



Bebauungsplan Nr. 214

Kristallpalast

Begründung für den Satzungsbeschluss 23. September 2010

Auftraggeber:



Stadt Dessau-Roßlau

Dezernat VI – Amt für Stadtentwicklung,

Stadtplanung und Denkmalpflege

Finanzrat-Albert-Straße 2

06862 Dessau-Roßlau

Telefon: 03 40/ 2 04 – 20 61

Telefax: 03 40/ 2 04 – 29 61

E-Mail: stadtplanung@dessau-rosslau.de

Ansprechpartner: Herr I. Schmidt

Telefon: 03 40/ 2 04 – 11 61

Auftragnehmer:



StadtLandGrün, Stadt- und Landschaftsplanung

Hildegard Ebert, Astrid Friedewald, Anke Strehl

Am Kirchtor 10

06108 Halle/S.

Telefon: 03 45/ 239 772 - 0

Telefax: 03 45/ 239 772 - 22

E-Mail: info@slg-stadtplanung.de

Autor(en) Frau H. Ebert

Telefon: 03 45/ 239 772 - 14

Frau A. Strehl

03 45/ 239 772 - 12

Stand der Planung: **Satzungsbeschluss**

Dipl.-Ing. Arch. für Stadtplanung
Hildegard Ebert

Dipl.-Agraring.
Anke Strehl

INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | Erfordernis der Planaufstellung | 1 |
| 2 | Lage, räumlicher Geltungsbereich | 1 |
| 2.1 | Lage im Stadtgebiet | 1 |
| 2.2 | Räumlicher Geltungsbereich | 2 |
| 3 | Übergeordnete und sonstige Planungen, planungsrechtliche Situation ... | 2 |
| 3.1 | Übergeordnete Planungen | 2 |
| 3.1.1 | Landes- und Regionalplanung | 2 |
| 3.1.2 | Flächennutzungsplan und Landschaftsplan | 4 |
| 3.2 | Sonstige Planungen/ Gutachten..... | 4 |
| 3.3 | Planungsrechtliche Situation | 7 |
| 3.4 | Verfahren | 7 |
| 4 | Bestandsaufnahme der städtebaulichen Situation | 10 |
| 4.1 | Eigentumsverhältnisse/ Flurstücksverhältnisse | 10 |
| 4.2 | Natur und Landschaft/ natürliche Gegebenheiten | 10 |
| 4.3 | Baubestand (aktuelle Nutzung) | 11 |
| 4.3.1 | Nutzung | 11 |
| 4.3.2 | Bebauungsform/ Gebäudeform..... | 13 |
| 4.3.3 | Gebäudehöhen/ Geschossigkeit..... | 14 |
| 4.3.4 | Gestaltelemente | 14 |
| 4.3.5 | Denkmale | 15 |
| 4.4 | Verkehrerschließung | 17 |
| 4.4.1 | Fußwege/Radwege | 18 |
| 4.4.2 | Ruhender Verkehr | 18 |
| 4.4.3 | Öffentlicher Personennahverkehr | 19 |
| 4.5 | Stadttechnische Erschließung..... | 20 |
| 4.5.1 | Wasserversorgung | 20 |
| 4.5.2 | Entwässerung..... | 21 |
| 4.5.3 | Elektroenergieversorgung..... | 21 |
| 4.5.4 | Gasversorgung | 21 |
| 4.5.5 | Fernwärme | 21 |
| 4.5.6 | Fernmeldeversorgung..... | 22 |
| 5 | Planungskonzept | 23 |
| 5.1 | Städtebauliches Zielkonzept | 23 |
| 5.2 | Grünordnerisches Zielkonzept | 23 |
| 5.3 | Verkehrs- und Erschließungskonzept..... | 23 |

| | | |
|----------|--|-----------|
| 6 | Umweltbelange..... | 24 |
| 6.1 | Schutzgüter..... | 24 |
| 6.1.1 | Natur und Landschaft | 24 |
| 6.1.2 | Schutzgut Mensch | 25 |
| 6.1.3 | Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter | 25 |
| 6.2 | Prognose über Durchführung/ Unterbleiben der Planung | 26 |
| 6.3 | Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen | 28 |
| 6.4 | Zusammenfassung | 28 |
| 7 | Begründung der wesentlichen Festsetzungen..... | 28 |
| 7.1 | Art, Maß und Umfang der baulichen Nutzungen..... | 29 |
| 7.1.1 | Art der baulichen Nutzung | 29 |
| 7.1.2 | Maß der baulichen Nutzung..... | 31 |
| 7.1.3 | Bauweise..... | 34 |
| 7.1.4 | Überbaubare Grundstücksfläche | 36 |
| 7.2 | Grünflächen | 37 |
| 7.3 | Verkehrerschließung | 37 |
| 7.3.1 | Straßen..... | 37 |
| 7.3.2 | Fußwege/Radwege | 38 |
| 7.3.3 | Ruhender Verkehr | 38 |
| 7.3.4 | Öffentlicher Personennahverkehr | 40 |
| 7.4 | Immissionsschutz..... | 40 |
| 7.4.1 | Schallschutz | 40 |
| 7.4.2 | Luftschadstoffe | 44 |
| 7.5 | Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise | 45 |
| 7.5.1 | Schallschutz | 45 |
| 7.5.2 | Fundmunition..... | 47 |
| 7.5.3 | Denkmalschutz | 47 |
| 7.5.4 | Artenschutz | 48 |
| 8 | Stadttechnische Erschließung..... | 48 |
| 8.1 | Wasserversorgung | 48 |
| 8.1.1 | Trinkwasser | 48 |
| 8.1.2 | Löschwasser | 49 |
| 8.2 | Entwässerung | 49 |
| 8.3 | Energieversorgung..... | 49 |
| 8.3.1 | Elektroenergieversorgung..... | 49 |
| 8.3.2 | Gasversorgung | 49 |
| 8.3.3 | Fernwärme | 49 |
| 8.4 | Fernmeldeversorgung..... | 50 |
| 8.5 | Abfallentsorgung | 50 |

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 9 | Flächenbilanz | 50 |
| 9.1 | Bauflächen..... | 50 |
| | 9.1.1 Kerngebiet..... | 50 |
| 9.2 | Verkehrsflächen..... | 50 |
| | 9.2.1 Straßenverkehrsfläche..... | 50 |
| 10 | Planverwirklichung | 51 |
| 10.1 | Maßnahmen zur Bodenordnung..... | 51 |
| 11 | Wesentliche Auswirkungen der Planung..... | 51 |
| 11.1 | Ortsbild | 51 |
| 11.2 | Verkehr | 52 |
| 11.3 | Wirtschaft..... | 52 |
| 11.4 | Städtischer Haushalt..... | 53 |
| | Quellenangabe..... | 54 |

Anlagen:

- Anlage 1: Artenschutzrechtliche Prüfung vom 19. April 2010
- Anlage 2: Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 214 „Kristallpalast“
(Bonk-Maire-Hoppmann GbR, - 10052 - vom 27. April 2010)

Gutachten/ ergänzende Untersuchungen

- Luftschadstoffimmissionsprognose zum Bebauungsplan Nr. 214 „Kristallpalast“
(IDU Ingenieurgesellschaft für Datenverarbeitung und Umweltschutz GmbH,
vom 12. April 2010)

1 Erfordernis der Planaufstellung

Die Planung dient der Beseitigung eines städtebaulichen Missstands innerhalb des stadtdenkmaltypisch wohl wichtigsten Straßenraums im Stadtteil Dessau.

Mit dem Bebauungsplan soll für den Standort eine langfristige Entwicklungsperspektive geschaffen werden, die über das hinaus geht, was im Rahmen des Bestandsschutzes noch möglich ist.

Der Kristallpalast ist ein Identifikationsobjekt für die Dessauer Bürgerschaft und bildet gemäß Quartierskonzept „Theaterviertel/Johannisviertel“ ein Schlüsselgrundstück zur Stärkung des innerstädtischen urbanen Kerns.

Der große Saalbau wurde 1903 unter Nutzung des von Erdmannsdorff erbauten Palais Branconi in der Zerbster Straße errichtet und stand als Veranstaltungsort bis zur baupolizeilichen Sperrung 1990 im Mittelpunkt des kulturellen Lebens der Stadt. Die noch erhaltene Fassade des ehem. Palais hat einen sehr hohen Denkmalwert.

Inzwischen stellt die ruinöse Bebauung einen Schandfleck innerhalb des sanierten bzw. neu gestalteten Umfelds dar. Auch für die frühere Funktion hat sich bisher im Stadtgebiet kein adäquates Objekt gefunden.

Sowohl von der Stadt als auch vom Eigentümer wurden verschiedene Ansätze zur Wiederbelebung der Kulturstätte verfolgt. Aktuell wird verstärkt auf die im historischen Kontext stehende Nutzung als Bürger- und Kongresszentrum hin gearbeitet, ggf. in Verbindung mit einem medizinischen Versorgungszentrum.

Der Bebauungsplan soll den städtebaulichen Rahmen für das folgende Baugenehmigungsverfahren vorgeben. Er ist erforderlich, um eine optimale Nutzung des Grundstücks zu ermöglichen. Das heißt auch, dass die Auswirkungen der Planung auf das Umfeld zu betrachten und daraus ggf. erforderliche Planungsprämissen aufzuzeigen sind.

Zwar befindet sich das Vorhaben im nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilenden Innenbereich. Ein ausschließlicher Bezug auf Art und Maß der umgebenden Bebauung würde eine derart intensive Nachnutzung jedoch nicht rechtssicher ermöglichen. So stellt ein modernes Kongress- und Kulturzentrum ganz andere Anforderungen als der Kristallpalast bei seiner Errichtung vor über 100 Jahren.

Zur Umsetzung der vorg. Vorstellungen ist im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

2 Lage, räumlicher Geltungsbereich

2.1 Lage im Stadtgebiet

Dessau-Roßlau (die beiden Städte schlossen sich am 1. Juli 2007 im Rahmen der Gebietsreform in Sachsen-Anhalt zusammen) ist kreisfreie Stadt im Land Sachsen-Anhalt. Zum 31. Dezember 2008 hatte die Stadt 88.693 Einwohner.

Das Plangebiet liegt zentral in der Dessauer Innenstadt am nordöstlichen Rand des Johannisviertels bzw. der Einkaufscity.

Die Zerbster Straße stellt die historische Achse der alten Residenzstadt dar. In ihrem nördlichen Abschnitt, an den der Kristallpalast grenzt, sind in dem im Laufe der Zeit fast vollständig überformten Stadtgebiet vergleichsweise viele historische Gebäude erhalten geblieben.

Im südlich angrenzenden Bereich weitet sich die Zerbster Straße auf und bildet mit dem Rathaus als Abschluss den Kleinen Markt.

Die Lage und Abgrenzung des Bebauungsplanes Nr. 214 ist aus dem Übersichtsplan auf der Planzeichnung sowie aus der Planzeichnung (Teil A) im Maßstab 1 : 500 zu ersehen. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,71 ha.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Zum Plangebiet gehören die Grundstücke Zerbster Straße Nr. 32, 34 und 36 (Fassade Palais Branconi bzw. Kristallpalast), die Rabestraße Nr. 3 (unbebaut), 5 und 7 sowie die Ausfahrt des Parkhauses Teichstraße. Östlich daran grenzt das Grundstück des Liborius-Gymnasiums an, nördlich innerhalb des historischen Quartiers die Blockrandbebauung Zerbster Straße 38 bis 46 und das Parkhaus Teichstraße.

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes wird damit wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Flurstücke 3473, 3471/1, 10583 und 8696,
- im Osten durch das Flurstück 8694,
- im Süden durch das Flurstück 11779 (Rabestraße) und
- im Westen durch das Flurstück 10234 (Zerbster Straße).

Alle Flurstücke sind in der Gemarkung Dessau, Flur 23 gelegen.

Damit umfasst das Plangebiet folgende Flurstücke:

3465, 3466, 3467/1, 3468, 3469/1, 3469/2, 3470/3, 3470/4, 3470/5, 3471/3 sowie 8693

Die Plandarstellung erfolgt auf der Grundlage eines Auszugs aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster (ALK) des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (Dezember 2009/A18-214-2009-7) sowie der Stadtgrundkarte des Vermessungsamtes der Stadt Dessau-Roßlau mit Stand 10/2002-06/2007.

3 Übergeordnete und sonstige Planungen, planungsrechtliche Situation

3.1 Übergeordnete Planungen

3.1.1 Landes- und Regionalplanung

Das Landesplanungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LPIG) wurde am 28. April 1998 erlassen (GVBl. LSA S. 255) und zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19. Dezember 2007 (GVBl. LSA S. 466).

Es enthält im Wesentlichen Vorschriften zur Aufstellung, zum Inhalt und zur Verwirklichung von Raumordnungsplänen. Neben dem Landesentwicklungsplan gehören dazu Regionale

Entwicklungspläne. Als allgemeiner Grundsatz der Raumordnung werden u. a. die zentralen Orte als Kerne der öffentlichen Daseinsvorsorge benannt.

Mit Datum vom 23. August 1999 liegt das Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vor (GVBl. LSA S. 244), zul. geändert durch Gesetz vom 19. Dezember 2007 (GVBl. LSA S. 466).

Der LEP wird gegenwärtig neu aufgestellt (LEP 2010). Er wurde am 20. Juli 2010 durch das Kabinett beschlossen und tritt voraussichtlich Anfang 2011 in Kraft.

Er enthält die Grundsätze und Ziele der Raumordnung zur nachhaltigen Raumentwicklung sowie einzelfachliche Grundsätze. Die in der Präambel formulierte Leitvorstellung ist 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.

Die kreisfreie Stadt Dessau-Roßlau gehört zur Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (Pkt. 1.1) und wird neben Magdeburg und Halle als Oberzentrum benannt. (Z 36)

Als relevante Grundsätze für die vorliegende Planung sind u. a. benannt:

„Die Entwicklung und die Sicherung von Zentralen Orten im Land Sachsen-Anhalt dienen der Gewährleistung der öffentlichen Daseinsvorsorge. Sie sind als Mittelpunkte des gesellschaftlichen Lebens im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung zu stärken. (Pkt. 2.1; Z 25)

„Durch die zentralörtliche Gliederung sollen die Voraussetzungen für einen gezielten Einsatz öffentlicher Mittel geschaffen werden, um leistungsstarke Versorgungskerne für die Bevölkerung zu entwickeln und zu sichern. Öffentliche Mittel sollen schwerpunktmäßig in den Zentralen Orten eingesetzt werden, insbesondere [u.a.]

- *zur nachhaltigen Stärkung von Innenstädten in ihrer städtebaulichen Funktion, unter besonderer Berücksichtigung der Sicherung des Wohnungsbestandes und des städtebaulichen Denkmalschutzes, durch Erhalt und Entwicklung dieser Bereiche als Standorte für Wirtschaft, Wissenschaft, Handel und Kultur sowie als Orte zum Wohnen, Arbeiten und Leben, ... (G 12)“*

„Oberzentren sind als Standorte hochwertiger spezialisierter Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen, wissenschaftlichen und politischen Bereich mit überregionaler und zum Teil landesweiter Bedeutung zu sichern und zu entwickeln. Mit ihren Agglomerationsvorteilen sollen sie sich auf die Entwicklung ihrer Verflechtungsbereiche nachhaltig auswirken. ... (Z 33)“

Zur Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge heißt es unter Punkt 2.2.1 - Bildung und Kultur:

„Die kulturelle Infrastruktur mit Bibliotheken, Volkshochschulen, kommunalen Kulturzentren, Musikschulen, Theatern, Museen und Archiven soll bedarfsgerecht und bürgerorientiert erhalten und weiterentwickelt werden. Die Standorte der kulturellen Infrastruktur sollen sich am Zentralörtlichen System orientieren. (G 22)“

Weiterhin wird hinsichtlich Kultur und Denkmalpflege unter Punkt 4.2.6 u. a. aufgeführt:

Kultur ist ein wesentliches Potenzial des Landes, welches zu erhalten, zu sichern und weiterzuentwickeln ist. Dabei sind das reiche Kulturerbe zu pflegen und zu schützen, vielfältige und qualitativ hochwertige Kulturangebote zu befördern und künstlerische Innovationen als Beiträge zur Entwicklung der Gesellschaft zu ermöglichen. (Z 141)

Kultur soll der Ausprägung sachsen-anhaltischer Identitäten dienen und einen wesentlichen Beitrag zur Wahrnehmung Sachsens-Anhalts über die Landesgrenze und über die Grenzen Deutschlands hinaus leisten. (G 146)

Historische Ortskerne und historische Bereiche der Städte und Dörfer sind unter Wahrung ihrer gewachsenen städtebaulichen Strukturen und ihrer denkmalwürdigen oder Ortsbild prägenden Substanz dauerhaft zu sichern. (Z 142)

Die Ziele der Landesplanung werden auf der Regionalplanungsebene konkretisiert.

Der Regionale Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg wurde von der Regionalversammlung am 07. Oktober 2005 beschlossen und ist seit dem 24. Dezember 2006 rechtswirksam.

Den Festlegungen des LEP-LSA und des REP wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan Rechnung getragen. Mit der Planung werden für brach gefallene Flächen Nutzungen vorbereitet, die die oberzentrale Funktion der Stadt Dessau-Roßlau stärken.

3.1.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Die (ehemalige) Stadt Dessau hat seit dem 26. Juni 2004 einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan (Genehmigung vom 08. April 2004, AZ 204-21101/DE, Beitrittsbeschluss des Stadtrats zu den Maßgaben und Auflagen vom 02. Juni 2004). Die Städte Dessau und Roßlau bilden seit dem 01. Juli 2007 die Stadt Dessau-Roßlau. In durch eine kommunale Gebietsreform neu gebildeten Gemeinden gelten verbindliche Flächennutzungspläne fort (§ 204 Abs. 2 BauGB).

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als gemischte Baufläche ausgewiesen, per Symbol erfolgt zudem die Kennzeichnung kultureller Einrichtungen.

Im weiteren Verlauf grenzen nördlich der Teichstraße sowie östlich der Flössergasse Wohnbauflächen, im Übrigen gemischte Bauflächen an. Grundsätzlich erfolgt im FNP Dessau keine Darstellung von Baugebieten (d.h. auch keine Kerngebietsausweisung).

Die Kavalierrstraße im Westen, die südlich an das Plangebiet angrenzende Rabestraße sowie die östlich an die Kavalierrstraße anbindende Poststraße werden als überörtliche bzw. örtliche Hauptverkehrsstraßen dargestellt.

Innerhalb des Plangebietes sind keine Schutzgebiete oder Schutzobjekte dargestellt.

Die naturschutzfachliche Planung auf der Ebene des Flächennutzungsplans ist der Landschaftsplan. Für die (ehem.) Stadt Dessau liegt ein Landschaftsplan in der Fortschreibung des Entwurfs (Endfassung vom Oktober 2003) vor. Darin wird ausgeführt, dass die Innenstadt von Dessau durch eine hohe Überbauung gekennzeichnet ist. Grünflächen und insbesondere straßenbegleitende Grünstreifen und Baumreihen prägen in vielen Bereichen das Ortsbild. Von daher sind die innerstädtischen Grünflächen zur Belebung des Stadtbildes zu erhalten und zu entwickeln.

3.2 Sonstige Planungen/ Gutachten

Die Leitbilder und Zielstellungen für die gesamtstädtische Entwicklung werden im **Stadtentwicklungskonzept (STEK)** fixiert.

Gravierende Bevölkerungsverluste und daraus resultierende Leerstände führten dazu, dass sich die Stadt Dessau frühzeitig mit dem Stadtumbau auseinandergesetzt hat. Erste

Konzepte aus dem Jahr 2001 flossen in den Flächennutzungsplan ein, so zur Wahrnehmung oberzentraler Funktionen und den daraus abgeleiteten Konsequenzen für die Entwicklung der Stadtstruktur, zum Leitbild der Stadtentwicklung und zu Grundsätzen der Landschaftsplanung.

Zentrale Idee des Leitbildes für den Stadtumbau in Dessau-Roßlau ist es, den innerstädtischen Kern als Pool und Anker für die umliegenden und peripheren Stadtteile zu stärken, in einer aufgelockerten Stadtlandschaft kompakte Strukturen mit subzentralen Funktionen und eigenständigen Milieus zu entwickeln, unattraktive Stadtbereiche aufzulockern oder neu zu ordnen und sie stadtstrukturell wie gestalterisch noch besser in das Gartenreich Dessau-Wörlitz zu integrieren.

Das Stadtumbau-Ost Fördergebiet „Innenstadt Dessau“ beinhaltet 10 Teilgebiete, zu denen im Nordosten das „Johannisviertel“ gehört.

Für das **Johannisviertel** liegt ein **Quartierkonzept** aus dem Jahr 2008 vor.

Als strategisches Entwicklungsziel für das Quartier sollen u. a. die Zentrumsfunktion und das urbane Stadtleben gestärkt werden. Zur Realisierung der Ziele werden verschiedene Handlungsfelder definiert, wobei der Kristallpalast im Zusammenhang mit dem Flächenmanagement und als ein Schlüsselgrundstück aufgeführt wird, dessen desolates Erscheinungsbild und Nicht-Nutzung sich negativ auf die weitere Entwicklung des Stadtbilds auswirkt. Da eine Entwicklung dieser Grundstücke von strategischer Bedeutung für die Gesamtstadt ist, sollte die Stadt eine aktive Rolle bei der Revitalisierung übernehmen.

Für den Kristallpalast sollte aufgrund des hohen Identifikationspotentials eine Nutzung als Veranstaltungsort der Bürger für die Bürger verfolgt werden.

Für die nördliche Zerbster Straße wird die Umgestaltung als verkehrsberuhigter Geschäftsbereich empfohlen, anstelle der im Verkehrsentwicklungsplan vorgeschlagenen Fußgängerzone.

Ziel des **Zentrenkonzeptes Dessau-Roßlau** (beschlossen am 10. Juni 2009), das sowohl auf dem Stadtentwicklungs- als auch dem Einzelhandelskonzept aufbaut, ist es, die räumliche Konzentration der oberzentralen Funktionen zu fördern. Innerhalb des „urbanen Kerns Innenstadt“ wurde zunächst ein „Zentrum“ als Versorgungsbereich dargestellt, in dem der noch enger begrenzte „Stadtkern“ definiert wurde, der die wichtigsten oberzentralen Funktionen der Stadt umfasst und den gesamtstädtischen Investitionsschwerpunkt darstellen soll. Kommerzieller Anker des „Stadtkerns“ ist die „City“ (Einkaufsinnenstadt), die nördlich bis zur Einmündung der Rabestraße in die Zerbster Straße reicht.

Im Stadtkern sind wichtige gesamtstädtische und oberzentrale Funktionen konzentriert, wobei kommerzielle und nichtkommerzielle Funktionen einander verstärken. Die City ist durch eine Verdichtung der oberzentralen Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktionen gekennzeichnet.

