

Teilbereich-04

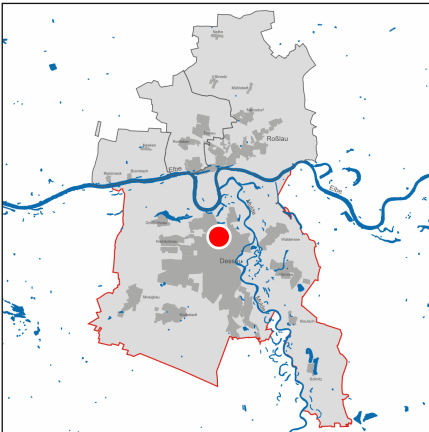
Blatt-1/3

Agentur für Arbeit/ Hochschule Anhalt
 (Kleiststraße, Puschkinallee/ Liebknecht-, Jahnstraße)
 Lfd. Nr. 02/2008/04

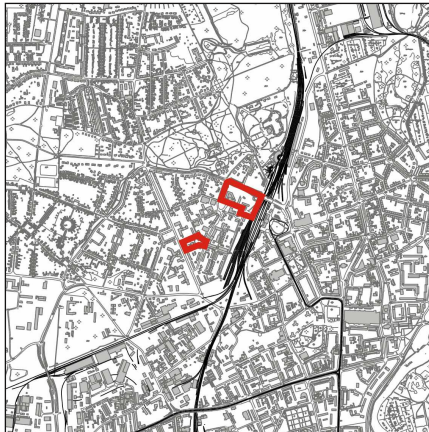
14.04.2009

2. Änderung/Parallelverfahren ¹

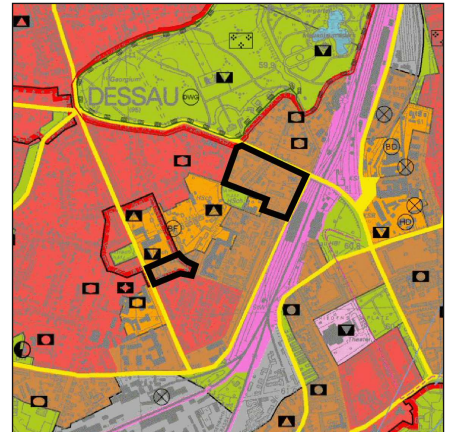
Einleitungsbeschluss 23.04.2008
 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteil. 07.07.-18.07.2008
 Beteiligung Behörden und TöB 30.06.2008
 Öffentliche Auslegung 09.02.-10.03.2009
 Stadtratsbeschluss 10.06.2009
 Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 10 26.09.2009



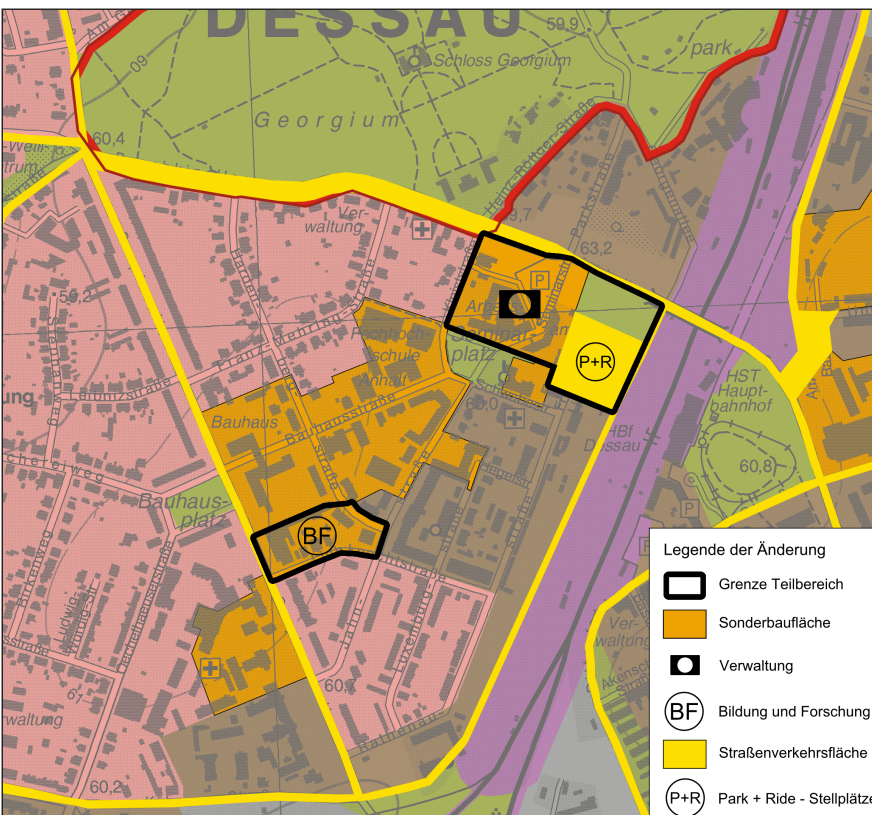
Lage in Dessau-Roßlau



Lage auf der Topographische Stadtkarte
(M 1 : 50.000)



