

Antragsteller / Anschrift / Ansprechpartner:

Herr Wilhelm Burger, Namens und im Auftrag der
NIBAG Immobilien AG, NL Dessau-Roßlau
Kühnauer Str. 7
06846 Dessau-Roßlau

Stadt Dessau- Roßlau

Dezernat III

Amt für Stadtentwicklung, Denkmalpflege

und Geodienste

Gustav-Bergt-Straße 3

06862 Dessau-Roßlau

Ort / Datum:

vom Antragsteller auszufüllen:

30.04.2018

Eingang / Aktenzeichen:

von der Stadt Dessau-Roßlau auszufüllen:

Posteingang				
Amt für Stadtentwicklung, Denkmalpflege und Geodienste				
am: 27.4.18				
PE-Nr.: 16051/18				
61.0.	61.0.1.	61.1.	61.2.	61.3.
		X		

Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanänderungsverfahrens

☐ § 8 BauGB (Regelverfahren)

☒ § 12 BauGB (vorhabenbezogen) i. V. m. § 13a BauGB

Hiermit wird die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für die nachfolgenden Grundstücke zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das folgende Bauvorhaben und die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen beantragt:

Vorhaben (Bitte fügen Sie das städtebauliche Konzept bzw. den Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die Vorhabenbeschreibung bei).
Bezeichnung

Seniorenresidenz i. V. m. Wohnen, Gastronomie- und Handelseinrichtungen

Art der Nutzung

Wohnen und Gewerbe (siehe Antragsbegründung)

Anzahl der Nutzungseinheiten (geplante Wohneinheiten, Arbeitsplätze, Verkaufsfläche, etc.)

ca. 20 Wohneinheiten

ca. 20 Arbeitsplätze

ca. 130 Wohneinheiten (betreutes Wohnen)

Eigentümer aller im Geltungsbereich des Bebauungsplanes / Vorhaben- und Erschließungsplanes
gelegenen Flurstücke

Gemarkung	Flur	Flurstück	Eigentümer mit Anschrift
Dessau	23	3470/5	Infraplan Einkaufszentrumverwaltung
Dessau	23	3471/3	GmbH & Co. Gewerbebau KG i. L.
			Liquidator siehe Antragsteller

Für weitere Angaben bitte eine Anlage beifügen!

- ☒ Der Antragsteller / Vorhabenträger ist Eigentümer oder im erforderlichen Umfang Verfügungsberechtigter der o.g. Grundstücke. (Bitte Nachweise beifügen!)
- ☐ Die Eigentümer der o.g. Grundstücke stellen einen Eigentumserwerb oder die erforderlichen Verfügungsbefugnisse über die Grundstücke zum Zwecke der Umsetzung des Vorhabens in Aussicht. (Bitte die Erklärungen der Eigentümer beifügen!)

Der Antragsteller / Vorhabenträger ist bereit, sich zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist sowie zur vollständigen Tragung der Planungs- und Erschließungskosten in einem städtebaulichen Vertrag / Durchführungsvertrag zu verpflichten.

Dem Antragsteller / Vorhabenträger ist bekannt, dass die Einleitung eines (vorhabenbezogenen) Bebauungsplanverfahrens eine Ermessensentscheidung der Stadt Dessau-Roßlau darstellt, auf die kein Anspruch besteht. Vergebliche Aufwendungen in Vorbereitung der Entscheidung über den Antrag liegen in der Risikosphäre des Vorhabenträgers.

Dem Antragsteller / Vorhabenträger ist bekannt, dass, soweit erforderlich, für die Beurteilung des Antrages, weitere Angaben (Gutachten, Stellungnahmen betroffener Dritter, etc.) von der Stadt Dessau-Roßlau eingefordert werden können.

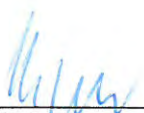
Dem Antragsteller / Vorhabenträger ist bekannt, dass aus der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens kein Anspruch auf Erlass des (vorhabenbezogenen) Bebauungsplanes ableitbar ist. Vergebliche Aufwendungen die dadurch entstehen, dass das (vorhabenbezogene) Bebauungsplanverfahren im Rahmen des Planungsermessens der Stadt oder aus sonstigen dem Bebauungsplanverfahren zuzurechnenden Gründen aufgegeben wird, liegen in der Risikosphäre des Antragstellers / Vorhabenträgers.

Dem Antragsteller/ Vorhabenträger ist bekannt, dass die Stadt Dessau-Roßlau das Recht hat, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzuheben, wenn der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht innerhalb der vereinbarten Frist durchgeführt wird.

Aus der Aufhebung des Bebauungsplans können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden.

Dem Antragsteller / Vorhabenträger ist bekannt, dass nach Eingang des vollständigen Antrages der zuständige Fachausschuss des Stadtrates der Stadt Dessau-Roßlau über den Eingang des Antrages informiert wird und über den Antrag sowie erforderliche Beschlüsse im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens in öffentlicher Sitzung des Stadtrates beraten und entschieden werden.