Die Zerbster Straße wird nach ihrer aufwändigen Modernisierung als Bereich dargestellt, dessen Restaurants, Cafés und Läden am Tag gut angenommen werden, dessen Nutzungsintensität jedoch nicht die des Rathauscenters erreicht. Ein Nachteil wird in der isolierten Lage insbesondere nach Norden gesehen. Durch die Schaffung von kleinteiligen Räumen nach historischem Vorbild könnte ein städtebauliches Ambiente für gehobene Gastronomie, personenbezogene Dienstleistungen und höherwertige Einzelhandelsangebote geschaffen werden.

Zur Aufwertung des Stadtkerns sollte für die Innenstadt ein Masterplan erstellt werden. Hinsichtlich der Prioritätensetzung rangieren an dritter Stelle die Schließung baulichen

Lücken in den das Stadtbild prägenden Bereichen des Stadtkerns und seinem städtebaulichen Umfeld, wobei die historische Fassade vor dem Kristallpalast zu erhalten, der Saal selbst bei ausbleibender Neunutzung abgerissen werden sollte.

Weiterhin wird als bislang nicht ausgeschöpftes Entwicklungspotenzial im Stadtkern die Funktion als Tagungsort angeführt, wobei Größe und infrastrukturelle Ausstattung, gute Erreichbarkeit und kulturelles Welterbe von Bauhaus und Gartenreich gute Voraussetzungen für einen attraktiven Tagungsstandort bilden. Dazu werden verschiedene Potenzialflächen bzw. Gebäude angeführt, wie der Standort des Kristallpalastes, das Gebäude der Marienkirche und der Standort der ehemaligen Schade-Brauerei oder der Schlossplatz (Ost und Südseite).

Zum **Verkehrsentwicklungsplan** (VEP) der Stadt Dessau-Roßlau liegt mit Stand 2004 die 3. Fortschreibung vor.

Das Ziel der Verkehrspolitik in der Stadt besteht u. a. darin, den Durchgangsverkehr auf leistungsfähige Verkehrsstrassen außerhalb des Stadtzentrums bzw. der Wohnbebauung zu verlagern, den öffentlichen Personennahverkehr attraktiv zu gestalten und die für Dessau traditionelle Nutzung des Fahrrads zu fördern.

Der Ausbau des Tangentennetzes im Westen der Stadt führte in den letzten Jahren bereits zu einer Entlastung des Stadtgebietes vom Durchgangsverkehr. Für den an das Plangebiet angrenzenden Abschnitt der (inzwischen zurückgestuften) B 184 wird sich diese jedoch erst mit einer Realisierung der Ostumfahrung (mit 2. Muldebrücke) ergeben.

Die ehemalige B 184 soll in Höhe der Katholischen Kirche (Einmündung der Zerbster Straße, Teichstraße, Ferdinand von Schill-Straße) als Kreisverkehrsplatz gestaltet werden. Damit könnte auch die Zerbster Straße wieder für einen Zweirichtungsverkehr freigegeben werden.

Im Norden grenzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 36 „Parkhaus Teichstraße“ an. Die Baugenehmigung wurde 1999 nach § 33 Abs. 2 BauGB erteilt (letzter Planungsstand 27.04.2005 mit geänderter Zufahrt).

Für den Bereich südlich der Rabestraße wurde am 02. Juni 2004 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Flössergasse“ gefasst, der mit Stand vom Juli 2005 als Vorentwurf vorliegt. Das Wohngebiet „Flössergasse“, Mitte der 70er Jahre in Plattenbauweise errichtet, entstand anstelle der ehemaligen Muldevorstadt und stellt einen radikalen Umbau des Stadtgrundrisses dar. Zielstellung des Bebauungsplanverfahrens ist die Stärkung der Wohnfunktion. Entlang der Zerbster Straße wird im vorliegenden Bearbeitungsstand ein Kerngebiet festgesetzt, ein allgemeines Wohngebiet beginnend mit Blockbebauung östlich der Flössergasse.

Nördlich des Standortes befindet sich mit dem Sanierungsgebiet Dessau-Nord ein gründerzeitlich geprägtes Wohnviertel.

Seit der baupolizeilichen Schließung des **Kristallpalastes** im April 1990 hat sich die Stadt – beginnend mit einer Diplomarbeit der Hochschule für Architektur und Bauwesen Weimar 1990 – immer aufs Neue mit der Wiedernutzbarmachung der Kulturstätte befasst.

Zwischenzeitlich sind auch die Eigentümer mit Revitalisierungs-Vorhaben aufgetreten. Eine erste Baugenehmigung 1998 für ein Spielkasino verfristete, der Nutzungsänderungsantrag von 1999 für zwei Spielhallen wurde wegen Insolvenz des Antragstellers nicht weiter verfolgt.

Dem gegenüber standen zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses für den vorliegenden Bebauungsplan konkrete Entwicklungsvorstellungen aus der Dessauer Bürgerschaft. Im

„Förderverein Bürger- und Kongresszentrum Kristallpalast Dessau e.V.“ schlossen sich Dessauer Firmen und Bürger mit dem Ziel der Revitalisierung des Kristallpalastes zusammen, und legten ein Konzept vor, das den bisherigen Bestrebungen aus Politik, Verwaltung und Bürgerschaft entsprach.

Aktuelle Vorstellungen des Vorhabenträgers zur Gestaltung des Kongresszentrums im Kristallpalast fanden u. a. Niederschlag in einem Wettbewerb der Fachschule Anhalt.

Derzeit gibt es einen Bauantrag für ein Medizinisches Versorgungszentrum auf dem Kristallpalast-Grundstück an der Zerbster Straße. Der hintere Grundstücksteil ist noch nicht Gegenstand des Antrages.

Als Gutachten zur Betrachtung der Auswirkungen der Planung wurden parallel zum Bebauungsplan bearbeitet und zu Grunde gelegt:

- Artenschutzrechtliche Prüfung
- Schalltechnisches Gutachten
- Luftschadstoffimmissionsprognose

3.3 Planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage. Damit können Vorhaben zunächst grundsätzlich nach § 34 BauGB beurteilt werden.

Aufgrund des nur noch aus einer denkmalgeschützten Fassade bestehenden Palais und des zunehmenden Verfalls des Kristallpalastes ist jedoch nicht davon auszugehen, dass sich eine vollständige Bebaubarkeit des Grundstücks - sowohl nutzungsseitig als auch baulich – allein aus dem Bestandsschutz herleiten lässt.

Inwieweit dabei die nicht unter Denkmalschutz stehende Bausubstanz erhalten bleibt, nur die „Hülle“ für eine Neubebauung bildet oder ein völlig neues Gebäude entsteht, ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

Die innerhalb des Areals geplanten zentralen Nutzungen ergeben sich nicht in vollem Umfang aus dem Charakter der umgebenden Bebauung. Die alleinige Beurteilung von Vorhaben nach § 34 BauGB würde keine effektive Ausnutzung der brach gefallenen Fläche ermöglichen, bzw. könnte zu erheblichen bodenrechtlichen Spannungen führen.

Die Ausfahrt des Parkhauses „Teichstraße“, die Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 36 ist, wurde in das Bebauungsplangebiet einbezogen, um die hier unmittelbar auf den Altbestand zugeschnitten festgesetzte Ein- und Ausfahrt bei Bedarf zu erweitern.

Der Bebauungsplan dient damit der planungsrechtlichen Sicherung der vgl. Ziele. Seine Aufstellung ist zur Gewährleistung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung erforderlich.

3.4 Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan wurde durch den Stadtrat am 10. Dezember 2008 gefasst und im Amtsblatt der Stadt Dessau-Roßlau, Ausgabe 1/2009, am 20. Dezember 2008 ortsüblich bekannt gemacht.

Zur Sicherung der Planung wurde für den Geltungsbereich in gleicher Sitzung eine Veränderungssperre erlassen. Die Veränderungssperre trat mit der Bekanntmachung im

Amtsblatt am 20. Dezember 2008 in Kraft und gilt, bis die Bauleitplanung rechtsverbindlich abgeschlossen ist, längstens jedoch für zwei Jahre.

Im Aufstellungsbeschluss wurde von der Festsetzung eines Sondergebietes für ein Kultur- und Kongresszentrum ausgegangen.

Um für die vordringliche Revitalisierung des Standorts insgesamt eine größere Flexibilität zu erlangen, soll mit dem Entwurf des Bebauungsplanes auch die Möglichkeit zur Unterbringung weiterer oberzentraler Funktionen nicht ausgeschlossen werden. So ist gegenwärtig u. a. auch die Einordnung eines medizinischen Versorgungszentrums im Gespräch.

Die Planung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt. Damit kann von einem Umweltbericht abgesehen werden.

Dennoch sind mit der Planung die Belange des Umweltschutzes nach § 1 bzw. 1a BauGB zu berücksichtigen. Aufgrund der Lage des Plangebietes in der Innenstadt ist von einer sehr starken Überprägung aller Schutzgüter auszugehen. Es sind keine natürlichen Ausstattungselemente mehr vorhanden.

Es kann auch davon ausgegangen werden, dass mit Ausnahme der Schutzgüter "Mensch", „Tiere“ und „Kulturgüter“ keine weiteren Schutzgüter betroffen sind.

Die Bodenfunktionen wie Ertrags-, Biotop-, und Grundwasserneubildungsfunktion sind durch die bisherige Überbauung, Verdichtung und Versiegelung im Bestand bereits stark gestört. Ein konkreter Verdacht auf Bodenverunreinigungen liegt nicht vor.

Die Belange der Ämter der Stadt Dessau-Roßlau wurden in die Entwurfsbearbeitung eingestellt (Ergebnisse der Ämterrunde am 19. März 2010).

Der Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt der Stadt Dessau-Roßlau hat in seiner öffentlichen Sitzung am 27. Mai 2010 den Entwurf des Bebauungsplans einschließlich dazugehöriger Begründung in der Fassung vom 19. April 2010 gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die dazugehörige Begründung mit den Anlagen

- Artenschutzrechtliche Prüfung vom 19. April 2010
- Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 214 (Büro Bonk-Maire-Hopmann GbR - 10052 - vom 27. April 2010)
- Luftschadstoffimmissionsprognose zum Bebauungsplan Nr. 214 (IDU Ingenieurgesellschaft für Datenverarbeitung und Umweltschutz GmbH, vom 12. April 2010)

lagen vom 05. Juli 2010 bis einschließlich 06. August 2010 im Technischen Rathaus der Stadt Dessau-Roßlau zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt, Ausgabe 7/2010, am 26. Juni 2010. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt wird.

Die Veröffentlichung erfolgte weiterhin mit dem Hinweis, dass nach § 4a Abs. 6 BauGB Stellungnahmen, die nicht rechtzeitig innerhalb der Auslegungszeit abgegeben worden sind, bei der weiteren Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben, sofern die Stadt deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist.

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m § 47 Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) wurde weiterhin darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und ein Antrag nach § 47 VwGO unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Parallel erfolgte mit Schreiben vom 09. Juni 2010 die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB.

Die im Rahmen der Offenlage abgegebene Stellungnahme bezog sich auf die Beschränkung der Zu- und Ausfahrten im Bereich der Parkhausausfahrt. Sie wurde in der Planfassung für den Satzungsbeschluss berücksichtigt.

Da die Änderungen in der Planzeichnung die Grundzüge der Planung nicht berühren, wurde die erneute Beteiligung gemäß § 4a BauGB auf die unmittelbar Betroffenen beschränkt. Unmittelbar betroffen ist das Amt für öffentliche Sicherheit und Ordnung. Seitens des Amtes wurde bestätigt, dass der Verzicht auf diese Festsetzung möglich ist, da die verkehrlichen Regelungen im Bauantragsverfahren geklärt werden.

Die nachgereichte Stellungnahme des Liborius-Gymnasiums zu Werbeanlagen bezieht sich auf zur Schule weisende, grell leuchtende oder aggressive Werbeanlagen, die ausgeschlossen werden sollten. Der mögliche Störgrad einer Werbeanlage an der Stätte der Leistung ist objektkonkret nach § 15 Abs. 1 Baunutzungsverordnung im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren zu beurteilen und damit nicht Gegenstand der Regelungen des Bebauungsplanes. So sind blinkende Werbeanlagen in diesem Falle in unmittelbarer Nachbarschaft während der Zeiten des Schulbetriebes als erheblich störend und damit unzulässig einzustufen.

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bezogen sich im Wesentlichen auf die Präzisierung einzelner bereits aufgeführter Sachverhalte.

Eine landesplanerische Stellungnahme wurde nicht abgegeben, da die Planung nicht raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend oder raumbeeinflussend ist. Der Bebauungsplan wird aus dem FNP entwickelt. Das Planerfordernis ergibt sich aus den aktuellen stadtentwicklungspolitischen Zielstellungen.

Die Belange der oberen Abfall-, Wasser- und Abwasserbehörde werden von der Planung nicht berührt. Hinsichtlich des Immissionsschutzes wird auf die untere Immissionsschutzbehörde verwiesen. Die obere Naturschutzbehörde führt aus, dass ihre Belange zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht berührt werden. Sollte sich allerdings das Auftreten von Gebäudebrütern bzw. Fledermäusen im Planbereich bestätigen, wird auf die Einhaltung der entsprechenden artenschutzrechtlichen Regelungen verwiesen.

Vom Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie wurde auf die große archäologische Relevanz des Plangebietes verwiesen, aus bau- und kunstdenkmalpflegerischer Sicht gab es keine Bedenken.

Den vorgebrachten Anregungen wurde, soweit sie die festsetzungsfähigen Inhalte des Bebauungsplans betrafen, gefolgt.

Keine der Anregungen stellte die Grundzüge der Planung in Frage. Sie dienten lediglich der Präzisierung bzw. Ergänzung von bereits erfassten Sachverhalten in der Begründung, stellten aktuelle Entwicklungen dar bzw. dienten der redaktionellen Klarstellung.

In der Planzeichnung wurde ein ergänzender vorsorglicher Hinweis zu passiven Schallschutzmaßnahmen angebracht (siehe Punkt 7.5.1 der Begründung) sowie weitere Telekommunikationskabel nachrichtlich übernommen.

4 Bestandsaufnahme der städtebaulichen Situation

4.1 Eigentumsverhältnisse/ Flurstücksverhältnisse

Das Plangebiet liegt innerhalb der Flur 23 der Gemarkung Dessau und umfasst die Flurstücke 3465, 3466, 3467/1, 3468, 3469/1, 3469/2, 3470/3, 3470/4, 3470/5, 3471/3 sowie 8693.

Städtisches Eigentum innerhalb des Plangebietes ist das Straßenflurstück 8693, das die Ausfahrt des Parkhauses „Teichstraße“ sowie eine fußläufige Verbindung im Bereich der Flössergasse bildet. Die übrigen Flurstücke sind privat.

Das Flurstück des Kristallpalastes 3471/3 befindet sich ebenso wie das südöstlich angrenzende Flurstück 3470/5 (insgesamt ca. 3.860 m²) im Eigentum einer Gesellschaft, die gegenwärtig als Vorhabenträger für die Entwicklung eines Bürger- und Kongresszentrums auftritt. Es reicht von der Zerbster Straße bis zur Ausfahrt des Parkhauses.

Die Flurstücke 3470/4 und 3469/1 (Zerbster Straße Nr. 34) haben einen Eigentümer, ebenso die Flurstücke 3468, 3469/2 und 3470/3 (Zerbster Straße Nr. 32/ Ecke Rabestraße). Damit ist auch die letztgenannte Splitterfläche an die öffentliche Verkehrsfläche angebunden.

Das Flurstück 3467/1 (Rabestraße Nr. 3) ist gegenwärtig unbebaut. Auf dem Grundstück liegt eine Baulast für Stellplätze (s. u.).

Die Flurstücke 3466 und 3465 (Rabestraße Nr. 5 und 7) sind jeweils Eigentum einer Erbgemeinschaft.

Damit sind alle Flurstücke im Plangebiet über die angrenzenden öffentlichen Flächen erschlossen.

4.2 Natur und Landschaft/ natürliche Gegebenheiten

Das Stadtgebiet von Dessau befindet sich naturräumlich am nordöstlichen Rand der Mosigkauer Heide, an die im Osten die Muldeau und im Norden das Elbtal angrenzt.

Es wird zum einen durch die Landschafts- und Parkgestaltung in der Dessau-Wörlitzer Kulturlandschaft und zum anderen durch die Mosigkauer Heide geprägt.

Innerhalb des Stadtgebietes, insbesondere in den dicht besiedelten Bereichen, sind diese Landschaftseinheiten stark überprägt und eine Zuordnung aufgrund fehlender typischer Ausstattungselemente nicht mehr wahrnehmbar.

Die potentielle natürliche Vegetation im Stadtgebiet von Dessau wird durch Stieleichen-Ulmen-Auwälder gebildet, die im Bereich der Talsande in Stieleichen-Birken-Auwälder sowie im Bereich der nicht regelmäßig überschwemmten Aue in den Sternmieren-Stieleichen-Hainbuchen-Auwald übergehen.

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Zugehörigkeit zum historischen Stadtkern Dessaus seit langer Zeit stark überformt. Natürliche Ausstattungselemente sind nicht mehr vorhanden. Die im Plangebiet derzeit unbebauten Flächen waren überwiegend mit Gebäuden (z.B. Palais) bebaut. Die verbleibenden Flächen sind mit zahlreichen Leitungen unterbaut, so dass auch hier die Bodenverhältnisse gestört sind. Nach dem Rückbau von Gebäuden sind Teilflächen brachgefallen und entwickeln sich nunmehr mit einer Ruderalflur oder werden für Stellplätze genutzt. Hervorzuheben sind lediglich die Gärten der Wohnhäuser Rabestraße 5 und 7 sowie die Bäume (Kastanien) nördlich des Kristallpalastes.

Das Plangebiet fällt leicht nach Nordosten ab. Die Höhen liegen zwischen 62,44 m und 61,10 m über NHN.

Im Rahmen eines Baugrundgutachtens für das angrenzende Parkhaus wurden 8 Bohrungen bis in 8,0 m Tiefe durchgeführt. Im Ergebnis zeigte sich, dass oberflächennahe Schichten nicht mehr vorhanden sind und der Standort flächenhaft mit Auffüllungen bedeckt ist.

Dabei ergab sich folgende idealisierte Schichtenfolge:

- | | |
|------------------------------|-------------------------------|
| - 1,3/3,0 m unter Gelände | antropogene Auffüllung |
| - 2,1/3,3 m unter Gelände | Auelehm (Holozän) |
| - 2,3/2,9 m unter Gelände | Schluffiger Sand (Pleistozän) |
| ab - 2,3/2,9 m unter Gelände | Sand und Kies (Pleistozän) |

Als bei Planungen anzusetzende Grundwasserstände weist das Gutachten aus:

- | | |
|------------------------------|--------------|
| Niedrigster Grundwasserstand | 56,2 m ü. HN |
| Mittlerer Grundwasserstand | 58,0 m ü. HN |
| Höchster Grundwasserstand | 58,4 m ü. HN |
| Niedrigster Grundwasserstand | 59,4 m ü. HN |

Die letztgenannten Grundwasserstände im Bereich des HGW 100 sind bei sehr lang anhaltendem Elbehochwasser verbunden mit einem Grundwasserrückstau möglich.

Als Grundlage für das vorliegende Verfahren kann davon ausgegangen werden, dass die Situation im Plangebiet ähnlich ist.

Schutzgebiete i. S. des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt sowie der EU-Vogelschutzrichtlinie bzw. der FFH-Richtlinie werden nicht berührt. Der Abstand vom Rand des Plangebietes zur Mulde als Bestandteil des FFH-Gebietes Nr. 129 „Untere Muldeau“ und des Vogelschutzgebietes A „Mittlere Elbe einschließlich Steckby-Lödderitzer Forst“ beträgt ca. 450 m.

Trinkwasserschutzgebiete sowie sonstige nach Wasserhaushalts- bzw. Landeswassergesetz zu beachtende Schutzgebiete sind von der Überplanung nicht betroffen.

4.3 Baubestand (aktuelle Nutzung)

4.3.1 Nutzung

Das Plangebiet gehört zur historischen Innenstadt des Stadtteils Dessau. Es bildet den nördlichen Abschluss der Einkaufscity. Im Umfeld befinden sich neben Handel, personenbezogenen Dienstleistungen und Gastronomie verschiedene öffentliche Einrichtungen von gesamtstädtischer und oberzentraler Bedeutung.

In ihrem angrenzenden südlichen Abschnitt weitet sich die **Zerbster Straße** zum „Kleinen Markt“ mit Rathaus auf. Mit Ladenlokalen und gastronomischen Einrichtungen im Erdgeschoss der Wohnbebauung der frühen 1950er Jahre stellt sie einen wichtigen urbanen Raum dar, der in jüngster Zeit als Fußgängerzone neu gestaltet wurde.

Östlich davon entstand nach 1970 im Bereich der ehemaligen Muldevorstadt die Plattenbausiedlung Flössergasse, zu der auch verschiedene Gemeinbedarfseinrichtungen gehören.

Nach 1990 wurden an der Poststraße/Ecke Zerbster Straße ein Hotel (heute NH Hotel Dessau mit 188 Betten) und weiter ein Sparkassenneubau errichtet.

In der Bebauung der nördlichen Zerbster Straße dienen die Erdgeschosse und zum Teil auch die Obergeschosse Handel, Dienstleistungen und freien Berufen. Auch gastronomische Einrichtungen bestimmen das Bild.

Im ehemaligen Palais Dietrich ist die Wissenschaftliche Bibliothek der Anhaltischen Landesbücherei Dessau untergebracht.

Die Nordseite der Zerbster Straße beschließt die Propsteikirche St. Peter und Paul mit dem Pfarramt und weiter entlang der Teichstraße dem St.-Joseph-Krankenhaus, das heute noch eine Tagesklinik beherbergt. Angrenzend ist eine Beratungsstelle des Caritasverbandes untergebracht, ein Teil der Bebauung steht leer. Weiter im Nordosten liegt das gründerzeitlich geprägte Wohnviertel Dessau-Nord.

Die 2003 errichteten Ergänzungsbauten des Liborius-Gymnasiums (in Trägerschaft des Bistums Magdeburg) einschließlich Turnhalle grenzen unmittelbar östlich an den Geltungsbereich an.

Noch innerhalb des beplanten Quartiers liegt das privat betriebene Parkhaus Teichstraße mit 200 Dauer- und 182 Kurzzeitparkplätzen.

Im innerhalb des **Plangebietes** nach 1990 neu errichteten Bürogebäude an der Ecke Zerbster Straße/ Rabestraße (Zerbster Straße 32) sind gegenwärtig eine Bank, eine Versicherungsanstalt, eine Anwaltskanzlei sowie weitere Dienstleister ansässig. Zur Zerbster Straße befindet sich eine Gaststätte. Das angrenzend unbebaute Grundstück Rabestraße 3 wird als privater Parkplatz genutzt.

