

Erläuterungsbericht zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 954 /A - Döppersberg/ Busbahnhof – gem § 5 (5) BauGB - Satzungsbeschluss

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung für den hier in Rede stehende Teilbebauungsplan Nr.954 / A umfasst die Straße Döppersberg von der Dessauer Brücke aus bis zur B7 und reicht im Süden bis an den Bereich des Hauptbahnhofes und hier bis an die rückwärtige nördliche Bahnsteigkante des Gleises 1.

2. Jetzige Darstellung und bestehende Rechtsverhältnisse

Basierend auf dem Flächennutzungsplan von 1967 und aufgrund unterschiedlicher Bebauungspläne werden die im Plangebiet befindlichen Grundstücke südlich der Straße Döppersberg als Fläche für Bahnanlagen dargestellt. Ausgenommen hiervon ist eine Verkehrsfläche mit Nutzung „Parkplatz“ südwestlich des Inter-City-Hotels und der Gebäudeteil östlich des Bahnhofes, der als Sondergebiet dargestellt ist.

Die Straße Döppersberg bzw. der im Plan befindliche Anteil der Dessauer Straße wird hinsichtlich ihrer Bedeutung als L417 besonders verkehrstechnisch herausgestellt, während der Straßenabschnitt Döppersberg 20 bis 30 als Kerngebietsfläche gekennzeichnet ist. Die begrünten Rampenflächen bzw. der Fußgängerweg von der Bundesallee zum Döppersberg sind als Grünfläche dargestellt.

Im Flächennutzungsplanentwurf von 2002 und im Feststellungsbeschluss von 2004 zum Flächennutzungsplan wurde bereits auf die anstehenden städtebaulichen Maßnahmen Bezug genommen, indem die ursprünglich dargestellte Fläche für Bahnanlagen von der Straße Döppersberg aus bis zur Stützwand des Gleises 1 reduziert wurde. Der Bereich ist nunmehr als Kerngebiet gekennzeichnet. Bisher wurde jedoch nicht der Standort des neuen Busbahnhofes berücksichtigt, der in früheren Planungen oberhalb des Gleiskörpers entstehen sollte. Hier wird der Flächennutzungsplan noch ergänzt werden um das Symbol eines zentralen Omnibusbahnhofes. Für das Gebäude Döppersberg 15 wurde ein Denkmalschutzhinweis in den Plan aufgenommen.

3. Zukünftige Darstellung, Ziele der Bauleitplanung (Gesamtbebauungsplan Nr. 954 - Döppersberg-)

Ziel der Bauleitplanung ist es, eine "Stadtreparatur" dahingehend durchzuführen, dass wieder eine direkte Verbindung vom Bahnhof zur Innenstadt geschaffen wird, um den Bahnhof städtebaulich an die „City“ heranzurücken, wobei das unmittelbare Bahnhofsumfeld zu einem Teil der Innenstadt gemacht werden kann.

Durch die Schaffung eines neuen Bahnhofvorplatzes ausschließlich für Fußgänger entsteht die Chance, durch angrenzende Bebauung, Belebung der Erdgeschosszonen und eine repräsentative Platzgestaltung wieder urbane Dichte und Raumqualität entstehen zu lassen.

Durch die Absenkung der Bundesallee und einen direkten Anschluss des Döppersbergs und der Bahnhofstraße an die Bundesallee werden die technischen Voraussetzungen geschaffen für eine hohe bauliche Ausnutzung der in diesem Bereich entstehenden Baugrundstücke. Hierbei wird jeweils die Erdgeschosszone (ggf. auch Untergeschoss, Erdgeschoss und das erste Obergeschoss) vorrangig mit (Einzel-)-Handelnutzungen und gastronomischen Einrichtungen genutzt werden. Dies ist stadtplanerisch gewünscht, da es zu einer starken Fußgängerfrequenz und einer Belebung des Bahnhofvorplatzes auch zu Tagesrandzeiten und an Wochenenden führen wird.

