

Vorlage

Drucksachen-Nr.:	DR/BV/314/2012/VI-61
Einreicher:	Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Denkmalpflege

Beratungsfolge	Status	Termin	Für	Gegen	Enthaltung	Bestätigung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	nicht öffentlich	12.11.2012				
Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt	öffentlich	20.11.2012				
Stadtrat	öffentlich	12.12.2012				

Titel:

Ziel- und Aufgabenstellung zur Überarbeitung des Entwurfs des Bebauungsplans (BP) Nr. 114-A "Hochschule Anhalt (FH)"

Beschlussvorschlag:

1. Die diesem Beschluss beigefügte Ziel- und Aufgabenstellung für die Überarbeitung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 114-A „Hochschule Anhalt“ wird gebilligt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die so zu überarbeiteten Entwurfsunterlagen zur Entscheidung über die erneute Offenlage und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einzubringen.

Gesetzliche Grundlagen:	§ 1 Abs. 3 BauGB
Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:	Aufstellungsbeschluss Nr. 261/1992 v. 08.04.1992 Beschluss über die Änderung des Geltungsbereiches und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung des Vorentwurfs vom 24.10.2007 (BV 124/07) Beschluss über die öffentliche Auslegung zum Entwurf des Bebauungsplanes (BP) Nr. 114 A „Hochschule Anhalt (FH)“ und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (BV/126/2009) vom 19.05.2009 (Hinweis: Beschlüsse, die in den Jahren 1992 bis zum Beschluss über die Änderung des Geltungsbereiches und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung des Vorentwurfes vom

	24.10.2007 (BV 124/07) gefasst wurden, werden an dieser Stelle nicht mit aufgezählt.) Beschluss über die öffentliche Auslegung zum Entwurf des städtebaulichen Rahmenplanes für das Sanierungsgebiet Dessau-Nordwest (DR/BV/156/2011/VI-60)
Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	
Hinweise zur Veröffentlichung:	keine

Relevanz mit Leitbild

Handlungsfeld		Ziel-Nummer
Wirtschaft, Tourismus, Bildung und Wissenschaft	☒	W06;W07;W11-W15;W17
Kultur, Freizeit und Sport	☒	K01;K05;K08
Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr	☒	S01;S02;S04;S05;S10
Handel und Versorgung	☐	
Landschaft und Umwelt	☐	
Soziales Miteinander	☐	
Vorlage nicht leitbildrelevant	☐	

Finanzbedarf/Finanzierung:

Die Finanzierung des weiteren Bebauungsplan-Verfahrens wird durch den Maßnahmen- und Finanzierungsplan für das Sanierungsgebiet Dessau-Nordwest abgedeckt.

Der Finanzierungsaufwand wird überschlägig mit 30.000,00 € eingeschätzt. Dazu gehören anteilige Maßnahmen zur Überarbeitung der Planzeichnung und Begründung, die Überprüfung und gegebenenfalls erforderliche Anpassung von Gutachten und Bilanzierungen zu den einzelnen Umweltgütern.

Begründung: siehe Anlage 1

Für den Einreicher:

Beigeordneter

beschlossen im Stadtrat am:

Dr. Exner
Vorsitzender des Stadtrates

Hoffmann
1. Stellvertreter

Storz
2. Stellvertreter

Anlage 1:

Begründung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dessau hat am 08. April 1992 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 114 „Hochschul- und Bürokomplex am Westausgang Hauptbahnhof“ gefasst. Seit 1999 und 2000 wird das Verfahren unter der Bezeichnung Bebauungsplan Nr. 114 - A „Hochschule Anhalt (FH)“ geführt.

Der jüngste Verfahrensschritt stammt aus dem Jahre 2009. Der Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt hat dafür in seiner öffentlichen Sitzung am 19.05.2009 den Entwurf des Bebauungsplanes und den Entwurf der dazugehörigen Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 20.02.2009 gebilligt.

Gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung vom 06.07.2009 bis 07.08.2009 fand die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB statt.

Das Bauleitplanverfahren soll nun auf der Grundlage der in der Anlage 2 enthaltenen Ziel- und Aufgabenstellung fortgeführt werden.

Eine Grundlage ist das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), das am 30. Juli 2011 in Kraft getreten ist. Das Gesetz setzt die Beschleunigung der Energiewende für den Bereich des Städtebaus um und enthält die energie- und klimapolitischen Regelungen der für die 17. Legislaturperiode vorgesehenen Bauplanungsrechtsnovelle.