In der Blockrandbebauung zur Rabestraße werden die Ladenlokale für personenbezogene Dienstleistungseinrichtungen, in der Zerbster Straße 34 für ein Textilgeschäft genutzt. Nur in den oberen Geschossen sind Wohnungen vorhanden.

Der **Kristallpalast** wurde 1795/96 als Palais des Reisemarschalls des Fürsten Franz, Franz Anton Salvator von Branconi anstelle des Geiststifts durch Friedrich Wilhelm von Erdmannsdorff errichtet. Ab 1815 war es im Besitz der Familie Mann bis es 1903 der Bauunternehmer Friedrich Bolling erwarb und daraus nach dem Vorbild des London Cristall-Pallace die modernste Gaststätte der Residenz machen wollte. Im ehemaligen Wohnhaus wurde 1904 das erste Restaurant eröffnet, 1905 folgte die Einweihung des Fürstensaales.

Mit einem großen und einem kleinen Saal diente der Kristallpalast vielen gesellschaftlichen Veranstaltungen der Dessauer Bürger. Nach dem Bombengriff am 7. März 1945 brannte das Gebäude aus. Bereits im Juli 1945 wurde mit einem begrenzten Wiederaufbau des Kristallpalastes zu einem Theatersaal für Oper und Schauspiel begonnen.

Mit der Wiedereröffnung des Theaters 1949 übernahm die Konsumgenossenschaft den Kristallpalast und nutzte ihn als gastronomischen und kulturellen Mittelpunkt der Stadt. Das Vorderhaus wurde nicht wieder aufgebaut, die Fensteröffnungen zugemauert und in der Mitte der Fassade ein Zugang geschaffen. Bis weit in die 1970er Jahre hinein war der Kristallpalast die Dessauer Adresse für attraktive Freizeitgestaltung, beginnend bei Boxkämpfen über Varieté-Veranstaltungen und große Bälle sowie Messen und Mode-

schauen bis hin zu Konzerten. Nunmehr steht das Gebäude seit 20 Jahren leer und verfällt zusehends.

4.3.2 Bebauungsform/ Gebäudeform

Das Johannisviertel entstand im Zuge mehrerer Stadterweiterungen Ende des 17. Jahrhunderts um die neu errichtete Johanniskirche und den Neumarkt, die Kavalierrstraße wurde als spätklassizistische Stadtachse mit Bezug auf die Johanniskirche geführt. Die planmäßige Bebauung mit Stadtpalais prägte das Viertel bis zum 2. Weltkrieg. Nach großflächiger Zerstörung erfolgte mit dem Wiederaufbau eine grundlegende Veränderung des Stadtgrundrisses, so durch den Bau der Diagonalstraße zwischen Johanniskirche und Katholischer Kirche (St. Peter und Paul). Die Straßen wurden verbreitert und höhere Gebäude errichtet. Mit der gestalterisch anspruchsvollen Blockrandbebauung der südlichen Zerbster Straße wurde dagegen die räumliche Begrenzung des Kleinen Marktes wieder aufgenommen.

Auch nach 1990 ergaben sich im weiteren Umfeld wesentliche Veränderungen im Bebauungszusammenhang, so mit dem Bau des Rathauscenters aber auch dem brach fallen der ehemaligen Schade-Brauerei.

Dagegen weist die nördliche Zerbster Straße noch eine kleinteilige Struktur und einen für Dessauer Verhältnisse hohen, vor dem 2. Weltkrieg errichteten Gebäudebestand auf.

Die im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes zur Rabe- bzw. Teichstraße um 2000 entstandene Bebauung für Schulerweiterung, Sporthalle und Parkhaus hat Gebäudelängen von 60 m und mehr, ist jedoch in sich ebenfalls gliedert.

Die Gebäude bilden (mit der Fassade des Palais Branconi) eine einheitliche Bauflucht. Sie wurden ohne seitlichen Grenzabstand und unmittelbar auf der Grundstücksgrenze zur Straße errichtet. Unbebaut sind gegenwärtig die Rabestraße Nr. 3 und die Fläche des ursprünglichen Palais.

Im Quartiersinnenbereich – um 1903 als rückwärtiger Anbau an das Palais entstanden – liegt der massive Baukörper des Kristallpalastes, der fast das gesamte Grundstück einnimmt und damit eine Gebäudelänge von ca. 60 m erreicht. Er besteht im Wesentlichen aus drei Baukörpern, dem Foyer mit darüber liegendem kleinem Saal, einem großen Saal mit Galerie sowie einem Bühnenbau, dessen Rückfront unmittelbar an die Ausfahrt des Parkhauses grenzt.

Die übrigen rückwärtigen Grundstücke der Zerbster Straße sind ebenfalls durch Anbauten hochgradig überbaut.

Die Hauptgebäude im Plangebiet und angrenzend haben steil geneigte Dächer, wobei nahezu alle Formen anzutreffen sind. Sie sind überwiegend ausgebaut. Bei den Nebengebäuden sind flach geneigte Satteldächer ebenso wie Pultdächer üblich.

Die Wohnbebauung der südlichen sowie nordöstlichen Zerbster Straße einschließlich Kavalierrstraße wurde in den frühen 50er Jahren in traditioneller Mauerwerksbauweise ebenfalls als geschlossene Blockrandbebauung errichtet.

Aus der vorhandenen Bebauung entlang der an das Plangebiet angrenzenden Straßenräume Zerbster Straße und Rabestraße lassen sich eine geschlossene Bauweise, einheitliche Baufluchten sowie eine traufseitige Gebäudestellung ableiten.

4.3.3 Gebäudehöhen/ Geschossigkeit

Im Areal überwiegt drei- und viergeschossige Bebauung, die Eckgebäude sind hervorgehoben. Dominiert wird der Straßenraum vom Rathausurm im Süden und dem Kirchturm der Katholischen Kirche im Norden.

Nur die älteste Bebauung der Zerbster Straße ist zweigeschossig. Die ehemaligen Palais Branconi und gegenüberliegend Dietrich haben Traufhöhen von ca. 9,80 m bzw. 10,60 m (First um etwa 16,00 m). Das Erdgeschoss liegt bzw. lag ursprünglich ca. 1 m über dem Straßenniveau.

Die neu errichtete Eckbebauung Zerbster Straße/Rabestraße hat eine Traufhöhe von ca. 12,50 m und eine Firsthöhe von ca. 19,30 m, verfügt dabei aber aufgrund der geringeren Geschosshöhen über vier Vollgeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss. Das angrenzende Wohnhaus Zerbster Straße Nr. 34 hat mit drei Geschossen Höhen von ca. 12,30 m/17,30 m.

Die Wohnhäuser Rabestraße Nr. 5 und 7 haben mit drei Geschossen und voll ausgebautem Dachgeschoss Höhen von ca. 12,00 m/16,80 m bzw. 11,70 m/15,10 m.

Der Kristallpalast ist in seiner Höhe gestaffelt. Das Foyer weist Höhen von ca. 13,40 m/14,10 m, der Saal von 12,30 m/21,00 m und das Bühnenhaus von 16,90 m/20,90 m auf (jeweils Traufe/First). Zudem erfolgten nachträglich mehrere zweigeschossige Anbauten.

In der Zerbster Straße nördlich des Kristallpalastes sind die Gebäude etwas niedriger: Nr. 40 mit ca. 11,20 m Trauf- und knapp 16,00 m Firsthöhe, im Weiteren ca. 11,30 m/16,10 m.

An das Plangebiet angrenzend, jedoch nicht unmittelbar innerhalb des Bebauungszusammenhangs finden sich weiterhin:

- *Parkhaus bis zu ca. 14 m über Gelände*
- *NH Hotel bis zu 6geschossig zuzüglich Dachgeschoss mit ca. 16,10 Gesimshöhe und knapp 23,00 m als Oberkante,*
- *Liborius-Gymnasium, Neubau: 4geschossig mit einer Traufhöhe von ca. 16,20 m.*
- *Wohnbebauung südliche Zerbster Straße/Rabestraße: Eckgebäude 5geschossig (ca. 16,80 m/20,30 m) bzw. 3geschossig (ca. 12,70 m/16,20 m).*

Die Gebäude im Plangebiet und angrenzend sind überwiegend unterkellert.

Hinsichtlich der Gebäudehöhen ergibt sich mit der annähernd durchgehenden Trauflinie trotz zum Teil wechselnder Geschossigkeit ein einheitliches Bild.

4.3.4 Gestaltelemente

Das Plangebiet sowie die angrenzenden Bereiche sind reich an verschiedenen, für ihre Zeit typischen Gestaltungselementen.

Die Fassaden werden durch kleinteilige Vor- und Rücksprünge sowie Erker belebt. Die historische Bebauung ist zudem geschossweise durch Gesimse gegliedert, wobei die Trauflinie besonders prägnant ist.

Die Erdgeschosszonen sind, der Nutzung entsprechend, auch gestalterisch abgesetzt. Neben großen Schaufenstern finden sich zum Teil in Anlehnung an Bossenmauerwerk, untergliederte oder ornamental verzierte Wandflächen. Auch Rücksprünge sind zu verzeichnen, so bei dem Eckgebäude zur Rabestraße und dem gegenüberliegenden Hotel. In den öffentlichen Straßenraum hinein ragen einzelne Treppen, Eingangsüberdachungen, bzw. Werbeträger.

Ab dem 1. Obergeschoss haben die übereinander liegenden Fenster stehende Formate, sind mehrfach unterteilt und durch Faschen eingefasst.

Auch die Dachflächen sind durch Gauben, Zwerchhäuser und zum Teil auch Einschnitte sehr unterschiedlich strukturiert.

Die unter Denkmalschutz stehende Fassade des Palais Branconi (s. auch Pkt. 4.3.5) bzw. das Palais Dietrich weisen klassizistische Gestaltungsmerkmale auf. Das letztgenannte ist heute noch durch ein stark hervortretendes Mittelrisalit gegliedert. Eine später angebaute zweiseitige Freitreppe führt zu einem Mittelportal. Im Süden befindet sich eine Tordurchfahrt zum Hof, die von barocken Sandsteinfiguren gekrönt wird.

Sowohl am Kristallpalast als auch dem südlich angrenzenden Wohn- und Geschäftshaus sind Jugendstilelemente anzutreffen.

Städtebaulich dominante Gebäude mit hohem Gestaltungswert im weiteren Umfeld des Plangebietes sind das Rathaus und die Katholische Kirche. Letztere entstand 1854 bis 1858 im neogotischen Stil, die Höhe des Turms in der Achse der Zerbster Straße beträgt 38 m. Etwa zeitgleich erfolgte der Bau des angrenzenden Pfarrhauses. Auch die zwischen 1907 und 1910 zur Teichstraße folgenden Gebäude (Kaplanei, Schule und St. Joseph Krankenhaus) wurden als Backsteingebäude im neugotischen Stil errichtet und verfügen über reich gegliederte Fassaden.

Die 1903/04 erbaute Schule, heute Bestandteil des Liboriusgymnasiums, stellt ebenfalls einen anspruchsvollen Ziegelbau in gotisierenden und Jugendstilformen dar und ist von besonderer Wirkung innerhalb der Rabestraße.

Mit den Neubauten wird in moderner Formensprache auf die historische Bebauung eingegangen, so durch die Aufnahme der Gesimse oder durchgehender vertikaler Strukturelemente.

Bei dem Schulneubau bilden geschlossene Wandflächen den Rahmen für durchgehende Fensterbänder. Den Parkdecks wurden in verschiedenen Ebenen horizontale und vertikale Gliederungselemente vorgesetzt.

Als Material dominieren in der Zerbster Straße Putzflächen, aber auch Klinkermauerwerk ist im Umfeld typisch.

In den Baulücken werden jeweils die Brandgiebel sichtbar. Die Rückseite des Kristallpalastes zur Ausfahrt verfügt nur über einzelne Öffnungen im oberen Gebäudeteil.

4.3.5 Denkmale

Im Plangebiet befinden sich gemäß Denkmalverzeichnis folgende **Baudenkmale** mit geschichtlicher, kulturell-künstlerischer und städtebaulicher Bedeutung:

Zerbster Straße 36, Palais Branconi, Kristallpalast (Erf.-Nr. 094 40142)

Es wird wie folgt beschrieben:

„frühklassizistisches Palais, 1795 – 97 erbaut von Friedrich Wilhelm von Erdmannsdorff, Bauleitung Wilhelm Peter Mann, Geschenk des Fürsten Leopold Friedrich Franz von Anhalt-Dessau an seinen Kammerherrn und Reisemarschall Franz Anton Salvator von Branconi (Branconi), vom kriegsbeschädigten Palais nur die Straßenfront erhalten, der Ursprungsbau

ein 9achsiger, zweigeschossiger Putzbau von symmetrischer Gliederung, der Frontispiz mit vier ionischen, auf Sockel aufsitzenden, kannelierten Pilastern, Gebälk und abschließendem, von Vasen bekrönten Dreieckgiebel, das Eingangsportal mit profilierter Rahmung, Gebälkverdachung und Freitreppe; der Bau von 1815 bis 1903 im Besitz der Familie Mann, 1903/05 Umbau zur Gaststätte Kristallpalast, in diesem Zusammenhang der alte Eingang beseitigt und in einem nördlichen, in barockisierenden Jugendstilformen errichteten Anbau integriert, die unteren Fenstersohlbänke gesenkt, der Palaisbau dabei in seiner gestalterischen Wirkung beeinträchtigt; eine weitere Beeinträchtigung erfolgte nach 1945 mit Öffnung der drei Mittelachsen als Durchgang; die Fassade von großer Bedeutung für das Werk von Erdmannsdorff, der hier erstmals kannelierte Pilaster verwendet, hervorragendes Zeugnis des anhaltischen Klassizismus und der Dessauer Architekturgeschichte.“

Zerbster Straße 34 Wohn- und Geschäftshaus (Erf.-Nr. 094 41134)

Klinkerbau mit zweigeschossigem Fenstererker und Zwerchhausgiebel in der Mittelachse, der Bau von angenehmer Kubatur und harmonischer Erscheinung, die Fassade mit qualitativem Jugendstildekor im Eingangsbereich und über der früheren Tordurchfahrt, erbaut 1902.

Die angrenzende Zerbster Straße steht zudem als Straßenzug unter Schutz. Dazu heißt es:

Zerbster Straße 34, 35, 36, 37, 38, 40, 42, 44, 46 Straßenzug (Erf.-Nr. 094 41005)

einziges im unmittelbaren Stadtkern von Dessau erhaltenes Teilstück der Zerbster Straße aus der Vorkriegszeit, der einst wichtigen und städtebaugeschichtlich bedeutendsten innerstädtischen Straße, in ihrer Entstehung wohl bis auf die Zeit der Stadtgründung zurückgehend, bildete sie nach Norden die Ausfallstraße nach Zerbst, insbesondere im 18. Jahrhundert erlangte sie eine neue Qualität durch mehrere hier errichtete Palaisbauten,

der angesprochene Denkmalbereich weist auf gedrängtem Stück einige der wenigen nicht kriegszerstörten Bauzeugnisse aus dem 18. bis 20. Jahrhundert im unmittelbaren Stadtzentrum auf, so befindet sich hier das barocke Palais des Fürsten Dietrich (1747 – 52), das kriegsbeschädigte, frühklassizistische Palais des fürstlichen Reisemarschalls von Branconi (1795/96), das schlichte, städtebaulich aber wichtige spätklassizistisch neugotische Eckhaus Nr. 46 (1852) sowie einige typische Wohn- und Geschäftshäuser vom Anfang des 20. Jahrhunderts, darunter das Jugendstilhaus Nr. 34.

Angrenzend sind weiterhin als Baudenkmale erfasst:

Zerbster Straße 35 Palais Dietrich (Erf.-Nr. 094 40141)

Teichstraße 66 St. Joseph-Krankenhaus (Erf.-Nr.: 094 40175)

Teichstraße 66 Schule / St. Joseph-Krankenhaus (Erf.-Nr. 094 40998)

Teichstraße 67 Kaplanei (Erf.-Nr. 094 40186)

Zerbster Straße 48 St. Peter und Paul; („Katholische Kirche“) (Erf.-Nr. 094 40131)

Zerbster Straße 48 Pfarrhaus (Erf.-Nr. 094 40997)

Rabestraße 19 IV. Volksschule, Liborius-Gymnasium (Erf.-Nr. 094 40164)

Die Zerbster Straße zwischen Rabe- und Poststraße sowie Rathaus im Süden steht als Straßenzug und frühes Zeugnis des Wiederaufbauprogramms von 1951/52 ebenfalls unter Denkmalschutz. Sie berücksichtigt im Wesentlichen die alte Straßenführung, die frühere

Einzelbebauung wurde jedoch durch eine Blockbebauung ersetzt. Die Architektur mutet klassizistisch an, gestalterisch aufgewertet wird sie durch mehrgeschossige mit Sgraffiti geschmückte Erker verschiedener Dessauer Künstler. In die Gestaltung einbezogen wurden auch Reste der erhaltenen Vorkriegsbebauung.

Das Plangebiet liegt im Bereich der historischen Altstadt von Dessau, welche ein überregional bedeutsames **archäologisches Flächendenkmal** im Sinne des § 2 des Denkmalschutzgesetzes LSA darstellt, so dass trotz neuerer Überbauung mit dem Auftreten archäologischer Funde und Befunde gerechnet werden muss.

4.4 Verkehrserschließung

Der Stadtteil Dessau liegt am Kreuzungspunkt zweier Bundesstraßen. In Nord-Süd-Richtung verläuft die B 184 (Magdeburg-Leipzig) und in Ost-West-Richtung die B 185 (BAB A 9 – Harz/Alexisbad). Beide überregionale Verkehrsadern kreuzten sich bis vor Kurzem noch in der Innenstadt am Knoten Askanische Straße/Kavalierrstraße (Museumskreuzung). Gemäß Umstufungsverfahren werden die Bundesstraßen B184/ B185 seit dem 01. Juni 2010 nicht mehr im Stadtzentrum geführt.

Im Osten wird Dessau-Roßlau von der Autobahn A 9 (Berlin-München) tangiert. Die Hauptanbindung des städtischen Straßennetzes erfolgt über die Anschlussstellen Dessau-Ost und Dessau-Süd.

Von der - inzwischen zurückgestuften - B 184, aus Richtung Rosslau kommend, zweigen innerhalb des Stadtgebietes in Höhe des Albrechtsplatzes/ Katholische Kirche die Zerbster Straße in südlicher und die Teichstraße in östlicher Richtung ab, während die ehemalige Bundesstraße (dann Kavalierrstraße) im Zuge der Bebauung der 1950er Jahre nach Südwesten verschwenkt.

Südlich des Plangebietes erfolgt die Anbindung an die Kavalierrstraße über die Poststraße, die leicht versetzt zur Rabestraße in die Zerbster Straße mündet, während die Rabestraße, die das Plangebiet unmittelbar im Süden begrenzt, im weiteren Verlauf das Wohngebiet Dessau-Nord erschließt.

Das Plangebiet ist damit innerhalb der Stadt und darüber hinaus verkehrlich sehr gut eingebunden. Die Straßen im unmittelbaren Umfeld sind verkehrsberuhigt gestaltet.

Im östlichen Randbereich befindet sich noch innerhalb des Geltungsbereichs die öffentlich gewidmete Ausfahrt des Parkhauses „Teichstraße“. Diese führt, leicht versetzt, die Achse der Flössergasse parallel zur Zerbster Straße fort.

Die Zerbster Straße ist im angrenzenden Abschnitt nur in nördlicher Richtung befahrbar. Ab der Einmündung der Poststraße unmittelbar südlich des Gebietes ist sie bis zum Rathaus als Fußgängerzone gestaltet (Kleiner Markt). Der Straßenraum hat eine Breite von etwa 17 m im Norden und 21 m im Süden. Die Fahrbahn mit ca. 9,50 m Breite ist im Einmündungsbereich Poststraße/Rabestraße durch eine Grüninsel eingeeengt, die auch die Zufahrt zum Hotel abgrenzt. Zu beiden Seiten befinden sich Stellplätze für Kurzzeitparker bzw. Anwohner, Anlieferbereiche sowie eine Bushaltestelle.

Das öffentliche Flurstück der Rabestraße ist an das Plangebiet angrenzend ebenfalls knapp 17 m breit. Die südliche Wohnbebauung verfügt zudem über eine Vorfläche von über 6 m. Der Gehweg, der auch von den angrenzenden gastronomischen Einrichtungen bespielt wird, ist durch eine Grünfläche mit Baumpflanzungen abgegrenzt. Die Fahrbahn mit einer Breite

von ca. 9 m ist in beide Richtungen befahren. Auf der Nordseite sind im Mündungsbereich eine Bushaltestelle und im weiteren Verlauf Stellplätze eingeordnet.

Die Teichstraße ist von der Kavalierrstraße aus bis zur Zufahrt des Parkhauses anfahrbar, ebenso aus östlicher Richtung bis zur nachträglich geschaffenen zweiten Zufahrt.

Alle im Plangebiet befindlichen Grundstücke grenzen unmittelbar an den öffentlichen Straßenraum an. Das Flurstück des Kristallpalastes liegt neben der Zerbster Straße, zu der es im Bereich der denkmalgeschützten Fassade über eine Tordurchfahrt verfügt, auch an der Ausfahrt des Parkhauses.

4.4.1 Fußwege/Radwege

Aufgrund der zentralen Lage im Stadtgebiet und der angrenzenden Fußgängerzone kommt dem Fußgängerverkehr an der Zerbster Straße eine erhebliche Bedeutung zu. Im südlichen Kreuzungsbereich befinden sich jeweils Fußgängerüberwege.

Sowohl die Zerbster Straße als auch die Rabestraße verfügen unmittelbar angrenzend an das Plangebiet über gesonderte Gehwege mit einer Breite zwischen 3,50 m und 4,00 m.

Innerhalb des Plangebietes verläuft parallel zur Ausfahrt aus dem Parkhaus eine neu geschaffene fußläufige Verbindung zwischen dem Wohngebiet "Dessau-Nord", dem Schulstandort und dem südlich angrenzenden Innenstadtbereich. Der kombinierte Geh- Radweg ist in beide Richtungen befahrbar.

4.4.2 Ruhender Verkehr

Aufgrund der Bebauungsdichte und des durch besucherintensive innerstädtische Nutzungen verursachten hohen Parkraumbedarfs ist es innerhalb des Zentrums oft nicht möglich, erforderliche Stellplätze auf den eigenen Grundstücken unterzubringen.

