# Vorlage

| | |
|---|---|
| Drucksachen-Nr.: | **BV/101/2017/III-61** |
| Einreicher: | Der Oberbürgermeister |
| Verantwortlich für die Umsetzung: | Amt für Stadtentwicklung, Denkmalpflege und Geodienste |

| Beratungsfolge | Status | Termin | Für | Gegen | Enthaltung | Bestätigung |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Dienstberatung des Oberbürgermeisters | nicht öffentlich | 25.04.2017 | | | | |
| Stadtbezirksbeirat innerstädtisch Mitte, Süd | öffentlich | 15.05.2017 | | | | |
| Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt | öffentlich | 06.06.2017 | | | | |

**Titel:**

Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 220 "Ausstellungszentrum für das Bauhaus" - Befreiung von der Festsetzung zur Lage der Stellplatzanlage

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Befreiung von der zeichnerischen Festsetzung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 220 „Ausstellungszentrum für das Bauhaus“ zur Lage der Stellplatzanlage für das Bauhaus Museum Dessau wird zugestimmt.

2. Die Bauherrin wird beauftragt, die durch die Verlagerung der Stellplatzanlage nicht in Anspruch genommene Fläche für den Stadtpark zu erhalten.

| | |
|---|---|
| Gesetzliche Grundlagen: | § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)<br>§ 4 Abs. 6 Nr. 3 Hauptsatzung der Stadt Dessau-Roßlau |
| Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse: | Abwägungs- und Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 220 „Ausstellungszentrum für das Bauhaus“ BV/331/2016/III-61 |
| Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen: | Schalltechnische Untersuchung, Bonk-Maire-Hoppmann vom 14. März 2017 |
| Hinweise zur Veröffentlichung: | - |

**Relevanz mit Leitbild**

| **Handlungsfeld** | | **Ziel-Nummer** |
|---|---|---|
| Wirtschaft, Tourismus, Bildung und Wissenschaft | X | W14 |
| Kultur, Freizeit und Sport | X | K03 |
| Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr | [ ] | |
| Handel und Versorgung | [ ] | |
| Landschaft und Umwelt | [ ] | |
| Soziales Miteinander | [ ] | |

| | |
|---|---|
| Vorlage nicht leitbildrelevant | [ ] |

**Zusammenfassung/Fazit:**

Mit dem Beschluss über den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 220 „Ausstellungszentrum für das Bauhaus“ wurde das erforderliche Baurecht für die Errichtung des Bauhaus Museums Dessau geschaffen.

Zu den Festsetzungsgegenständen des Bebauungsplanes gehört auch die flächenmäßige Abgrenzung der Stellplatzanlage. Im Rahmen der Weiterentwicklung der Projektunterlagen wurde die Anlage zwischenzeitlich optimiert und in Lage und Organisation verändert. Um diese städtebaulich vertretbare und weniger in den Stadtpark eingreifende Lösung umsetzen zu können, bedarf es einer Befreiung von der festgesetzten Lage der Stellplatzanlage.

**Begründung:** siehe Anlage 1

Für den Oberbürgermeister:

Beigeordnete

**Anlage 1:**

**Sachverhaltsbeschreibung**

Mit dem Beschluss über den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 220 „Ausstellungszentrum für das Bauhaus“ (BV/331/2016/III-61) wurde das erforderliche Baurecht für die Errichtung des Bauhaus Museums Dessau geschaffen. Für die erforderlichen 50 Pkw-Stellplätze wurde im Bereich der westlichen Zufahrt von der Friedrichstraße (an den Y-Häusern) eine Gemeinbedarfsfläche mit der zusätzlichen Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen festgesetzt.

Der Bebauungsplan bezieht sich in der Festsetzung dieser Stellplatzfläche auf eine aus dem Siegerentwurf zum Architekturwettbewerb entwickelte Variante der Stellplatzanlage (siehe Anlage 2).

Im Zuge der Weiterbearbeitung der Projektunterlagen wurde die Stellplatzanlage durch das beauftragte Landschaftsarchitekturbüro Roser Vives weiter entwickelt. Aus gestalterischen Ansätzen heraus hat das Büro neben einer Bebauungsplan konformen Variante eine Variante (Anlage 3) dieser Stellplatzanlage entwickelt, die sich besser in den Park einfügt, den geschützten Bäumen weniger nahe rückt und insgesamt weniger Fläche beansprucht.

Nach eingehender Prüfung der Vor- und Nachteile dieser Stellplatzlösung befürwortet die Verwaltung die neue Variante. Um sie auch umsetzen zu können, bedarf es der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

**Befreiungstatbestände**

Von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes kann gemäß § 31 Abs. 2 BauGB befreit werden, wenn die **Grundzüge der Planung nicht berührt** werden und:

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit einschließlich des Bedarfs von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden die Befreiung erfordern oder
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
3. die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde

und wenn die Abweichung auch **unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar** ist.

