

BEGRÜNDUNG (Ziele, Zwecke und Auswirkungen)

1. Beschreibung des Vorhabens

Der Geltungsbereich umfaßt das Gebiet innerhalb

Friedensplatz
Fritz-Hesse-Straße
Bahnhofsvorplatz
Antoinettenstraße

Ziel der geplanten Bebauung ist die Wiederherstellung der ursprünglichen Stadträume durch eine Blockrandbildung. Der Bahnhofsvorplatz und der Fritz-Hesse-Platz (Theaterplatz) erhalten ihre räumliche Begrenzung zurück; die Antoinettenstraße erhält ihre Fassung und wird wieder als Boulevard erlebbar. Es wird entsprechend der unterschiedlichen vorgefundenen städtebaulichen Situation an allen Seiten eine bauliche Differenzierung der Blockränder vorgeschlagen.

Die unterschiedlichen Funktionen des Komplexes Hotel, Büros, Konferenzzentrum, Bank, Geschäfte und Wohnen sollen am Baukörper ablesbar und erlebbar sein. Trotz der Differenziertheit der Baukörper wird der Komplex in seiner Gesamtheit den städtebaulichen Anforderungen des Ortes gerecht. Dies wird unterstützt durch die Schaffung eines ruhigen Stadtplatzes mit Passagenanbindung als Verbindung der beiden Grünplätze im Norden und Süden, der ein neues differenziertes städtisches Leben ermöglicht.

Als höchstes Gebäude ist das Dienstleistungszentrum an der nord-östlichen Ecke am Bahnhofsvorplatz Anfangs- bzw. Endpunkt der Antoinettenstraße. Es reagiert auf die östliche Wohnscheibe und bildet mit ihr eine Torsituation in der Innenstadt Dessaus. Begrünte Atrien zur Antoinettenstraße strukturieren den Baukörper.

2. Einordnung des Vorhabens und Auswirkungen auf die Nachbarschaft

Der Entwurf zum Flächennutzungsplan sieht eine Wiederbebauung vor. Der Standort ist Bestandteil des Innenstadtbereiches. Für das Innenstadtbereich liegt ein Beschluß der Stadtverordnetenversammlung Nr. 155 vom 14. 5. 1991 zur Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 107 vor. Eine am 29. 7. 1991 beschlossene Veränderungssperre wurde am 21. 11. 1991 von der Bezirksregierung bestätigt.

Der Gebäudekomplex fügt sich auf Grund seiner differenzierten Höhenentwicklung in die Nachbarumgebung ein. Es kommt zu keiner Beeinflußung der Wohnqualität in den benachbarten Wohngebäuden auf Grund des ausreichenden Abstandes der Gebäude voneinander.

Bestimmend für die im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzten Gebäudemaße, Gebäudehöhe und Dachformen war die umliegende Bebauung am Theaterplatz mit 3 - 4 Geschossen, an der Fritz-Hesse-Str. mit 4 Geschossen und an der Antoinettenstraße mit 11 Geschossen.

Die von der Grundflächenzahl von 1.0 abgeleitete Geschoßflächenzahl von 3.0 wurde nicht überschritten.

Als Anschlußhöhen für Ein- und Ausgänge sind die vorhandenen Geländehöhen bindend.

Im Bereich der Fritz-Hesse-Straße sind die Anschlußhöhen im Einvernehmen mit dem Tiefbauamt festzulegen. Notwendige Treppen und Ampeln sind im Einvernehmen mit der Stadtverwaltung Dessau anzuordnen.

3. Grünplanung

Die Begrünung des gesamten Komplexes erfolgt horizontal und vertikal. Zusätzlich wird die Begrünung entlang der Antoinettenstraße in Fortsetzung des Stadtgrüns vom Stadtpark in Richtung Überführung / Georgengarten durch entsprechende Allee-bäume von der Ostfassade des Komplexes fortgeführt.

Die vertikale Begrünung wird mittels Rankhilfen am Gebäude durch entsprechende Kletterpflanzen realisiert.

Auf den Dächern und Vorsprüngen werden Grünflächen angelegt. Diese dienen bspw. vor den Wohnungen im 1. Obergeschoß des Wohnhauses als Mietergärten. Somit kommt es zu einem entsprechenden Ersatz der Grünflächen des ehemaligen Busbahnhofsgeländes.

