

Vorlage

Drucksachen-Nr.:	BV/175/2018/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	31.07.2018				
Stadtbezirksbeirat innerstädtisch Nord	öffentlich	14.08.2018				
Ausschuss für Wirtschaft, Stadtentwicklung und Tourismus	öffentlich	16.08.2018				
Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt	öffentlich	23.08.2018				
Stadtrat	öffentlich	05.09.2018				

Titel:

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

Beschluss:

1. Dem in der Anlage 2 beigefügten Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses an der Zerbster Straße wird zugestimmt.
2. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 66 „Wohn- und Geschäftshaus an der Zerbster Straße“ wird für das in der Anlage 3 im Übersichtsplan dargestellte Gebiet gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Vom Plangebiet werden folgende Flurstücke erfasst:
 - Gemarkung Dessau, Flur 23, Flurstücke 3470/5 und 3471/ 3.
3. Mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist darauf hinzuweisen, dass unter Bekanntgabe der Gründe keine Umweltprüfung durchgeführt wird und wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und sich innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann. Zur Grundlage der Beteiligung werden die in der Anlage 2 dem Antrag beigefügten Unterlagen bestimmt.

4. Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage eines Vorhaben- und Erschließungsplanes mit dem Vorhabenträger einen Vertragsentwurf zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten abzustimmen. Der Vertragsentwurf ist der Beschlussvorlage zur Offenlage des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beizufügen.

Gesetzliche Grundlagen:	§ 1 Absatz 3 BauGB § 2 Absatz 1 BauGB § 12 Absatz 2 BauGB § 13 a BauGB § 45 Absatz 3 KVG LSA
Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:	keine
Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	
Hinweise zur Veröffentlichung:	keine

Relevanz mit Leitbild

Handlungsfeld		Ziel-Nummer
Wirtschaft, Tourismus, Bildung und Wissenschaft	<input checked="" type="checkbox"/>	W 05
Kultur, Freizeit und Sport	<input type="checkbox"/>	
Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr	<input checked="" type="checkbox"/>	S 02, S 03, S 05, S 06
Handel und Versorgung	<input type="checkbox"/>	
Landschaft und Umwelt	<input type="checkbox"/>	
Soziales Miteinander	<input type="checkbox"/>	

Vorlage nicht leitbildrelevant	<input type="checkbox"/>
--------------------------------	--------------------------

Finanzbedarf/Finanzierung:

Produkt 51110 Bauleitplanung sowie Maßnahmen der Stadtentwicklung

Produktbereich 51 Räumliche Planung und Entwicklung

Produktklasse 5 Gestaltung der Umwelt

Die Kosten und personellen Ressourcen zur Durchführung des Verfahrens und der hoheitlichen Aufgaben (z. B. Öffentlichkeitsbeteiligungen zu Bauleitplänen) sind im Produkt 51110 Bauleitplanung veranschlagt.

Auf der Grundlage eines Vorhaben- und Erschließungsplanes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist ein Durchführungsvertrag zu schließen, der die Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und das Tragen der Planungs- und Erschließungskosten zum Gegenstand hat. Der Vertragsentwurf wird dem Beschluss zur Offenlage des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beigefügt.

Die Übernahmeerklärung zur Tragung der Kosten für die Ausarbeitung des Vorhaben- und Erschließungsplanes und des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist im beigefügten Antrag (Anlage 2) auf Aufstellung enthalten.

Zusammenfassung/Fazit:

Mit dieser Vorlage soll der Beschluss zur Einleitung und Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 66 „Wohn- und Geschäftshaus an der Zerbster Straße“ gefasst werden. Damit soll ein Teilbereich des seit dem 19. Dezember 2010 wirksamen Bebauungsplanes Nr. 214 „Kristallpalast“ überplant werden.

Zur Zielsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gehört die Prüfung der Zulässigkeit eines siebengeschossigen Wohn- und Geschäftshauses für bis zu 150 Wohnungen, davon 130 für betreutes Wohnen und für gewerbliche Einrichtungen mit bis zu 20 Arbeitsplätzen. Alternativen zur Planaufstellung bestehen nicht.

Die Planungskosten trägt der Antragsteller

Begründung: siehe Anlage 1

Für den Oberbürgermeister:

Christiane Schlonski
Beigeordnete für Stadtentwicklung und Umwelt

beschlossen im Stadtrat am:

Lothar Ehm
Vorsitzender des Stadtrates

Frank Hoffmann
1. Stellvertreter

Angelika Storz
2. Stellvertreter

Anlage 1:

Sachverhaltsbeschreibung

Mit dieser Vorlage soll der Beschluss zur Einleitung und Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 66 „Wohn- und Geschäftshaus an der Zerbster Straße“ gefasst werden. Damit soll ein Teilbereich des seit dem 19. Dezember 2010 wirksamen Bebauungsplanes Nr. 214 „Kristallpalast“ überplant werden.

Der Eigentümer der Flächen, die überplant werden sollen, hat die NIBAG Immobilien AG, Niederlassung Dessau, ermächtigt, den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu beantragen. Die NIBAG Immobilien AG, Niederlassung Dessau tritt zugleich als Vorhabenträger auf.

Zuständigkeit

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes fällt nach § 45 Absatz 3 KVG LSA in die Zuständigkeit des Stadtrates.