Nördlich an das Plangebiet grenzt das Parkhaus „Teichstraße“ mit 8 Parkdecks an. Es wurde über einen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) errichtet. Ziel der Planung war es, das zum Teil überplante Angebot an öffentlichem Parkraum auszugleichen sowie eine Alternative für innerstädtische Bauvorhaben anzubieten. Außer den Geschäften im südlich angrenzenden Bereich der Zerbster Straße wurde auf den noch leer stehende Kristallpalast, das St.-Joseph-Krankenhaus und das Liborius-Gymnasium in unmittelbarer Nachbarschaft abgestellt. Weitere Stellplätze waren für Dauervermietung an Anwohner aus dem Bereich Teichstraße und dem angrenzenden Sanierungsgebiet Dessau-Nord vorgesehen.

Darüber hinaus wurden aus Sicht des Immissionsschutzes folgende Festsetzungen getroffen:

- Begrenzung der Stellplatzanzahl auf maximal 400 Stellplätze,
- Verteilung in mindestens 200 Dauerstellplätze und 200 Kurzzeitparkplätze, mit dem Ziel, die Anzahl der Fahrzeuge und damit die Immissionen speziell im bereits "vorbelasteten" Einfahrtbereich zu reduzieren,
- Trennung der Zufahrt von der Teichstraße und Ausfahrten zur Rabestraße.

Der Vertrag zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger zum Vorhaben Parkhaus beinhaltet 382 Stellplätze (182 Kurzzeitparken / 200 Dauervermietung). Dieser Vertrag ist im Juli 2009 ausgelaufen. Aus Lärmschutzsicht ist der Betreiber des Parkhauses auch darüber hinaus an die Festsetzungen des VEP gebunden.

Es wird eingeschätzt, dass die gegenwärtige Auslastung des Parkhauses bei ca. 40% liegt.

Weiterhin befinden sich folgende öffentliche Parkplätze im Umfeld des Plangebietes:

| | |
|--|------------------------|
| Teichstraße | 17 Stellplätze |
| Hans-Heinen-Straße | 25 Stellplätze |
| Rabestraße | 21 Stellplätze |
| Albrechtsplatz | 24 Stellplätze |
| Ferdinand-v.-Schill-Str., östlicher Teil | 23 Stellplätze |
| Kavalierstraße, westliche Seite ab 2011 | 26 Stellplätze |
| <hr/> | |
| <i>unbewirtschaftet</i> | <i>136 Stellplätze</i> |
| <hr/> | |
| Ferdinand-v.-Schill-Str. | 66 Stellplätze |
| PP Flössergasse | 50 Stellplätze |
| Kavalierstraße, östliche Seite | 19 Stellplätze |
| Gebiet Lange Gasse / Hobuschgasse | 31 Stellplätze |
| Albrechtsplatz | 16 Stellplätze |
| Poststraße | 50 Stellplätze |
| Zerbster Straße, nördlicher Teil | 17 Stellplätze |
| Johannisstraße | 21 Stellplätze |
| <hr/> | |
| <i>bewirtschaftet¹</i> | <i>270 Stellplätze</i> |

Die Stellplätze im öffentlichen Verkehrsraum sind, unabhängig von der Bewirtschaftungsform, gegenwärtig sehr gut ausgelastet.

Einzelne Gebäude verfügen über Durchfahrten und Stellplätze im Hof, die neuere Bebauung auch über (Tief-)Garagen, so Hotel, Sparkasse und die Eckbebauung im Plangebiet.

Auf dem unbebauten Grundstück Rabestraße 3 befindet sich zudem ein privater Parkplatz für das angrenzende Bürohaus mit 15 Stellplätzen.

Im Rahmen der bisherigen Nutzung des Kristallpalastes gab es auf dem Grundstück keine Stellplätze.

Gemäß Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Dessau ist eine Förderung der zeitlichen und räumlichen Mehrfachnutzung von Parkraum ein Ziel für den ruhenden Verkehr.

Die Möglichkeit zum Abstellen von Fahrrädern besteht in Verbindung mit den Handels- bzw. Dienstleistungseinrichtungen im Gehwegbereich bzw. in der Fußgängerzone.

4.4.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Buslinien 12, 13 sowie die Nachtlinie N 4 der Dessauer Verkehrs GmbH fahren die Haltestellen „Zerbster Straße“ in einem Abstand zwischen 60 und 150 m zum Kristallpalast an. Die Linie 12 und die Linien 14/15 Richtung Bahnhof sowie die Linie 20 Richtung Roßlau (*Omnibusbetrieb Müller Roßlau*) bedienen die Haltestelle Ferdinand-von-Schill-Straße im Abstand von ca. 150 m.

¹ bewirtschaftet mit Parkscheinautomat oder mit Kurzzeitparken oder Doppelnutzung mit Bewohnerparken ab 19 Uhr und an Sonn- und Feiertagen frei

| <i>Bedienhäufigkeit der Haltestellen</i> | | | |
|--|----------------|----------------|----------------------|
| <i>Hst. Zerbster Straße</i> | | | |
| | Mo-Fr | Sa | So-F |
| Linie 12 | | | |
| Takt | 30-Min. | 60-Min. | 60-Min |
| absolut | 62 | 27 | 26 |
| Linie 13 | | | |
| Takt | 30 / 60 -Min. | 60-Min. | 60-Min Rufbus |
| absolut | 47 | 28 | 26 |
| Linie N4 | | | |
| Takt | 60-Min Rufbus | 60-Min Rufbus | 60-Min Rufbus |
| absolut | 6 | 6 | 6 |
| <i>Hst. Ferdinand-v.-Schill-Straße</i> | | | |
| Linie 14 / 15 (Richtung Bhf.) | | | |
| Takt | 30 / 60 -Min. | 60-Min. | 60-Min Rufbus |
| absolut | 26 | 14 | 13 |
| Linie 20 | <i>Mo-Fr</i> | <i>Sa</i> | <i>So-F</i> |
| Takt | <i>30-Min.</i> | <i>60-Min.</i> | <i>120 / 60 Min.</i> |
| absolut | <i>33</i> | <i>16</i> | <i>8</i> |

Damit verfügt das Gebiet auch über eine sehr gute Anbindung an das örtliche Hauptnetz.

Eine Bushaltestelle für Linienverkehr, die auch für Reisebusse nutzbar ist, befindet sich unmittelbar nördlich des Kristallpalastes.

Die nächste Haltestelle der Straßenbahn befindet sich westlich an der Hauptpost (Linie 1, 3 und 4, im Abstand von ca. 500 m), ein weiterer zentraler Umsteigepunkt an der Museumskreuzung im Südosten (ca. 900 m). Der Bahnhof der DB liegt nordwestlich im Abstand von ebenfalls knapp 1 km.

4.5 Stadttechnische Erschließung

An das Plangebiet angrenzend befinden sich in den öffentlichen Straßenräumen Ver- und Entsorgungsleitungen der Dessauer Versorgungs- und Verkehrsgesellschaft mbH (DVV) sowie Telekommunikationslinien, die der Versorgung des Plangebietes dienen. Leitungen „sonstiger Nutzer“ sind nicht bekannt.

Es kann davon ausgegangen werden, dass die vorhandenen Netze über eine ausreichende Kapazität für die im Plangebiet vorgesehenen Nutzungsergänzungen verfügen.

In der Planzeichnung wurden die für die Umsetzung der Planung relevanten Leitungen dargestellt, ihre Lage wurde nachrichtlich übernommen.

Dazu, ob sich auf dem Grundstück des Kristallpalastes noch Altleitungen befinden, liegen keine Angaben vor.

4.5.1 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes erfolgt aus dem Haupttrinkwassernetz der Stadt Dessau-Roßlau.

In der Rabestraße verläuft eine Leitung (DN150 bzw. 200) innerhalb der Fahrbahn. In der nördlichen Zerbster Straße gibt es drei Leitungsstränge: innerhalb der Fahrbahn (DN 300 bzw. 150), im Bereich des Bordes (DN 125) sowie entlang der Bebauung (DN 300).

Von diesem Netz ausgehend besteht jeweils ein Grundstücksanschluss.

Die Löschwasserversorgung ist über Hydranten im Bereich der vg. Trinkwasserleitungen im Rahmen des Grundschutzes gewährleistet.

4.5.2 Entwässerung

Die Stadt Dessau-Roßlau hat ihre hoheitliche Aufgabe zur Abwasserbeseitigung der Grundstücke auf die Dessauer Wasser- und Abwasser (DESWA) GmbH, Tochtergesellschaft der DVV, übertragen. Es gelten die „*Satzung über die Abwasserbeseitigung und den Anschluss an die öffentlichen Abwasserbeseitigungseinrichtungen der Stadt Dessau-Roßlau*“ sowie die „*Allgemeinen Bestimmungen für die Entwässerung und die Entgelte der DESWA GmbH (ABE)*“ in ihrer gültigen Fassung.

Die Entwässerung im Plangebiet erfolgt im Mischsystem.

In der Zerbster Straße verläuft mittig ein Sammler (DN 900) in nördliche Richtung, in der Rabestraße jeweils Leitungen im Bereich der Gehwege sowie in der Ausfahrt des Parkhauses (DN 200), die in östliche Richtung entwässern.

4.5.3 Elektroenergieversorgung

Im Plangebiet betreibt die DVV ein 15-KV Stromkabelnetz. Kabel sind im angrenzenden Gehweg der Zerbster Straße, auf der Südseite der Rabestraße sowie im nördlichen Teil des Plangebietes trassiert.

Nördlich des Bühnenhauses unmittelbar an der Ausfahrt des Parkhauses befindet sich die Trafostation Kristallpalast, die in das Mittelspannungsnetz eingebunden ist. Von hier erfolgt auch die Versorgung der angrenzenden Bebauung über ein Niederspannungsnetz innerhalb der Gehwege bzw. zwischen Parkhausausfahrt und Schule.

Die im Bereich der Durchfahrt von der Zerbster Straße zur vg. Station im Plangebiet verlaufende Mittelspannungstrasse besteht aus drei Leitungssträngen, die zum Teil parallel laufende Niederspannungstrasse aus fünf Leitungssträngen. Änderungen an diesen Kabelanlagen sind nicht erforderlich und auch nicht geplant.

4.5.4 Gasversorgung

Gashochniederdruckleitungen befinden sich innerhalb der Gehwege der Zerbster Straße (unmittelbar angrenzend an Bebauung, DN 200) sowie auf der Südseite der Rabestraße (DN 100), von denen im Plangebiet Anschlüsse zur Bebauung Zerbster Straße 32 und 34 sowie Rabestraße 5 und 7 bestehen. Der Kristallpalast selbst ist nicht an das Gasnetz angeschlossen.

4.5.5 Fernwärme

Das Plangebiet gehört zum Vorzugsgebiet für die Versorgung mit Fernwärme im Stadtgebiet von Dessau-Roßlau. Im südlichen Randbereich der Rabestraße sowie weiter im östlichen

Fahrbahnabschnitt Zerbster Straße verläuft eine Fernwärmetrasse bis zu Haus Nr. 38. Des Weiteren verläuft eine Fernwärmetrasse im Bereich Flössergasse/Parkhausausfahrt an der westlichen Gebäudeseite des Liborius-Gymnasiums. Die Trasse besteht jeweils aus Vorlauf, Rücklauf und Kabel.

4.5.6 Fernmeldeversorgung

Das Plangebiet ist von lizenzierten Telekommunikationsanbietern fernmeldetechnisch erschlossen.

Im angrenzenden Gehwegbereich der Zerbster Straße und der Rabestraße sowie östlich der Ausfahrt des Parkhauses verlaufen Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Die im Plangebiet genutzten Objekte sind an das Telekommunikationsnetz angeschlossen und mit Universalanschlüssen versorgt.

Parallel zu den vorgenannten Linien befindet sich das Netz der Kabel Deutschland.

Ein Kabel von DATEL zweigt, von der südlichen Zerbster Straße kommend, im Bereich der Hofzufahrt zur wissenschaftlichen Bibliothek nach Westen ab. Die DATEL plant die Herstellung eines Hausanschlusses für den Kristallpalast mit 2 Stück Leerrohren DN 50.

Von FWV sind Kabel auf der Südseite der Rabestraße verlegt, die weiter in der Zerbster Straße bis zur Nr. 38 führen.

5 Planungskonzept

5.1 Städtebauliches Zielkonzept

- Beseitigung eines städtebaulichen Missstands innerhalb eines sanierten und für das Zentrum des Stadtteils Dessau aus Sicht der Stadtentwicklung besonders hochwertigen Bereiches
- Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen zur Ansiedlung übergeordneter Einrichtungen, die die zentralörtliche Funktion der Stadt Dessau-Roßlau als Oberzentrum stärken und eine langfristige Entwicklungsperspektive eröffnen
- Sicherung von Bausubstanz mit hohem Denkmalwert durch Nachnutzung angrenzender Flächen
- Gewährleistung eines hohen Maßes der Bebaubarkeit des Grundstücks des Kristallpalastes, das durch alleinigen Bestandsschutz nicht gegeben ist
- Steigerung der Attraktivität der Zerbster Straße als Bestandteil des urbanen Kerns durch vielfältige Angebote auch im nördlichen Bereich
- Förderung der Belange der Kultur und Wirtschaft, Schaffung von Arbeitsplätzen
- Unterstützung von Synergieeffekten zu angrenzenden Nutzungen
- Wiederbelebung und intensive Nutzung einer brach gefallenen Fläche innerhalb des Stadtkerns von Dessau (vorrangige Inanspruchnahme bebauter Bereiche, flächensparende Siedlungsentwicklung)
- Festsetzungen zum Lärmschutz nach gutachterlicher Prüfung der Lärmsituation und ihrer Veränderung durch eine besucherintensive Nutzung (Kongress- und Kulturzentrum)

5.2 Grünordnerisches Zielkonzept

- Erhalt und Entwicklung von Grünverbindung entlang angrenzender Straßenräume
- aufgrund der Lage des Plangebietes und der Vorbelastung keine weiteren Einschränkungen der Bebaubarkeit innerhalb des Gebietes
- Betrachtungen zum Artenschutz hinsichtlich des Umganges mit potenziellen Fledermaus- und Gebäudebrütervorkommen

5.3 Verkehrs- und Erschließungskonzept

- Betrachtung von Möglichkeiten zur Abdeckung des ruhenden Verkehrs auf dem Grundstück bzw. im Umfeld einschließlich der jeweils zu erwartenden Auswirkungen
- Einbeziehung der Ausfahrt des Parkhauses zur Rabestraße zur Klärung der verkehrlichen Erschließung über die Rabestraße und die Zerbster Straße und ggf. Überplanung der im VE-Plan Nr. 36 "Parkhaus Teichstraße" festgesetzten Ein- und Ausfahrt
- Prüfung alternativer Erschließungsmöglichkeiten
- keine Behinderung für die Flüssigkeit des angrenzenden Verkehrs
- Sicherung der Andienung im rückwärtigen Bereich
- Aufzeigen der Auswirkungen eines erhöhten Verkehrsaufkommens auf die umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen

keine weitere öffentliche Erschließung

6 Umweltbelange

6.1 Schutzgüter

Das Leitbild für die Entwicklung der Stadt Dessau-Roßlau sieht eine Verdichtung der urbanen Kerne vor, die zunehmend von verschiedenartigen Grünzügen aus dem umgebenden Landschaftsraum durchdrungen werden. Durch Rückbau entstehen neue Freiraumqualitäten und Nutzungspotenziale, denen zentral eine Nachverdichtung gegenüber steht.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des historischen Zentrums des Stadtteils Dessau. Es wurde und wird auch heute noch baulich intensiv genutzt. In diesem Zusammenhang ist von einer sehr starken Überprägung aller Schutzgüter auszugehen. Es sind keine natürlichen Ausstattungselemente mehr vorhanden. Neben dem Boden sind auch Wasser und Klima/Luft stark anthropogen überprägt. Es kann auch davon ausgegangen werden, dass mit Ausnahme der Schutzgüter "Mensch" und ggf. „Fauna“ keine weiteren Schutzgüter von der Planung betroffen sind, genauso wenig wie Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung entsprechend der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie der Europäischen Union (sog. FFH-Gebiete).

6.1.1 Natur und Landschaft

Bedingt durch die bisherige Nutzung und hochgradige Überbauung beschränken sich die wenigen Grün- und Freiflächen im Umfeld auf einzelne noch verbliebene Quartierinnenbereiche. Auch hier sind Grünflächen unter dem zunehmenden Parkdruck fast völlig verschwunden. Eine Vernetzung erfolgt lediglich durch den Baumbestand entlang der Straßenachsen.

Artenschutz

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes werden möglicherweise nach europäischem Recht geschützte oder nach nationalem Recht streng geschützte Arten betroffen, so dass nach den gesetzlichen Vorgaben eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) notwendig ist. Diese ist der Anlage 1 dieser Begründung zu entnehmen.

Von daher ist auf der Ebene des Bebauungsplanes eine erste Bewertung des Vorhabens in Bezug auf den Artenschutz durchgeführt worden. Da es sich dabei jedoch um einen sogenannten Angebots-Bebauungsplan handelt, ist die zeitliche Umsetzung derzeit nicht absehbar. Auch hinsichtlich des Kenntnisstandes der vorkommenden Arten bestehen Unsicherheiten. Diese konnten im Rahmen des Bebauungsplanes nicht ausgeräumt werden, da Kartierungen aufgrund des desolaten Zustandes der Bausubstanz nicht möglich waren. Von daher ist in Bezug auf Fledermäuse eine „worst-case“-Betrachtung durchgeführt worden. Für im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorkommende Vögel, insbesondere Gebäudebrüter, konnte auf Erfassungen der unteren Naturschutzbehörde zurückgegriffen werden.

Ziel der artenschutzrechtlichen Betrachtungen war es, zu untersuchen, ob Artenschutzbelange dem Bebauungsplan grundsätzlich entgegenstehen und somit zu einem Vollzugsdefizit des Bebauungsplanes führen können.

Im Ergebnis der Betrachtungen und insbesondere der „worst-case“-Annahme für die Fledermausvorkommen wird festgestellt, dass mit den vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen für die meisten betroffenen Arten keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bestehen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens können die zuständige Naturschutzbehörden auf der Grundlage von § 67 Abs. 1 Ziffern 1 und 2 BNatSchG Befreiungen erteilen. Diesbezüglich ist ein Hinweis auf der Planzeichnung aufgeführt.

Anderweitig zufriedenstellende Lösungen (Standort- und technische Alternativen), die zu einer geringeren Betroffenheit gemeinschaftsrechtlich geschützter Tierarten führen würden, sind nicht vorhanden.

6.1.2 Schutzgut Mensch

Den Bedürfnissen der Bewohner der Stadt Dessau-Roßlau aber auch des Verflechtungsbereiches des Oberzentrums nach vielfältigen Angeboten zur Sicherung der Daseinsvorsorge wird entsprochen.

Die Überplanung dient der Beseitigung eines Schandflecks und einer Gefahrenquelle, die bisher bereits Anlass für eine Vielzahl von Bürgerbeschwerden war.

Der Nachbarschutz ist innerhalb eines Kerngebietes stark eingeschränkt. Dies ergibt sich ganz allgemein aus der zulässigen baulichen Verdichtung, dem Geschäfts- und Straßenverkehr und betrifft bereits den Bestand.

Die Auswirkungen der Planung auf schutzbedürftige Nutzungen in angrenzenden Bereichen fanden darüber hinaus im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens und den daraus abgeleiteten Festsetzungen bzw. Hinweisen Berücksichtigung.

Immissionsgrenzwerte werden nicht überschritten.

Innerhalb des Plangebietes werden Stellplätze, deren Zu- bzw. Abfahrten mit einer Nutzung in der Nachtzeit in Verbindung stehen, aus Gründen des Schall-Immissionsschutzes der betroffenen Wohnnachbarschaft grundsätzlich nur innerhalb von Gebäuden zugelassen.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass für den Betrieb einer Veranstaltungsstätte oder einer vom Störgrad her vergleichbaren Nutzung zwischen 22.00 und 06.00 Uhr bauliche Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden sowie in der Nachtzeit genutzte Zufahrten und Ladezonen auf der von der Zerbster Straße und der Rabestraße abgewandten Seite zu überbauen („einzuhausen“) sind.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden zum Entwurf des Bebauungsplans erfolgte durch den Gutachter eine ergänzende Einzelfallbetrachtung (ungünstigste Nachtstunde). Im Ergebnis wurde vorsorglich ein zusätzlicher Hinweis aufgenommen, der im Falle einer baulichen Änderung der unmittelbar an der Ausfahrt des Parkhauses gelegenen Gebäude-seite Rabestraße 7 für Schlafräume passive Schallschutzmaßnahmen empfiehlt.

Eine freie Wohnnutzung wird im Plangebiet erst ab dem ersten Obergeschoss zugelassen bzw. im rückwärtigen Bereich ganz ausgeschlossen.

Das begleitende Gutachten zu den Luftschadstoffen, die sich aus einem zu erwartenden, erhöhten Verkehrsaufkommen ergeben, zeigt, dass mit der Planung keine relevanten Erhöhungen der Schadstoffwerte bzw. Beeinträchtigungen einhergehen.

6.1.3 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Auf die im Plangebiet zahlreich vorhandenen Bau- und Kulturdenkmale sowie die in diesem Zusammenhang einzuhaltenden Gesetzlichkeiten wird hingewiesen. Mit der Revitalisierung des Standortes erfolgt gleichzeitig eine Aufwertung des städtebaugeschichtlich bedeutendsten innerstädtischen Straßenraums.

Grundsätzlich wird mit der Planung einer wichtigen Aufgabe sowohl in der öffentlichen Daseinsvorsorge als auch in der Erhöhung der Attraktivität der Innenstadt entsprochen.

Der Standort hat im Stadtteil Dessau als Veranstaltungsort eine lange Tradition und bietet den Bewohnern vielfältige Identifikationsmöglichkeiten. Mit der Schaffung eines modernen Kongress- und Veranstaltungszentrums kann eine Lücke im Ausstattungskatalog des Oberzentrums Dessau-Roßlau geschlossen werden.

Mit der Schließung des ehemaligen Hauses der Jugend und Sportler (davor Haus des Handwerks) im September 1993 und dem „Wegbrechen“ der zahlreichen großen Betriebskulturhäuser gibt es im Stadtgebiet keine großen Säle mehr.

Daher konnte die Stadt bisher Vorhaben von potentiellen regionalen wie überregionalen Veranstaltern und Agenturen sowie von Verbänden, Parteien und anderen Gremien nicht realisieren. Auch für städtische Veranstaltungen fehlt ein repräsentativer Ort.

Weiterhin könnten in Dessau-Roßlau bereits existierende Institutionen angesiedelt werden. Eine Möglichkeit dafür besteht z. B. für das Kurt-Weill-Zentrum, das damit an einen repräsentativen innerstädtischen (Veranstaltungs-)Ort verlegt würde.

