STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN

FÜR DAS SANIERUNGSGEBIET

DESSAU-NORDWEST

E N T W U R F

Bearbeitungsstand: Mai 2011

INHALTSVERZEICHNIS **Seite**

	Einleitung	**3**
	Weitere Planungen	**4**
	Stand des Verfahrens	**4**
1.	**Bestandsaufnahme und Zustandsbewertung**	**6**
1.1	**Gebäudebestand**	**7**
1.2	**Öffentliche Straßenräume**	**8**
2.	**Zielsetzungen**	**8**
2.1	**Ziele zur Entwicklung der Bausubstanz und baulichen Strukturen**	
2.2	**Ziele zur Entwicklung der öffentlichen Freiräume und Verkehrsanlagen**	**11**
3.	**Stellplatzbilanz**	**12**
4.	**Zusammenfassung der aktualisierten Sanierungsziele**	**21**
5.	**Kosten- und Finanzierungsübersicht**	**23**
5.1	**Generelles**	**23**
5.2	**Finanzielle Bedarfsentwicklung aus Mitteln der Stadtsanierung**	**23**
5.3	**Finanzbedarf bis zum Abschluss der Sanierung**	**24**
5.4	**Kosten- und Finanzierungsübersicht (ab 2011 bis Ende)**	**24**
6.	**Pläne**	**29**
6.1	**Stand der Durchführung**	**29**
6.2	**Freiraumplan**	**29**
6.3	**Nutzungskarte**	**30**

Einleitung

Mit Beschluss vom 11.04.2001 hat der Stadtrat der Stadt Dessau die Einleitung Vorbereitender Untersuchungen für Dessau-Nordwest beschlossen. Im Ergebnis dieser Vorbereitenden Untersuchungen sowie der Einbeziehung der Meisterhäuser in den Untersuchungsbereich wurde am 09.07.2003 die Satzung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes Dessau-Nordwest vom Stadtrat beschlossen.

Ein wesentliches Ziel der Gesamtmaßnahme „Dessau-Nordwest“ ist von Beginn an die Verbesserung der Infrastruktur um das Bauhaus, die Meisterhäuser und die Hochschule (Anhalt). Insbesondere verbesserte Rahmenbedingungen für den Ausbau des Tourismus in der Region unter Nutzung der Potentiale der Welterbestätten bildeten eine wesentliche Entscheidungsgrundlage bei der Gebietsabgrenzung. Dabei stand im Vordergrund, dass die punktuelle Förderung einzelner Einrichtungen nicht ausreicht, um eine Umfeldgestaltung zu erreichen, die der Bedeutung der im Gebiet befindlichen Einrichtungen gerecht wird.

Seit 2002 ist die Maßnahme Bestandteil des Städtebauförderprogramms des Landes Sachsen-Anhalt. Das mit der 1. Änderung der Sanierungssatzung in das Gebiet einbezogene Grundstück Ebertallee 151 wurde zwischenzeitlich durch die Modernisierung und den Ergänzungsbau als neuer Standort für die Jugendherberge des Deutschen Jugendherbergsverbandes e.V. in Betrieb genommen.

Darüber hinaus konnten bereits mit Fördermitteln aus unterschiedlichen Programmen weitere Maßnahmen abgeschlossen werden. Zu nennen ist in diesem Zusammenhang insbesondere das Technologie- und Gründerzentrum an der Kühnauer Straße sowie die Nachnutzung des Gebäudes der ehemaligen Haut- und Frauenklinik an der Gropiusallee 1.

Innerhalb des Sanierungsgebietes ergibt sich hinsichtlich der Fortschreibung der Sanierungsziele ein sehr unterschiedlicher Konkretisierungsgrad für die einzelnen Bereiche. Auf der Grundlage der Bestimmungen zur Förderung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen, die insgesamt vor dem Hintergrund erfolgen, gebietesbezogene Mängel und Missstände zu beseitigen, ist es daher nach 8 Jahren Laufzeit der Sanierung geboten, einerseits zum Zwecke der Evaluierung den Sachstand im Hinblick auf die im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen benannten Sanierungsziele zu dokumentieren und andererseits zu überprüfen, inwieweit diese dort genannten Sanierungsziele noch den aktuellen Erfordernissen entsprechen.

Neben der Dokumentation soll die Fortschreibung der Sanierungsziele für Dessau-Nordwest auch dazu dienen, die noch erforderlichen Maßnahmen sowohl hinsichtlich der Durchführung, als auch hinsichtlich ihrer Finanzierung zu koordinieren. Die nachfolgenden Zielsetzungen sollen daher auch für die nächsten Jahre Steuerungsinstrument für die Verwaltung sein.

Dies beinhaltet auch die Fortschreibung der Sanierungsziele als Prüfungsmaßstab für Genehmigungen gemäß §§ 144 und 145 Baugesetzbuch. Nur so kann das vom Gesetzgeber angestrebte Ziel einer zügigen Durchführung der Sanierungsmaßnahme adäquat verfolgt werden.

Darüber hinaus sollen die nachfolgenden Ausführungen eine nachvollziehbare Grundlage für weitere Finanzierungsentscheidungen im Rahmen der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme Dessau-Nordwest darstellen. In Abhängigkeit von den finanziellen Möglichkeiten sind Prioritäten festzulegen. Um der zwischenzeitlich vom Gesetzgeber eingeführten Höchstdauer für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen zu entsprechen, ist ferner eine angemessene Projektlaufzeit für das Gebiet „Dessau-Nordwest“ als Zielsetzung fortzuschreiben.

Weitere Planungen

Die Durchführung der Wettbewerbsverfahren zur Neugestaltung der Verbindung vom Bauhausplatz bis zum Bahnhofs-Westausgang sowie das Wettbewerbsverfahren zur städtebaulichen Reparatur der Meisterhaus-Siedlung stellen punktuelle Konkretisierungen der Sanierungsziele dar.

Im Übrigen ergeben sich die Sanierungsziele für die Maßnahme bis zum heutigen Tag aus dem Bericht über das Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen. Darüber hinaus befindet sich für den Abschnitt nördlich der Liebknechtstraße sanierungsgebietsübergreifend bis zur Puschkinallee der Bebauungsplan Nr. 114-A der Stadt Dessau-Roßlau in Aufstellung.

Im Ergebnis einer Machbarkeitstudie für die Errichtung eines Besucherzentrums am Bauhaus Dessau befindet sich der Bebauungsplan Nr. 218 in Aufstellung.

Stand des Verfahrens

Die nachfolgende Chronologie gibt Aufschluss über die bislang durchgeführten Verfahrensschritte:

08.04.1992 Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 114-A

17.01.2001 Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan Nr. 114-A

05.03.2001 Beginn der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan Nr. 114-A

11.04.2001 Stadtratsbeschluss zur Einleitung Vorbereitender Untersuchungen

04.05.2001 Antrag auf Aufnahme in das Programm zur Förderung städtebaulicher Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen

10.09.2002 Aufnahme in das Programm zur Förderung städtebaulicher Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen

13.11.2002 Erweiterung des Untersuchungsbereichs der Vorbereitenden Untersuchungen um die Meisterhäuser

09.07.2003 Beschluss zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes Dessau-Nordwest

26.07.2003 Inkrafttreten der Sanierungssatzung

13.07.2005 1. Änderung der Sanierungssatzung Dessau-Nordwest (Einbeziehung des Grundstücks Ebertallee 151 als neuer Jugendherbergsstandort)

30.07.2005 Bekanntmachung der 1. Änderungssatzung im Amtsblatt

10.05.2006 Festlegung des Stadtumbaugebietes der Stadt Dessau-Roßlau „Innenstadt“

Okt. 2006 Wiederaufnahme des Aufstellungsverfahren Bebauungsplan Nr. 114-A

24.10.2007 Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs des Bebauungsplans Nr. 114-A

05.11.2007 - 06.12.2007 Öffentliche Auslegung des Vorentwurfs des Bebauungsplans Nr. 114-A

06.07.2009 - 07.08.2009 Öffentliche Auslegung des Entwurfs (Stand 20.02.2009) des Bebauungsplans Nr. 114-A

02.03.2011 Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 218

Die Sanierungsmaßnahme „Dessau-Nordwest“ wurde erstmals mit Bescheid vom 10.09.2002 in das Bund-Länder-Förderprogramm aufgenommen. Bislang wurden durch Bund, Land und Stadt zu jeweils einem Drittel insgesamt ca. 9,3 Mio. € zur Verfügung gestellt. Ca. 8 % dieser Mittel wurden für Maßnahmen der Vorbereitung verausgabt. Wesentliche Positionen waren dabei die Finanzierung der städtebaulichen Wettbewerbe für den Bereich zwischen Bauhausplatz und Bahnhof Westausgang sowie die städtebauliche Reparatur der Meisterhaus-Siedlung. Die filmische Dokumentation als Maßnahme der Öffentlichkeitsarbeit für den Bereich macht einen weiteren erheblichen Anteil dieser Aufwendungen neben den Vorbereitenden Untersuchungen aus.

Einen geringen Anteil von unter ca. 20 % machen die Ordnungsmaßnahmen aus. Wesentlicher Bestandteil war die Beseitigung baulicher Anlagen im Bereich zwischen Oechelhaeuserstraße und Gropiusallee sowie die Beseitigung der Lkw-Garagen im Bereich Hegelstraße/Rathenaustraße. Unter Inanspruchnahme von weiteren Mitteln der Arbeitsförderung konnte das ehemalige Heizwerk an der südlichen Rathenaustraße abgerissen werden. Mit dem Abschluss der Arbeiten am Verkehrsknoten „Sieben Säulen“ wurde die erste Maßnahme zur Verbesserung der Infrastruktur aus Mitteln der klassischen Stadtsanierung abgeschlossen.