Die vorgesehene Absenkung der B7 schafft im Zusammenhang mit einer neuen Fußgängerbrücke einen direkten barrierefreien Anschluss des künftigen Bahnhofsvorplatzes an die Fußgängerzone. Die Brücke ist als zentraler Bestandteil des Gesamtprojekts zu sehen. Die Neuordnung des Straßennetzes ist damit zwingende Voraussetzung für die zukünftige städtebauliche Entwicklung.

3a. Flächennutzungsplanänderung Nr. 954 / A - Döppersberg/ Busbahnhof -

Als weiterer wichtiger städtebaulicher Baustein muss die Verlagerung des Busbahnhofes von der B7 zum Döppersberg östlich des Empfangsgebäudes gesehen werden. Dieser Standort stellt sich zur Realisierung des Projektes finanziell erheblich günstiger dar, als der ursprünglich angedachte Standort des Busbahnhofes über den Bahnsteigen. Oberhalb der Gleisanlagen, sozusagen als Dach, war ein Busbahnhof mit städtebaulich imposant wirkendem Glasdachkörper vorgesehen.

Hinsichtlich der aktualisierten Planung erhält der Bahnhofsvorplatz im Osten eine Ladenzeile, die den Busbahnhof dort abschließt. Bedingt durch die hohe Anzahl an wechselnden Bussen wird es notwendig, das Eckgrundstück Dessauerstraße 19 in das Verkehrskonzept mit einzubeziehen.

3b. Darstellung Flächennutzungsplanänderung Nr. 954 / A –Döppersberg / Busbahnhof -

Wie im Flächennutzungsplan 2004 (Feststellungsbeschluss 29.03.2004) und im Flächennutzungsplanentwurf von 2002 bereits dargestellt, ist nunmehr der Bereich südlich der Straße Döppersberg bis an die Felswand nördlich des Bahnsteiges 1 als Kerngebiet dargestellt. Der Denkmalschutzhinweis für das Gebäude Döppersberg 19 ist ebenfalls mit übernommen. Zusätzlich erhält der Grundstücksteil, auf dem der zukünftige Busbahnhof errichtet werden soll, den Hinweis ZOB- (Zentraler Omnibus- Bahnhof).

4. Planinhalt

4.1 Plankonzeption

Durch den Teilbebauungsplan Nr. 954 / A wird die Realisierung des neuen Busbahnhofes östlich des Empfangsgebäudes einschließlich einer Ladenzone mit Gastronomie ermöglicht.

Erschließung

Die Grundstücke im Planbereich sind durch die Straße Döppersberg bzw. durch die Dessauer Straße erschlossen.

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird über die vorhandenen Regen- und Schmutzwasserkanäle entsorgt werden, die sich teilweise auch in den umliegenden Straßen befinden.

Altlasten und Bodenverunreinigungen

Für den Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung Nr. 954 liegt eine historische Recherche aus dem Jahr 1998 vor, deren Abgrenzung mit den jetzigen Bebauungsplangrenzen weitgehend übereinstimmt. Für den Bereich der Straße Döppersberg müssten die vorliegenden Untersuchungen ergänzt werden.

Die Nutzungsrecherche hatte vor allem für den Bereich Hotel/Parkhaus/Kaufmännische Schule und die Flächen südl. der Straße Döppersberg einen Bodenbelastungsverdacht aufgezeigt.

Emissions- und Immissionsbelastungen

Hinsichtlich der v.g. bestehenden und sich ändernden Belastungen wurden entsprechende Gutachten für Lärm und Luftschadstoffe in Auftrag gegeben mit dem Ergebnis, dass hinsichtlich der bestehenden Nutzungen im Plangebiet die Grenzwerte bei Lärm teilweise erreicht aber nicht überschritten werden. Bezogen auf die Schadstoffemissionen kann gesagt werden, dass die bestehenden gewerblichen MK-Nutzungen weiterhin auch unter der eintretenden stärkeren Belastung möglich bleiben, soweit entsprechende Zusatzmaßnahmen berücksichtigt werden.