Aus Sicht des Kulturamtes könnten weiterhin folgende Nutzungen eingebunden werden:

- Regionale und überregionale Events
für Fernseh- und Rundfunkübertragungen, große ausgewählte Sportevents, nationale und internationale Tanzturniere (Standard und Latein), Festveranstaltungen, Karnevalsveranstaltungen wie Prunksitzungen etc. sowie Bälle wie Tanzstundenabschlussball, Tanznacht, Ball der Wirtschaftsjunioren, Gewerbeball
- Kulturelle Nutzung
Konzerte, z. B. Swing (Jugendbigband Sachsen-Anhalt etc.), überregionale Chorkonzerte des Sängerkreises Anhalt-Dessau bzw. des Landeschorverbandes etc. (auch bis auf Bundesebene möglich), Volksmusikevents sowie Sommer- bzw. Laientheater
- Kongresse /Tagungen

Dessau-Roßlau ist Teil des Tagungsdreieckes Sachsen-Anhalt. Neben besonderen Orten wie Marienkirche, Junkers-Museum, Georgium etc. fehlt dafür eine zentrale Kongresshalle z. B. für Tourismusverbände, den Deutschen Stifterverband und weitere vergleichbare Institutionen. Die Stadt wird 2015 Ausrichter des Internationalen Richard-Wagner-Kongresses mit ca. 500 bis 600 Teilnehmern sein. Dieser Anlass kann zielführend sein, den Kristallpalast bis dahin fertig gestellt zu haben.

Den Belangen der Kultur wird mit einer Erhöhung der Angebotsvielfalt im Stadtgebiet in vollem Umfang entsprochen und damit die oberzentrale Funktion der Stadt Dessau-Roßlaus in der Region gestärkt.

6.2 Prognose über Durchführung/ Unterbleiben der Planung

Von der Planung sind sowohl positive Impulse für die Entwicklung der Gesamtstadt als auch des Stadtteils zu erwarten.

Die vordringliche strategische Aufgabe zur Stärkung des Stadtzentrums ist die funktionale Verdichtung, strukturelle Integration und Gestaltaufwertung des Stadtkerns. Hier sollen die öffentlichen und privaten Investitionen sowie Ansiedlungen von weiteren gesamtstädtischen und oberzentralen Funktionen konzentriert werden.

Zielstellung des Bebauungsplanes ist es, einen städtebaulichen Missstand im Zentrum des Stadtteils Dessau zu beseitigen und eine Nachnutzung der Fläche für oberzentrale Funktionen vorzubereiten. Damit wird dem städtebaulichen Leitbild Dessau-Roßlaus entsprochen.

Für die innerhalb des Gebietes vorhandene, denkmalgeschützte und stadtbildprägende Bebauung werden langfristige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet, die weitere Synergieeffekte für das Umfeld haben und die Attraktivität des Stadtkerns und damit auch sein Image erhöhen.

Damit unterstützt die Stadt die im Quartierskonzept „Theaterviertel/Johannisviertel“ benannte Revitalisierung von Schlüsselgrundstücken.

Das Plangebiet gehört gemäß Zentrenkonzept zum zentralen Versorgungsbereich, anteilig auch zur Einkaufscity. Diesen mangelt es noch an nichtkommerziellen Angeboten. So gibt es in Dessau-Roßlau bisher kein Kultur- und Kongresszentrum. Mit der Planung werden Einzelhandelseinrichtungen im Bereich der Randbebauung entsprechend dem Konzept zugelassen und, da für die Zerbster Straße eine kleinteilige Entwicklung vorgesehen ist, auf das angrenzend übliche Maß beschränkt.

Mit der Festsetzung eines Kerngebietes wird Dessau-Roßlau seiner Rolle als Oberzentrum für die Region gerecht und entspricht damit den raumordnerischen bzw. regionalplanerischen Zielen und Grundsätzen wird in vollem Umfang.

Eine weniger dichte Bebauung innerhalb des Plangebietes stellt hinsichtlich der beabsichtigten Nutzungen keine Alternative dar.

Das Leitbild der Stadtentwicklung sieht die Einbettung urbaner Kerne in eine aufgelockerte Stadtlandschaft vor. Die Kernbereiche sind entsprechend intensiv zu nutzen.

Grundsätzliche Planungsalternativen für das Plangebiet ergeben sich nicht, da es sich um einen nach Nutzungsaufgabe brach gefallenen Standort und zu überplanenden städtebaulichen Missstand handelt. Der zunehmende Verfall der Bebauung gefährdet die öffentliche Sicherheit und könnte auch weitere angrenzende Nutzungen beeinträchtigen. Eine Einbeziehung der denkmalgeschützten Fassade des Palais Branconi in ein neues Konzept bietet die Möglichkeit zu ihrer Erhaltung.

Der Standort liegt im Zentrum des Stadtteils Dessau unmittelbar am nördlichen Rand der Einkaufscity. Er verfügt über eine sehr gute Verkehrsanbindung. Die mit der Planung vorbereiteten Ansiedlungen unterstützen die oberzentrale Funktion der Stadt Dessau-Roßlau. Hinsichtlich des Umfeldes und der bisherigen und geplanten Nutzungen im Gebiet bietet sich eine weitere Entwicklung als Kerngebiet an.

Mit der Planung ergibt sich auch die Chance für die Etablierung eines Bürger- und Kongresszentrums und damit die Ansiedlung einer in der Stadt nachgefragten Funktion. Aufgrund seiner Geschichte und des Bekanntheitsgrades bietet sich das Grundstück Kristallpalast für die vg. Nutzung an.

Durch unmittelbar angrenzende Nutzungen wie Hotel und Parkhaus sowie eine Vielzahl gastronomischer Einrichtungen und personenbezogener Dienstleistungen lassen sich ebenfalls Nutzungssynergien erzielen.

Eine Festsetzung des Plangebietes als Sondergebiet für ein Kultur- und Kongresszentrum, wie ursprünglich beabsichtigt, würde weitere ggf. noch zu integrierende Nutzungen ausschließen und die Eigentümer in den Nutzungsperspektiven für den Standort unzulässig einschränken. Um diese einseitige Orientierung zu vermeiden, soll ein Kerngebiet festgesetzt werden.

Durch die Einbeziehung der Bebauung bis zur Rabestraße in den Geltungsbereich lassen sich die Auswirkungen der Planung besser berücksichtigen.

Bei Nichtdurchführung der Planung besteht die Gefahr der dauerhaften Verfestigung des städtebaulichen Missstandes oder aber der zulässigen Nutzung nach § 34 BauGB, die keinerlei Stärkung der hier notwendigerweise zu etablierenden oberzentralen Funktion des innerstädtischen urbanen Kerns und Zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt zur Folge haben muss. Die bauliche Nutzung wäre auch im Rahmen des § 34 BauGB zu beurteilen und bliebe hinter den hier festgesetzten Maßen baulicher Nutzung zurück. Somit wäre eine die Oberzentralität stärkende Nutzung nur begrenzt und nicht in dem Maße möglich, die aus der Bedarfsanalyse ermittelt wurde.

6.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Da es sich um eine Planung im dicht bebauten innerstädtischen urbanen Kern handelt, werden keine wesentlichen zusätzlichen Bebauungsrechte geschaffen. Im Wesentlichen wird sichergestellt, dass die bauliche Nutzung sich an dem Bestand, der keinen Bestandsschutz mehr genießt, orientiert und dieses Maß der baulichen Nutzung dauerhaft ermöglicht.

Der Ersatz von ggf. zu fällenden Bäumen auf dem Baugrundstück ist über die Baumschutzsatzung der Stadt Dessau-Roßlau geregelt.

Der Eingriff in den Lebensraum von Gebäudebrütern und ggf. Fledermäusen wird detailliert in Abstimmungen mit der Unteren wie auch der Oberen Naturschutzbehörde betrachtet und entsprechende Regelungen getroffen.

Weitere Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sind nicht erforderlich.

6.4 Zusammenfassung

Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen, die sich grundsätzlich nachteilig auf die betroffenen Schutzgüter auswirken. Die Festsetzungen zielen auf den Schutz und die Entwicklung der Zentrenstruktur und speziell auf die Stärkung des innerstädtischen urbanen Kerns als Zentraler Versorgungsbereich mit oberzentraler Versorgungsfunktion ab.

7 Begründung der wesentlichen Festsetzungen

Im Folgenden werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes, die zu den jeweiligen Planinhalten getroffen werden, im Einzelnen begründet. Sie beziehen sich auf die im § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufgeführten festsetzungsfähigen Inhalte des Bebauungsplanes in Verbindung mit den entsprechenden Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

7.1 Art, Maß und Umfang der baulichen Nutzungen

Zur Beseitigung des städtebaulichen Missstands und zur Wiederbelebung des Standortes wurden gesamtstädtische Strategien zur Entwicklung der Innenstadt zu einem belebten und vielfältig strukturierten urbanen Zentrum mit überregionaler Ausstrahlung sowie aktuelle Nutzungskonzepte zu Grunde gelegt.

Demnach soll innerhalb des Quartiers die Ansiedlung eines Kongress- und Veranstaltungszentrums vorbereitet werden, das – der Tradition des Standorts folgend – für vielfältige Veranstaltungen genutzt werden kann. Als nachgefragte Größe innerhalb der Stadt wird von einer Saalnutzung für bis zu 1.200 Besucher ausgegangen. Für die Bebauung entlang der angrenzenden Straßen sind darüber hinaus die vorhandenen Handels- und Dienstleistungseinrichtungen zu sichern bzw. weiter zu entwickeln. Hier wird insbesondere auf kleinteilige Strukturen mit gehobenem Anspruch abgestellt. Zudem ist die Ansiedlung eines medizinischen Versorgungszentrums im Gespräch. Aber auch weitere kulturelle Einrichtungen sollen sich ansiedeln können. Ziel ist die Belebung der Zerbster Straße durch das Nebeneinander sich ergänzender kommerzieller und nicht kommerzieller Einrichtungen.

Nicht zuletzt ist die Wohnnutzung in den oberen Geschossen sowie angrenzend zu sichern und vor erheblichen Beeinträchtigungen, die von den geplanten Nutzungen ausgehen könnten, zu schützen.

Damit ergibt sich neben der Festsetzung des Plangebietes als Kerngebiet im vorliegenden Bebauungsplan die Abgrenzung in zwei Teilgebiete, die sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung geringfügig unterscheiden. Das Teilgebiet (TG) 1 umfasst die unmittelbar an die Zerbster Straße und die Rabestraße angrenzende kleinteilige Bebauung mit vielfältigen Nutzungen, das TG 2 den rückwärtigen Bereich und damit die noch bebaute Fläche des Kristallpalastes, das flächig und räumlich große innerstädtische Entwicklungspotenzial.

Die Teilgebiete sind untereinander durch eine Knötchenlinie abgegrenzt.

7.1.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend seiner Lage im Stadtgebiet, den Nutzungen im Umfeld und der mit der Planung verfolgten Zielstellung wird das Plangebiet als Kerngebiet nach § 7 BauNVO festgesetzt.

Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie den zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.

Nach BauNVO allgemein zulässig sind

- 1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,*
- 2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten,*
- 3. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,*
- 4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke*
- 5. Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen*
- 6. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter*
- 7. sonstige Wohnungen nach Maßgabe der Festsetzungen des Bebauungsplans.*

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- 1. Tankstellen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 5 fallen*
- 2. Wohnungen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 6 und 7 fallen*

Aus dem Nutzungskatalog sind aus städtebaulicher Sicht (Denkmalschutz, angrenzendes verkehrsberuhigtes Straßennetz, Einzelhandels- und Gastronomieschwerpunkt, etc.) zunächst Tankstellen grundsätzlich auszuschließen. Dazu wird festgesetzt:

1.1.1 Innerhalb des Plangebiets sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO die Nutzungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO - Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen - nicht zulässig.

1.1.2 Innerhalb des Plangebietes sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO folgende Nutzungen nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO - Tankstellen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 5 fallen - nicht Bestandteil dieser Satzung.

Ein weiterer Regelungsbedarf ergibt sich für die Wohnnutzungen:

1.1.3 Innerhalb des Plangebietes sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 8 BauNVO die Nutzungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO – sonstige Wohnungen - nur innerhalb des Teilgebietes TG 1 und dort nur ab dem 1. Obergeschoss zulässig.

1.1.4 Innerhalb des Plangebietes sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO die Nutzungen gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO – Wohnungen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 6 und 7 fallen - nicht Bestandteil der Satzung.

Damit werden Wohnungen auf die bereits vorhandenen Bereiche bzw. Ebenen begrenzt. Die Erdgeschossflächen sind im Zentrum grundsätzlich für andere Nutzungen nachgefragt. Zudem ergibt sich ein erhöhtes Konfliktpotential durch die in Kerngebieten typische Geschäftstätigkeit, Lärmbelastung, Verkehr etc.

Der Nachbarschaftsschutz ist in Kerngebieten stark eingeschränkt. Störungen ergeben sich hinsichtlich des Geschäfts- und Straßenverkehrs aus dem angrenzenden Straßennetz. Hinzu kommen innerhalb des Plangebietes auch im von den Erschließungsstraßen abgewandten Bereich mögliche Nutzung, die mit Lärmemissionen in den Nachtstunden in Verbindung stehen.

Im rückwärtigen Bereich werden daher neue störepfindliche Wohnnutzungen grundsätzlich nicht vorgesehen. Eine Ausnahme stellen Betriebswohnungen dar.

Darüber hinaus stehen in der Stadt Dessau-Roßlau bei einem erheblichen Wohnungsleerstand und Rückbauvolumen wesentlich geeignetere Wohnstandorte zur Verfügung, so auch unmittelbar angrenzend im Gebiet Flössergasse oder Dessau-Nord.

1.1.5 Innerhalb des Plangebietes sind Einzelhandelsbetriebe gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nur im Teilgebiet TG 1 zulässig. Die Verkaufsfläche darf je Betrieb 200 m² nicht überschreiten.

Für die Stadt Dessau-Roßlau liegt als thematische Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes ein auf der Grundlage eines Einzelhandelsgutachtens erstelltes Zentrenkonzept

vor. Herausgehobener Bestandteil ist das Zentrenleitbild für den Einzelhandel, in dem die Grundsätze und Strategien für die Entwicklung des gesamtstädtischen Nahversorgungsnetzes enthalten sind. Als planungsrechtliches Steuerungselement dient die Festlegung zentraler Versorgungsbereiche, die im Konzept für alle geeigneten Standorte grundstücks-scharf abgegrenzt werden.

Da das Plangebiet dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt zuzuordnen ist, sind bezüglich des Einzelhandels zunächst keine generellen Einschränkungen erforderlich. Es liegt mit der Eckbebauung Zerbster Straße/Rabestraße zudem am nördlichen Rand der Einkaufscity.

Als Zielstellung für die Zerbster Straße wird jedoch die Schaffung kleinteiliger Strukturen mit einem gehobenen Warensortiment angestrebt, das die großflächigen Einkaufszentren ergänzt und dem besonderen Erlebnisraum gerecht wird. Zudem besteht in diesem Marktsegment noch Bedarf nach einer Erweiterung des Angebotes.

Die meisten Geschäfte in der Zerbster Straße haben zwischen 50 m² und 150 m² Verkaufsraumfläche. Allerdings findet sich z. B. mit dem nördlich angrenzenden Fahrradfachgeschäft mit Werkstatt auch eine größere, über zwei Geschosse reichende Einheit (im Erdgeschoss mit ca. 170 m²). Diese stellt jedoch eine Ausnahme dar. Verkaufsflächen über 200 m² sind untypisch für diesen Bereich und würden die vorhandene kleinteilige Struktur maßgeblich nachteilig beeinflussen.

Ein weiterer Einzelhandelsschwerpunkt für die überwiegende Deckung des kurzfristigen Bedarfs steht der für diesen zentralen Versorgungsbereich weiter zu stärkenden oberzentralen Funktion entgegen.

Eine weitere Festsetzung zur Art der Nutzung ergibt sich aus der kleinteiligen und hochwertigen Gebäudestruktur.

1.1.6 Innerhalb des Plangebietes sind selbständige Werbeanlagen nach § 7 Abs. 2 Nr. 3 gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Zu den sonstigen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben gehören auch als bauplanungsrechtliche Hauptnutzung Werbeanlagen wie großflächige Tafeln und wechselnde Plakatwerbung. Sie sind in Kerngebieten regelmäßig zulässig.

Der Bebauungsplan verfolgt jedoch die Zielstellung, mit der Ansiedlung zentrenrelevanter übergeordneter Einrichtungen im Plangebiet die zentralörtliche Funktion der Stadt Dessau-Roßlau zu stärken sowie die Attraktivität der Innenstadt zu erhöhen. Zudem ist der Standort überwiegend von kleinteilig strukturierter und denkmalgeschützter Bausubstanz geprägt. Negative Auswirkungen von nicht mit dem Gebiet verbundener Fremdwerbung soll ausgeschlossen werden

7.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan nach § 16 BauNVO durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Dies erfolgt per Einschrieb in die Nutzungsschablone für die einzelnen Teilgebiete sowie ergänzend über textliche Festsetzungen.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung besteht die Absicht, das Gebiet so effektiv wie möglich zu nutzen, das Lagepotential voll auszuschöpfen und damit den Standort für eine intensive und zentrenrelevante Nutzung neu zu beleben.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind (§ 19 BauNVO).

Mit der Festsetzung einer GRZ von 1,0 wird die obere Grenze für das Maß der baulichen Nutzung voll ausgeschöpft. Das heißt, dass die Grundstücke vollständig überbaut werden dürfen. Dies ist für ein Kerngebiet nach § 17 Abs. 1 BauNVO möglich und typisch. Die Festsetzung basiert auf dem vorhandenen bzw. vorhanden gewesenen hohen Überbauungsgrad innerhalb des Areals und den geplanten Nutzungen.

Das bedeutet auch, dass der Verlust des Baumbestandes im Gebiet planungsrechtlich zugelassen wird. Die Genehmigung zur Fällung sowie zum Ersatz der ggf. zu rodenden Bäume regelt sich nach der Baumschutzsatzung der Stadt Dessau-Roßlau.

Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Sie ist aus der Summe der Fläche der Vollgeschosse nach Landesrecht zu ermitteln. Gemäß § 87 Bauordnung Sachsen-Anhalt (BauO LSA) gelten Geschosse als Vollgeschosse, deren Deckenoberfläche im Mittel mehr als 1,60 m über die Geländeoberfläche hinaus ragen bzw. deren lichte Höhe über zwei Drittel ihrer Grundfläche mindestens 2,30 beträgt. Insofern sind z. B. Keller und Tiefgaragen nicht bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl zu berücksichtigen.

Die für das Plangebiet festgesetzte GFZ von 3,0 stellt ebenfalls die Obergrenze nach BauNVO dar. Sie schränkt im Kerngebiet in Verbindung mit einer vollständigen Bebaubarkeit der Fläche und einer maximalen Höhe das Gebäudevolumen auf ein nachbarschaftsverträgliches Maß ein.

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen in den einzelnen Teilgebieten wurde in Anlehnung an den jeweiligen Bestand per Planeinschrieb festgesetzt. Ergänzend werden folgende Textliche Festsetzungen getroffen:

2.1 Für die Bebauung im Teilgebiet TG 1 wird nur zur Zerbster Straße und zur Rabestraße hin eine Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt.

Die Traufhöhe ist am Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut zu messen.

Zwerchhäuser und Risalite sind zulässig, wenn sie mit ihrer Traufhöhe unter der zulässigen Firsthöhe bleiben.

2.2 Die festgesetzte Firsthöhe ist am obersten Punkt der Dachhaut zu messen.

2.3 Bezugspunkt für die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhe ist gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO der Schnittpunkt der Außenwand mit dem Gehweg der erschließenden Straße im Bereich des Hauptgrundstückszugangs.

2.4 Bezugspunkt für die festgesetzte Oberkante ist gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO die erschließende Straße in Höhe der Hauptgrundstückzufahrt.

Entsprechend der Charakteristik der bestehenden Bebauung, die zur Zerbster Straße und zur Rabestraße wesentlich durch eine kleinteilige Bebauung mit leicht variierendem Gesims geprägt ist, werden für die Traufe sowohl ein Mindest- als auch ein Höchstmaß festgesetzt.

Aus der umgebenden Bebauung leiten sich Traufhöhen zwischen 9,50 m und 12,50 m ab.

Bezugspunkt ist der Gehweg in Höhe des jeweiligen Zugangs, um für alle Baugrundstücke eine einheitliche Voraussetzung zu schaffen.

Da Risalite und Zwerchhäuser für die bestehende und angrenzende Bebauung typisch sind und naturgemäß über die Trauflinie hinaus ragen, werden sie von der Festsetzung der Traufhöhe ausgenommen. Ohne dass ein Maß dafür festgesetzt wird, soll ihre Traufhöhe jedoch unter der Firsthöhe bleiben, um ihre Bedeutung als untergeordnetes Bauteil zu wahren.

Auf der rückwärtigen Seite der Bebauung ist im Plangebiet in Folge verschiedener Dachausbauten keine einheitliche Trauflinie mehr vorhanden. Da sich in diesem Falle auch kein städtebauliches Erfordernis ableiten lässt, wird hier auf die Festsetzung einer Traufhöhe verzichtet.

Es gilt die für das Teilgebiet insgesamt eingetragene Firsthöhe von 20,00 m als Obergrenze.

Für das Teilgebiet TG 2 wird lediglich eine Oberkante von 22,00 m festgesetzt. Da es sich hier um eine rückwärtige Bebauung handelt, die nicht unmittelbar in den betrachteten Straßenraum der Zerbster Straße bzw. Rabestraße wirkt, sind bei einem Neubau analog der angrenzenden Schule und dem Parkhaus auch Flachdächer bzw. flach geneigter Dächer vorstellbar.

Durch die im Bebauungsplan für das TG 2 festgesetzte Bauweise sind zu den Nachbargrundstücken die Abstandsflächen gemäß BauO LSA einzuhalten. Eine Ausnahme stellen bauliche Anlagen in Verbindung mit Schallschutzmaßnahmen dar, wie bspw. die Einhausung einer Lieferzone oder die Ein- bzw. Ausfahrt einer (Tief)Garage. Diese weisen jedoch erheblich geringere Bauhöhen auf. Insofern ist auch eine Höhenbegrenzung in Randbereichen nicht erforderlich.

Mit der Obergrenze soll ein städtebaulich vertretbarer Rahmen vorgegeben werden, der ein höheres Maß als entlang der Straßen ermöglicht, sich aber dennoch durch die Lage im Innenbereich des Geltungsbereiches in das vorhandene Maß einfügt.

Darüber hinaus können weitere geringfügige Abweichungen von den Festsetzungen gemäß § 18 Abs. 2 BauNVO zugelassen werden. Das Maß der Abweichung richtet sich nach den konkreten Verhältnissen des Einzelfalls.