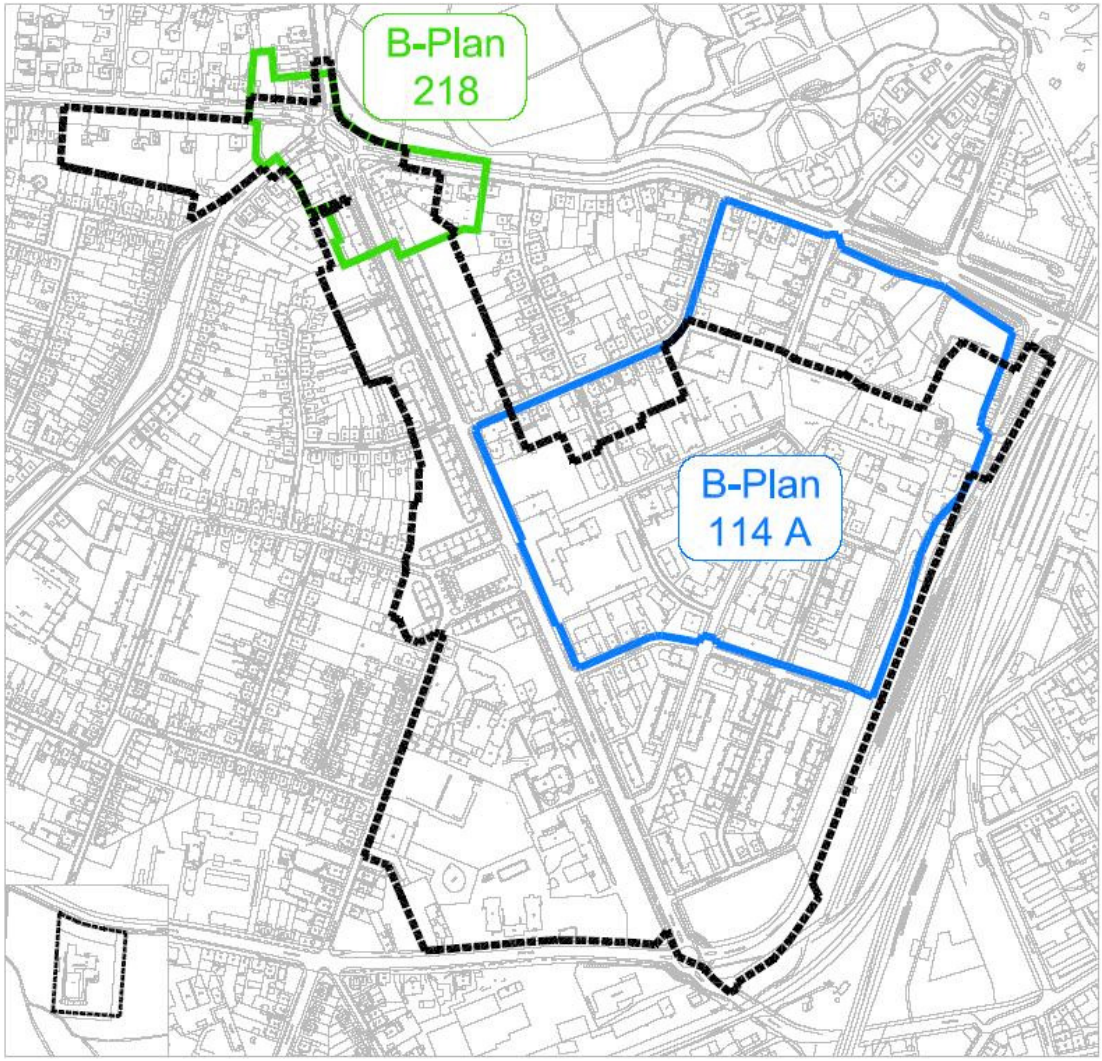
Schwerpunkt der Investitionstätigkeit im Rahmen der Städtebauförderung waren die Baumaßnahmen. Mit der Errichtung der Jugendherberge auf dem Grundstück Ebertallee 151 konnte hier bereits ein großes Projekt mit überregionaler Wirkung zu Beginn der Sanierung realisiert werden. Ein weiteres maßgebliches Vorhaben in diesem Zusammenhang war die Modernisierung und Instandsetzung des Gebäudes auf dem Grundstück Gropiusallee 1 (heute Sitz des Landesbetrieb Bau, Niederlassung Ost).

Die nachfolgenden Ausführungen beruhen auf Erhebungen aus dem Frühjahr 2009, die im Dezember 2010 in Teilbereichen aktualisiert wurden. Zu diesem Zeitpunkt im

Bau befindliche Maßnahmen sind im beigefügten Plan als fertig gestellt gekennzeichnet.

1. Bestandsaufnahme und Zustandsbewertung

Im Sanierungsgebiet „Dessau-Nordwest“ überlagern sich zwei Maßnahmen des besonderen Städtebaurechts. Zum einen - wie vorgenannt beschrieben - die städtebauliche Sanierungsmaßnahme „Dessau-Nordwest“. Darüber hinaus ist das gesamte Sanierungsgebiet Bestandteil des Stadtumbaugebietes der Stadt Dessau-Roßlau. Im Bereich nördlich der Liebknechtstraße befindet sich darüber hinaus der Bebauungsplan Nr. 114-A der Stadt Dessau-Roßlau in Aufstellung. Weitergehende Bindungen ergeben sich aus dem Standort des Bauhauses im Sanierungsgebiet „Dessau-Nordwest“. Hierbei sind insbesondere die denkmalrechtlichen Belange von besonderer Bedeutung. Am Verkehrsknoten „Sieben Säulen“ liegt der über eine Machbarkeitsstudie identifizierte Standort für ein Besucherzentrum für die Welterbestätten. Hierfür wurde bereits der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 218 „Besucherzentrum am Bauhaus“ gefasst. Die Überlagerung der einzelnen Geltungsbereiche ist in der nachfolgenden Abbildung und in den einzelnen Planzeichnungen näher gekennzeichnet.



1.1. Gebäudebestand

Das Gebiet ist gekennzeichnet durch eine Vielzahl von Neubauten insbesondere der Hochschule Anhalt (Hochschule für angewandte Wissenschaften) sowie im westlichen Geltungsbereich zwischen Gropiusallee und Oechelhaeuserstraße durch die Einrichtungen der Anhaltischen Diakonissenanstalt mit Krankenhaus, Altersheim, Hospiz und Kindergarten. Im südwestlichen Bereich befinden sich in der ehemaligen Haut- und Frauenklinik die bereits modernisierte und instand gesetzte Liegenschaft die vom Landesbetrieb Bau genutzt wird sowie ebenfalls unter Denkmalschutz stehende Klinikgebäude mit dem Ergänzungsbau das Technologie- und Gründerzentrum der Stadt.

Nach umfassenden Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen am Gebäude der Stiftung Bauhaus Dessau sowie der Neugestaltung bzw. Wiederherstellung der Außenanlagen im Bereich der Bauhausstraße und auf dem Stiftungsgrundstück ist nunmehr nach Durchführung der Modernisierungsvoruntersuchung auch die Nachnutzung des ehemaligen Bauhaus-Cafes (frühere Kaufhalle) als gemeinsamer Bibliotheksstandort von Stiftung Bauhaus Dessau und Hochschule Anhalt gesichert. Die Arbeiten an dem Gebäude sind bereits weit fortgeschritten.

Mit der Modernisierung des Gebäudes Hardenbergstraße 29 sind damit die wesentlichen Gebäude zwischen Bauhaus und Bahnhofs-Westausgang modernisiert. Handlungsnotwendigkeiten ergeben sich auch in Folge des bevorstehenden Auszuges der Hochschulbibliothek auf absehbare Zeit an der Jahnstraße und Liebknechtstraße für die Gebäude der ehemaligen Pharma Dessau GmbH, jetzt Arzneimittelwerk Dessau GmbH i. L. Ein Teilgebäude wurde bereits privatisiert. Die weiteren Gebäude sind zurzeit weder adäquat genutzt, noch sind sie für eine gebietsadäquate Nutzung geeignet. Darüber hinaus wird der südlich der Liebknechtstraße und entlang der Jahnstraße befindliche Wohnbereich durch den Gebäudezustand und die fehlende Nutzung maßgeblich beeinträchtigt.

An den Wohngebäuden südlich der Liebknechtstraße haben in den vergangenen Jahren vereinzelte Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen stattgefunden. Trotz zum Teil noch ausstehender Modernisierung ist auch wegen der attraktiven Durchgrünung der gesamten Bereiche nur ein geringer Gebäudeleerstand zu verzeichnen. Innerhalb der Wohnungsbaubereiche gibt es kaum Kinderspielflächen Vereinzelt sind auf den Grundstücken Anlagen des ruhenden Verkehrs vorhanden.

Die Neuordnung im Bereich zwischen Gropiusallee und Oechelhaeuserstraße erfolgt weitestgehend durch die Anhaltische Diakonissenanstalt, die große Teile der Grundstücke erworben hat. Mit Unterstützung der Stadt konnten hier bereits diverse Abbruchmaßnahmen durchgeführt werden, um weitere Nachnutzungen durch Neubauten, wie z. B. für das bereits realisierte Hospiz, zu ermöglichen. Unter anderem ist in diesem Zusammenhang die Errichtung eines Neubaus für den bereits auf dem Gelände befindlichen Kindergarten beabsichtigt. Bauantrag und Finanzierung durch die Anhaltische Diakonissenanstalt sind in Vorbereitung.

Die ehemalige Turnhalle an der Oechelhaeuserstraße, die noch im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen als Missstand identifiziert wurde, wurde zwischenzeitlich als Probebühne für das Anhaltische Theater gesichert, instandgesetzt und wird dauerhaft genutzt.

1.2. öffentliche Straßenräume

Ein verhältnismäßig geringer Stand der Sanierung ist für die öffentlichen Verkehrsanlagen festzustellen (mit Ausnahme der Achse Bauhausplatz, Bauhausstraße, Bahnhof-Westausgang). Hier besteht jedoch mit Fertigstellung der Heinrich-Deist-Straße zumindest für den Bereich der Gropiusallee eine Teilentlastung. Dies ist insbesondere auch vor dem Hintergrund des Besucherverkehrs zum Bauhaus und zu den Meisterhäusern an der Ebertallee für den Ruhenden Verkehr von Bedeutung. Die Fertigstellung des Verkehrsknotens „Sieben Säulen“ verbessert die Einbindung des Gebietes in das Straßennetz der Stadt Dessau.

Die weitere Erneuerung der öffentlichen Straßenräume wird auch die Neuordnung des Ruhenden Verkehrs zum Ziel haben. Insbesondere der Besucherverkehr zur Hochschule, zum Bauhaus und zu den Meisterhäusern sowie auch angrenzend zum Verwaltungsgebäude der Arbeitsagentur am Seminarplatz ist nicht ausschließlich mit öffentlichen Verkehrsmitteln abwickelbar. Durch die Schaffung des Park-and-Ride-Parkplatzes im Bereich des Bahnhof Westausganges ist hier zumindest eine teilweise Entlastung eingetreten. Mit der beabsichtigten Errichtung des Besucherzentrums am Bauhaus Dessau ergeben sich jedoch zusätzliche Anforderungen in diesem Bereich. Angaben zum Stellplatzbestand im öffentlichen und privaten Bereich sind im Punkt 3 enthalten.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass weiterhin erhebliche Mängel und Missstände vorliegen. Zu einer koordinierten Beseitigung ist ein fördermittelunabhängiges gebietsübergreifendes Konzept erforderlich, um die beschriebenen Mängel und Missstände beseitigen zu können.