Durch das Gesetz sind im allgemeinen Städtebaurecht zur Stärkung des Klimaschutzes u. a. Klimaschutzklauseln eingefügt, die Festsetzungsmöglichkeiten zum Einsatz und zur Nutzung erneuerbarer Energien erweitert und die Nutzung insbesondere von Solaranlagen in, an oder auf Gebäuden erleichtert worden. In diesen Kontext ist u. a. das von der Stadt Dessau-Rosslau am 24.03.2010 beschlossene Klimaschutzkonzept zu stellen und es ist zu prüfen, ob Festsetzungsmöglichkeiten abzuleiten sind.

Des Weiteren verfolgt die Stadt Dessau-Roßlau mit der Errichtung eines Parkplatzes mit 59 Stellplätzen an der Hegelstraße konsequent die Umsetzung der Ziele für das Sanierungsgebiet Nord-West. Vorhandene schallgutachterliche Untersuchungen zu diesem Parkplatz müssen an geänderte Ausbauvarianten angepasst werden.

Aus sanierungsrechtlicher Sicht ist es besonders wichtig, durch die Fortführung des Verfahrens die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Investitionen zu schaffen. Damit wird einerseits ermöglicht, den Parkplatz zu errichten. Andererseits werden verbindliche Regelungen für die Nachnutzung des Bereichs des Arzneimittelwerkes geschaffen.

Zudem hat sich der Stadtrat jüngst im Juli 2012 darauf verständigt, das ihrem Erbe zu verdankende und aktuell „*national wie international fortwirkende, alle sonstigen positiven Attribute der Stadt überragende Alleinstellungsmerkmal*“ des Bauhauses im Sinne einer Tradition wahren und Zukunft sichernden Stadtentwicklung zu pflegen und zu nutzen. Die die Festsetzungen zum Erhalt und zur Weiterentwicklung des Bauhauses und seines Umfeldes tragenden städtebaulichen Gründe gehören daher auf den „Prüfstand“ und sind auf die Entscheidung des Rates vom 11. Juli 2012 zum Masterplan Bauhausstadt (DR/BV/144/2012/I-STR) abzustimmen.

Weitere Informationen zur Ziel- und Aufgabenstellung sind der Anlage 2 zu entnehmen.

Ausblick: Der überarbeitete Entwurf zum Bebauungsplan mit Begründung und Anlagen wird entsprechend anliegender Ziel- und Aufgabenstellung den politischen Gremien vorgestellt. Der nächste Schritt, nach der Billigung des Entwurfs, ist die erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB, parallel dazu wird die Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB stattfinden.

- Anlage 2 Ziel- und Aufgabenstellung zur Überarbeitung des Entwurfs des BPL 114 A
vom 18.09.2012
- Anlage 3 Lage- und Übersichtsplan mit Geltungsbereich des BPL 114 A

Anlage 2 - Ziel- und Aufgabenstellung zur Überarbeitung des Entwurfs des BPL 114 A vom 18.09.2012

1. Verfahrensstand/aktuelle planungsrechtliche Situation

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dessau hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 114 „Hochschul- und Bürokomplex am Westausgang Hauptbahnhof“ (neu: Nr. 114 - A „Hochschule Anhalt (FH)“) beschlossen.

Der jüngste Verfahrensschritt stammt aus dem Jahre 2009. Der Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt hat dafür in seiner öffentlichen Sitzung am 19.05.2009 den Entwurf des Bebauungsplanes und den Entwurf der dazugehörigen Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 20.02.2009 gebilligt.

Gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung vom 06.07.2009 bis 07.08.2009 fand die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB statt.

Der Bebauungsplan besitzt gegenwärtig nicht die erforderliche Planreife, um Genehmigungen nach § 33 BauGB erteilen zu können, aufgrund dessen müssen Bauvorhaben nach § 34 BauGB beurteilt werden.

2. Zielstellung der Entwurfsänderung

Vorrangige Planungsziele sind wie bisher die langfristige Sicherung und Stärkung des Hochschulstandortes, der Erhalt und die Entwicklung der orts- und straßenbildprägenden Anlagen des „Weltkulturerbes Bauhaus“, die Klärung zu den Belangen des ruhenden Verkehrs (Stellplatzdefizit), die Standortsicherung für im Plangebiet ansässige Betriebe sowie der Erhalt der villenartigen Gebäude einschließlich deren Wohnfunktion.

Am 11. Juli 2012 haben sich die Mitglieder des Stadtrates zu einem Masterplan Bauhausstadt verständigt (Quelle: [DR/BV/144/2012/StR](#)). Grundanliegen des Masterplans soll sein, „... das national wie international fortwirkende, alle sonstigen positiven Attribute der Stadt überragende Alleinstellungsmerkmal“ des Bauhauses im Sinne einer Tradition wahren und Zukunft sichernden Stadtentwicklung zu pflegen und zu nutzen. Der Bebauungsplan wird sich diesen Aufgaben und Zielen stellen.