2.5 Auf der von der Rabestraße und der Zerbster Straße abgewandten Seite sind Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen und Telekommunikationsanlagen von den unter 2.1 bis 2.4 genannten Festsetzung ausgenommen.

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen kann für die vg. technischen Anlagen überschritten werden. Da diese untergeordneten Bauteile in der Regel funktionsbedingt die Gebäudeoberkante überschreiten, jedoch weniger raumwirksam sind, soll dem Bauherrn mit dieser

Ausnahme ein größerer Spielraum gegeben werden. Dass die Zulässigkeit lediglich auf die Rückseite beschränkt wird, ergibt sich aus dem Denkmalwert des Bereiches.

7.1.3 Bauweise

Für das Teilgebiet TG 1, das die bauliche Begrenzung zur Zerbster Straße bzw. Rabestraße bildet, wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

Dies geschieht auf Grund der in Verbindung mit der historischen Bebauung gewünschten Raumwirkung. § 22 Abs. 3 BauNVO bestimmt zur geschlossenen Bauweise „... dass Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten sind, es sei denn, dass die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert.“

Für den Kristallpalast innerhalb des Teilgebietes TG 2 trifft im Bestand, wie auch für die unmittelbar angrenzenden Gebäude, weder eine offene Bauweise (mit seitlichem Grenzabstand und unter 50 m Gebäudelänge) noch die o. g. geschlossene Bauweise zu. Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO kann im Bebauungsplan auch eine abweichende Bauweise festgesetzt bzw. konkret geregelt werden, inwieweit an die vordere, seitlichen bzw. hintere Grundstücksgrenze heran gebaut werden darf oder muss.

Wird im Bebauungsplan keine Bauweise festgesetzt, sind die bauordnungsrechtlichen Vorschriften des Landes verbindlich. Das heißt, dass mit der Bebauung die Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken einzuhalten sind (für Sachsen-Anhalt 0,4 H bzw. mind. 3 m). Sie müssen innerhalb des eigenen Grundstücks liegen bzw. dürfen zwar in öffentliche Verkehrsflächen hinein ragen, jedoch nur bis zu deren Mitte.

Mit den folgenden Festsetzungen zu einer abweichenden Bauweise soll der geplanten Nutzung innerhalb der vorgegebenen Grundstücksgrenzen ein für die Nachbarschaft verträglicher Spielraum eröffnet werden.

3.1 Zulässig sind Gebäudelängen von über 50 m.

An der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche (Flurstück 8693) errichtete Gebäude sind von den Bestimmungen des § 6 Abs. 2 Satz 2, 2. Halbsatz BauO LSA befreit. Damit darf die öffentliche Verkehrsfläche über ihre Mitte hinaus für Abstandsflächen in Anspruch genommen werden.

Im Übrigen sind innerhalb der Abstandsflächen nach § 6 BauO LSA bauliche Anlagen und Bauteile, deren Notwendigkeit sich aus dem Lärmschutz ergibt, zulässig.

Zum Grundstück 3470/3 ist eine Grenzbebauung zulässig.

Die Zulässigkeit von Gebäudelängen über 50 m ergibt sich aus dem Bestand. Ebenso die Grenzbebauung zum Grundstück 3470/3 unmittelbar an das Teilgebiet 1 zur Zerbster Straße angrenzend.

Entlang der Verbindungsstraße zwischen Dessau-Nord und Rabestraße (Parkhausausfahrt) steht das Bühnenhaus des Kristallpalastes gegenwärtig unmittelbar auf der Grundstücksgrenze. Unter weitgehender Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der festgesetzten maximalen Höhe würde die Abstandsfläche eines Gebäudes über die Mitte des öffentlichen Straßenraumes hinaus ragen, der im betreffenden Abschnitt eine Breite von ca. 10,0 m aufweist.

Mit einer Grenzbebauung wird an dieser Stelle der kurze Straßenraum auf eine für dicht bebaute innerstädtische Kerngebietslagen typische Weise gefasst. Dem Schulgebäude des Liborius-Gymnasiums kann im städtebaulichen Gleichgewicht der Baukörper eine attraktive zentrale Nutzung gegenübergestellt und somit der derzeitige Hinterhofcharakter beseitigt werden. Ein Baukörper entlang der Passage von Dessau-Nord zur Rabestraße sollte daher gegenüber dem Gymnasium mindestens der Gebäudehöhe des vorgelagerten Gebäudeteils der Aula des Gymnasiums entsprechen. Diese städtebauliche Situation legt damit das Unterschreiten der Mindestabstandsflächen nach BauO LSA nahe.

Da durch eine maximale Ausnutzung der Baugrenze und Bauhöhe die derzeit bestehende Situation nicht verändert bzw. nachhaltig gestärkt wird, ist von keiner erheblichen Beeinträchtigung oder Veränderung der Bestandssituation auszugehen.

Bei Errichtung des angrenzenden Schulneubaus wurde im Zusammenhang mit der vorgeprägten Nachbarschaft ebenfalls eine Befreiung von den diesbezüglichen Vorschriften der Bauordnung erteilt. Da mit der Novellierung der BauO LSA durch das Zweite Investitionserleichterungsgesetz die erforderlichen Abstandsflächen erheblich verringert wurden, würde bei einer aktuellen Bewertung der Abstandsflächen des Gymnasiums diese Befreiung nicht mehr in Anspruch genommen. Das heißt, dass die Abstandsflächen künftig weit hinter der Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche zurückbleiben. Somit kann auch bei Überschreiten der Mittelachse der öffentlichen Verkehrsfläche durch Abstandsflächen eines Neubaus auf dem Kristallpalastgrundstück den Forderungen des § 6 Abs. 3 BauO LSA entsprochen werden.

Gleichzeitig kann aber auch in der konkreten Objektplanung für das Teilgebiet 2 den Erfordernissen bspw. der verkehrlichen Erschließung (wie Belieferung) entsprochen werden, indem ggf. die Bebauung hinter der Grundstücksgrenze zurück bleibt.

Im Rahmen der Behörden- und Ämterbeteiligung zum Entwurf wird darauf hingewiesen, dass dies in der Konsequenz bedeutet, dass die Entscheidung über die Zulässigkeit eines möglichen Vorhabens - bei Wegfall des Bestandschutzes - hinsichtlich der Abstandsflächen für den Fall einer Überdeckung von Abstandsflächen eines neuen Vorhabens mit denen des Liboriusgymnasiums nur unter Abwägung einer nachbarlichen Stellungnahme im Rahmen eines Abweichungsantrages entschieden werden kann.

Im Rahmen des Verfahrens erfolgte eine Beteiligung des Eigentümers des benachbarten Grundstücks, der keine Stellungnahme abgegeben hat. Ein Vertreter des Liboriusgymnasiums nahm während der Offenlage Einsicht in den Entwurf. Hinweise zum vg. Sachverhalt wurden nicht gegeben.

Am nördlichen Rand des Teilgebietes befindet sich gegenwärtig an der Ausfahrt des Parkhauses ebenfalls ein zweigeschossiger Anbau an das Bühnenhaus mit einer Tiefe von 4,50 m unmittelbar an der Grundstücksgrenze. Dieser ist jedoch von untergeordneter Bedeutung und genießt Bestandsschutz.

Anlagen zum Lärmschutz können im Plangebiet z. B. in Verbindung mit einer Einhausung von Zufahrten oder Lieferbereichen, die nach 22.00 Uhr genutzt werden, erforderlich sein. Diese Anlagen könnten nach der BauO LSA zum Teil innerhalb der Abstandsfläche errichtet werden, dann wäre jedoch ihre Länge begrenzt. Da von derartigen Anlagen keine erhebliche Raumwirkung ausgeht, werden sie auch darüber hinaus zugelassen.

Mit den getroffenen Festsetzungen zur Bauweise im TG 2 wird der beabsichtigten intensiven Nutzung des Grundstücks und der Ansiedlung oberzentraler Funktionen mit erheblichem Flächenbedarf ebenso entsprochen wie nachbarschaftsschützenden Belangen.

Städtebaulich negative Folgen für das Plangebiet erwachsen daraus nicht.

7.1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche regelt die Verteilung der baulichen Nutzung auf den Grundstücken.

Im vorliegenden Bebauungsplan wird die überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO mittels Baulinie und Baugrenze bestimmt.

Bei der Baulinie handelt es sich um eine zwingende Festsetzung. Sie wird im Plangebiet entlang der Zerbster Straße und der Rabestraße verwendet, um den typischen Quartierscharakter mit Blockrandbebauung zu wahren.

Für die Zerbster Straße ergibt sich die Festsetzung aus der denkmalgeschützten Bebauung bzw. dem Wert des historischen Straßenabschnitts. Auch die einheitliche Bauflucht in der Rabestraße sollte bei einer ggf. ergänzenden Bebauung des Grundstücks Nr. 3 aufgenommen werden.

Die Baulinie gilt für alle Geschosse. Ein geringfügiges Über- bzw. Unterschreiten für untergeordnete Bauteile kann zugelassen werden. Das Ausmaß liegt dabei im Ermessen der Genehmigungsbehörde.

Weiterhin können im Bebauungsplan auch geschossweise differenzierte Ausnahmen festgesetzt werden. Davon wird wie folgt Gebrauch gemacht:

3.2 Von der festgesetzten Baulinie zur Zerbster Straße und zur Rabestraße kann gemäß § 23 Absatz 2 BauNVO nach folgender Maßgabe abgewichen werden:

Erker können die Baulinie ab dem ersten Obergeschoss auf einer Breite von 3,00 m um bis zu 1,20 m überschreiten.

Rücksprünge im Erdgeschoss sind zur Rabestraße um bis zu 1,50 m zulässig.

Für das Teilgebiet TG 2 im rückwärtigen Bereich wird lediglich eine Baugrenze festgesetzt, die das gesamte Gebiet umschließt. Da bisher keine konkreten Vorstellungen zur künftigen Bebauung vorliegen, kann hinsichtlich der geplanten Nutzung zwar von einer weitgehenden Überbauung ausgegangen werden – diese ist aber nicht zwingend erforderlich. Die Baugrenze bildet zusammen mit der Festsetzung der Bauweise den aus städtebaulicher Sicht maximal vertretbaren Rahmen.

Weiterhin wird im vorliegenden Bebauungsplan mit einer vorgeschriebenen Firstrichtung die **Stellung baulicher Anlagen** geregelt.

3.3 Im Teilgebiet TG 1 sind die Gebäude mit der Traufe zum angrenzenden öffentlichen Straßenraum anzuordnen.

Das Eckgebäude wird von der Darstellung ausgenommen. Es steht gegenwärtig mit dem Giebel zur Rabestraße. Jedoch finden sich auch andere Eckgestaltungen im Umfeld.

7.2 Grünflächen

Im Bebauungsplan werden keine grünordnerischen Festsetzungen getroffen. Für das Plangebiet soll aufgrund der Lage im historischen Zentrum eine maximale Auslastung der Bodenfläche möglich sein. Das hat ggf. einen Verlust der vorhandenen Bäume sowie der Gartennutzung in der Rabestraße 5 und 7 zur Folge. Der Ersatz von zu fallenden Bäumen regelt sich nach der Baumschutzsatzung der Stadt Dessau-Roßlau. Von daher werden im Bebauungsplan auch diesbezüglich keine Festsetzungen getroffen.

Hinsichtlich der im Plangebiet nachgewiesenen bzw. potenziell vorkommenden Tiere (vgl. Anlage 1) werden, da der Zeitpunkt zur Umsetzung des Bebauungsplanes noch unbestimmt ist, keine Festsetzungen getroffen. Es wird lediglich ein Hinweis aufgeführt.

7.3 Verkehrserschließung

7.3.1 Straßen

Bis zur Realisierung des Kreisverkehrs Albrechtsplatz/Kavalierstraße wird der nördliche Teil der Zerbster Straße nur im Richtungsverkehr von der Poststraße/Rabestraße zum Albrechtsplatz befahrbar sein. Danach soll der Abschnitt für den Verkehr in beide Richtungen geöffnet werden. Nach aktuellem Planungsstand ist lediglich eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h bzw. 20 km/h geplant. Die Gestaltung als Fußgängerbereich, wie noch im Verkehrsentwicklungsplan 2004 vorgesehen, soll nicht weiter verfolgt werden. Mit der neuen Verkehrsführung ist auch eine Umgestaltung des Straßenraums mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen verbunden. Für den Begegnungsverkehr ist eine Fahrbahnbreite von 5,50 m erforderlich. Die Zahl der Stellplätze wird reduziert, beidseitig sind Baumpflanzungen vorgesehen. Die Zwischenflächen können für verschiedene Funktionen genutzt werden.

Damit wird für die neue, ggf. mit erheblichem Besucherverkehr verbundene Nutzung im Plangebiet eine zweite direkte Anbindung an die Hauptverkehrsachse der ehemaligen B 184 von Norden geschaffen. Die Poststraße/Rabestraße übernehmen weiter die Funktion einer Sammelstraße. Die Unterbrechung der Teichstraße in Höhe der Parkhauszufahrt bleibt erhalten.

Im vorliegenden Bebauungsplan wird, wie bereits im Vorhaben- und Erschließungsplan "Parkhaus Teichstraße", das Flurstück 8693 als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Es hat eine Breite von ca. 10 m und dient sowohl als Ausfahrt des Parkhauses „Teichstraße“ (5,00 m) als auch als Rad-/Gehweg (2,50 m). Zum Grundstück Kristallpalast schließt sich ein unbefestigter Randstreifen von ca. 1,50 m an. Die im VEP festgesetzte Zufahrt liegt im Süden innerhalb des gegenwärtig unbebauten Flurstücks 3470/5.

Eine Trennung der Verkehrsarten erfolgt im Bebauungsplan im Sinne einer flexiblen Nutzung nicht, ebenso wird der Bereich für mögliche Ein- und Ausfahrten weiter gefasst.

Im Entwurf war im Norden noch ein Mindestabstand von 20 m zur freien Sicht als von Ein- und Ausfahrten freizuhalten Bereich festgesetzt. Dabei wurde davon ausgegangen, dass es sich um eine Hauptzufahrt handeln wird, die zum Beispiel zu Veranstaltungsende gleichzeitig mit der Ausfahrt des Parkhauses „Teichstraße“ genutzt und dann erheblich frequentiert wird. Um hier Konflikte zu vermeiden, erfolgte zunächst die vgl. Einschränkung.

Im Rahmen der Offenlage gab es den Hinweis des Grundstückseigentümers, dass für ihn im Hinblick auf die angedachten Nutzungen eine 2. Zufahrt im rückwärtigen Bereich zwingend notwendig ist (getrennte Zufahrten für die Anbindung Medizinisches Zentrum und sonstige Versorgung und Belieferung etc.).

Um die verschiedenen Nutzungsoptionen für das Grundstück des Kristallpalastes, die mit der Festsetzung eines Kerngebietes eröffnet werden, nicht im Vorhinein einzuschränken, wurde in der Planfassung für den Satzungsbeschluss vollständig auf eine Einschränkung des Zufahrtbereiches verzichtet. Da die Änderungen in der Planzeichnung die Grundzüge der Planung nicht berühren, wurde die erneute Beteiligung gemäß § 4a BauGB auf die unmittelbar Betroffenen beschränkt. Es erfolgte eine Abstimmung mit den zuständigen Amt für öffentliche Sicherheit und Ordnung der Stadtverwaltung. Im Ergebnis ist die problemlose Funktionsfähigkeit von Zu- und Ausfahrten in diesem Bereich mit dem Bauantrag nachzuweisen.

Hinsichtlich erforderlicher Einschränkung für Zufahrten bzw. Ladezonen insbesondere in Verbindung mit einer Nutzung in den Nachtstunden wird auf Punkt 7.4.1 bzw. 7.5.1 sowie Anlage 2 zum Schallschutz verwiesen.

Daneben kann für das Grundstück des Kristallpalastes auch auf andere Anbindungen zurückgegriffen werden. Eine mögliche Zufahrt für PKW von der Zerbster Straße ist insbesondere unter gestalterischen und denkmalrechtlichen Aspekten zu prüfen. Ggf. ist auch eine Erschließung über das derzeit unbebaute, jedoch per Vertrag für eine Stellplatznutzung gebundene Grundstück Rabestraße 3 möglich.

Die Bushaltestelle nördlich des Kristallpalastes kann in südlicher Richtung durch eine Anlieferungszone (Eingeschränktes Haltverbot) erweitert werden, um z. B. auch den Andienverkehr des Kristallpalastes mit kleineren Fahrzeugen bzw. mit Taxen zu ermöglichen. Der Hauptandienverkehr, insbesondere mit großen Fahrzeugen, ist über die Ausfahrt des Parkhauses Teichstraße abzusichern.

Die Einrichtung eines Wartepunktes für ca. 2-3 Taxen ist in der Kavalierstraße möglich.

7.3.2 Fußwege/Radwege

In den öffentlichen Straßen an das Plangebiet angrenzend sind beidseitig Gehwege vorhanden, die jedoch zur Zeit auch für das Abstellen von Fahrrädern, Werbeträger etc. genutzt werden. Gesonderte Radwege sind nicht ausgewiesen.

Im Plangebiet befindet sich der Fuß-/Radweg zwischen Dessau-Nord und der Rabestraße innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche.

Die Zerbster Straße ist eine wichtige Fußgängerachse, deren Aufenthaltsqualität auch im nördlichen Abschnitt weiter erhöht werden soll. Eine besucherintensive Nutzung kann bei der Neugestaltung des Straßenraumes Berücksichtigung finden.

Entsprechend der Verkehrspolitik der Stadt, verstärkt auf das Fahrrad als traditionelles Verkehrsmittel zu setzen, sind auch hierfür sichere Zuwegungen und ausreichende Aufstellplätze zu schaffen.

7.3.3 Ruhender Verkehr

Die nach § 48 Abs. 1 und § 85 Abs. 1 BauO LSA i. V. m. der Stellplatzsatzung der Stadt Dessau-Roßlau notwendigen Stellplätze und Besucherparkplätze sind grundsätzlich auf den eigenen Grundstücken unterzubringen. Dies schließt auch Kunden- bzw. Besucherparkplätze mit ein. Ist das nicht möglich, sind im Umfeld geeignete Stellplätze nachzuweisen.

Da der künftige Nutzungsumfang noch nicht feststeht und der Bebauungsplan dazu keine konkreten Festsetzungen trifft, kann auch ein entsprechender Nachweis noch nicht erbracht werden. Dieser ist im Rahmen der Objektplanung zu führen.

Für eine Versammlungsstätte werden die notwendigen Stellplätze aus den Besucherplätzen ermittelt, d. h. bei angenommen max. 1.200 Plätzen sind entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Dessau-Roßlau 240 Pkw-Stellplätze (1 Stellplatz je 5 Sitzplätze) erforderlich.

Für die Bebauung entlang der Zerbster Straße könnten sich zudem je nach Erheblichkeit des Besucherverkehrs gemäß Stellplatzsatzung der Stadt für die Zone I auf 30 m² bis 40 m² Bürofläche (auch für freie Berufe) ein Stellplatz ergeben. Geht man von einem erheblichen Besucherverkehr aus, und setzt für ein mögliches Gebäude unmittelbar an der Zerbster Straße eine Bruttogeschossfläche von maximal ca. 2.000 m² an (Straßenlänge 33 m, maximale Gebäudetiefe 20 m, zulässig bis drei Geschosse) sowie eine geschätzte künftige Nutzfläche von ca. 70% (ca. 1.400 m²) an, ergibt sich eine erforderliche Stellplatzzahl von 47 Stellplätzen.

Unter den vg. Annahmen würde sich ein Bedarf von 287 notwendigen Stellplätzen insgesamt ergeben.

Das Baugrundstück des Kristallpalasts hat insgesamt eine Fläche von ca. 3.800 m². Bringt man für einen Stellplatz in einer Tiefgarage ca. 30 m² Fläche in Ansatz, könnten bei vollständiger Unterbauung der bisher baulich genutzten Fläche in einer Ebene maximal 100 Stellplätze untergebracht werden. Bei den geplanten Nutzungen muss jedoch davon ausgegangen werden, dass auch andere Nebenräume im Kellergeschoss erforderlich werden.

Damit ist die Unterbringung der notwendigen Stellplätze innerhalb des Grundstücks bei einer Nutzung als Besucher- und Kongresszentrum voraussichtlich nicht oder nur bei mehrgeschossiger Unterbringung möglich.

Die Pkw-Stellplätze im öffentlichen Verkehrsraum sind, unabhängig von der Bewirtschaftungsform, derzeit sehr gut ausgelastet. Mit der Änderung der Verkehrsführung wird es im Umfeld zum Wegfall von Stellflächen in der Zerbster Straße und einer Reduzierung der Stellflächen am Albrechtsplatz kommen.

Bei dem angrenzenden Parkhaus „Teichstraße“ handelt es sich um ein öffentlich nutzbares privat betriebenes Parkhaus, in das sich jeder Interessierte einmieten kann. Vertragliche Regelungen zwischen der Stadt und dem Parkhausbetreiber/-eigentümer bestehen nicht mehr. Festsetzungen im Vorhabenplan beziehen sich nicht auf den Kristallpalast, es erfolgte keine Zuordnung. Errichtet wurde das Parkhaus vorrangig im Zusammenhang mit der Umgestaltung der Zerbster Straße (Ersatz für dort wegfallende Stellplätze) und dem Sanierungsgebiet Dessau-Nord (zusätzlicher Bedarf durch Dachgeschossausbauten, Wohnungsteilungen und Lückenbebauung), aber auch in Erwartung von Bauvorhaben im Umkreis.

Es wird daher (auch als Grundlage für das Schallgutachten sowie die zu ermittelnde Luftschadstoffbelastung) von einer im ungünstigen Fall erforderlichen Einordnung von 300 Stellplätzen im Plangebiet bzw. im unmittelbaren Umfeld ausgegangen, wobei das angrenzende Parkhaus mit maximal 200 nutzbaren Kurzzeit-Stellplätzen in Ansatz gebracht wird.

Der Schallgutachter kommt zu dem Ergebnis, dass innerhalb des Plangebietes zu errichtende Stellplätze, die im Rahmen von Veranstaltungen zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr genutzt werden, weitgehend geschlossen auszuführen sind. Dazu wird eine textliche Festsetzung getroffen. (siehe Punkt 7.4)

Im Bauantragsverfahren sind die notwendigen Stellplätze konkret nachzuweisenden. Ist die Unterbringung auf dem Grundstück nicht möglich, sind die Stellplätze an anderer Stelle zu sichern. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass bei einer Nutzung von Stellplatzanlagen für ein Veranstaltungszentrum außerhalb des Plangebietes die immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen auf die umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen zu prüfen und die Einhaltung der diesbezüglichen Richtwerte nachzuweisen ist.