2. Zielsetzungen

Wie im Rahmen der Einleitung ausgeführt, sind die Zielsetzungen der Vorbereitenden Untersuchungen zu konkretisieren und fortzuschreiben.

2.1. Ziele zur Entwicklung der Bausubstanz und baulichen Strukturen

Bereich der Stiftung Bauhaus Dessau und Hochschule Anhalt

Für den Bereich nördlich der Liebknechtstraße bis zur Puschkinallee bzw. Franz-Mehring-Straße wird diese Konkretisierung der Sanierungsziele durch den Bebauungsplan Nr. 114-A Hochschule Anhalt erfolgen. Die Bearbeitung dieses Bebauungsplanverfahrens wurde 2006 wieder aufgenommen. Mit Beschlussfassung vom 19.05.2009 hat der Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt der Stadt Dessau-Roßlau den Entwurf gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Soweit der Bebauungsplan Festsetzungen trifft, wird aus Gründen der Klarheit und Nachvollziehbarkeit auf weitere Ausführungen verzichtet. Bis zum Beschluss über die Satzung zum Bebauungsplan Nr. 114-A ist Maßstab für die Erteilung sanierungsrechtlicher Genehmigungen gemäß §§ 144, 145 Baugesetzbuch die vom Ausschuss gebilligte Entwurfsfassung.

Für den Bereich um den Knoten „Sieben Säulen“ wird als eine räumliche Verknüpfung der Potentiale der Welterbestätten im Stadtgebiet und eine stadt- wie auch um-

weltverträgliche Einordnung eines auch zu diesem Zweck geplanten Besucherzentrums in unmittelbarer Nähe zum Bauhaus verfolgt. Dazu wurde mit dem Bebauungsplan Nr. 218 „Besucherzentrum am Bauhaus“ der Aufstellungsbeschluss vom Stadtrat am 02.03.2011 beschlossen. Planungsrechtliche Grundlage hierfür ist die Sicherung und Qualifizierung des durch das Besucherzentrum ergänzten Wohn- und Gewerbestandortes am Knoten „Sieben Säulen“ durch die Festsetzung eines ziel- und zweckkonformen Baugebietes im Sinne der Baunutzungsverordnung. Ziel ist es, die vorhandenen Defizite bei der touristischen Vermarktung der Welterbestätten und damit auch die Gestaltung der wirtschaftlichen Wertschöpfungsketten am Standort stadt- und umweltverträglich zu verbessern. Hierzu wurden im Zusammenhang mit der Erarbeitung dieses Rahmenplanentwurfes zwei Studien erstellt, die zum einen das touristische Erfordernis und zum anderen den geeigneten Standort für ein solches Besucherzentrum identifizieren. Beide Studien wurden mit Beschlussfassung am 27.10.2010 im Stadtrat bestätigt.

Weiterer Konkretisierungsbedarf ergibt sich für den Bereich zwischen Jahnstraße, Liebknechtstraße und Luxemburgstraße hinsichtlich der Nachnutzung der Gebäude, die zum jetzigen Zeitpunkt noch als Hochschulbibliothek genutzt werden. Darüber hinaus ist beabsichtigt, das parallel zur Liebknechtstraße vorhandene Gebäude ebenso abzubrechen, wie das parallel zur Luxemburgstraße noch vorhandene Gebäude. Beide Einheiten der Arzneimittelwerk Dessau GmbH i. L. einschließlich des Hofbereichs und der Durchfahrt von der Jahnstraße sind nur noch temporär mit untergeordneten Nutzungen belegt, so dass sich hier die Chance für eine grundsätzliche Neuordnung bietet. Dieser Bereich wird im Folgenden und in dem Plan Nutzungskonzept als Neuordnungsbereich N 2 bezeichnet.

Aufgrund der ursprünglichen Zielsetzungen der Vorbereitenden Untersuchungen und den zwischenzeitlich realisierten Stellplätzen auf den verschiedenen Hochschulgrundstücken ist die Errichtung einer größeren Stellplatzanlage in diesem Bereich aufgrund der erheblichen Immissionsbelastungen keine Option. Ggf. noch erforderliche Stellplätze können vorzugsweise im Randbereich des Gebietes angeordnet werden, um die angrenzenden Wohnnutzungen nicht einer zusätzlichen Belastung auszusetzen. Der Neuordnungsbereich N 2 bietet damit die Möglichkeit für sowohl ergänzende Nutzungen zum Hochschul-Campus als auch für Wohn-/Mischnutzungen ergänzend zur bereits vorhandenen Bebauung östlich der Luxemburgstraße. Eine abschließende Entscheidung darüber wird in Abhängigkeit von den Eigentümerinteressen, die im Rahmen der Beteiligung zu diesem Verfahren zu erfragen sind, notwendig werden. Jegliche künftige Nutzung bedarf einer eingehenden Prüfung hinsichtlich der Lärmschutzbelange.

Bereich Bauhausplatz und nördliche Gropiusallee

Modernisierungsbedürftig ist nach wie vor die gesamte Bausubstanz rund um den Bauhausplatz, da bisher nur eine einzelne Instandsetzungsmaßnahme durchgeführt werden konnte. Die noch nicht sanierten Verkehrsflächen sind ebenfalls entsprechend den gestalterischen Zielstellungen für den Bauhausplatz und das gegenüberliegende Bauhaus wieder herzustellen. Die straßenbegleitende Bebauung der Gropiusallee zwischen Bauhausplatz und Knoten „Sieben Säulen“ ist zu modernisieren und instand zu setzen, soweit dies noch nicht erfolgt ist.

Baulicher Ergänzungsbedarf ergibt sich im Bereich des Knotens „Sieben Säulen“ zwischen Ziebigker Straße und Gropiusallee (Mischgebiet M 1). Die Wiederbebauung/Neubebauung der Baulücke in diesem Bereich zur Wiederherstellung der Raumkante bleibt Zielsetzung insbesondere vor dem Hintergrund der Aufwertung des gesamten Knotenbereiches in Zusammenhang mit der städtebaulichen Reparatur der Meisterhaussiedlung im Bereich zwischen Ebertallee und Ziebigker Straße.
Das gesamte Umfeld des Knotens „Sieben Säulen“ einschließlich des Mischgebiets M 1 befindet sich im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 218, so dass die räumliche Fassung und die Nutzungsmöglichkeiten dort näher bestimmt werden können.

Die Umgestaltung des Verkehrsknotens „Sieben Säulen“ ist abgeschlossen. In diesem Zusammenhang ist die Errichtung des Besucherzentrums der Welterbestätten im Bereich zwischen Puschkinallee und Gropiusallee als Sanierungsziel zur adäquaten Nutzung des Umfelds neu aufzunehmen. Im Ergebnis der durchgeführten Machbarkeitsstudie hat der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau am 27.10.2010 die Standortentscheidung für das Besucherzentrum am Bauhaus Dessau getroffen. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 218 wurde gefasst. Die konkrete Formulierung von Festsetzungen erfolgt dann aufgrund der Zielstellungen dieses Rahmenplans innerhalb des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes, der neben der Errichtung des Besucherzentrums, nachfolgend Neuordnungsbereich N 1 genannt auch die Anforderungen an das bauliche Umfeld des Knotens regeln wird. Neben den Belangen der Verkehrerschließung und Denkmalschutzbelangen ist dabei insbesondere die Unterbringung der erforderlichen Flächen für Besucherzentrum und Tourismuskapazitäten einschließlich der barrierefreien Erreichbarkeit Gegenstand der Planung.

Die Konkretisierung der Sanierungsziele für die städtebauliche Reparatur der Meisterhaussiedlung ist im Ergebnis des durchgeführten Wettbewerbs abgeschlossen.

Wohnbereich südlich der Liebknechtstraße

An den Sanierungszielen aus den Vorbereitenden Untersuchungen in dem Bereich zwischen Gropiusallee, Liebknechtstraße und Rathenaustraße soll grundsätzlich festgehalten werden. Die Wohnnutzung wird gestärkt und die Gebäude im Bestand verbessert. Ein Teil der vorhandenen Bausubstanz wurde bereits modernisiert und instand gesetzt.

Grundsätzlich ist der Bereich mit wenigen Ausnahmen in den Hofbereichen stark durchgrünt, so dass trotz der nicht unproblematischen Lärmsituation, die jedoch durch die Schallschutzmaßnahmen im Zuge der Errichtung der Heinrich-Deist-Straße leicht verbessert wurde, eine gute Auslastung gegeben ist.

Mit den Nahversorgungseinrichtungen an der Kühnauer Straße (außerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes) ist darüber hinaus das noch im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen erörterte Problem der fehlenden Nahversorgung als gelöst zu betrachten. Die stark durchgrünten Strukturen innerhalb des Wohngebietes werden erhalten. Auch in diesem Bereich sollten Anlagen des Ruhenden Verkehrs grundsätzlich nur in den Randbereichen errichtet werden. Eine zusätzliche Versiegelung innerhalb der durchgrünten Gartenbereiche ist zu vermeiden.

Soweit zusätzliche Anlagen des Ruhenden Verkehrs erforderlich werden, stehen ggf. auf dem Grundstück zwischen Rathenaustraße, Kühnauer Straße und Heinrich-Deist-Straße ausreichende Flächen zur Verfügung. Eine Entfernung der vorhandenen Garagen an der Luxemburgstraße/Ecke Rathenaustraße zugunsten von Spielmöglichkeiten ist wünschenswert, jedoch nicht zwingend erforderlich.

Das Grundstück zwischen Rathenaustraße, Heinrich-Deist-Straße und Gropiusallee sowie Kühnauer Straße, im folgenden Neuordnungsbereich N 3 genannt, bietet grundsätzlich die Möglichkeit für unterschiedlichste Nachnutzungen. Eine bauliche Nutzung zu Wohnzwecken erscheint aufgrund der generellen Situation in der Stadt Dessau-Roßlau mit einer ausreichenden Anzahl von Wohnungen unterschiedlichster Qualität und Lage nicht zweckmäßig. Aufgrund der Lärmsituation und der Lage ist eine mit dem nahen Wohngebiet verträgliche gewerbliche oder freiberufliche Nutzung auch zu Büro- und Verwaltungszwecken oder die Nutzung als Grünfläche im Sport- und Freizeitbereich vorstellbar. Eine bauliche Nutzung durch Errichtung eines Gebäudes ist nicht zwingend erforderlich.