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan
Dessau 2003 (M 1 : 25.000)



Darstellung auf der Grundlage der Topographischen Karte 1: 10 000 DTK 10 4139 SW
 Erlaubnis zur Vervielfältigung und Verbreitung erteilt durch das Landesamt für Vermessung und
 Geoinformation Sachsen-Anhalt vom 07.04.2008 Erlaubnisnummer: LVermGeo/ A9-1 69-2008-07

Beabsichtigte Flächennutzungsplanänderung (M 1: 10.000)

Begründung

Bisherige Darstellung:

- Gemischte Baufläche

Geänderte Darstellung:

- Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Verwaltung“ für den Bereich der Agentur für Arbeit
- Verkehrsfläche für die vorgesehene PKW-Stellfläche (Park+Ride) von überörtlicher Bedeutung in unmittelbarer Nähe vom Westausgang des Dessauer Hauptbahnhofs
- öffentliche Grünfläche für den beabsichtigten Freiraum, der nördlich an diese Stellplatzfläche grenzt und sich bis zur Überführung hin erstrecken soll
- Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Bildung und Forschung“ für den Bereich zwischen Bauhausgebäude und Liebknechtstraße

Anlass und Grund für die Änderungen:

Die beiden von der Änderung betroffenen Flächen liegen im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 114-A mit dem Titel „Hochschule Anhalt (FH)“. Im genehmigten Flächennutzungsplan erfolgte die nachrichtliche Übernahme des seinerzeit aktuellen Arbeitsstandes vom B-Plan. Auf Grund des Sta-

Teilbereich 04

Blatt 2/3

Agentur für Arbeit/ Hochschule Anhalt
(Kleiststraße, Puschkinallee/ Liebknecht-, Jahnstraße)
Lfd. Nr. 02/2008/04

14.04.2009

tus der vorbereitenden Bauleitplanung sind im FNP die Flächen entsprechend der allgemeinen Art der baulichen Nutzung dargestellt: Die Bereiche um das denkmalgeschützte Bauhausgebäude (UNESCO- Welterbestätte) und den Hochschulcampus als Sonderbauflächen, die übrigen Bereiche als gemischte und als Wohnbauflächen.

In den Arbeitsständen der verbindlichen Bauleitplanung - des B-Plans Nr. 114-A sind die Bauflächen entsprechend der besonderen Art der baulichen Nutzung weiter differenziert worden. Grundlage dafür bildeten sowohl die tatsächlich vorhandenen und zu bewahrenden Nutzungen als auch die künftig angestrebte Entwicklung von Nutzungen im Plangebiet und die Nutzungen in den angrenzenden Bereichen.

Im Entwurf des Denkmalrahmenplanes für die historische Kulturlandschaft „Gartenreich Dessau-Wörlitz“ liegen die beiden von der Änderung betroffenen Flächen voraussichtlich innerhalb von deren „Pufferzone“, die dem Umgebungsschutzbereich eines Baudenkmals gleichzusetzen ist.

Der Bereich der Agentur für Arbeit umfasst eine große Fläche ohne anderweitige Nutzungen, die sich deutlich von angrenzenden Gebieten durch vorhandene öffentliche Flächen abgrenzen lässt. Deshalb erfolgt im Rahmen der Fortschreibung des Bebauungsplanes eine Konkretisierung von Festsetzungen. So wird die Fläche des Standortes der Agentur für Arbeit aus der bislang dargestellten gemischten Baufläche herausgelöst und in der 2. Änderung des Flächennutzungsplans für den Stadtteil Dessau (Teilbereich 04) - als nachrichtliche Übernahme der entsprechenden flächennutzungsplanrelevanten Festsetzungen des aktuellen Arbeitsstandes (Februar 2009) vom B-Plan Nr. 114-A - als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Verwaltung“ gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 4 i. V. m. § 11 der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt. Die Änderung der Darstellung

wird vorgenommen, um einerseits die bestehende Nutzung langfristig zu sichern, andererseits der Etablierung schutzbedürftiger Nutzungen wie Wohnen entlang der Emissionsquellen an der Puschkinallee, der künftigen Bahnhofstraße und der Eisenbahnlinie zu begegnen.

Hinzu kommt, dass auch andere - gemäß § 6 BauNVO zulässige - Nutzungen (beispielsweise größere Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) auf Grund des Umgebungsschutzes für die denkmalgeschützten Welterbestätten Bauhausgebäude und Georgengarten nicht angesiedelt werden sollen.