Mit der vorliegenden Planung wird lediglich aufgezeigt, dass im Plangebiet und im näheren Umfeld Möglichkeiten zur Einordnung von Stellplätzen bestehen und welche Auswirkungen diese, ausgehend vom Plangebiet, ggf. auf schutzbedürftige angrenzende Nutzungen haben.

7.3.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Buslinien 12, 13 und N 4 (direkt bis Hauptbahnhof) fahren die Haltestelle „Zerbster Straße“ in unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebietes an. Darüber hinaus wird die Haltestelle Ferdinand-von-Schill-Straße von den Linien 14/15 Richtung Hauptbahnhof bedient (siehe dazu Pkt. 4.4.3). Die Linie 20 Richtung Roßlau (Omnibusbetrieb Müller Roßlau) nutzt beide Haltestellen.

Die Busse verkehren im 30 bzw. 60 Minutentakt, die Nachtlinie als 60-Minuten-Rufbus.

Damit ist das Plangebiet auch für eine besucherintensive Nutzung ausreichend an das ÖPNV-Netz angeschlossen.

Die Bushaltestellen für den Linienverkehr können auch von Reisebussen genutzt werden, so z. B. nördlich des Kristallpalastes in der Zerbster Straße. Als Abstellmöglichkeit für Busse bieten sich im Umfeld die Rabestraße (2x), die Schlossstraße (2x) und auch der Busstellplatz im Bereich des Umweltbundesamtes (Wörlitzer Platz) bzw. der Busbahnhof am Hauptbahnhof Dessau an.

Weitere zentrale Nutzungen befinden sich im unmittelbaren Umfeld und sind fußläufig zu erreichen.

7.4 Immissionsschutz

7.4.1 Schallschutz

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu berücksichtigen.

Diese grundsätzliche Forderung wird in Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen regelmäßig konkretisiert durch die Beachtung der DIN 18 005 Teil I "Schallschutz im Städtebau - Berechnungsverfahren" mit ihrem Beiblatt "Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung".

Die Orientierungswerte sind Anhaltswerte für die Planung und unterliegen der Abwägung durch die Kommune, d.h. beim Überwiegen anderer Belange kann von den Orientierungswerten erforderlichenfalls nach unten oder oben abgewichen werden. Das kann durch vorhandene Bebauung und bestehende Verkehrswege begründet werden. Bei einer Überschreitung dieser Werte können Immissionskonflikte jedoch mittels Schallschutzmaßnahmen und/ oder Abstandsregelungen vermindert werden.

Bei dem Areal handelt es sich um ein bisher bereits in vollem Umfang genutztes und weitgehend überbautes Gebiet und nicht um eine Neuplanung.

Die maßgeblichen Verordnungen DIN 18005, die TA Lärm bzw. die 16. BImSchV geben folgende Orientierungs-, Immissionsricht- bzw. -grenzwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden vor:

| Gebietseinstufung (nach PlanzeichenVO) | DIN 18005, Teil 1, Bbl.1 Orientierungswerte ² | TA – Lärm ³ Immissionsrichtwerte | 16. BImSchV ⁴ Immissionsgrenzwerte |
|---|---|--|--|
| Kerngebiete (MK) | | | |
| tags (6 ^{oo} bis 22 ^{oo} Uhr) | 65 dB(A) | 60 dB(A) | 64 dB(A) |
| nachts (22 ^{oo} bis 6 ^{oo} Uhr) | 55 bzw. 50 dB(A) | 45 dB(A) | 54 dB(A) |
| Mischgebiete (MI) | | | |
| tags (6 ^{oo} bis 22 ^{oo} Uhr) | 60 dB(A) | 60 dB(A) | 64 dB(A) |
| nachts (22 ^{oo} bis 6 ^{oo} Uhr) | 50 bzw. 45 dB(A) | 45 dB(A) | 54 dB(A) |
| Allgemeine Wohngebiete (WA) | | | |
| tags (6 ^{oo} bis 22 ^{oo} Uhr) | 55 dB(A) | 55 dB(A) | 59 dB(A) |
| nachts (22 ^{oo} bis 6 ^{oo} Uhr) | 45 bzw. 40 dB(A) | 40 dB(A) | 49 dB(A) |

Da das Wohnen nicht zur vorrangigen Funktion eines Kerngebietes gehört, müssen die Bewohner unvermeidliche Störungen durch Verkehrs- und Geschäftslärm hinnehmen. Der Nachbarschaftsschutz in einem Kerngebiet ist stark eingeschränkt. Dies ergibt sich aus den zulässigen Anlagen sowie der starken baulichen Verdichtung und wird auch in den um jeweils 5 dB höheren Orientierungswerten nach DIN 18005, die denen eines Gewerbegebietes entsprechen, deutlich. Dennoch ist im konkreten Antragsfall für Anlagen-lärm auf die niedrigeren Immissionsrichtwerte der TA Lärm abzustellen.

Um die Auswirkungen der im Gebiet geplanten bzw. zulässigen Nutzungen auf die schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes bzw. angrenzend zu betrachten, wurden parallel zum Bebauungsplan schalltechnische Untersuchungen durchgeführt (siehe Anlage 2).

Grundlage des Gutachtens bilden folgende, für den „worst-case“ – den ungünstigsten, d.h. mit den größten zu erwartenden Auswirkungen einhergehenden Planungsfall getroffene, Annahmen:

In Verbindung mit einer Nutzung als Veranstaltungsort wurden als Obergrenze 100 Stellplätze im Plangebiet (Tiefgarage) sowie weitere 200 Stellplätze im Parkhaus „Teichstraße“ in Ansatz gebracht. Weiterhin wurde für alle Fahrzeuge eine Anfahrt zwischen 18:00 Uhr und 20:00 Uhr sowie eine Abfahrt nach 22:00 Uhr innerhalb einer Stunde

² Der erste, höhere Nachtwert bezieht sich auf Verkehrsgeräusche, der zweite auf Anlagengeräusche o.ä. (DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau - Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung“, Juli 2002, Hrsg.: Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth Verlag GmbH)

³ Anlagengeräusche nach 6.1 der TA Lärm (Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26.8.1998 (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm); GMBL. 1998 Seite 503ff)

⁴ § 2 der 16. BImSchV (vgl. auch Abschnitt 7.4 der TA Lärm) (Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) vom 12.06.1990, veröffentlicht im Bundesgesetzblatt, Jahrgang 1990, Teil 1)

angenommen. Für die Stellplätze innerhalb des Plangebietes wurde von einer rückwärtigen Ein- und Ausfahrt ausgegangen.

Als Verkehrsbelastung für das umliegende Straßennetz wurde für den Knoten Albrechtsplatz/Kavalierstraße/Zerbster Straße eine Zählung vom September 2009 zu Grunde gelegt, sowie darüber hinaus die 3. Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplans 2004 (Prognose Nullfall 2015).

Vom Gutachter werden unter schalltechnischen Gesichtspunkten folgende Punkte betrachtet:

- I. Verkehrslärmbelastung des Plangebiets durch Straßenverkehrsgeräusche von den unmittelbar angrenzenden, öffentlichen Verkehrswegen (*Zerbster Straße, Rabestraße, Ausfahrt aus dem vorhandenen Parkhaus*).
- II. Mehrbelastung der angesprochenen öffentlichen Verkehrswege durch die künftig zu erwartenden Zusatzverkehre.
- III. Immissionsbelastung der umliegenden Wohnbebauung durch „Anlagengeräusche“ aus der im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 214 geplanten Veranstaltungsstätte (Ver- und Entsorgung, an- und abfahrende Besucher-Pkw, Geräusche technischer Nebenanlagen, Abstrahlung von Außenbauteilen „lauter“ Räume).
- IV. Nutzung des vorhandenen Parkhauses an der Teichstraße im Zusammenhang mit der verkehrlichen Erschließung der geplanten Veranstaltungsstätte im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 214.

Detaillierte Ausführungen zu den Annahmen im Einzelnen, den durchgeführten Berechnungen anhand eines Nutzungsbeispiels sowie den Grundlagen der Beurteilung sind dem Schalltechnischen Gutachten (Anlage 2) zu entnehmen.

Für die Beurteilung des Bebauungsplans Nr. 214 kommt der Gutachter zu folgendem Ergebnis:

Zur **Verkehrslärmbelastung des Plangebietes durch Straßenverkehrsgeräusche angrenzender Straßen** ist festzustellen, dass die Anhaltswerte für die städtebauliche Planung für Kerngebiete auch an den den angesprochenen Straßen nächstgelegenen Baugrenzen des geplanten MK- Gebiets bzw. der hier bereits vorhandenen mehrgeschossigen Bebauung nicht erreicht oder überschritten werden. Im Hinblick auf Straßenverkehrsgeräusche von den öffentlichen Straßen sind nach diesem Ergebnis keine Regelungen zum baulichen („passiven“) Schallschutz erforderlich.

Hinsichtlich der **Mehrbelastung der öffentlichen Verkehrswege durch Zusatzverkehre** ist zunächst darauf hinzuweisen, dass für die durch die verkehrliche Erschließung einer Anlage durch die Nutzung öffentlicher Verkehrswege verursachten Verkehrslärmimmissionen – abweichend von den für „Anlagengeräusche“ maßgeblichen Vorgaben – jeweils die Mittelungspegel über die Beurteilungszeit „tags“ (06.00 – 22.00 Uhr = 16 Std.) bzw. „nachts“ (22.00 – 06.00 Uhr = 8 Std.) zu betrachten sind.

Danach ergeben sich in den o. g. Beurteilungszeiten im schalltechnisch ungünstigsten Fall folgende Verkehrsbelastungen:

Am Tage ist im Westabschnitt der Teichstraße (zwischen Zerbster Straße und Parkhauszufahrt) mit einer Mehrbelastung von rd. 216 Kfz/16 Stunden zu rechnen. In der Nachtzeit sind nach dieser Abschätzung in der Zufahrt zum vorhandenen Parkhaus in Verbindung mit

der verkehrlichen Erschließung des Plangebiets Nr. 214 allenfalls marginale Zusatzbelastungen zu erwarten.

Eine deutliche Mehrbelastung ist dagegen in der vorhandenen Parkhausausfahrt und hier insbesondere im südlichen Abschnitt der unmittelbar westlich des Liborius Gymnasiums verlaufenden öffentlichen Straße bis zur Einmündung in die Rabestraße sowie westlich hiervon bis zum Knotenpunkt Rabestraße/ Zerbster Straße anzunehmen. In diesen Straßenabschnitten ist – zumal in der Nachtzeit – mit einer Erhöhung der Verkehrslärmbelastung um deutlich mehr als 3 dB(A) zu rechnen. Dabei wird davon ausgegangen, dass das Schulgebäude des Liborius Gymnasiums lediglich tagsüber vor Geräuschemissionen zu schützen ist. In dieser Beurteilungszeit ist im südlichen Abschnitt der angesprochenen Erschließungsstraße von einer Erhöhung der Emissionspegel um rd. 5 – 6 dB(A) auszugehen. Gleichwohl wird der Immissionsgrenzwert nach § 2 der 16. BImSchV für Schulen tagsüber auch unter Beachtung der zu erwartenden Zusatzbelastung im Prognosefall nicht überschritten. Diese Feststellung gilt sinngemäß auch für den westlichen Abschnitt der Rabestraße. Die hier südlich angrenzende, mehrgeschossige Wohnbebauung (Rabestraße 2 – 4) ist im Sinne einer Erhöhung der Immissionsbelastung um mehr als 3 dB(A) durch die künftig zu erwartenden Erschließungsverkehre zwar wesentlich betroffen, jedoch werden die Grenzwerte für MK- bzw. MI- Gebiete und damit die Orientierungswerte für ein Kerngebiet nach DIN 18005 auch im Prognosefall eingehalten. Im Zuge der Teichstraße ist aufgrund der prognostizierten Zusatzbelastung in der Nachtzeit keine nennenswerte zusätzliche Verkehrslärmbelastung durch die in Verbindung mit der verkehrlichen Erschließung des Plangebiets Nr. 214 zu erwartenden Erschließungsverkehre zu rechnen. Tagsüber erhöht sich der Immissionspegel der Teichstraße dagegen um rd. 3 – 5 dB(A), jedoch werden auch hier im Prognosefall die Vorsorgengrenzwerte für MK-/ MI-Gebiete eingehalten.

Im Ostabschnitt der Rabestraße, in der Poststraße sowie in weiter entfernt gelegenen Straßenabschnitten des öffentlichen Straßennetzes bleibt die durch den Zusatzverkehr zu erwartende Pegelerhöhung grundsätzlich < 3 dB(A), so dass dort im Sinne von Nr. 7.4 der TA Lärm von vornherein keine Betroffenheit anzunehmen ist.

Bei der Beurteilung der sogenannten „**Anlagengeräusche**“ ist die Vorbelastung durch andere Anlagen, die ebenfalls in den Anwendungsbereich der TA Lärm fallen, zu berücksichtigen. Allerdings ist die Anzahl der Immissionsorte, die gleichermaßen durch Geräusche aus der geplanten Veranstaltungsstätte und durch Geräusche vorhandener „Anlagen“ (z. B. vorhandenes Parkhaus) betroffen sind, im vorliegenden Fall gering.

Unter Beachtung der örtlichen Gegebenheiten ist davon auszugehen, dass die innerhalb des Plangeltungsbereichs gelegene Bebauung, das Schulgebäude sowie die nach Osten orientierten Hausseiten der Gebäude Zerbster Straße 38/ 40 am stärksten betroffen sein werden. Als maßgebliche Emittenten einer Veranstaltungsstätte sind typischerweise zu beachten:

- a) die Schallabstrahlung der Außenbauteile „lauter“ Räume z. B. über leichte, weit gespannte Dächer, großflächig verglaste Fassaden sowie ggf. offen stehende Fenster und Türen,
- b) die Schallabstrahlung technischer Nebenanlagen wie z. B. Lüftungs- und Kühlanlagen bzw. deren nach außen geführten Zu- oder Abluftöffnungen,
- c) die mit der Ver- und Entsorgung verbundenen Geräusche durch Fahrbetrieb, Ladetätigkeiten usw.,
- d) sowie die Geräusche der verkehrlichen Erschließung, wobei unter dem Gesichtspunkt der „Anlagengeräusche“ die auf dem Betriebsgrundstück selbst auftretenden Emissionen maßgeblich sind.

Im Rahmen der Bauleitplanung können die Emissionen der unter a) und b) angesprochenen Bauteile und Quellen nicht quantifiziert werden, da dazu noch keine Informationen vorliegen. Andererseits kann vorausgesetzt werden, dass nach heutigem Stand der Lärminderungstechnik sowohl die Schallabstrahlung der Gebäudehülle als auch die Abstrahlung technischer Nebenanlagen jederzeit soweit gemindert werden kann, dass – auch unter Beachtung einer ggf. vorhandenen Vorbelastung – die Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte nach Nr. 6.1 der TA Lärm sichergestellt werden kann.

Der Betrieb einer Veranstaltungsstätte in der Nachtzeit (zwischen 22.00 und 06.00 Uhr) kann jedoch in der hier vorliegenden Nachbarschaftssituation nur unter Einhaltung eines gewissen Mindestmaßes des baulichen Schallschutzes erfolgen. So ist von vornherein davon auszugehen, dass eine Raumbelüftung durch gekippt geöffnete Fenster o. ä. nicht möglich sein wird. Abhängig vom tatsächlich auftretenden Innenpegel wird es vielmehr erforderlich sein, eine mechanische Be- und Entlüftung mit geeigneten Schalldämpfern in den Zu- und Abluftstrecken vorzusehen. Anforderungen an das Emissionsverhalten technischer Nebenanlagen ergeben sich einerseits aus der Lage und Abstrahlrichtung dieser Quellen, andererseits aus der Einschaltdauer und der Betriebszeit. Die angesprochenen Randbedingungen können regelmäßig erst im Rahmen des jeweiligen konkreten Einzelgenehmigungsverfahrens festgelegt werden und sind daher einer pauschalen Festsetzung im Rahmen der Bauleitplanung nicht zugänglich.

Die Ausführungen bezüglich technischer Nebenanlagen für die Zu- und Abluftöffnungen gelten sinngemäß ebenfalls für eine Tiefgarage.

Soweit im Sinne einer Betrachtung des „abstrakten Planfalls“ auch ebenerdige Stellplatzanlagen und/ oder Parkpaletten oberhalb der ± 0 - Ebene realisiert werden könnten, muss in Verbindung mit einer auch nachts genutzten Veranstaltungsstätte von vornherein davon ausgegangen werden, dass auch solche Anlagen aus Gründen des Schall-Immissionsschutzes der betroffenen Wohnnachbarschaft weitgehend geschlossen ausgeführt werden müssen.

Daher wird im Bebauungsplan folgende Textliche Festsetzung getroffen:

4.1 Innerhalb des Plangebietes sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO Stellplätze, deren Zu- bzw. Abfahrten mit einer Nutzung in der Nachtzeit (zwischen 22.00 und 06.00 Uhr) in Verbindung stehen, aus Gründen des Schall-Immissionsschutzes der betroffenen Wohnnachbarschaft grundsätzlich nur innerhalb von Gebäuden zulässig.

Ausnahmen sind zulässig, wenn es sich um Stellplätze für Anwohner bzw. Beschäftigte innerhalb des Teilgebietes TG 1 handelt.

Die **Mehrbelastung der vorhandenen, öffentlichen Straßen** durch die verkehrliche Erschließung auch des vorhandenen Parkhauses an der Teichstraße wurde bereits im Abschnitt II diskutiert.

Ergänzend wird auf die Ausführungen unter 7.5.1 Hinweise zum Schallschutz verwiesen.

7.4.2 Luftschadstoffe

Durch die geplante Nutzung erhöht sich auf den umliegenden Straßen das Verkehrsaufkommen, was auch zu höheren Luftschadstoffimmissionen führt.

Im Rahmen einer zum Bebauungsplan erstellten Prognose wurde der Nachweis erbracht, dass alle relevanten Grenzwerte auf den direkt betroffenen Straßen eingehalten werden.

Die Berechnung der Immissionen erfolgte abschnittsweise mit dem Screening-Modell Immis-Luft, welches die Berücksichtigung der Bebauungsstruktur am jeweiligen Abschnitt ermöglicht. Es wurden die verkehrsrelevanten Luftschadstoffe Benzol, Kohlenmonoxid, Stickstoffdioxid und Feinstaub PM10 betrachtet.

Für die Immissionsberechnung wurde der voraussichtlich durch das Vorhaben entstehende zusätzliche Verkehr auf das prognostische Verkehrsaufkommen addiert (Annahmen siehe auch Punkt 7.5. Die Bewertung der prognostischen Immissionen erfolgte anhand der Grenzwerte, welche gemäß der 22. BImSchV ab dem Jahr 2010 gültig sind.

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass die zukünftigen Gesamtmissionen von Benzol, Kohlenmonoxid und Feinstaub PM10 deutlich unter dem halben Grenzwert liegen. Lediglich auf der Rabestraße, Poststraße, Kavallerstraße und Zerbster Straße sind die Gesamtmissionen von Stickstoffdioxid etwas höher als der halbe Grenzwert. Dabei ist der Anteil des durch die Planungen aus dem Bebauungsplangebiet bewirkten Verkehrs auf dem umliegenden Straßennetz aus Sicht der jeweiligen Gesamtmissionen sehr gering.

Es sind keinerlei Maßnahmen zur Vermeidung schädlicher Umweltauswirkungen aus der Sicht von Luftschadstoffen für die Planung erforderlich.

7.5 Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

7.5.1 Schallschutz

Da Zu- und Abfahrten nicht zwingend festgesetzt werden, ist die verkehrliche Erschließung einer künftigen Veranstaltungsstätte aus östlicher Richtung über die im VEP „Parkhaus Teichstraße“ festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche möglich. Durch die in Verbindung mit der Grundstückerschließung verursachten Geräusche des Zu- und Abgangsverkehrs (soweit sie als „Anlagengeräusche“ zu beurteilen sind) sind einerseits das östlich benachbarte Schulgebäude, andererseits die Nordseite der Gebäude Rabestraße 5/7 betroffen. Betrachtet man den Fall, dass im Bereich der Grundstückerschließung eine weitgehend offene Ladezone realisiert wird, so ist von vornherein mit einer Überschreitung der für MK- Gebiete maßgeblichen Immissionsrichtwerte zu rechnen, wenn in dieser Zufahrt bzw. Ladezone Fahrzeugbewegungen von Lkw oder Ladergeräusche zwischen 22.00 und 06.00 Uhr auftreten. Bei einer zeitlichen Beschränkung derartiger Vorgänge auf die Beurteilungszeit „tags“ hängt es andererseits wesentlich von ihrer tatsächlichen Dauer und Häufigkeit ab, ob der am Tage maßgebliche Immissionsrichtwert (60 dB(A), s.o.) eingehalten werden kann.

Unter Beachtung dieser Sachverhalte ist im Bebauungsplan ein Hinweis angebracht, dass Zufahrten und Ladezonen, die auch in der Zeit zwischen 22.00 und 06.00 Uhr genutzt werden sollen, aus Gründen des Schallschutzes überbaut („eingehaust“) werden müssen. Art und Umfang derartiger baulicher Maßnahmen bei Ladezonen, die ausschließlich am Tage genutzt werden, können nur in Kenntnis des tatsächlichen Nutzungsumfanges bzw. der Art der Nutzung im konkreten Einzelgenehmigungsverfahren formuliert werden.

Im Ergebnis der vg. Betrachtungen zu den Anlagengeräuschen werden in die Planzeichnung folgende Hinweise aufgenommen:

Innerhalb des Plangebietes sind für den Betrieb einer Veranstaltungsstätte oder einer vom Störgrad her vergleichbaren Nutzung in der Nachtzeit (zwischen 22.00 und 06.00 Uhr) bauliche Schallschutzmaßnahmen erforderlich, die die Einhaltung der Immissionsrichtwerte gem. 6.1 TA Lärm an der umliegenden schutzbedürf-

tigen Nutzung gewährleisten. Zur Raumbelüftung ist eine mechanische Be- und Entlüftung mit geeigneten Schalldämpfern in den Zu- und Abluftstrecken vorzusehen. Das gleiche trifft für Zu- und Abluftöffnungen von (Tief)garagen zu.

Zufahrten und Ladezonen auf der von der Zerbster Straße und der Rabestraße abgewandten Seite, die auch in der Zeit zwischen 22.00 und 06.00 Uhr genutzt werden, sind aus Gründen des Schallschutzes zu überbauen („einzuhausen“). Die Notwendigkeit derartiger baulicher Maßnahmen bei Ladezonen, die ausschließlich am Tage genutzt werden, ist im konkreten Einzelgenehmigungsverfahren zu prüfen.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung zum Entwurf des Bebauungsplanes wurde in Verbindung mit dem schalltechnischen Gutachten auf einen zusätzlichen Lärmkonflikt hingewiesen, der bei Betrieb einer Veranstaltungsstätte im Zusammenhang mit einer konzentrierten Ausfahrt aller Besucher nach Veranstaltungsende, d. h. in der Regel deutlich nach 22.00 Uhr, entstehen wird. Die damit verbundene Geräuschimmissionsbelastung ist eindeutig einem geplanten Veranstaltungszentrum zuzuordnen.