Die Fläche bietet auch die Möglichkeit, zur Unterbringung von Stellplätzen für Anwohner und um eine für die touristische Nutzung der Welterbestätten nutzbare Parkplatzfläche zu schaffen, so dass Pkw-Touristen in fußläufiger Entfernung vom Bauhaus parken können. Für die Errichtung zusätzlicher Busstellflächen wird gegenwärtig kein Bedarf gesehen. Hinsichtlich der Einbindung wäre aufgrund der bereits bestehenden Vorbelastungen eine Anbindung von der Gropiusallee zu bevorzugen.

Bereich südwestlich der Gropiusallee

Für den Bereich zwischen Oechelhaeuserstraße, Bauhausplatz, Gropiusallee und Kühnauer Straße konnten im südlichen Bereich an der Kühnauer Straße (Mischgebiet M 2) die Sanierungsziele bereits weitestgehend umgesetzt werden. Die Turnhalle an der Oechelhaeuserstraße kann als dauerhaft gesichert gelten mit der Nutzung als Probebühne für das Anhaltische Theater. Die übrigen Flächen, die durch die ADA erworben wurden, stehen für weitere ergänzende Nutzungen, hier insbesondere den Kindergarten sowie Anlagen des ruhenden Verkehrs, für die ADA zur Verfügung.

Darüber hinaus sind ergänzende Freiflächen für die Krankenhaus- und Kindergartennutzung vorgesehen. Nach erfolgten Abbruchmaßnahmen besteht kein weiterer Sanierungsbedarf in diesem Bereich, da bereits umfangreiche Konzepte des Eigentümers zur Neuordnung umgesetzt wurden bzw. in Vorbereitung sind.

2.2 Ziele zur Entwicklung der öffentlichen Freiräume und Verkehrsanlagen

Die vorhandenen Großgrünstrukturen entlang der Gropiusallee (Naturdenkmal) werden im Zuge der Sanierung erhalten und ggf. erneuert oder ergänzt. Diese Strukturen stellen neben den vorhandenen Hausgärten eine wesentliche Grünverbindung zwischen dem südlichen Stadtgebiet und dem Georgengarten dar. Zur weiteren Grünvernetzung ist eine ergänzende Begrünung im Bereich zwischen Gropiusallee, Rathenaustraße, Heinrich-Deist-Straße und Kühnauer Straße (Neuordnungsbereich N 3) in Zusammenhang mit der Nachnutzung der Fläche zu überprüfen.

Mit Ausnahme der Achse zwischen Bahnhofswestausgang und Bauhausplatz ist der Zustand der Erschließungsanlagen und die Funktion für den Verkehr gegenüber den Vorbereitenden Untersuchungen unverändert bzw. die Bedingungen haben sich mit Ausnahme der Radfahrstraße zwischen Hegelstraße und Liebknechtstraße verschlechtert. Durch die Errichtung der Heinrich-Deist-Straße wurde im wesentlichen erreicht, dass der Durchgangsverkehr anstatt über die Gropiusallee und die Puschkinallee nunmehr direkt als Nord-Süd-Verbindung am Sanierungsgebiet vorbeigeleitet wird. Der motorisierte Individualverkehr wird, insbesondere um den Bahnhofswestausgang zu erreichen, weitestgehend vom Gebiet ferngehalten, da eine unmittelbare Anbindung zum Bahnhofswestausgang zwischen Hegelstraße und Schwabestraße geschaffen wurde.

Zur adäquaten Gestaltung des Umfeldes um die Welterbestätten und den Hochschulbereich ist es erforderlich, für die öffentlichen Verkehrsanlagen einheitliche Gestaltungsgrundsätze zu entwickeln. In diesem Zusammenhang wurden entsprechende Voruntersuchungen (Leistungsphasen 1 und 2 der HOAI) zur Entwicklung derartiger Grundsätze für die Jahnstraße, Hardenbergstraße, Liebknechtstraße, Luxemburgstraße, Hegelstraße und Rathenaustraße unter Einbeziehung der Bürger erarbeitet. Untersuchungen zum Ruhenden Verkehr haben das Verfahren ergänzt.

Bereits im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurde festgestellt, dass ein erheblicher Teil des motorisierten Individualverkehrs innerhalb des Gebietes, Parksuchverkehr ist. Dieser ist nunmehr durch die Umgestaltung des Seminarplatzes zwar vom Bereich Seminarplatz/Bauhausstraße ferngehalten, für das übrige Gebiet besteht die Problematik jedoch trotz der in Umfang durch die Hochschule geschaffenen Stellplätze weiter fort. Auch der durch die Zusammenarbeit mit der NASA geschaffene Park & Ride-Parkplatz am Bahnhofswestausgang hat eine besondere Zweckbestimmung und geht trotzdem vollständig in die nachfolgende Stellplatzbilanz ein. Er ist jedoch nur teilweise geeignet, die Problematik des Parksuchverkehrs dauerhaft zu lösen. Damit in Zusammenhang steht auch die unmittelbar angrenzend an das Sanierungsgebiet bestehende Nutzung durch die Arbeitsagentur mit dem daraus resultierenden Besucherverkehr, der zwar teilweise von der Heinrich-Deist-Straße aus bedient werden kann, jedoch nicht geeignet ist, alle Kfz aufzunehmen.

3. Stellplatzbilanz

Die Stellplatzbilanz ergibt, dass im Sanierungsgebiet (zum Jahresende 2010) 796 öffentliche Parkplätze und 919 private Stellplatzmöglichkeiten existieren.
Bestandteil der öffentlichen Parkplätze sind 747 Stellplätze im öffentlichen Straßenraum einschließlich der P+R Parkplatz mit 145 Plätzen.

Die Stadt Dessau-Roßlau hat 2010 die Anzahl der Parkplätze im öffentlichen Raum erfassen lassen. Für die noch nicht umgestalteten Straßenräume wurden Vorplanungen erarbeitet. Nach der Aufgabenstellung für diese Planungen sollen die Straßen grundhaft saniert, den verkehrlichen Anforderungen angepasst und durch Begrünung und Beleuchtung gestalterisch aufgewertet werden. Damit sinkt zukünftig aber auch die Anzahl der möglichen Plätze für das straßenbegleitende Parken.

In der nachfolgenden Tabelle A ist der Bestand an öffentlichen Parkplätzen den, nach der Sanierung der Straßen verbleibenden, Plätzen gegenübergestellt. Für die

vergleichende Erfassung wurde das Sanierungsgebiet in Anlehnung an die bereits in der Vorbereitenden Untersuchung (VU) durchgeführte Zonierung nach Funktionsbereichen in 4 Teilbereiche unterteilt, deren Abgrenzung in der obenstehenden Skizze dargestellt ist.

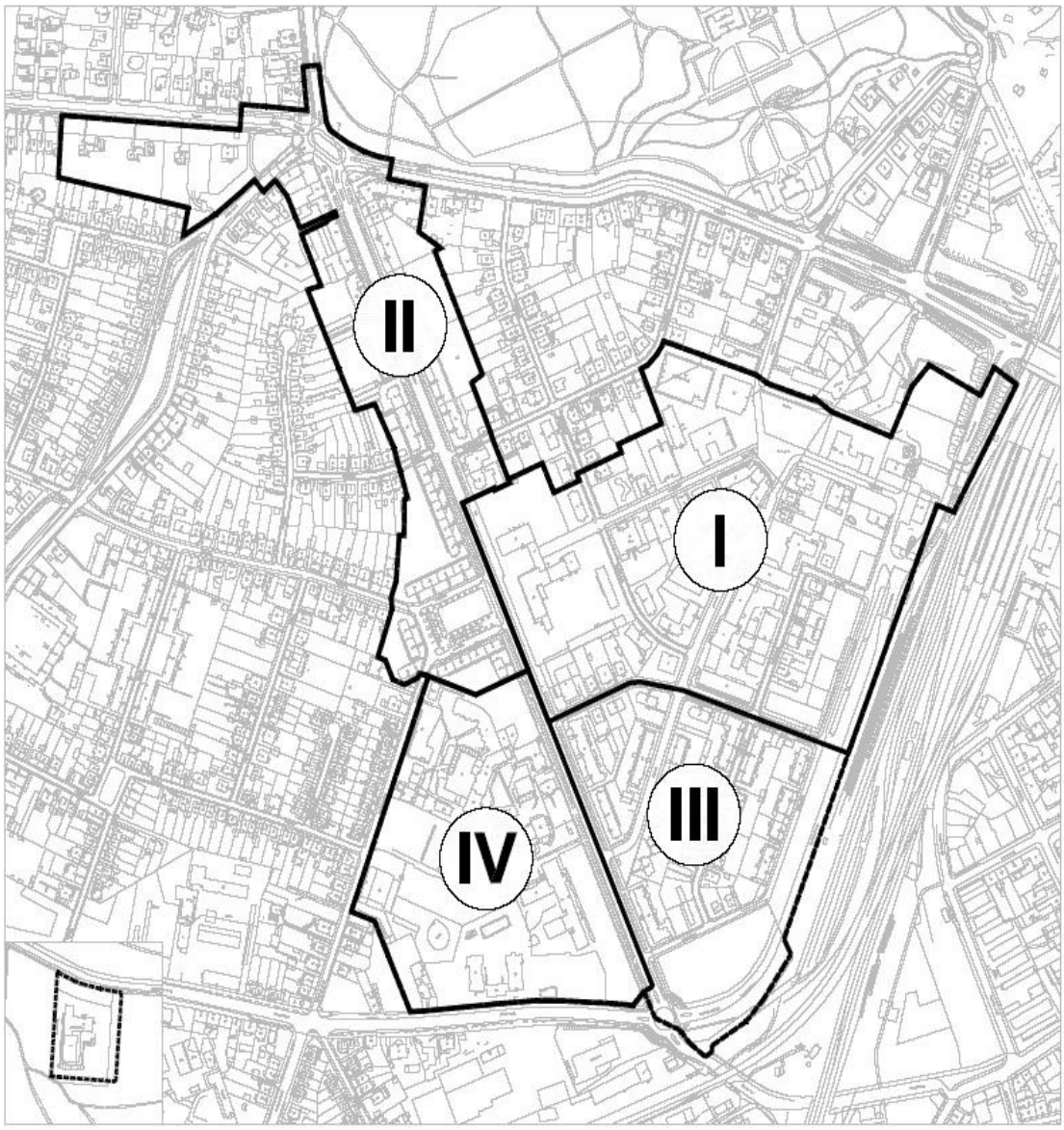


Tabelle A - Parkplätze im öffentlichen Straßenraum

	öffentliche Parkplätze Bestand 2010	öffentliche Parkplätze nach Umgestaltung der Straßenräume	Differenz
Bereich I - Hochschule Anhalt und Bauhaus bis Bahnhof			
Gropiusallee (Mitte)	18	17	
Hardenbergstraße (südlich)	32	22	
Hegelstraße	12	8	
Jahnstraße (nördlich der Liebknechtstr.)	76	63	
Luxemburgstraße (nördlich der Liebknechtstr.)	36	16	
Schwabestraße	0	29	
Bauhausstraße	0	0	
Seminarplatz	0	0	
Friedrich-List-Straße	0	0	
Rathenaustraße (nördlich der Liebknechtstr.)	13	0	
P+R Parkplatz	145	145	
Parkplatz Hegelstraße	0	59	
	332	**359**	**+ 27**
Bereich II - nördliche Gropiusallee einschl. Bauhausplatz			
Gropiusallee (nördlich - bis Bauhausplatz)	112	107	
Bauhausplatz	43	43	
Franz-Mehring-Straße	10	10	
Leibnitzstraße	7	7	
Fischereiweg	3	3	
	175	**170**	**- 5**
Bereich III - südlich Liebknechtstraße			
Gropiusallee (südost-Seite)	40	35	
Liebknechtstraße	61	36	
Jahnstraße (südlich der Liebknechtstr.)	55	44	
Luxemburgstraße (südlich der Liebknechtstr.)	37	19	
Rathenaustraße (südlich der Liebknechtstr.)	46	41	
	239	**175**	**- 64**
Bereich IV - westlich der Gropiusallee zwischen Oechelhaeuserstraße und Kühnauer Straße			
Gropiusallee (südwest-Seite)	50	43	
	50	**43**	**- 7**
Gesamt	**796**	**747**	**- 49**