Gleichzeitig werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes für die überregional bedeutsame PKW- Stellfläche (Park+Ride) am Westausgang des Hauptbahnhofs sowie die nördlich an diese grenzende Freifläche mit den entsprechenden Darstellungen als „Fläche für den überörtlichen Verkehr“ und „öffentliche Grünfläche“ im Teilbereich 04 dieser 2. Änderung übernommen, um der aktuell beabsichtigten Entwicklung dieses Gebietes Rechnung zu tragen.

Der Bereich zwischen dem Bauhausgebäude und der Liebknechtstraße ist im genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Dessau (seit der Städtefusion: Flächennutzungsplan für den Stadtteil Dessau) als gemischte Baufläche dargestellt worden. Die innerhalb des betreffenden Gebietes befindliche frühere „Kaufhalle am Bauhaus“ wird als Nahversorgungseinrichtung seit Jahren nicht mehr genutzt. Das leer stehende Gebäude soll als Bibliothek sowohl für die Stiftung Bauhaus als auch die Hochschule Anhalt umgenutzt werden. Der übrige Teil dieses Bereiches ist durch Wohnnutzung und hochschultypische Nutzung geprägt. Im Zusammenhang mit der Weiterführung des Verfahrens für den B-Plan Nr. 114-A wird demzufolge ein sonstiges Sondergebiet „Bauhaus“ / „Hochschule“ festgesetzt und als Sonderbaufläche

mit der Zweckbestimmung „Bildung und Forschung“ in die 2. Änderung des Flächennutzungsplans für den Stadtteil Dessau (Teilbereich 04) übernommen. Dieser Schritt soll der Sicherung der bestehenden und vorgesehenen Nutzungen dienen, gleichzeitig jedoch Nutzungen ausschließen, die den Betrieb der beiden Forschungs- und Bildungseinrichtungen „Stiftung Bauhaus“ und „Hochschule Anhalt (FH)“ nicht behindern und die besonders mit dem Umgebungsschutz der denkmalgeschützten Welterbestätte „Bauhaus“ unverträglich sind.

Zusammenfassende Erklärung

Die Aufstellung zur Änderung des B-Plans Nr. 114-A - verbunden mit der erforderlichen 2. Änderung des Flächennutzungsplans für den Stadtteil Dessau (Teilbereich 04) - bedingt eine vom Gesetzgeber vorgeschriebene Umweltprüfung, deren Ergebnisse im Umweltbericht formuliert worden sind. Der Umweltbericht ist im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans angefertigt worden. Die bei der Umsetzung der vorgesehenen Maßnahmen zu erwartenden Umweltauswirkungen sind nachfolgend kurz zusammengefasst worden:

Bezogen auf das Schutzgut Mensch können die zu erwartenden Umweltauswirkungen auf Grund der Immissionsbelastung durch Lärm von erheblichem Ausmaß sein.

Bezogen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere werden hinsichtlich des Verlustes von Teillebensräumen und die Beeinträchtigung von Biotopfunktionen weniger erhebliche Umweltauswirkungen erwartet.

Bezogen auf das Schutzgut Boden werden hinsichtlich des Verlustes von Bodenfunktionen durch Versiegelung ebenfalls weniger erhebliche Umweltauswirkungen erwartet.

Bezogen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist durch die Errichtung baulicher Anlagen in der unmittelbaren Umgebung denkmalgeschützter Bausubstanz mit geringfügigen Umweltauswirkungen zu rechnen.

Keine Umweltauswirkungen wird es in Bezug auf die Schutzgüter Wasser, Klima/Luft und Landschaft geben.

In Bezug auf die Wechselwirkung zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes ist keine Verstärkung der Umweltauswirkungen zu erwarten.

Kompensation der Umweltauswirkungen:

Teilbereich 04

Blatt 3/3

Agentur für Arbeit/ Hochschule Anhalt
(Kleiststraße, Puschkinallee/ Liebknecht-, Jahnstraße)
Lfd. Nr. 02/2008/04

14.04.2009

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen historisch gewachsenen Standort im Innenstadtbereich vom Stadtteil Dessau. Als voraussichtlich weniger erhebliche und erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit dem Bebauungsplan vorbereitet werden, sind Lärmemissionen, Bodenversiegelungen, der Verlust von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere sowie Beeinträchtigungen der Kulturgüter zu erwarten. Auf der Basis der zum Bebauungsplan parallel erarbeiteten Fachgutachten wurden im Bebauungsplan Maßnahmen festgesetzt, die diese Umwelteinwirkungen vermeiden, mindern oder ausgleichen.

Die Auswirkungen durch Gewerbelärm werden u. a. durch die Festsetzungen von maximal zulässigen Emissionskontingenten je m² Grundstücksfläche ausgeglichen.