Das Abstimmungsprotokoll zwischen Grünflächenamt und Vorhabenträger vom 12. 11. 91 über Fassaden- und Dachbegrünung sowie über Neuplanung einer Baumreihe an der Antoinettenstraße ist bei der Realisierung des Vorhabens zu beachten.

Die Gestaltungsvorgaben für die Flächen südlich vom Hotel sind in Abhängigkeit der Gesamtgestaltung des Theaterplatzes bis zum 30. Oktober 1992 von der Stadtverwaltung Dessau, dem Grünflächenamt vorzugeben. Die Hotelanfahrt und Terrassenfläche vor dem Restaurant sind verbindlich einzuordnen.

4. Funktion / Größenordnung

Die Gebäudekonzeption sieht die Unterteilung des Komplexes in den Bereich des Dienstleistungszentrums, des Konferenzzentrums, des Hotels, des Wohnhauses und der Geschäfte vor. In den beiden Untergeschossen des Komplexes werden in zwei Parkgeschossen 492 PKW-Stellplätze für Nutzer und Besucher des Komplexes geschaffen. Durch die Multifunktionalität des Komplexes wird es zu einer Belebung des städtischen Lebens am Bahnhof kommen. Die unmittelbare Nähe zum Theater läßt ein sich gegenseitiges Anziehen der Bereiche des Komplexes und des Landestheaters erhoffen. Die Anordnung von Geschäften im Erdgeschoßbereich verbessert die Handelsstruktur im Stadtzentrumbereich der Stadt Dessau

Die nord-westliche Ecke des Komplexes wird durch ein innerstädtisches Wohnhaus mit differenzierter Fassadenstruktur gebildet. Es entstehen 25 Wohnungen in unterschiedlicher Größe.

Neben den Flächen für die sich ansiedelnden Großbanken stehen ca. 8000 qm Büroflächen zur Verfügung. Diese werden dringend in der Stadt Dessau, wie auch die sich im Erdgeschoß befindlichen Einzelhandelsflächen, wie bspw. dem Lebensmittelmarkt mit ca. 1000 qm benötigt.

Die Einordnung eines Hotel- und Dienstleistungskomplexes zwischen Bahnhofsvorplatz und Friedensplatz entspricht der Bedarfssituation der Stadt. 200 Betten eines 4-Sterne-Hotels mit gastronomischen Einrichtungen und multifunktionalen Konferenzbereich, Büro- und Ladenflächen einschließlich Lebensmittelverkauf tragen zur qualitativen Ausgestaltung der Innenstand bei. 25 Wohnungen ergänzen das funktionelle Angebot.

Ausgehend vom Flächennutzungsplan und dem Bebauungskonzept wurde die Fläche als Kerngebiet - MK - ausgewiesen.

5. Erschließung

Der Standort liegt im Innenstadtgebiet und ist durch umliegende Trassen und Anlagen der stadttechnischen Erschließung versorgbar. In Abstimmung mit den Versorgungsbetrieben liegen folgende Ver- und Entsorgungsangebot vor:

- Wasserversorgung: Anschlußleitung DN 250 auf der Nordseite, Bahnhofsplatz
- Abwasserentsorgung: Anschlußsammler DN 600 auf der Nordseite, Bahnhofsplatz
- Fernwärme: Objekt kann aus benachbarten Leitungstrassen versorgt werden
- Elektroenergie: Anschlußmöglichkeit gegeben, Trafo notwendig
- Gas: Anschlußleitung DN 500 G auf der Nordseite, Bahnhofsplatz
- Fernmeldeversorgung: Ausreichende Versorgung ab 1993 möglich durch generellen Ausbau des Stadtnetzes durch Telekom.
- Straßenverkehr: Anbindung an vorhandene Straßen, Hotelvorfahrt von Friedensplatz, Wirtschaftszufahrt zu den Tiefgaragen von der Fritz-Hesse-Straße.

Die Tiefgarage an der Seite der Antoinettenstraße überschreitet in den Untergeschossen die Bauflucht des Erdgeschosses als Eigentrumsgrenze. Der Grundstückseigentümer des Gehwegbereichs, die Stadtverwaltung Dessau, gewährt das mit der Eintragung als Baulast.

Auf der Nordseite ist für die Wohnungen die Andienung vom Gehwegsbereich aus zu gewährleisten.

Hat vorgelegen zur Genehmigung Az.. <u>25.2-21103-DE 03/92</u> Dessau, den <u>27.9.92</u> <i>Apel</i> Bezirksregierung Dessau Im Auftrage
--