Im Sanierungsgebiet sind gegenwärtig außerdem 690 Stellplätze und 229 Garagen auf den privaten Grundstücken vorhanden. Diese stehen zum größten Teil den Grundstückseigentümern oder Nutzern und damit einem beschränkten Nutzerkreis zur Verfügung. Darüber hinaus wurden 10 ungenutzte Garagen und 13 PKW Abstellplätze auf unbefestigten Flächen erfasst, die keinen Bestand haben sollen.

Insbesondere Im Bereich der Hochschule Anhalt und des Bauhauses bestehen jedoch auch in erheblichen Maße Überlagerungen zwischen den privaten und öffentlichen Parkplätzen. So ist innerhalb der Semester tagsüber teilweise ein erhöhter Stellplatzbedarf für die Hochschule festzustellen, der auf die öffentlichen Parkstellplätze ausweicht, im Gegenzug nutzen aber auch Anwohner oder Besucher Stellplätze im Hochschulgelände.

In der nachfolgenden Tabelle sind die vorhandenen Stellplätze, Garagen und Carports im privaten Bereich entsprechend der Erfassung der Stadt Dessau-Roßlau aufgelistet.

Tabelle B - Parkplätze und Garagen auf privaten Grundstücken

Straße	Nutzung	Flurstück	Privatparkplätze	Parken auf ungenutzten z.T. unbefestigten Flächen*	Garagen	Summe
Bereich I - Hochschule Anhalt und Bauhaus bis Bahnhof						
Bauhausstraße 2	Arztpraxen	16607	17			
Bauhausstraße 3	Wohngebäude	2420	2			
Bauhausstraße 10	Wohngebäude	2411			1	
Fr.-List-Straße	Bundesagentur f. Arbeit Mitarbeiter Parkplatz	2479	10			
Fr.-List-Straße 1	Studentisches Wohnen	8919	8			
Gropiusallee 38	Bauhaus	2319-1	44			
Gropiusallee 34	neue HS-Bibliothek	2898, 2899	8			
Hardenbergstraße 29	Studentisches Wohnen	2322	12			
Hardenbergstaße 27+28.	HS-Anhalt	2903; 2904	42		2	
Hardenbergstraße 16	HS-Anhalt	2415	7			
Bauhaustraße 5 / Jahnstraße 12	HS-Anhalt	2424-2 2415, 2416, 2419	59			
Hegelstraße 7	Wohngebäude	2465	1			
Jahnstraße 5	HS-Anhalt	2913-5	32		2	
Jahnstraße 1	Wohngebäude	2470			1	
Jahnstraße 3	Wohngebäude	2469			1	
Jahnstraße 10	Wohngebäude	24224	2			
Liebknechtstraße	Fa. Holdermann	2996-12		4		
Luxemburgstraße	vor Trafo	2913-3		5		

Jahnstraße 7		2913-6	5			
Luxemburgstraße 9	Wohngebäude	2987			2	
Luxemburgstraße 5	Wohngebäude	2985, 2984			6	
Luxemburgstraße 3	Wohngebäude	2460			4	
Rathenaustraße 77	Studentisches Wohnen	2473	7			
Rathenaustraße	Fa. Holdermann	2996-8, 2996-10	21		12	
Schwabestraße 3	HS-Anhalt	2472-1	23			
Schwabestraße 11	Gericht-Mitarbeiter Parkplatz	2474	18			
Seminarplatz 2, 2a; Franz-Mehringstraße 21	HS-Anhalt	2395-2, 2395-3	36			
Seminarplatz 3	HS-Anhalt	10610	4			
Seminarplatz 4/Schwabestr. 4	Wohngebäude	2474-1	19			
			377		31	**408**

*Stellplätze auf unbefestigten Flächen entfallen zukünftig

Bereich II - nördliche Gropiusallee einschließlich Bauhausplatz						
Franz-Mehring-Straße 13a	Wohngebäude	2333	10		3	
Gropiusallee 50	Arztpraxen	2326	9			
Gropiusallee 64-70	Wohngebäude	10070	25			
Gropiusallee 81	Wohngebäude	2261	3		7	
Gropiusallee 73	Wohngebäude	2265			5	
Gropiusallee 67/69	Wohngebäude	2266			11	
Gropiusallee 61/63/65	Wohngebäude	2271-3			30	
Gropiusallee 57	Wohngebäude	2271-2			4	
Gropiusallee 53/55	Wohngebäude	2271-2			3	
			47		60	**107**

Bereich III - südliche Liebknechtstraße						
Gropiusallee 8/10, Rathenaustraße 1	Wohngebäude	2921	2			
Gropiusallee 22/24/26	Wohngebäude	2910			4	
Gropiusallee 28/30/32	Wohngebäude	2909	3		11	
Jahnstraße 42/44/46	Wohngebäude	2911			4	
Jahnstraße 41/43/45	Wohngebäude	2917			16	
Liebknechtstraße 4*	Wohngebäude	2908			2	
Liebknechtstraße 6*	Wohngebäude	2906/ 2907			5	
Luxemburgstraße 11/13/15/17	Wohngebäude	2991/ 2931			8	
Luxemburgstraße 10/12/14	Wohngebäude	2929			4	
Luxemburgstraße 25	Wohngebäude	2933			2	
Luxemburgstraße 27	Wohngebäude	2934			1	

Luxemburgstraße/Rathenaustraße	Garagen	2923- 2925			23	
Rathenaustraße 9	Wohngebäude	2935			1	
Rathenaustraße 15/17/19	Wohngebäude	2994/ 2993-3			3	
Rathenaustraße 25/27	Wohngebäude	2992			2	
Rathenaustraße**	Garagenkomplex Wohnungsverein	10662			52	
			5		138	**143**
* Tiefgarage	** Garagen liegen im Breich I					

Bereich IV – südwestliche Gropiusallee bis Oechelhaeuserstraße						
Gropiusallee 1	Landesbetrieb Bau LSA	10393	68			
Gropiusallee 3	Anhalt. Diakonissen Anstalt	10143	21			
Kühnauer Straße 24	Technologie und Gründerzentrum	10392	64			
Oechelhaeuserstraße*	Anhalt. Diakonissen Anstalt	10606	82	4		
Oechelhaeuserstraße	Sporthalle, Probe-bühne	10389	18			
Oechelhaeuserstraße *	von Stadt zur Anhalt. Diakonissen Anstalt	10390			10	
Oechelhaeuserstraße	Anhalt. Diakonissen Anstalt	10143	8			
			261			**261**
*Diese Stellplätze auf unbefestigten Flächen sowie die Garagen entfallen zukünftig						
Gesamt			690		229	**919**

Für die weiteren Einschätzungen ist, wie bereits in den Vorbereitenden Untersuchungen angegeben, maßgeblich, dass von der Hochschule für 6 Studenten ein Stellplatz benötigt wird (rd.17 %); der Stellplatzbedarf für die Mitarbeiter wird nach wie vor mit 50 % angesetzt. Durch die Vielzahl neu geschaffener Stellplätze an den Hochschulgebäuden hat sich hier die Situation erheblich entspannt.
In der Gesamtbilanz sind außerdem zusätzliche Stellplätze für Mitarbeiter und Besucher des Bauhauses zu berücksichtigen.
Hinsichtlich der Bahnbenutzer bietet der Park & Ride-Parkplatz nunmehr ausreichende Abstellmöglichkeiten, so dass hier kein weiterer Bedarf angenommen wird. Der neu gestaltete Parkplatz ist zweckgebunden und wird voll in die Bilanz des Funktionsbereiches I aufgenommen werden.
Die Problematik des Park-Suchverkehrs durch die Besucher der Arbeitsagentur besteht unverändert fort. Mit der Umgestaltung des Bauhausumfeldes sind dort in erheblichem Umfang Stellplätze entfallen ebenso wie durch die Umgestaltung im Bereich Seminarplatz, Schwabestraße und Bauhausstraße. Daher wird, da auf dem Gelände der Arbeitsagentur fast ausschließlich Mitarbeiterparkplätze vorhanden sind, ein Mehrbedarf von 50 Plätzen für Besucher/Kunden der Arbeitsagentur in die Bilanz eingestellt.

Für den Neuordnungsbereich N 2 wird davon ausgegangen, dass nach dem geplanten Abbruch der Gebäude der Arzneimittelwerk Dessau GmbH i. L., neue Nutzungen die sich dort ansiedeln ihren Stellplatzbedarf innerhalb des Grundstückes decken.

Wegen der Dichte der vorhandenen Nutzungen im Stellplatzbereich I und der erheblichen Reduzierung der Stellplatzanzahl nach Umgestaltung der o. g. Straßen und Plätze ist die Errichtung eines weiteren öffentlichen Parkplatzes in der Hegelstraße geplant. Erst wenn dieser in die Stellplatzbilanz eingeht, ist sie unter Berücksichtigung der vielfachen Überlagerungen von privaten und öffentlichen Stellplätzen im Bereich I ausgeglichen.