Aufgabe des Bebauungsplanes war und ist demnach, die städtebauliche Gestalt und das Ortsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln (siehe auch § 1 Abs. 5 BauGB). In diesen Kontext gestellt, zielt der Bebauungsplan somit auf die langfristige und umfassende Erhaltung des historisch wertvollen und stadtbildprägenden Charakters des Bauhauses und seines unmittelbaren Umfeldes. Der Bebauungsplan soll die Wirkungen des Bauhauses mit den dazugehörigen Freiflächen, die schon jetzt nicht mehr ihrem historischen Ausmaß und ihren ursprünglichen Funktionen entsprechen, vor substanzgefährdenden Eingriffen und beeinträchtigenden baulichen Veränderungen bewahren. Die überkommene Nutzungsstruktur und prägenden Bestandteile des Orts- und Straßenbildes, insbesondere entlang der Gropiusallee, der Bauhausstraße, zu den Gebäuden der Hochschule und zur neuen Hochschulbibliothek hin, sollen um ihrer städtebaulichen Qualität willen für die Zukunft festgeschrieben werden.

Der Stadt Dessau-Roßlau geht es darum, die einmalige städtebauliche Qualität des Bauhauses und seines Umfeldes zu bewahren und behutsam fortzuentwickeln, den geschichtlichen und städtebaulichen Dokumentationswert des Ortsteils in Ergänzung zu den kulturhistorischen Gründen der Nachwelt zu erhalten.

Entsprechende Festsetzungen im Bereich des Bauhauses dienen zudem der Sicherung der in der Vergangenheit getätigten Investitionen, insbesondere im Bereich der Freiraumgestaltung (Realisierungswettbewerb zur Gestaltung des Bauhausplatzes, der Bauhausstraße, des Seminarplatzes und des Bereichs Westausgang Bahnhof und dessen vollständige Umset-

zung).

Am Planungsziel der langfristigen Sicherung und Stärkung des Hochschulstandortes wird festgehalten. Gleichzeitig sollen Möglichkeiten für eventuelle Erweiterungen offen gehalten werden.

Eine weitere Grundlage für die Entwurfsänderung ist das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), das am 30. Juli 2011 in Kraft getreten ist. Das Gesetz setzt die Beschleunigung der Energiewende für den Bereich des Städtebaus um und enthält die energie- und klimapolitischen Regelungen der für die 17. Legislaturperiode vorgesehenen Bauplanungsrechtsnovelle.

Durch das Gesetz sind im allgemeinen Städtebaurecht zur Stärkung des Klimaschutzes u. a. Klimaschutzklauseln eingefügt, die Festsetzungsmöglichkeiten zum Einsatz und zur Nutzung erneuerbarer Energien erweitert und die Nutzung insbesondere von Solaranlagen in, an oder auf Gebäuden erleichtert worden. Dem Klimaschutz will sich die Stadt stellen und mit dem Bebauungsplan unterstützen, das vorhandene Klimaschutzkonzept der Stadt Dessau-Roßlau (s. Vorlage: DR/BV/490/2009/VI-83 vom 24.03.2010 „Klimaschutzkonzept der Stadt Dessau-Roßlau“) sowie ggf. vorhandene Energiekonzepte werden auf ihren festsetzungsfähigen Gehalt geprüft und ggf. in den Bebauungsplan eingearbeitet. Demnach wird ein an den Klimawandel angepasster Bebauungsplan durch z.B. Festsetzungen zu neuen Grünstrukturen, Verschattungselementen, Versickerungsflächen etc. erarbeitet.

Des Weiteren verfolgt die Stadt Dessau-Roßlau mit der Errichtung eines Parkplatzes mit 59 Stellplätzen an der Hegelstraße konsequent die Umsetzung der Ziele für das Sanierungsgebiet Nord-West.

Am 14.03.2012 hat der Stadtrat den Erwerb des ehemaligen Arzneimittelwerkes beschlossen (DR/BV/029/2012/VI-60 vom 14.03.2012 „Erwerb des Grundstückes der Arzneimittelwerk Dessau GmbH i. L. im Sanierungsgebiet Dessau-Nordwest“). Im Zuge der Entwurfsänderung sollen mögliche bauliche Nutzungsoptionen für die gemäß den vorbereitenden Untersuchungen freizulegenden Flächen für das ehemalige Arzneimittelwerk geprüft werden.