Der Antragsteller / Vorhabenträger willigt in die Erhebung, Verarbeitung und Nutzung personenbezogener Daten zum Zwecke der Durchführung des (vorhabenbezogenen) Bebauungsplanverfahrens ein.



Unterschrift Antragsteller /
Vorhabenträger

(Stempel)



Ort und Datum

Anlagen bitte in dreifacher Ausfertigung:

- ☒ städtebauliches Konzept / Begründung mit Anlagen: Geltungsbereich/Straßenfassade Zerbster Str. 36
- ☒ Nachweis der Verfügungsberechtigung über die Grundstücke bzw. Erklärung der Eigentümer - hier als Handelsregistrauszug

Kurzbegründung zum Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanänderungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 214 "Kristallpalast", Stadt Dessau-Roßlau

Die NIBAG Immobilien AG, Niederlassung Dessau-Roßlau, Kühnauer Str. 7, 06846 Dessau-Roßlau, vertreten durch Herrn Wilhelm Burger beantragt mit diesem Schriftsatz die Einleitung eines Bebauungsplanänderungsverfahrens zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben "Seniorenresidenz, in Verbindung mit Wohnen, Gastronomie- und Handelseinrichtungen" am Standort des ehemaligen Kristallpalastes in Dessau-Roßlau, Zerbster Str. 36. Das Plangebiet ist auf dem beigefügten Übersichtsplan ersichtlich. Rechtswirksam ist im in Rede stehenden Bereich der Bebauungsplan Nr. 214 "Kristallpalast", welcher durch Bekanntmachung am 19.12.2010 Rechtskraft erlangte.

Der Bebauungsplan Nr. 214 "Kristallpalast" setzt für den in Rede stehenden Änderungsbereich ein Kerngebiet fest. Das Wohnen wird hierin eingeschränkt, in dem es nur innerhalb des Teilgebietes TG 1 und dort nur ab dem 1. Obergeschoss zulässig ist. Entsprechend der begehrten Änderung soll bei Beibehaltung der festgesetzten GRZ/GFZ im überwiegenden Teil des Änderungsbereiches Wohnen in Form einer Seniorenresidenz (betreutes Wohnen mit buchbaren Pflegedienstleistungen) sowie die sonstige innerstädtische Wohnnutzung Raum greifen können. Teile der Erdgeschossnutzung sollen als gewerblich genutzte Einheiten (z. B. Handel, Gastronomie, Dienstleistung) daherkommen. Die konkrete Festlegung der Nutzungseinheiten erfolgt im Vorhaben- und Erschließungsplan. Die Höhenentwicklung im Bereich der Seniorenresidenz/des Wohnens soll sich ggf. bis zu 7 Geschossen vollziehen können.

Dieses Investitionskonzept weicht somit ab vom gegenwärtigen Festsetzungskontext des rechtswirksamen Bebauungsplanes, woraus sich das Erfordernis ergibt, ein entsprechendes Änderungsverfahren einzuleiten. Auf Grund der besonderen Spezifik des Vorhabens wird beantragt, die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 214 "Kristallpalast" als vorhabenbezogene Bebauungsplanänderung (§ 12 BauGB) im vereinfachten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchzuführen. Der Charakter des Vorhabens würde einer Durchführung des Planverfahrens als Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB, im Gewand einer vorhabenbezogenen Änderung, nicht entgegenstehen. Die geänderten Nutzungsvorstellungen, entgegen den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 214 "Kristallpalast", lassen (dennoch) eine entsprechende Nachbarschaftsverträglichkeit und damit geordnete städtebauliche Entwicklung erwarten. Mit der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 214 "Kristallpalast" werden gleichzeitig die Festsetzungen dieses Planes im Änderungsbereich nach Rechtskraft der begehrten Änderung aufgehoben.

Bestandteil des vorstehend benannten Nutzungskonzeptes ist die Sanierung der unter Denkmalschutz stehenden Straßenfassade des ehemaligen "Palais Branconi". Hier unterwirft sich der Antragsteller den denkmalfachlichen Festlegungen zur Instandsetzung der Straßenfassade. Bestandteil des Investitionsvorhabens ist aber auch der Abbruch des Saalgebäudes. Auf der dem Antrag beigefügten Straßenansicht ist der Endzustand der wiederherzustellenden Straßenfassade als Prinzipdarstellung ersichtlich. Darüber hinaus wird diesem Antrag ein Lageplan mit der Nutzungsstruktur im Bereich des Erdgeschosses beigefügt.

Die erforderlichen KFZ-Stellplätze werden in Teilen auf dem Vorhabengrundstück untergebracht, in Teilen im auf dem angrenzenden Flurstück 10583 errichteten Parkhaus nachgewiesen und durch Baulast gesichert. Alternativ ist eine Unterbauung des Grundstücks mit einer Tiefgarage möglich. Die abschließende Festlegung erfolgt im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

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 denkmalgerecht sanierten Straßenfassade Zerbster Straße 36 aufgewertet. Durch die Integration des Investitionsvorhabens in den 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.