Für das Wohngebiet Liebknechtstraße/Luxemburgstraße/Rathenaustraße sollen die vorhandenen (im Funktionsbereich I gelegenen) 52 Garagen des Wohnungsvereins an der Rathenaustraße auch in den Folgejahren Bestand haben. Damit ergibt sich hier eine relativ ausgeglichene Stellplatzbilanz, für die allerdings auch alle im öffentlichen Straßenraum zukünftig vorhanden Parkstellflächen benötigt werden. Hier befinden sich ca. 295 Wohnungen, für die jeweils 1 Stellplatz als Bedarf angenommen wird. Bewohner und Besucher dieses Bereiches sind daher darauf angewiesen, sich die vorhanden öffentlichen Parkplätze mit den Besuchern des Bauhauses, der Hochschule Anhalt und weiterer Institutionen zu teilen.

Kritisch wird im Gegensatz zur Vorbereitenden Untersuchung (VU) der Stellplatzbereich II nördlich des Bauhauses eingeschätzt. An der nördlichen Gropiusallee befinden sich ca. 275 Wohnungen in meist 3 geschossigen Gebäuden. Stellplätze stehen in geringem Umfang als Garagen oder Mieterparkplätze hinter den Häusern und in begrenzter Zahl im öffentlichen Straßenraum der Gropiusallee zur Verfügung. Nach den vorliegenden Stellplatzerfassungen sind 170 Parkplätze im öffentlichen Straßenraum sowie 47 private Stellplätze und 60 Garagen vorhanden, deren Zahl sich im Rahmen der Sanierung auch nicht wesentlich ändern wird.

Der Stellplatzbereich IV ist südwestlich der Gropiusallee gelegen und umfasst hauptsächlich die Gebäude der Anhaltischen Diakonissenanstalt, des Landesbetrieb Bau und des Technologie- und Gründerzentrums Dessau. In diesem Bereich sind in den vergangenen Jahren umfangreiche Abbrüche und Grundstücksneuordnungen erfolgt. Die vorhandenen Einrichtungen haben für ihre Mitarbeiter und Besucher/Nutzer mehr als 250 Stellplätze geschaffen. Soweit es erforderlich ist, können für weitere Nutzungen innerhalb der Grundstücksflächen auch noch zusätzliche Stellplätze errichtet werden. Besucher können außerdem in Überlagerung mit der Nutzung aus dem angrenzenden Wohngebiet südlich der Liebknechtstraße die vorhandenen Parkplätze im Straßenraum der südlichen Gropiusallee nutzen, so dass hinsichtlich der Stellplatzbilanz hier keine Probleme bestehen.

Die nachfolgende Tabelle C stellt für die Teilbereiche Bedarf und Bestand an Parkplätzen gegenüber:

Tabelle C Stellplatzbilanz

	Anzahl	dav. Bedarf	**Bedarf an Stellplätzen**	öffentliche Parkplätze nach Sanierung	privat Parkplätze, Garagen, Carports	**Ausgewiesene Parkplätze**
Bereich I - Hochschule Anhalt und Bauhaus bis Bahnhof						
P + R Parkplatz	145	100 %	145			
Hochschule Anhalt					207	
Mitarbeiter	150	50 %	75			
Studenten	1278	17 %	217			
Fa. Holdermann					33	
Mitarbeiter	60	50 %	30			
Besucher	5	100 %	5			
Bauhaus Dessau					44	
Mitarbeiter	60	50 %	30			
Besucher mit PKW/Spitzentag	100		45			
Forschungs- + Bildungsinstitute					13	
Mitarbeiter	40	75 %	30			
Besucher (gleichzeitig)	150	50 %	75			
Gericht					18	
Arbeitsplätze	30	75 %	23			
nicht gedeckter Mehrbedarf Arbeitsamt					10	
Kunden/Besucher			50			
Büros, Praxen und Einzelhandel					17	
Arbeitsplätze	120	50 %	60			
Wohnungen	50	100 %	50		66	
Neue Nutzungen Schwabe/Friedrich-List-Str.			40			
			875	359	408	**767**
					Defizit	**- 108**
Bereich II - nördliche Gropiusallee einschließlich Bauhausplatz						
Büros, Praxen und Einzelhandel						
Arbeitsplätze			50			
Wohnungen	ca. 275	100 %	275			
			325	170	107	**277**
					Defizit	**- 48**
Bereich III - südliche Liebknechtstraße						
Wohnungen						
Wohnungsverein	134	100 %	134			
DWG	94	100 %	94			
sonstige Eigentümer	25	100 %	25			
andere Nutzungen			40			
			293	175	143	**318**
					Bilanz	**+ 25**

Die im Bereich I gelegene Garagenzeile Rathenaustraße mit 52 Garagen wird von Bewohnern aus dem Bereich III genutzt.

	Anzahl	dav. Bedarf	**Bedarf an Stell-plätzen**	öffentliche Park-plätze nach Sa-nierung	privat Parkplätze, Garagen, Car-ports	**Ausgewiesene Parkplätze**
Bereich IV - südwestliche Gropiusallee bis Oechelhaeuserstraße						
Anhaltische Diakonissen Anstalt	111	100 %	111		111	
Landesbetrieb Bau	68	100 %	68		68	
TGZ	64	100 %	64		64	
Anhaltisches Theater	18	100 %	18		18	
			261	43	261	**304**
				Bilanz		**+43**

Gesamtübersicht	**Stellplätze Bedarf**	**Stellplätze öffentlich**	**privat**
TG I	875	359	408
TG II	325	170	107
TG III	293	175	143
TG IV	261	43	261
		747	919
	1754	**1666**	

Fazit:

Damit herrscht rund um das Bauhaus ein Defizit an Stellplätzen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass insbesondere der durch die Studenten der Hochschule verursachte Bedarf überwiegend tagsüber während des Semesters stattfindet. Die Hochschulangestellten sind ebenfalls nur tagsüber im Gebiet, so dass von einem zeitlich begrenzten Defizit auszugehen ist. Auch im Wohnbereich nördlich des Bauhauses stehen zukünftig zu wenige Parkplätze zur Verfügung. Diese Bilanz berücksichtigt die im Zeitraum der Sanierung bereits umgesetzte Errichtung des P+R Parkplatzes am Bahnhof sowie den noch geplanten Neubau des Parkplatzes Hegelstraße sowie die umfangreichen neuen Stellplatzanlagen auf den Grundstücken der Hochschule Anhalt und südöstlich der Gropiusallee. Neue Nutzungen die im Gebiet in den Neuordnungsbereichen zukünftig vorgesehen sind, können die Situation wieder verschärfen. Die erforderlichen Stellplätze müssen daher auf dem eigenen Baugrundstück nachgewiesen werden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 218 wäre zu prüfen welche Auswirkungen die Errichtung des geplanten Besucherzentrums für das Bauhaus Dessau auf die umliegenden Wohngebiete hat. Als Zielstellung im Rahmen der Sanierung ist bereits jetzt abzuleiten, dass die Lenkung der Besucher zu dem Anlaufpunkt im Bereich zwischen Bauhaus Dessau und Meisterhaussiedlung nicht zu Lasten des bereits heute mit Stellplätzen unterversorgten Wohnbereiches an der nördlichen Gropiusallee gehen darf.

4. Zusammenfassung der aktualisierten Sanierungsziele

Die in den Vorbereitenden Untersuchungen benannten Entwicklungschancen des Gebietes
- als Standort für Tourismus und Welterbe,
- als Standort für innerstädtisches Wohnen,
- als Standort für Wissenschaft und Forschung,
- als Standort für Gesundheit und Pflege

bilden den Rahmen für die Zielstellungen zur Entwicklung des Gebietes.

Wie bereits unter Punkt 2 aufgeführt ist ein Teil der in den Vorbereitenden Untersuchungen formulierten Sanierungsziele bereits umgesetzt, teilweise haben sich aber auch die Anforderungen und Zielsetzungen an das Gebiet verändert.
Die noch nicht umgesetzten und neu formulierten Sanierungsziele werden hier auf der Grundlage der im Punkt 3 vorgenommen funktionellen Einteilung des Gebietes aktuell aufgeführt.

Als Hauptverkehrsachse im Sanierungsgebiet bedarf auch die Gropiusallee einer Erneuerung, diese ist unter Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestandes (Naturdenkmal) vorzunehmen.

Teilgebiet I - Hochschule Anhalt und Bauhaus bis Bahnhof

- Errichtung des Parkplatzes Hegelstraße

- Abbruch der Gebäude der Arzneimittelwerk Dessau GmbH i. L, Entwicklung eines Nutzungskonzeptes für den Neuordnungsbereich 2 mit flankierenden Nutzungen der Hochschule Anhalt. Damit Ergänzung und Aufwertung des Campus der Hochschule

- Erneuerung der noch nicht ausgebauten Straßen und Gehwege - das betrifft die Hardenbergstaße, Jahnstraße, nördliche Luxemburgstraße, Hegelstraße

Teilgebiet II - nördliche Gropiusallee einschließlich Bauhausplatz

- Erhöhung der touristischen Attraktivität des Bauhauses Dessau und der Meisterhaussiedlung durch verbesserte Rahmenbedingungen

- Entwickeln und Umsetzen des Konzeptes für das Besucherzentrum am Bauhaus Dessau. Die konkreten Zielstellungen für diesen Neuordnungsbereich (N 1) werden im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 218 festgelegt.

- Rekonstruktion der Freianlagen um die Meisterhäuser

- Weitere Qualifizierung/Aufwertung der Wohngebäude an der nördlichen Gropiusallee und am Bauhausplatz, Erhöhung des Modernisierungsgrades insbesondere unter dem Aspekt der energetischen Aufwertung.

Teilgebiet III - südliche Liebknechtstraße

- weitere Verbesserung der Wohnverhältnisse durch Instandsetzung und Modernisierung der Wohnungen ebenfalls unter mit dem Ziel energetischen Aufwertung

- Erneuerung der noch nicht ausgebauten Straßen und Gehwege – das betrifft die – Rathenaustraße (südl.), Jahnstraße (südl.), Luxemburgstraße (südl.) Liebknechtstraße

- Entwickeln und Umsetzen eines Nutzungskonzeptes für den im Bereich N3 zwischen Rathenaustraße und Heinrich-Deist-Straße

- Verbesserung der Ausstattung mit Grünflächen, Errichtung eines Kinderspielplatzes auf dem städtischen Grundstück im Knick der südlichen Rathenaustraße (Flurstück 2936)

Teilgebiet IV - südwestliche Gropiusallee bis Oechelhaeuserstraße

Wie bereits unter Punkt 2 dargelegt ist in diesem Bereich die Umsetzung der Sanierungsziele bereits sehr weit fortgeschritten. Das abgestimmte Konzept der ADA wird umgesetzt, weitere Nutzungen haben sich im Quartier etabliert, so dass hier keine Aktualisierung der Sanierungsziele erforderlich ist.