3. Maßnahmen zur Erreichung der obigen Ziel- und Aufgabenstellung und zu den erforderlichen Korrekturen/Einarbeitungen in den Bebauungsplanentwurf

1. Prüfung der bisherigen Baugebiets-Festsetzungsgegenstände unter Beachtung der vorliegenden Schallschutzprognose aus dem Jahr 2009 bzw. Anpassung der Schallschutzprognose
2. Ortsbilderhalt hinsichtlich des vorhandenen städtebaulichen und freiraumplanerischen Gesamtkonzeptes insbesondere um das Bauhaus unter Berücksichtigung der vorhandenen Blickbeziehungen und Blickachsen und Beachtung der Wettbewerbsergebnisse
Darstellung der Belange des Denkmalschutzes insbesondere im Bereich des Bauhauses durch Beibehaltung der schlichten und architekturbezogenen Freianlagen zur angemessenen Präsentation des asymmetrisch gegliederten Baukörpers des Bauhauses, Überprüfung der Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen und den von Bebauung freizuhaltenden Flächen
3. Prüfung des Klimakonzeptes der Stadt hinsichtlich möglicher Festsetzungen in Bezug auf die Klimanovelle, s. § 1a Abs. 5 Satz 2 BauGB
4. Einarbeitung der städtebaulichen Ziele für das Sanierungsgebiet Dessau-Nordwest (Entwurf, Stand Mai 2011), hier u. a. auch
 - Abgleich der städtebaulichen Ziele für das durch die Stadt zu erwerbende Grundstück des ehemaligen Arzneimittelwerkes mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes (s. Vorlage: DR/BV/029/2012/VI-60 vom 14.03.2012 „Er-

werb des Grundstückes der Arzneimittelwerk Dessau GmbH i. L. im Sanierungsgebiet Dessau-Nordwest“)

(Hinweis: Wird an dem im Bebauungsplanentwurf festgesetzten Mischgebiet des ehemaligen Arzneimittelwerkes festgehalten, müssen künftig die beiden Nutzungsarten „Wohnen“ und „Unterbringung von Gewerbebetrieben“ (soweit sie das „Wohnen“ nicht wesentlich stören) gleichberechtigt nebeneinander stehen. Diese Gleichberechtigung muss sowohl horizontal als auch vertikal (d.h. geschossweise) über das gesamte Baugebiet gegeben sein. Die Unterbringung der durch die künftige Nutzung bedingten Stellplätze ist aufgrund des Stellplatzdefizites im gesamten Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes auf dem Baugrundstück vorzuhalten.)

- Anpassung bezüglich des vorliegenden Vorentwurfes zum Parkplatz Ecke Rathenaustraße/Hegelstraße, Stand Februar 2010
 - hierfür ist zudem eine ergänzende gutachterliche Stellungnahme zum Schallschutz erforderlich
- 5. Berücksichtigung der Ziele des Leitbildes aus dem Jahr 2011 (s. Vorlage: DR/BV/516/2010/VI-61 vom 02.02.2011 „Leitbild der Stadt Dessau-Rosslau“) und des zurzeit in Fortschreibung befindlichen Stadtentwicklungskonzeptes
 Das Bauhaus Dessau und die Hochschule Anhalt gehören zu den starken Motoren, die ihre nationalen und internationalen Netzwerke, ihre Reputation und Kompetenzen für die Entwicklung von Dessau-Roßlau einbringen.
 Diese Einrichtungen gilt es, gemäß Leitbild zu stärken sowie national und international zu präsentieren.
 Ein wesentliches Planungsziel des Bebauungsplanverfahrens besteht in der langfristigen Sicherung und Stärkung des Hochschulstandortes; gleichzeitig sollen Möglichkeiten für eventuelle Erweiterungen offen gehalten werden.
- 6. Einarbeitung der Ergebnisse des Zentrenkonzeptes aus dem Jahr 2009 (s. Vorlage: DR/BV/163/2009/VI-61 vom 10.Juni 2009 „Beschluss über das Zentrenkonzept“) zu Festsetzungen zentraler Versorgungsbereiche
 Das Zentrenkonzept der Stadt Dessau-Roßlau formuliert Ziele und Grundsätze der Zentrenentwicklung, die zur bauleitplanerischen Steuerung heranzuziehen sind. Die im Zentrenkonzept anzustrebende Grundstruktur des Einzelhandels muss sich künftig in der verbindlichen Bauleitplanung wiederfinden. Im Zentrenkonzept 2009 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Zentrum von Bildung, Kultur und Verwaltung außerhalb des Stadtzentrums bzw. in Randlage definiert. Das Plangebiet gehört nicht zu den festgesetzten Zentrenstrukturen, d.h. mit Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung muss eine Begrenzung des Einzelhandels getroffen werden.
- 7. Berücksichtigung des Masterplanes Bauhausstadt (s. Vorlage: DR/BV/144/2012/I-STR vom 11.07.2012 „Masterplan Bauhausstadt“)
- 8. Prüfung der baugestalterischen Festsetzungen