

Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 66 "Wohn- und Geschäftshaus an der Zerbster Straße"

Kurzerläuterung im Rahmen der Unterrichtung und Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB und der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
(Stand: 28. September 2018)

Planungserfordernis

Im Ergebnis des Aufstellungsbeschlusses des Stadtrates der Stadt Dessau-Roßlau vom 05.09.2018 (BV/175/2018/III-61) werden vorliegend die Öffentlichkeit und die Stellen, die öffentliche Interessen wahrnehmen, über die Neugestaltung des Areals im Bereich des ehemaligen Kristallpalastes in Dessau-Roßlau, Stadtteil Dessau informiert. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt der Stadt Dessau-Roßlau am 29. September 2018, Ausgabe 10/2018, 12. Jahrgang.

Der Vorhabenträger plant die Realisierung einer "Wohnresidenz Kristallpalast" am Standort des ehemaligen Kristallpalastes in Dessau-Roßlau, Zerbster Straße 36 (s. Abb. 1 und 2).



Abb. 1 Visualisierung der Wohnresidenz – Ansicht von Südwest

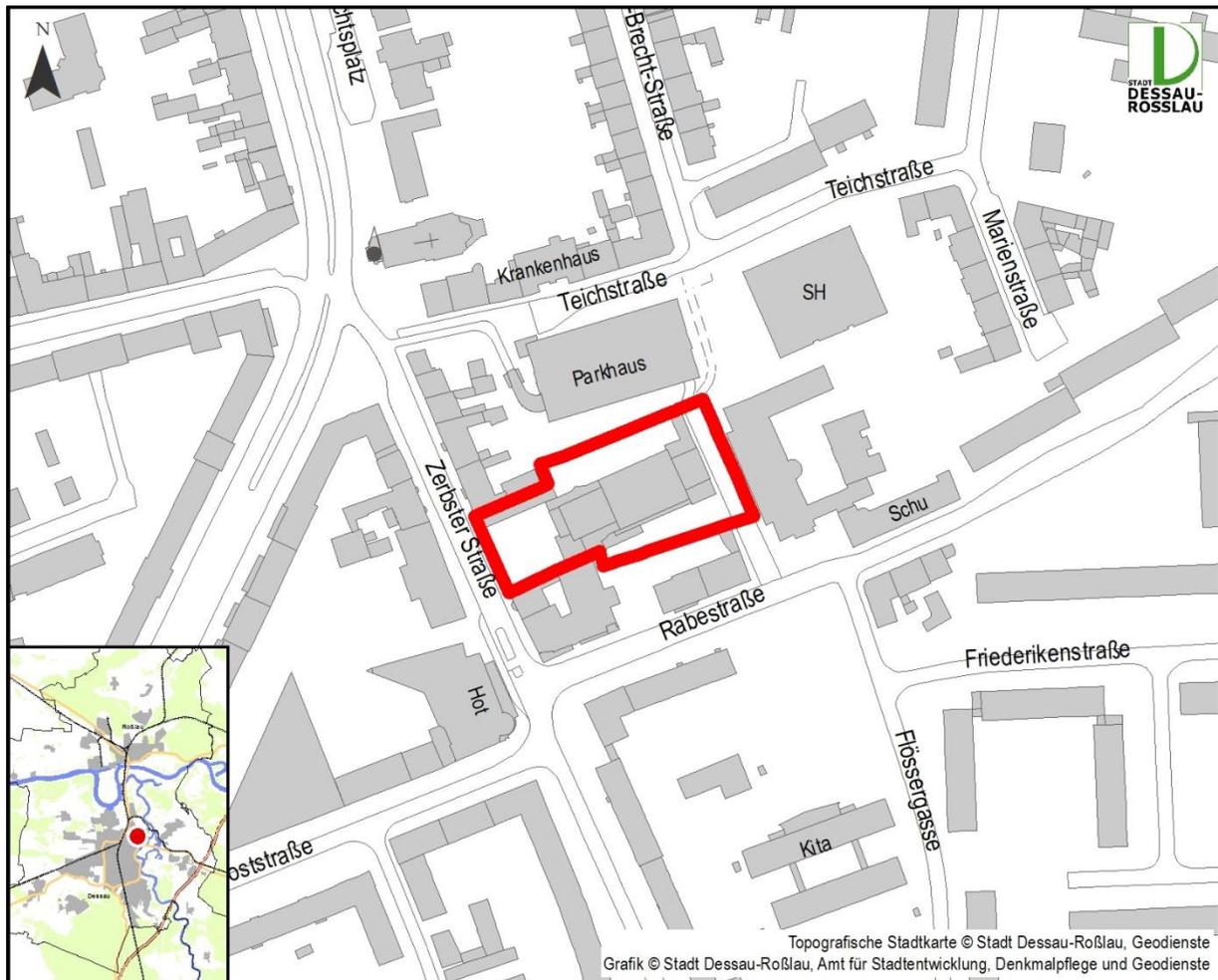


Abb. 2 Lage und Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 66

Derzeit gilt an dem Standort der am 19. Dezember 2010 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 214 "Kristallpalast".¹ Dieser Bebauungsplan setzt für die Grundstücke des Geltungsbereiches des künftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Innenentwicklung ein Kerngebiet gem. § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest. Das Wohnen ist nach dieser Vorgabe nur innerhalb des zur Zerbster Straße zugewandten Teilgebietes und dort nur ab dem 1. Obergeschoss möglich. Der Bebauungsplan Nr. 214 stellt deshalb für das nachfolgend beschriebene Plankonzept keine Grundlage für die Erteilung des Baurechtes dar.

Mit dem aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB soll die Zulässigkeit von Wohnbebauung mit unterschiedlichen Nutzungsstrukturen, wie dem Servicewohnen, dem barrierefreien Altenwohnen, dem betreuten Wohnen mit stationärer und ambulanter Pflegeversorgung, ermöglicht werden. Dieses Wohnkonzept soll ergänzt werden können um einen Gastronomiebereich mit einem Café, kleinteiligem Einzelhandel – max. 200 m² Verkaufsfläche, weiteren Dienstleistungen, wie z. B. Frisör und Therapieeinrichtungen. In diesem Kontext soll die denkmalgeschützte Fassade des Palais Branconi an der Zerbster Straße (s. Abb. 3) erhalten und saniert werden. Bestandteil des Investitionsvorhabens ist aber auch der Abbruch des Saalgebäudes.