5. Kosten- und Finanzierungsübersicht

5.1. Generelles

Ein Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen, die zur Festlegung des Sanierungsgebietes geführt haben, war eine finanzielle Gesamtbedarfsermittlung für das Untersuchungsgebiet in Höhe von ca. 36 Mio.€. Aufgrund des ermittelten Bedarfs wurde das Satzungsgebiet gegenüber dem Untersuchungsgebiet auf 37,3 ha reduziert.

Durch den ergänzenden Einsatz von Mitteln des Stadtumbau Ost – Programmbereich Aufwertung – konnten bereits frühzeitig Mittel für die Achse zwischen Bahnhofswestausgang und dem Bauhausplatz bereitgestellt werden. Damit war bereits in einem frühen Stadium der Sanierung die Finanzierung einer zentralen Maßnahme gesichert. Die Einbeziehung des Grundstücks Ebertallee 151 und die Finanzierung des Um- und Neubaus für die Jugendherberge aus verschiedenen Förderprogrammen stellte einen weiteren Schwerpunkt bei der Unterstützung der Weiterentwicklung der touristischen Infrastruktur dar.

Aufgrund der Änderung der förderrechtlichen Rahmenbedingungen (z.B. bei der Finanzierung des kommunalen Straßenbaus) und geänderter kommunaler Zielsetzungen sind auch die beabsichtigten Maßnahmen sowie deren Finanzierung zu prüfen und fortzuschreiben. Zu beachten ist dabei auch die vom Gesetzgeber eingeführte Befristung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen. Dementsprechend sind Sanierungsmaßnahmen, deren Durchführung vor 2007 beschlossen und bekanntgemacht wurde bis 31.12.2021 abzuschließen.

Um die Maßnahme innerhalb dieses Zeitrahmens zum Abschluss zu bringen, wurden sämtliche Ausgaben überprüft.

5.2. Finanzielle Bedarfsentwicklung aus Mitteln der Stadtsanierung

Gesamtbedarf nach den Vorbereitenden Untersuchungen 2003 (54,77 ha)	36.016.000,- €
Gesamtbedarf Satzungsgebiet 2003 (37,30 ha)	20.860.000,- €
Gesamtbedarf nach der 1. Änderung der Sanierungssatzung (Einbeziehung Ebertallee 151)	23.848.800,- €
Gesamtbedarf 12/2010	15.663.200,- €
- bisheriger Ausgabenanteil (2002....31.12.2010)	7.719.680,- €
- noch erforderlicher Ausgabenanteil (bis Sanierungsende)	7.943.400,- €

5.3. Finanzbedarf bis zum Abschluss der Sanierung

Anhand nachstehender Übersicht ist für die Umsetzung der Sanierungsziele ein Gesamtbedarf von 15.663.200,00 € erforderlich.

Finanziell abzusichern sind diese Ausgaben neben dem Einsatz von Fördermitteln und Eigenmitteln der Stadt durch zweckgebundene Einnahmen, die wesentlich durch die Erhebung von Ausgleichsbeträgen erwirtschaftet werden können.

Bis Sanierungsende im Jahr 2021 müssen jährlich mindestens 400.000,- € (davon je ein Drittel Bund, Land und Stadt) zur Verfügung gestellt werden, soweit nicht Fördermittel aus anderen Bereichen ergänzend oder zusätzlich eingesetzt werden können.

5. 4. Kosten- und Finanzierungsübersicht

Vorläufige Kosten- und Finanzierungsübersicht gemäß § 149 BauGB

Sanierungsmaßnahme Dessau - Nordwest

31.12.2010

	K o s t e n **Kostenart** gegliedert nach Anlage 1 der RLStäBauF	**Kostenansatz in €** **bzw. Grundlage**	**Finanzierungsquelle** aus der Städtebauförderung in 1.000 € abgeschlosen	aus der Städtebauförderung in 1.000 € noch geplant	aus anderen öffentlichen Förderprogrammen Programm	in 1.000 €
1.	**Maßnahmen der Vorbereitung**					
1.1	**Vorbereitung nach §140 BauGB**					
1.1.1	Vorbereitende Untersuchungen	abgeschloss. Vertrag	81,2			
1.1.3.	Bestimmung der Ziele und Zwecke der Sanierung		2,1			
1.1.4	Städtebauliche Planung					
	Konkretisierung der Sanierungsziele	Schätzung	5,3	9,7		
	Städtebaulicher Wettbewerb zur Gestaltung Bauhausstr., Seminarplatz u. angrenzender Bereiche		79,9		SUO	75,0
	Wettbewerb Meisterhäuser		193,0			
	Bauleitplanung (ohne Steuerung des Verfahrens)	gemäß HOAI	25,7	60,0		
1.1.5	Erörterung der beabsichtigten Sanierung	-	203,3	30,0		
	Fortführung Langzeitdokumentation	Angebot Siddiquie		80,0		
		-				
1.2	**Sonstige Vorbereitungsmaßnahmen**					
1.2.2	Vergütung von Sanierungsträgern und Beauftragten	40T€ brutto/ Jahr	139,3	440,0		
1.2.3	Voruntersuchungen für Baumaßnahmen	Schätzung	50,9	33,8		
1.2.6	Verkehrswertuntersuchungen					
	allg. Wertermittlungen	Schätzungen	3,3	24,9		
	Bemessung der Ausgleichsbeträge					
		je ha 1.000 €		39,5		
	Summe Maßnahmen der Vorbereitung		**784,0**	**717,9**		**75,0**

	K o s t e n **Kostenart** gegliedert nach Anlage 1 der RLStäBauF	**Kostenansatz in €**	**Finanzierungsquelle** aus der Städtebauförderung abgeschlsen	aus der Städtebauförderung noch geplant	aus anderen öffentlichen Förderprogrammen Programm	in 1.000 €
2.	**Ordnungsmaßnahmen**					
2.1.	**Bodenordnung inklusive Grunderwerb**					
	Werkstattgeb./LKW-Garagen Rathenaustr. (Flurstück 2474)	Boden-+Gebäudewerte	1,5			
	Betriebsgelände Arzneimittelwerk Dessau GmbH i.L.	Wertgutachten		370,0		
	Puschkinallee 53-57			370,0		
	allgemeine Bodenordnung	pauschal		5,0		
2.3.	**Freilegung von Grundstücken**					
	Garagen Friedrich-List-Straße	10,00 €/m³			GVFG	2,8
	Garagen im Bereich Staatshochbauamt	10,00 €/m³			GVFG	7,2
	Werkstattgeb./LKW-Garagen Rathenaustr. (Flurstück 2474)		33,0			
	Betriebsgebäude Arzneimittelwerk Dessau GmbH		14,4	335,6		
	Heizkraftwerk mit Schornstein und allen Nebengebäuden	-	32,0		ABM	45,0
	diverse Gebäude der ABU i.L.		153,2			
	alter Kindergarten der ADA					
	diverse Hofgebäude im Bereich Kühnauer Str.	12,00 €/m³	46,9			
	Puschkinallee 53-57 (Restfinanzierung)			55,0		
	Teilabbruch der Ebertallee 59 (Direktorenhaus Gropius)					
	Altlastenbeseitigung	Eventualposition		100,0		
	sonstige Freilegungen		33,0		SUO	
2.4	**Erschließungsanlagen**					
2.4.1	**Straßen, Wege und Plätze**	i.d.R. 150,00 €/m²				
	Kreisverkehr "Sieben Säulen"	Kostenberechnung	852,6	340,3		
	Gehweg Gropiusallee Bibliothek	Kostenberechnung/Vertrag	19,8	182,2		
	Geh- und Radwege Ebertallee	Bauverwaltungsamt		100,0		
	Jahnstraße ~~(nördl. BA)~~	Kostenschätzung	15,4	948,0	inkl. 15% BNK	
	~~Jahnstraße (südl. BA)~~	~~2.655 m² à 130,00 €~~				
	Liebknechtstraße	Kostenschätzung		550,0	hochgerechnet aus 1. BA	
	Hardenbergstraße	3.850 m² à 150,00 €		577,5		
	Luxemburgstraße (nördl. BA)	1.301 m² à 150,00 €	3,6	195,2		
	Luxemburgstraße (südl. BA)	1.903 m² à 150,00 €		285,5		
	Hegelstraße	630 m² à 150,00€	2,7	94,5		
	Rathenaustraße (nördl. BA)				GVFG	310,8
	Rathenaustraße (südl. BA)	2.362 m² à 150,00 €		354,3		
	Bauhausplatz (ohne Platzmitte)	2.294 m² à 150,00 €		344,1		
	Gropiusallee (nördl. BA) ohne Gehweg Bibliothek	4.000 m² à 150,00 €			Komm. Strabau	600,0
	Gropiusallee (südl. BA)	11.200 m² à 150,00 €			Komm. Strabau	1.680,0
	Gehweg Franz-Mehring-Str. - Kleiststr.	165 m² à 130,00 €		21,5		
	Bauhausstraße		60,0		SUO	411,9
	Übertrag		1.268,10	6.001,5		3.132,7
	Zwischensumme Ordnungsmaßnahmen		2.052,10	5.283,6		3.057,7

	K o s t e n **Kostenart** gegliedert nach Anlage 1 der RLStäBauF	**Kostenansatz in €** **bzw. Grundlage**	**Finanzierungsquelle** aus der Städtebauförderung in 1.000 € abgschlossen	aus der Städtebauförderung in 1.000 € noch geplant	aus anderen öffentlichen Förderprogrammen Programm	in 1.000 €
	Übertrag		2.052,10	6.001,5		3.132,7
	Übertrag Zwischensumme Ordnungsmaßnahmen		1.268,10	5.283,6		3.057,7
	Planstr. zwisch.Seminarplatz u.Friedr.-List-Str. (Rest)				SUO	58,6
	Seminarplatz				SUO	452,3
	Schwabestraße/Friedrich-List-Str./Bahnhofsausgang West				SUO	438,8
	B 184 Neu Heinrich-Deist-Straße				GVFG	5.610,0
2.4.2	**Grünanlagen, Wasserläufe, Wasserflächen**					
	Rathenaustraße entlang der neuen B 184				GVFG	30,0
	Nachpflanzungen von Linden in der Gropiusallee	25 Stück à 2.000 €		50,0		
	Knoten Sieben Säulen Straßenbegleitgrün		24,3	47,8		
2.4.3	**Spielplätze**					
	Kinderspielplatz + Platzmitte Bauhausplatz	Pauschal			SUO	50,0
	Kinderspielplatz Rathenaustr. (Flurstück 2936)	Pauschal		55,0		
2.4.4	**Parkplätze, Parkhäuser u. Tiefgaragen**					
	P & R - Parkplatz Westausgang des Bahnhofs	138 Plätze à 1.500 €			NASA	207,0
	Kurzzeitplätze am Westausgang des Bahnhofs	10 Plätze à 1.500 €			NASA	15,0
	Parkplatz Luxemburgstraße/Liebknechtstraße	130 Plätze à 1.500 €			HS Anhalt	195,0
	Öff. Parkplatz Hegel-/Rathenaustr. (Flurstücke: 2463+2464/1)	90 Plätze à 1.500 €		135,0		
2.4.5	**Anlagen zum Zwecke der Beleuchtung**	in 2.4.1 enthalten				
2.4.6	**Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wasser oder Wärme**	pauschal 25,00 €/m²	29,1	1.292,4		
2.4.7	**Abwässer- und Abfallanlagen**					
	Wertstoffcontainerplätze	3 Stück à 10.000 €		30,0		
	Knoten Sieben Säulen MW		92,2	9,7		
2.5	**Sonstige Ordnungsmaßnahmen**					
2.5.1	**Bewirtschaftungsverluste**	pauschal		22,0		
2.5.2.	**Erstattungen nach § 150 BauGB**			65,0		
2.5.3	**Härteausgleich und Sozialplan**	pauschal				
	Summe Ordnungsmaßnahmen		**1.413,7**	**6.935,5**		**10.708,3**
	Übertrag		2.197,7	7653,4		10.189,4