Zielsetzung

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll die Zulässigkeit eines siebengeschossigen Wohn- und Geschäftshauses für bis zu 150 Wohnungen, davon 130 für betreutes Wohnen und für gewerbliche Einrichtungen mit bis zu 20 Arbeitsplätzen bestimmt werden. Die denkmalgeschützte Fassade des Palais Branconi soll erhalten und saniert werden. Mit der Anzahl der sieben Vollgeschosse soll die bereits im wirksamen Bebauungsplan Nr. 214 festgesetzte Höhe baulicher Anlagen aufgegriffen werden.

Die Übereinstimmung mit den strategischen Zielen der Kommunalpolitik ist gegeben. Laut Leitbild soll das innerstädtische Wohnen besonders gestärkt werden. Zugleich kann mit der Investition ein prägnanter Missstand im Stadtbild an zentraler Stelle beseitigt werden.

Die einst mit dem Bebauungsplan Nr. 214 „Kristallpalast“ verfolgte Zielsetzung zur Errichtung einer innerstädtischen Veranstaltungsstätte wird dagegen vom Antragsteller nicht mehr verfolgt.

Lösung

Zur Erreichung der Zielsetzung sind die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Abschluss eines Durchführungsvertrages auf der Grundlage eines abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplanes erforderlich.

Aufgrund der Wiedernutzbarmachung einer innerstädtisch gelegenen Brache, der Größe von weniger als 2 ha Grundfläche und der oben angegebenen Zielsetzung kann ein Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltprüfung nach § 13 a BauGB aufgestellt werden.

Alternativen

Aufgrund der Spezifik des Vorhabens bestehen keine Alternativen zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Das Baurecht kann nicht auf der Grundlage des wirksamen Bebauungsplanes Nr. 214 „Kristallpalast“ abgeleitet werden. Dieser Bebauungsplan setzt für die zur Überplanung vorgesehenen Flächen ein Kerngebiet und damit den grundsätzlichen Ausschluss von Wohngebäuden fest.

Eine Befreiung von den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung scheidet auch aus. Das im Bebauungsplan Nr. 214 festgesetzte Kerngebiet stellt einen Grundzug der Planung dar, der bei Abweichungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes nicht berührt werden darf.

Eine bloße Änderung des Bebauungsplanes Nr. 214 „Kristallpalast“, insbesondere des Kerngebietes in ein anderes Baugebiet, scheidet aus folgenden Gründen aus:

- Nach dem städtischen Leitbild soll der Bereich um die Zerbster Straße als identitätsstiftender Stadtkern sowie als Kultur- und Versorgungszentrum gestärkt werden. Allgemeine und Reine Wohngebiete lassen sich mit dem innerstädtischen Leben in zentralen Lagen regelmäßig nicht vereinbaren.
- Mischgebiete verlangen ein gleichgewichtiges Nebeneinander von Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störendem Gewerbe. Das ist nicht der Inhalt des Antrages.
- Die Festsetzung eines „Urbanen Baugebietes“ würde zwar grundsätzlich dem Antrag entsprechen. Allerdings fordert der Gesetzgeber, dass die Grundflächenzahl dann höchstens mit 0,6 festgesetzt wird. Das ist nach dem Antragsinhalt wahrscheinlich nicht einzuhalten.

Die Planaufhebung stellt ebenfalls keine Alternative dar. Das Plangebiet würde dann – nach einem formell analogen und zeitlich gleich langen Verfahren - in den unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zurückfallen. Im Innenbereich, das heißt ohne Planung hat sich ein Bauvorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen. Dafür muss es auch die Anzahl der Geschosse der benachbarten Umgebung beachten. Da die angrenzenden Gebäude eine Anzahl von maximal vier Geschossen haben, wäre das Bauvorhaben mit sieben Geschossen nach § 34 BauGB unzulässig.

Anmerkung

Die mit dem Plan verfolgte Zielstellung, ein siebengeschossiges Gebäude bauen zu wollen, entspricht der Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen aus dem gültigen Bebauungsplan Nr. 214.

Die vom Antragsteller angenommene parallele Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 214 „Kristallpalast“ wird nicht verfolgt (vgl. hierzu Anlage 2 - Anlage zum Antrag, Seite 1, 3. Absatz, letzter Satz). Die neue Planung soll lediglich die alte Planung überlagern. Der Bebauungsplan Nr. 214 ist dann für die Dauer der im Durchführungsvertrag vereinbarten Durchführungsfrist schwebend unwirksam.

Sollte der Vorhabenträger seiner Investitionsverpflichtung in der Durchführungsfrist nicht nachkommen, ist die Stadt kraft einer gesetzlichen Vorgabe zur Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gezwungen. In diesem Fall lebt dann der alte Bebauungsplan Nr. 214 wieder auf. Städtebaulich nicht gewünschte Regelungslücken können somit vermieden werden.

Weitere Vorgehensweise

1. Der Beschluss wird im Amtsblatt bekanntgemacht, zusammen mit der Angabe, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann.
2. Zeitgleich werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
3. Auf der Grundlage der eingehenden Stellungnahmen werden die Entwürfe für den Vorhaben- und Erschließungsplan, für den Durchführungsvertrag und für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan erarbeitet und abgestimmt.
4. Die so abgestimmten Unterlagen werden dann den kommunalpolitischen Gremien zur Billigung und Freigabe für die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgelegt.
5. Nach Vorlage der nach Punkt. 4 eingegangenen Stellungnahmen kann dann darüber entschieden werden, ob das Vorhaben schon vor Abschluss des Planverfahrens zugelassen werden kann.

Anlage 2 Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung und Gestaltplänen

Anlage 3 Übersichtsplan zur Lage des Plangebietes und zur Bestimmung der Grenzen