Im Gutachten wird diese Problematik entsprechend der geltenden Rechtslage betrachtet und die Ausfahrtgeräusche als Verkehrslärm auf öffentlichen Straßen entsprechend der RLS-90⁵ beurteilt, d.h. es erfolgt eine Mittelung über 8 Stunden. Von den zu erwartenden 300 PKW-Abfahrten gehen in der ungünstigsten Nachtstunde somit nur 38 Abfahrten pro Stunde in die Betrachtung ein. Eine Überschreitung von Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV ist so laut Gutachten nicht zu erwarten (siehe Punkt 7.4.1 bzw. Anlage 2). Diese Herangehensweise bildet die im speziellen Einzelfall konkret zu erwartende Situation vor Ort jedoch nicht korrekt ab.

Tatsächlich wird es bei dem Betrieb einer Veranstaltungsstätte so sein, dass in der ungünstigsten Nachtstunde eine um 9 dB(A) höhere Geräuschimmissionsbelastung verursacht wird. Das Störpotential für die Nachbarschaft ist somit real vorhanden. Erschwerend kommt hinzu, dass nunmehr die bislang nur gering verlärmten Hofseiten der Wohnbebauung relevanten Geräuschimmissionen ausgesetzt sein werden.

In Kenntnis dessen, dass bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ein ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist (DIN 18005 Beiblatt 1, Nr. 1.1 - Anmerkung), wurde daher bei einer überschlägig zu erwartenden Belastung > 50 dB(A) Handlungsbedarf zu einer weiterführenden Untersuchung gesehen.

Aus diesem Grund hat der Gutachter zusätzlich die Verkehrslärmbelastung für die ungünstigste Nachtstunde berechnet. Danach wird an den maßgeblichen Immissionsorten innerhalb des Plangebietes der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Kerngebiete in Höhe von 54 dB(A) nachts an den hofseitigen Fassaden der Wohnnutzung nicht überschritten, Beurteilungspegel > 50 dB(A) können jedoch erreicht werden. Damit wird insbesondere auch der o.a. Orientierungswert von 45 dB(A) nachts gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 deutlich überschritten. An der direkt zur öffentlichen Erschließungsstraße orientierten Hausfassade der Rabestraße 7 (bisher ohne Fenster) wurden Beurteilungspegel > 60 dB(A) ausgewiesen, an der Nordfassade des Anbaus (gewerbliche Nutzung, Versicherung) sind immer noch Pegel > 57 dB(A) zu erwarten. Hier wäre sowohl der MK-Grenzwert der 16. BImSchV als auch der Orientierungswert der DIN 18005 für MK-Gebiete überschritten.

5 *Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90), bekannt gegeben vom BMV mit allgemeinem Rundschreiben Straßenbau (ARS) Nr. 8/1990 vom 10.04.1990 (siehe Verkehrsblatt 1990, Heft 7, S 258 ff) unter Berücksichtigung der Berichtigung Februar 1992, bekannt gegeben vom BMV mit ARS 17/1992 vom 18.03.1992 (siehe Verkehrsblatt 1992, Heft 7, S 208)*

In Auswertung dieser zusätzlichen Untersuchung wurde angeregt, im Rahmen der Abwägung unter spezieller Würdigung des Einzelfalls zumindest für die kritischen Fassaden Festsetzungen/Hinweise zum passiven Schallschutz in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Diesen Ausführungen wird mit der Aufnahme des folgenden Hinweises gefolgt:

Weiterhin wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass infolge des Verkehrslärms in speziellen Nutzungssituationen und zu bestimmten Nachtstunden an der direkt zur öffentlichen Erschließungsstraße des Parkhauses orientierten Fassade der Bebauung Rabestraße 7 sowohl der Grenzwert der 16. BImSchV als auch der Orientierungswert der DIN 18005 für Kerngebiete überschritten werden kann.

Aus diesem Grunde wird im Falle einer Neubebauung oder baulichen Veränderung für die West- bzw. die Nordwestseite der Rabestraße 7 empfohlen, für Schlafräume geeignete bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm nach Abschnitt 5 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe November 1989, vorzusehen.

Die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen an schutzbedürftigen hofseitigen Räumen (maßgebliche Immissionsorte) zur Minderung des Lärm-Konfliktpotentials ist unter Beachtung der geltenden Rechtslage einschließlich Einzelfallprüfung aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nicht zu begründen.

7.5.2 Fundmunition

Das Plangebiet ist als Kampfmittelverdachtsfläche (Bombenabwurfgebiet) eingestuft. Bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten und sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen muss mit dem Auffinden von Bombenblindgängern gerechnet werden. Vor dem Beginn von Bauarbeiten sind die Flächen auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern zu überprüfen. Dies kann durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Sachsen-Anhalt (KBD) erfolgen.

7.5.3 Denkmalschutz

Die unter Punkt 4.3.5 benannte Fassade bzw. das angrenzende Wohn- und Geschäftshaus wurden in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet. Der Straßenzug der Zerbster wird nicht zusätzlich dargestellt, da er mit dem Geltungsbereich zusammenfällt.

Für die Denkmale besteht bei allen Baumaßnahmen eine verfahrensrechtliche Genehmigungspflicht im Sinne von § 14 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt.

Der Denkmalwert für die Reste des Ende des 18. Jahrhunderts errichteten Palais Branconi ist in verschiedener Hinsicht als sehr hoch einzuschätzen. Neben der baugeschichtlichen Bedeutung ist die des Architekten Friedrich Wilhelm von Erdmannsdorf für die Stadt Dessau und das Dessau-Wörlitzer Gartenreich zu nennen sowie die fast vollständige Zerstörung des Dessauer Stadtzentrums im Zweiten Weltkrieg. Letzteres ist auch für den Wert des gesamten Straßenzuges von Bedeutung.

Das Plangebiet ist von großer archäologischer Relevanz. Es betrifft einen Teil des überregional bedeutsamen archäologischen Kulturdenkmals „Innenstadt Dessau“. Das Kulturdenkmal ist durch Teildokumentationen und Scherbenfunde nachgewiesen worden. Bei Baumaßnahmen besteht die Möglichkeit, dass archäologische Funde bzw. Befunde entdeckt oder bei geplanten Baumaßnahmen angeschnitten werden.

Daher bedürfen Bau- und Erschließungsmaßnahmen im Planungsgebiet einer denkmalrechtlichen Genehmigung seitens der zuständigen Denkmalschutzbehörde. Denkmalrechtliche Genehmigungen können mit Nebenbestimmungen zur Wahrung der archäologischen Belange (hier Durchführung von fachgerechten archäologischen Dokumentationen) versehen sein. Die Kostentragungspflicht wird durch § 14 (9) DenkmSchG-LSA geregelt.

Auf der Planzeichnung erfolgt ein entsprechender Hinweis.

Beim Auffinden archäologischer Spuren sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die Untere Denkmalschutzbehörde ist umgehend zu benachrichtigen.

Nach § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes Sachsen-Anhalt sind Befunde mit Merkmalen eines Kulturdenkmals „bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen“. Eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für archäologische Denkmalpflege ist zu ermöglichen.

7.5.4 Artenschutz

Innerhalb des Plangebietes kommen Tierarten vor, die artenschutzrechtlich geschützt sind. Bekannt sind Vorkommen von Mauersegler, Hausrotschwanz und Haussperling. Ein Vorkommen von Fledermäusen wird angenommen. Von daher ist ergänzend zum Bebauungsplan eine artenschutzrechtliche Prüfung vorgenommen worden (Anlage 1). Diese beruht auf Erkenntnissen der unteren Naturschutzbehörde, da Erfassungen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes aufgrund des schlechten Gebäudezustandes nicht möglich waren. Von daher ist eine Worst-Case-Betrachtung durchgeführt worden, in deren Ergebnis Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen aufgezeigt worden sind. In den Bebauungsplan wurden diese Maßnahmen dahingehend eingestellt, dass diese in einem Hinweis aufgenommen wurden.

Vor Beginn der Bauarbeiten ist eine Befreiung von den Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen. Hinsichtlich der Bauzeit sind die zeitlichen Einschränkungen einzuhalten, die auf dem Verbot der Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten beruhen (§ 44 Abs. 1 Ziff. 3 BNatSchG).

8 Stadttechnische Erschließung

Das Plangebiet wird auch künftig über das unter Punkt 4.5 beschriebene Netz innerhalb der Zerbster Straße und der Rabestraße sowie ergänzend im Bereich der Parkhausausfahrt erschlossen, Ergänzungen sind nicht erforderlich.

Die bestehenden Anlagen sind bei Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern, sie dürfen nicht überbaut, und die vorhandene Überdeckung nicht verringert werden. Bei Baumpflanzungen sind entsprechende Sicherheitsabstände einzuhalten. Bei notwendigen Umverlegungen sind rechtzeitige Abstimmungen mit dem jeweiligen Betreiber erforderlich.

8.1 Wasserversorgung

8.1.1 Trinkwasser

Die Versorgung erfolgt über die Trinkwasserleitungen in den angrenzenden öffentlichen Straßen. Für den Kristallpalast ist die Anbindung an die Leitungen in die Zerbster Straße möglich.

8.1.2 Löschwasser

Die Versorgungsleitungen im öffentlichen Bereich gewährleisten im Brandfall den Grundschutz. In den angrenzenden Straßenräumen befinden sich Hydranten. Die Abstände zur im Plangebiet möglichen Bebauung betragen weniger als 80 m.

Über den darüber hinaus bestehenden Objektschutz wird im Einzelfall entschieden.

8.2 Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Mischsystem.

Für den Kristallpalast ist eine Einbindung in den Sammler (DN 900) in der Zerbster Straße möglich. Das betrifft auch das anfallende Regenwasser.

Darüber hinaus sind die üblichen Möglichkeiten zur Versickerung, Verdunstung und Rückhaltung von Niederschlagswasser zu nutzen.

Bei der Festsetzung einer vollständigen Überbaubarkeit, die sich im Wesentlichen aus dem Bestand ergibt, ist nicht von einer flächenhaften Versickerung im Plangebiet auszugehen.

8.3 Energieversorgung

8.3.1 Elektroenergieversorgung

Über die Trafostation Kristallpalast unmittelbar angrenzend an das Plangebiet kann auch die Versorgung der geplanten Bebauung erfolgen.

In der Planzeichnung sind die Mittel- und Niederspannungskabeltrassen gekennzeichnet, die von dem Trafo aus das Plangebiet im Norden queren. Sie sind bei Baumaßnahmen zu berücksichtigen. Eine ggf. erforderliche Umverlegung ist im Vorfeld rechtzeitig abzustimmen.

8.3.2 Gasversorgung

In den Bereichen Rabestraße und Zerbster Straße befinden sich Gasleitungen in Rechtsträgerschaft der DVV. Der Anschluss an das Gasnetz der ist grundsätzlich möglich.

8.3.3 Fernwärme

Aufgrund der Lage des Plangebiets im Vorzugsgebiet zur Versorgung mit Fernwärme ist die Anbindung an das im angrenzenden Straßenraum verlegte Netz auch für eine Neubebauung zu nutzen.

Für die Versorgung des Kristallpalastes mit Fernwärme gibt es zwei Anschlussmöglichkeiten. Zum einen über einen von Süden kommenden Erschließungsstich im Bereich der Flössergasse/ Parkhausausfahrt und zum anderen einer Versorgung aus der Zerbster Straße heraus.

Die Kapazität ist ausreichend.

8.4 Fernmeldeversorgung

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

8.5 Abfallentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch die zugelassene Müllentsorgungsfirma. Für Hausmüll sind die entsprechenden Müllcontainer zu nutzen. Für die Entsorgung von Sondermüll sind die einschlägigen Gesetzlichkeiten einzuhalten.

Gemäß Satzung über die Abfallentsorgung für die Stadt Dessau (Abfallsatzung) vom 05.04.2005 (Amtsblatt für die Stadt Dessau Ausgabe 5/2005) i. V. mit der Erstreckungssatzung vom 06.12.2007 (Amtsblatt für die Stadt Dessau-Roßlau Ausgabe 01/2008) unterliegen Eigentümer (oder Gleichgestellte) gewerblich genutzter Grundstücke bezüglich ihrer hausmüllähnlichen Gewerbeabfälle dem Anschluss- und Benutzungszwang an das öffentliche Abfallentsorgungssystem der Stadt.

Damit ist die Abfallentsorgung gesichert.

Soweit Abfälle nach § 6 Abfallsatzung von der öffentlichen Abfallentsorgung ausgeschlossen sind, ist der Besitzer zu einer ordnungsgemäßen Entsorgung nach den Vorschriften der Abfallgesetzgebung in Eigenverantwortung selbst verpflichtet (z. B. besonders überwachungsbedürftige Abfälle). Die Anschlusspflichtigen haben der Stadt Dessau-Roßlau gegenüber nach § 28 Abfallsatzung eine Anzeige- und Auskunftspflicht bezüglich Art, Beschaffenheit und Menge ihrer Abfälle.

9 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 7.133 m².

9.1 Bauflächen

| | <i>nach GRZ bebaubar</i> | <i>Bruttofläche</i> |
|------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Gesamtfläche in allen Teilgebieten | 6.371 m² | 6.371 m² |

9.1.1 Kerngebiet

| | | |
|--------------|----------------------|----------------------|
| Teilgebiet 1 | 3.558 m ² | 3.558 m ² |
| Teilgebiet 2 | 2.813 m ² | 2.813 m ² |

9.2 Verkehrsflächen

9.2.1 Straßenverkehrsfläche

| | | |
|-------------------|--|--------------------|
| Ausfahrt Parkhaus | | 763 m ² |
|-------------------|--|--------------------|

10 Planverwirklichung

10.1 Maßnahmen zur Bodenordnung

Ein Umlegungsverfahren zur Neugestaltung einzelner Grundstücke ist zum Erreichen der Ziele des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

Soweit notwendige Stellplätze auf einem Grundstück in zumutbarer Entfernung nachgewiesen werden müssen, sind diese mittels Baulast zu sichern.

Die vorhandenen Leitungen müssen, soweit sie nicht im öffentlichen Raum geführt werden können, bei der weiteren Nutzung Berücksichtigung finden. Für die langfristig zu erhaltenden Hauptversorgungsstrassen sind entsprechend den Angaben der Versorgungsträger Leitungsrechte einzutragen.

Mit der Festsetzung im Bebauungsplan sind diese Leitungsrechte nicht abschließend begründet, sondern es sind nur die Flächen für solche Rechte festgesetzt. Für die jeweiligen Rechte bedarf einer vertraglichen Vereinbarung zwischen dem Eigentümer bzw. künftigen Eigentümer des belasteten Grundstücks und dem Kreis der Begünstigten. Zur Sicherung der Leitungsrechte für den jeweiligen Betreiber werden diese als persönlich beschränkte Dienstbarkeiten in das Grundbuch eingetragen.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Grenzmarken, die bei Bauarbeiten zu berücksichtigen und im Falle einer Beeinträchtigung durch befugte Stellen wieder herzustellen sind. Zuständige Behörde ist das Stadtvermessungsamt der Stadt Dessau.

11 Wesentliche Auswirkungen der Planung

11.1 Ortsbild

Das Plangebiet liegt an dem einzigen, im unmittelbaren Stadtkern von Dessau aus der Vorkriegszeit erhaltenen, Teilstück der Zerbster Straße, dem einst wichtigen und städtebaugeschichtlich bedeutendsten innerstädtischen Straßenraum.

Mit der Revitalisierung des Standortes und der damit einhergehenden Beseitigung eines städtebaulichen Missstands kann ein erheblicher Beitrag zur Verbesserung des Ortsbildes geleistet werden. Durch die Nachnutzung im rückwärtigen Bereich und die Einbeziehung der denkmalgeschützten Fassade kann die innerstädtische Hauptachse wesentlich aufgewertet werden.

Darüber hinaus wird durch vielfältige Nachnutzungsmöglichkeiten der Erhalt des denkmalgeschützten Umfeldes gesichert und ein weiterer Leerstand mit negativen Folgen auch für angrenzende Nutzungen vermieden.

Mit der verbindlichen Festsetzung der vorhandenen Bauflucht zum Straßenraum der Zerbster Straße und der Rabestraße in Verbindung mit einer geschlossenen Bebauung wird ebenso wie mit der Traufhöhe und der Zulässigkeit von Vor- und Rücksprüngen das typische Erscheinungsbild des Gebietes gesichert.

Für den rückwärtigen Bereich wird nur ein äußerer Rahmen vorgegeben. Gegenwärtig wird die Ausfahrt des Parkhauses durch die Rückseite des Bühnenhauses mit nur einzelnen Öffnungen bestimmt. Mit der Überplanung werden hier neue Gestaltungsmöglichkeiten auch in Verbindung mit dem angrenzenden Gymnasium eröffnet.

11.2 Verkehr

Das Plangebiet ist an das übergeordnete Straßennetz der Stadt verkehrsgünstig angebunden. Dieses Netz kann auch das Verkehrsaufkommen der geplanten Nutzungen aufnehmen, so dass sich diesbezüglich keine negativen Auswirkungen ergeben.

Das zusätzliche Fahrzeugaufkommen ist im Verhältnis zur vorhandenen Belegung der angrenzenden Bundesstraße untergeordnet.

Die Anbindung der Grundstücke erfolgt über den unmittelbar angrenzenden öffentlichen Straßenraum. Eine ergänzende innere Erschließung ist nicht erforderlich. Die Zufahrtsmöglichkeiten für künftige Vorhaben werden im Bebauungsplan zunächst nicht eingeschränkt. Die Andienung ist so zu gestalten, dass die Flüssigkeit des Verkehrs im angrenzenden Straßenraum nicht beeinträchtigt wird. Dazu sind in Abhängigkeit von den konkreten Nutzungsansprüchen insbesondere im rückwärtigen Bereich ausreichende Flächen vorzuhalten.

Einschränkungen die sich aus schallschutztechnischer Sicht ergeben, sind zu berücksichtigen (Einhausung von Zufahrten, Anlieferzeiten etc.).

Für die Einordnung notwendiger Stellplätze können, soweit ihre Unterbringung nicht innerhalb des Grundstückes möglich ist, im näheren Umfeld weitere Flächen in die Betrachtung eingestellt werden, angefangen mit dem gegenwärtig nur anteilig genutzten angrenzenden Parkhaus „Zerbster Straße“. Diese Stellplätze für künftige Nutzungen sind rechtlich zu sichern.

11.3 Wirtschaft

Mit der Überplanung wird die Revitalisierung zurzeit ungenutzter Bereiche vorbereitet. Die Festsetzung eines Kerngebietes dient, auch im Hinblick auf die Errichtung eines Bürger- und Kongresszentrums, der Wirtschaftsförderung. Es sind Synergieeffekte für angrenzende gewerbliche Nutzungen wie Gastronomie und Beherbergungseinrichtungen zu erwarten.

Die wirtschaftliche Kraft wird durch die Schaffung von Arbeitsplätzen nicht nur für unmittelbar Beschäftigte gestärkt.

Mit der Ausrichtung attraktiver Veranstaltungen in Dessau-Roßlau kann eine Angebotslücke auch für ansässige Unternehmen geschlossen werden. Diese machen sich zusammen mit Institutionen, Organisationen und Verbände auch im Rahmen des Fördervereins für ein Bürger- und Kongresszentrum am Standort stark, so die Kreishandwerkerschaft und der Bundesverband mittelständige Wirtschaft e.V..

dass nicht nur eine regionale sondern auch eine überregionale Bedeutung für die Stadt, Wirtschaft, Kultur und Tourismus hat.

Die Beschränkungen für den Einzelhandel auf die der Straße zugewandten Bereiche und eine Kleinteiligkeit hat für die Entwicklung der Innenstadt keine nachteiligen Auswirkungen. Großflächigen Einrichtungen als Konkurrenz für die in diesem Marktsegment ausreichenden Angebote werden nicht zugelassen.

Damit kann davon ausgegangen werden, dass die Planung einer Belebung der Stadt, des Tourismus, einer Imagesteigerung und der Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze dient.

11.4 Städtischer Haushalt

Für den städtischen Haushalt entstehen Kosten für den Bebauungsplan einschließlich der begleitenden Gutachten.

Für die Umsetzung der Planung sind keine öffentlichen Anlagen erforderlich.

Quellenangabe

- Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 23. August 1999 (GVBl. LSA S. 244)
- Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt, zweiter Entwurf vom 29. September 2009
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (Amtsblatt der Stadt Dessau Nr. 2, Februar 2006)
- Stadt Dessau (2004), Flächennutzungsplan, rechtswirksame Planfassung
- Stadt Dessau (2003): Landschaftsplan der Stadt Dessau, Fortschreibung des Entwurfes in der Endfassung vom Oktober 2003
- HGN Hydrogeologie GmbH (2005): Ermittlung des mittleren höchsten Grundwasserstandes (MHGW) im Bereich der kreisfreien Stadt Dessau
- Stadt Dessau-Roßlau: Fortschreibung der Stadtentwicklungskonzepte für Dessau und Roßlau 2008 (StadtBüro Hunger Stadtforschung und -planung / Wallraf & Partner, Mai 2006)
- Stadt Dessau-Roßlau: Zentrenkonzept der Stadt Dessau-Roßlau (Wallraf & Partner, April 2009)
- Stadt Dessau-Roßlau: Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Dessau, 3. Fortschreibung (Schlothauer & Wauer, Oktober 2004)
- Stadt Dessau-Roßlau: Quartierskonzept Theaterviertel/Johannisviertel 2008 (Büro für Siedlungsentwicklung in Kooperation mit WohnBund-Beratung Dessau, Bericht Dezember 2008)
- Stadt Dessau-Roßlau: Satzung über notwendige Stellplätze (Stellplatzsatzung)
- Stadt Dessau-Roßlau: Satzung zum Schutz und zur Pflege des Baum- und Heckenbestandes der Stadt Dessau-Roßlau (Baumschutzsatzung), Amtsblatt vom 26. April 2008
- Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 36 „Parkhaus Teichstraße“, Stand 3. Entwurf vom 27. April 2005
- Bebauungsplan Nr. 164 „Flössergasse“, Stand Vorentwurf vom 13. Juli 2005
- Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 214 „Kristallpalast“ (Bonk-Maire-Hoppmann GbR, - 10052 - vom 27. April 2010)
- Luftschadstoffimmissionsprognose zum Bebauungsplan Nr. 214 „Kristallpalast“ (IDU Ingenieurgesellschaft für Datenverarbeitung und Umweltschutz GmbH, vom 12. April 2010)