Hinsichtlich der Auswirkungen durch Verkehrslärm werden Festsetzungen hinsichtlich des erforderlichen Schalldämmmaßes für Außenbauteile für bestimmte Nutzungen in Abhängigkeit von deren Lage getroffen. Damit werden die Auswirkungen ausgeglichen.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden u. a. durch Festsetzung von Begrünung und Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bebauungsplan kompensiert.

Bezogen auf den Verlust von Boden muss berücksichtigt werden, dass der Standort jahrzehntelang genutzt ist und natürlich gewachsener Boden nicht mehr vorhanden ist.

Zur Verbesserung der klimatischen Situation werden Festsetzungen zur Begrünung der Stellplätze getroffen. Insbesondere leisten auch die Maßnahmen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Gehölzen diesbezüglich einen wesentlichen Beitrag.

Um Beeinträchtigungen auf die Kulturgüter zu minimieren, werden Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen, baugestalterische Festsetzungen zu Fassaden, Dächern, Grundstücksgestaltung und

Werbeanlagen getroffen; eine Baulinie in unmittelbarer Umgebung des Bauhausgebäudes wird festgesetzt. Diese Maßnahmen und die grünordnerischen Festsetzungen tragen wesentlich dazu bei, dass das weitgehend vorhandene harmonische Ortsbild erhalten bleibt und darüber hinaus aufgewertet wird.

Im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 114-A, in den der Teilbereich 04 der 2. Änderung des Flächennutzungsplans für den Stadtteil Dessau integriert ist, haben sich Ende der 1990er Jahre und Anfang 2000 in Teilbereichen neue Nutzungen etabliert. Aus der Vielfalt der unterschiedlichen Nutzungen resultierten in den vergangenen Jahren gelegentliche Immissionskonflikte. Ziel der Planung ist es, Lösungsmöglichkeiten für diese Problematik zu finden. Neben den Flächen, von denen bereits Vorbelastungen ausgehen, sollen jedoch auch die Flächen im Plangebiet mit betrachtet werden, auf denen neue Nutzungen etabliert werden können.

Nur eine solche komplexe Betrachtungsweise, deren Ergebnis im Bebauungsplan über die getroffenen Festsetzungen rechtswirksam festgeschrieben ist, gewährleistet eine sozialgerechte Bodennutzung. Bei einer Nichtdurchführung der Planung wäre eine Steuerung hinsichtlich der Lärmproblematik nur bedingt möglich, weil die Probleme nur im jeweiligen Bauantrag isoliert betrachtet werden könnten.

Für die noch nicht bebauten Teilflächen besteht nach § 34 BauGB Baurecht, soweit sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der Umgebung einfügen. Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie baugestalterische Aspekte spielen hierbei eine untergeordnete Rolle.

Hinzu kommt, dass ohne die Steuerung über ein verbindliches Bauleitverfahren ein sich innerhalb einer gemischten Baufläche ansiedelnder Betrieb das gesamte zur Verfügung

stehende Immissionskontingent ausschöpfen könnte und weitere Neuansiedlungen, Umnutzungen oder Erweiterungen erschwert oder unmöglich macht.

Über den Bebauungsplan werden in Bezug auf denkmalpflegerische Belange, insbesondere i. V. mit dem Bauhausgebäude als Welterbe, baugestalterische Festsetzungen getroffen. Diese basieren auf einer grundlegenden Analyse des gegenwärtigen Bestandes.

Diese Regelungen im Bebauungsplan bilden die rechtsverbindlichen Vorgaben bei der Beurteilung von Bauvorhaben im Plangebiet. Dies trifft auch auf die Regelung zur Bebauung des Bereiches Hardenbergstraße/Bauhausstraße in Form der Baulinie zu. Ohne die Steuerung über den Bebauungsplan wären Forderungen in dieser Hinsicht kaum durchsetzbar.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass im Teilbereich 04 der 2. Änderung des Flächennutzungsplans für den Stadtteil Dessau unter Berücksichtigung der im Rahmen der parallel verlaufenden verbindlichen Bauleitplanung festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Umweltbelastungen bei der Umsetzung des Bebauungsplanes keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Flächenbilanz

Gesamtfläche Teilbereich: ca. 4,20ha

davon:

- Agentur für Arbeit

Sonderbaufläche für Verwaltung: ca. 1,90ha

Grünfläche ohne Zweckbestimmung: ca. 0,50ha

Fläche für überörtlichen Verkehr (Park+Ride): ca. 0,90ha

insgesamt: ca. 3,3 ha

- Hochschule Anhalt (FH)

Sonderbaufläche : ca. 0,90ha

Zunahme und Abnahme an Bauflächen:

gemischte Bauflächen:

- Agentur f. Arbeit / Hochschule Anhalt:
Abnahme um ca. 4,20ha

Sonderbauflächen:

- Agentur für Arbeit / Hochschule Anhalt:
Zunahme um ca. 2,80ha