¹ Der B – Plan 214 kann unter folgendem Link auf der Internetseite der Stadt eingesehen werden: <https://verwaltung.dessau-rosslau.de/stadtentwicklung-und-umwelt/stadtentwicklung/stadtplanung/rechtswirksame-bebauungsplaene/b-214.html>



Abb. 3 historische Aufnahme zum Kristallpalast

Die Erschließung für die Öffentlichkeit erfolgt, ausgehend von der Zerbster Straße, über einen der denkmalgeschützten Fassade des Palais Branconi hinterlagerten Innenhof, welcher sowohl für die Allgemeinheit als auch die Bewohner den Aufenthalt ermöglicht. Die konkrete Festlegung der Nutzungseinheiten erfolgt im Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Die "Wohnresidenz Kristallpalast" soll mit ihrem Hauptbaukörper 7-geschossig entstehen, d. h. mit einer Bauhöhe, die dem gegenwärtig rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 214 mit seinen Festsetzungsinhalten gleich kommt. In dem für dieses Beteiligungsverfahren erstellten Exposé zur Standortentwicklung wird über verschiedene (perspektivische) Darstellungen die Lage, wie auch die Wirkung der neuen Baukörper im städtischen Umfeld aufgezeigt (s. Abb. 1 und Anlage).

Mit dem beabsichtigten Vorhaben wird die einst mit dem Bebauungsplan Nr. 214 "Kristallpalast" verfolgte Zielsetzung zur Errichtung einer innerstädtischen Veranstaltungsstätte aufgegeben. Gleichzeitig sollen dessen Festsetzungen partiell, d.h. in Bezug auf das Vorhaben Grundstück mit dem neuen vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 66 "Wohn- und Geschäftshaus an der Zerbster Straße" ersetzt werden.

Die Übereinstimmung der Investitionsabsicht mit den strategischen Zielen der Stadtentwicklung ist gegeben. Laut Leitbild der Stadt Dessau-Roßlau soll das innerstädtische Wohnen besonders gestärkt werden. Mit der Investition kann zudem ein eklatanter städtebaulicher Missestand im Stadtbild an zentraler Stelle behoben werden.