Grundzüge der Planung

Ob die Grundzüge der Planung berührt sind, ergibt sich aus dem Gesamtkonzept, welches dem Bebauungsplan zu Grunde gelegt worden ist. Jenes ist darauf ausgerichtet, die Funktionen des Stadtparks unter Berücksichtigung der Bauaufgabe für ein Museum nicht mehr als unbedingt erforderlich zu beeinträchtigen. Bauhaus Museum und Stellplatzanlage orientieren sich auch deshalb an den Rändern des Stadtparks. Davon weicht die neue Stellplatzlösung nicht ab. Der Standort ist prinzipiell gleich. Erschließung und Anzahl der Stellplätze, die verwirklicht werden sollen, sind ebenfalls gleich. Die Grundzüge der Planung sind deshalb nicht berührt.

Zur städtebaulichen Vertretbarkeit

Städtebaulich vertretbar ist eine Abweichung stets dann, wenn sie unter Berücksichtigung der konkreten örtlichen Situation und unter Beibehaltung des Bebauungsplanes mit seinen übrigen Festsetzungen Gegenstand einer gemäß § 1 BauGB rechtmäßigen Planungsentscheidung sein könnte. Die neue Stellplatzlösung wäre, wenn sie Inhalt einer Planänderung wäre, mit den Planungsleitsätzen und insbesondere mit dem Abwägungsgebot vereinbar. Das ist der Fall, weil:

- sie eine ungestörte Blickachse vom Bauhaus Museum in Richtung Y-Häuser ermöglicht,
- die Sicht aufgrund der zusätzlichen Geländemodellierung lediglich auf Grünflächen mit Parkwegen und Bewuchs freigegeben wird, nicht aber auf Straßen und Pkws,
- der großzügigere Umgang mit dem geschützten Baumbestand durch eine geschlossene Fläche (im Gegensatz zu mehreren kleinen Einzelflächen in der festgesetzten Variante) zu besseren Bedingungen der betroffenen Bäume und einer besser ausgeprägten „Kulisse“ vor den Y-Häusern führt,
- die Lärmemissionen für den angrenzenden Wohnblock günstiger werden und
- die Lösung eine deutliche Trennung der Verkehrsarten ermöglicht. Pkw-Fahrwege und Fußwege durch den Park und zum Bauhaus Museum sind im Gegensatz zur festgesetzten Variante getrennt voneinander organisiert und somit gefahrlos zu benutzen.

Der Gestaltungsbeirat der Stadt Dessau-Roßlau hat die Umsetzung der Variante 2 (Anlage 3) empfohlen.

Vereinbarkeit mit den öffentlichen Belangen

Vereinbar mit den öffentlichen Belangen ist eine Befreiung, wenn infolge der Abweichung von der Festsetzung des Bebauungsplanes kein Widerspruch zu öffentlichen Belangen entsteht. Hier sind sowohl die Belange des Stadtparks als auch die des Lärmschutzes in den Blick zu nehmen.

Der Abstand zu den Bäumen des Stadtparks vergrößert sich. Das Wegesystem des Parks wird nicht beeinträchtigt. Sichtbeziehungen werden beibehalten. Anlagebedingte Flächeninanspruchnahmen können durch die Auflage zur Erhaltung baulich nicht genutzter Flächen für den Stadtpark kompensiert werden (vergleiche hierzu Anlage 4).

Die Stellplatzlösung ist zudem mit den Belangen des Lärmschutzes vereinbar. Gutachterlich wurde eine Optimierung der verkehrslärmbedingten Auswirkungen attestiert (Anlage 5).

Würdigung nachbarlicher Interessen

Nachbarliche Interessen sind Belange wie die Gewährleistung der verkehrlichen Erschließung sowie Vermeidung von Lärmimmission bzw. die Einhaltung von Grenzwerten.

Die verkehrliche Erschließung des einzig betroffenen Nachbargrundstücks Friedrichstraße 17 wird durch die Befreiung auch weiterhin gewährleistet.

Die Immissionssituation aller Nachbargrundstücke an der Friedrichstraße wird verbessert.

**Auflage**

Die im Beschluss formulierte Auflage dient der tatsächlichen Minimierung des Eingriffs in den Stadtpark. Eine bloße Verlagerung der Stellplatzfläche würde die zulässige Fläche für die Errichtung von Stellplätzen lediglich vergrößern. Die Auflage dient deshalb dem Zweck, die durch die Verlagerung freigelenkten Flächenanteile dauerhaft dem Stadtpark als Grünfläche zuzuordnen. Sie nimmt damit nicht mehr an der Gemeinbedarfsfestsetzung des Bebauungsplanes teil.

**Anlage 2** Variante 1

**Anlage 3** Variante 2

**Anlage 4** Tabellarischer Variantenvergleich

**Anlage 5** Schalltechnische Gutachten, Bonk-Maire-Hoppmann, 14. März 2017