3.	**Baumaßnahmen**			
3.1	**Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden**			
	- Neugestaltung u. Instandsetzung der Außenhülle	423,6	290,0	
	- Modernisierung und Instandsetzung-Haut-und Frauen-klinik	Kostenerstat-tungsberechn. 1.351,5		
3.2	**Neubebauung und Ersatzbauten**			
	- Städtebauliche Reparatur Meisterhäuser	s.u.		SUO
3.3	**Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen**			
	Jugendherberge Ebertallee 151	3.647,0		
	Planung Meisterhaus Gropius	100,0		
	Summe Baumaßnahmen	**5.522,1**	**290,0**	
4.	**Sonstige Maßnahmen**			
4.1	**Vor- und Zwischenfinanzierung anderer Träger**			
4.2	**Kreditzinsen und Geldbeschaffungszinsen**			
4.3	**Abwicklung der Sanierung**			
	Summe Sonstige Maßnahmen			
		7.719,8	**7.943,4**	
	Gesamtkosten Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen	**15.663,2**		**10.783,3**
	Gesamtkosten	**26.446,5**		

F i n a n z i e r u n g

	Einnahmenart gegliedert nach Anlage 1 der RLStäBauF	Kostenansatz in € bzw. Grundlage	aus der Städtebauförderung in 1.000 € abgeschlossen	aus der Städtebauförderung in 1.000 € noch geplant	aus anderen öffentlichen Förderprogrammen Programm	in 1.000 €
I.	**Förderbereich Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen**					
1.	**Zweckgebundene Einnahmen**					
1.1	**Ausgleichsbeträge gem. § 154 BauGB**	10,00 €/m² ohne Straßen- + öffentl.Flächen		1.930,0		
1.2	**Erschließungsbeiträge**					
1.3	**Ablösebeträge nach BauO LSA**					
1.4	**Grundstückserlöse**					
1.5	**Umlegungsüberschüsse**					
1.6	**Zinsen aus Erbbaurechten**					
1.7	**Darlehensrückflüsse**					
1.8	**Ersetzung einer Vor- und Zwischenfinanzierung**					
1.9	**Bewirtschaftungsüberschüsse aus Sanierungsvermögen**		49,4			
1.10	**Mittel Dritter für Einzelmaßnahmen**					
1.11	**Zuwendungen des Kreises oder Landes oder Dritter**					
	Summe zweckgebundene Einnahmen		49,4	1.930,0		
2.	**Städtebauförderungsmittel**					
2.1	**Eigenmittel der Gemeinde**	1 Drittel: 11 Jah. à 133,6 T€	3.205,9	1.469,6		
2.2	**Städtebauförderungsmittel des Landes**	2 Drittel: 11 Jah. à 267,2 T€	6.069,0	2.939,2		
	Summe Sanierungsförderungsmittel		**9.324,3**	**6.338,8**		
	Summe I. Förderbereich Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen		**15.663,1**			
		Rundungsdifferenz		**-0,1**		
II.	**Sonstiger Förderbereich**					
3.	**Flankierende Mittel bzw. andere öffentliche Programme**					
3.1	**Zuwendungen aus dem Stadtumbau-Ost-Förderprogramm Wohnungsaufwertung**			*1.486,6*		
3.2	**Zuwendungen aus anderen Wohnungsbauförderprogrammen**					
3.3	**Zuwendungen nach dem Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz (GVFG), 2.4.1ant.**		*GVFG*	*5.960,8*		
3.4	**Komplementärfinanzierung der Stadt zu Fördermitteln gem. Ziffer 3.3 (B184)**		*GVFG*	*?*		
3.5	**Maßnahmen Dritter**		*HS Anhalt*	*195,0*		
3.6	**Sonstige öffentliche Fördermittel**		*NASA/ABM*	*267,0*		
	Summe flankierende Mittel u. andere öffentliche Programme			***7.909,4***		

6. Pläne

Zur Konkretisierung der Sanierungsziele sind 3 Pläne Bestandteil der Fortschreibung der Sanierungsziele. Der Inhalt der Pläne spiegelt den erreichten Stand und die weiteren Zielstellungen der Sanierung wieder.

6.1. Stand der Durchführung

Der Plan Stand der Durchführung zeigt den Zustand des Sanierungsgebietes und den erreichten Stand der Maßnahme zum Jahresende 2010. Objekte die sich zu diesem Zeitpunkt in der Umsetzung befanden sind als saniert dargestellt. Das betrifft z.B. die frühere Kaufhalle am Bauhaus die als Hochschulbibliothek umgebaut wird.

Der Plan zeigt deutlich, dass der Gebäudebestand im Sanierungsgebiet zum größten Teil bereits saniert, teilsaniert bzw. neu gebaut wurde. Lediglich 9 Gebäude darunter die leerstehenden Industriebauten der Arzneimittelwerk Dessau GmbH i. L sind unsaniert.

Der Modernisierungsgrad der teilsanierten Häuser ist recht unterschiedlich, so dass auch bei diesen Gebäuden noch mit weiterem Modernisierungsaufwand zu rechnen ist.

Hinsichtlich des Sanierungsstandes der öffentlichen Straßen und Plätze wird deutlich, dass nach der Erneuerung der Straßen der Verbindungsachse vom Bauhausplatz zum Bahnhofswestausgang insbesondere die Straßen im Wohnbereich südlich der Hochschule Anhallt erheblichen Sanierungsbedarf aufweisen. Hier hat sich der Zustand der Straßen und Gehwege während der bisherigen Laufzeit der Sanierung erheblich verschlechtert.

Die Neugestaltung der Anfangs- und Endpunkte der Gropiusallee mit Anbindung an die neu gebaute Heinrich-Deist-Straße hat deutlich zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse beigetragen.

Alle im Gebiet vorhandenen und in den vergangenen Jahren neu geschaffenen Park- und Stellflächen sind in diesem Plan eingetragen. Besonders an den Gebäuden der Hochschule Anhalt sind während der bisherigen Laufzeit der Sanierung eine Vielzahl neuer Stellplätze geschaffen worden. Die im Plan dargestellten Stellplätze sind auch in der Stellplatzerfassung unter Punkt 3 aufgeführt.

Im Plan Stand der Durchführung sind außerdem die im Gebiet vorhandenen Kulturdenkmale und die Geltungsbereiche der beiden Bebauungspläne markiert.

6.2. Freiraumplan

Im Freiraumplan sind neben den bestehenden Gebäuden, die auch weiterhin Bestand haben sollen, die privaten und öffentlichen Freiräume dargestellt. Dabei sind die vorhandenen Stellplätze und Garagen, ohne die „wilden“ Parkplätze, die in der Stellplatzerfassung entsprechend ausgewiesen sind, eingetragen.

Diese Darstellung verdeutlicht die Zielstellung, dass über die bestehenden Stellplatzanlagen und befestigten Hofflächen hinaus keine weitere Versiegelung auf den

Grundstücken erfolgen soll. Wie die Stellplatzbilanz unter Punkt 3 ausweist ist dies auch nicht mehr erforderlich. Der Schutz und die Aufwertung der vorhandenen begrünten Flächen und Gärten haben den Vorrang.

Ausgenommen davon sind die im Nutzungskonzept gesondert gekennzeichneten 3 Neuordnungsbereiche, deren bauliche und Freiflächenstruktur im Rahmen der Entwicklung der Nutzungskonzepte geplant wird. Für den Neuordnungsbereich 1 – Besucherzentrum am Bauhaus Dessau erfolgt das innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 218. Der Neuordnungsbereich 2 ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 114-A. Hier sind die Bestandsgebäude und Flächen dargestellt.

Für die öffentlichen Freiräume sind die bisher umgestalteten Straßen- und Platzräume wie Bauhausplatz und Seminarplatz in die Plandarstellung aufgenommen. Die noch geplanten Straßenerneuerungen sind nicht übernommen worden.

6.3. Nutzungskonzept

Im Nutzungskonzept sind in Anlehnung an die Darstellungen der PlanZVO die Bereiche an der nördlichen Gropiusallee einschließlich Bauhausplatz und südlich der Liebknechtstraße, welche als Ziel der Sanierung auch zukünftig überwiegend zum Wohnen genutzt werden (rot), Bereiche mit Nutzungen im Sinne eines Mischgebietes, am Knoten Sieben Säulen und nördlich der Kühnauer Straße sowie zwischen Luxemburgstraße und Rathenaustraße (braun) farblich dargestellt.

Die Gebiete der Hochschule Anhalt, des Bauhauses Dessau und der Meisterhäuser sind als Sondergebiete (orange) entsprechender Zweckbestimmungen angegeben.

Als Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen sind der Gesamtkomplex der Anhaltischen Diakonissenanstalt mit einer Vielzahl unterschiedlicher sozialen und medizinischer Nutzungen und die Jugendherberge Ebertallee 151, die als Ersatz- und Ergänzungsgebiet zum Sanierungsgebiet gehört, lila dargestellt.

Besonders hervorgehoben sind die 3 Neuordnungsbereiche für welche in der weiteren Fortführung der Sanierung noch bauliche und Nutzungskonzepte entwickelt werden müssen. Die Zielrichtungen für die Planungen dieser Neuordnungsbereiche sind bei den Zielen der Sanierung im Einzelnen erläutert.