Die geänderten Nutzungsvorstellungen lassen eine entsprechende Nachbarschaftsverträglichkeit und damit eine geordnete städtebauliche Entwicklung erwarten. Im unmittelbaren Umfeld befinden sich ebenfalls Wohnhäuser mit Geschäftsunterlagerungen, ein Hotel, die wissenschaftliche Bibliothek der Anhaltischen Landesbibliothek, das Liborius-Gymnasium und ein Parkhaus. Nach der Art der baulichen Nutzung kann sich das Vorhaben somit in dessen Umgebung einfügen. Die überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich hinsichtlich Lage und Ausmaß am bestehenden Saalgebäude.

Für die Unterbringung von Stellplätzen werden neben der Vorhaltung auf dem Grundstück weitere Optionen im Rahmen des Planverfahrens geprüft.

Mit dem angestrebten Investitionsvorhaben entsteht ein Beitrag sowohl zur wohnbezogenen als auch gewerblichen Nutzungsvielfalt im Dessauer Stadtzentrum. Es werden Arbeitsplätze für den Innenstadtbereich gebunden und das Erscheinungsbild der Zerbster Straße im Bereich der dann denkmalgerecht sanierten Straßenfassade (Palais Branconi) aufgewertet. Durch die Integration des Investitionsvorhabens im in Rede stehenden Bereich wird dem Verfall und der Verödung des Standortes, mit negativen Auswirkungen auf die bestehenden Nachbarschaften entgegengewirkt und der derzeit vorhandene Leerstand beseitigt.

Verfahren

Das Planverfahren unterliegt mehreren Besonderheiten, da zum einen ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 3a BauGB aufgestellt und zudem das beschleunigte Aufstellungsverfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB angewandt werden soll.

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung ist zulässig für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung. Die Voraussetzungen sind mit der Überplanung und beabsichtigten Wiedernutzung einer innerstädtisch gelegenen Brachfläche gegeben.

Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzt wird, die weniger als 2 ha beträgt. Auch unter Berücksichtigung des partiell zu überplanenden und noch wirksamen 0,71 ha großen Bebauungsplanes Nr. 214 wird der v. g. Wert für die höchstzulässige Grundfläche nicht erreicht.

Für das Vorhaben besteht auch keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht. Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind von dem Vorhaben ebenfalls nicht betroffen.

Gleichwohl im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen wird, werden im Rahmen der Planaufstellung diverse Ermittlungen zu den Belangen der Umwelt und der Natur angestellt. Dazu gehören u. a. Untersuchungen zum Lärmschutz und zum Baugrund; ebenso die Nachweisführung, dass das Vorhaben sich keinesfalls nachteilig auf die Nachbarbebauung im Hinblick auf eine ausreichende Belüftung, Besonnung und Belichtung auswirkt.

Eine weitere Besonderheit besteht darin, dass zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan auch ein Vorhaben- und Erschließungsplan und ein Durchführungsvertrag gehören. Zulässig sind dann nur die darin zwischen Stadt und Vorhabenträger abgestimmten Vorhaben.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan dient der visualisierten Darstellung der beabsichtigten baulichen Anlage mit ihrer äußeren und inneren Erschließung. Der Durchführungsvertrag regelt die Kostentragung und die Baupflicht innerhalb einer bestimmten Frist, ergänzt um weitere Pflichten und Rechte des Vorhabenträgers zur Sicherung der Erschließung.

Der Vertrag ist vor der Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange im Zuge der Beschlussfassung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan vom Stadtrat zu beschließen.

Die in § 13a Abs.3 Nr. 2 BauGB geforderte frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung erfolgt über eine öffentliche Auslegung dieses Informationsblattes. Zugleich werden auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, entsprechend unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Dies erfolgt ebenfalls anhand des vorliegenden Informationsblattes.

Eine förmliche Unterrichtung der Öffentlichkeit wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgen. Gleichzeitig wird mit der förmlichen Auslegung dann die förmliche Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB stattfinden.



Abb. 4 Blick auf die Dessauer Innenstadt mit Markierung des Plangebietes

Anlage: Exposé zum Vorhaben