage für den Masterplan bildet. Erneute Beteiligungen einschließlich einer Kinder- und Jugendbeteiligung erfolgten auf der Grundlage der Entwürfe des Landschaftsplanungsbüros Därr durch das Referat für Stadtgrün der Stadt Dessau-Roßlau im September 2024.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wird auf Basis dieser Planunterlage einschließlich der Anlagen durchgeführt. Parallel werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

Anlagen:

Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 229 „Stadteingang Ost – Mühleninsel“, Teil I Zeichnerische Festsetzungen

Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 229 „Stadteingang Ost – Mühleninsel“, Teil II Textliche Festsetzungen

Kurzstellungnahme zur FFH-Vorprüfung, LPR Landschaftsplanung Dr. Reichhoff

Därr Landschaftsarchitekten, Umgestaltung Stadteingang Ost-Mühleninsel, Flächengestaltung – Entwurfsstand LP02

Stellungnahmen der Ämter zum Entwurfsstand LP02 - Flächengestaltung

Verkehrstechnische Untersuchung, BERNARD Gruppe ZT

Schalltechnische Untersuchung, Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik, Manfred Goritzka

Baugrundgutachten, R.Porsche GEOCONSULT

Ihre Ansprechpartner:

Stadt Dessau-Roßlau
Amt für Wirtschaft und Stadtplanung
Gustav-Bergt-Straße 3
06862 Dessau-Roßlau
Frau Gelies (Tel.: 0340 2041861)
E-Mail: B229@dessau-rosslau.de