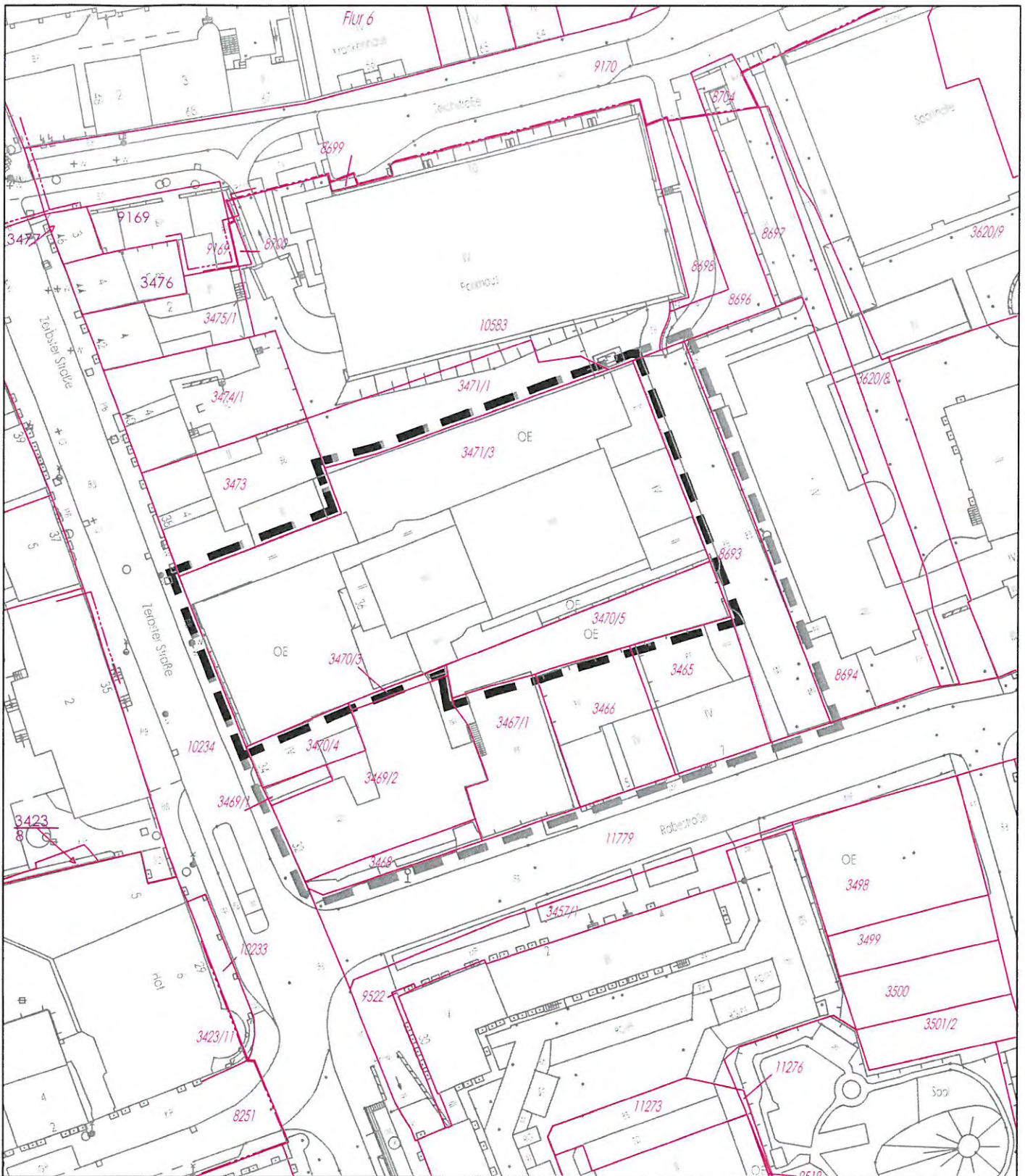
Im Rahmen der Umsetzung des Investitionsvorhabens erfolgt, die Zustimmung der Stadt Dessau-Roßlau zum Änderungsverfahren vorausgesetzt, eine artenschutzfachliche Prüfung sowie eine schalltechnische Beurteilung des Vorhabenstandortes.

Für Stadt Dessau-Roßlau entstehen im Rahmen der Aufstellung des begehrten Änderungsverfahrens keine finanziellen Aufwendungen.

Dessau-Roßlau, den 26.4.2018

Antragsteller

[Handwritten signature]



Legende



Geltungsbereichsgrenze
des Bebauungsplanes Nr. 214



Geltungsbereichsgrenze
der 1. Änderung des Bebauungsplanes



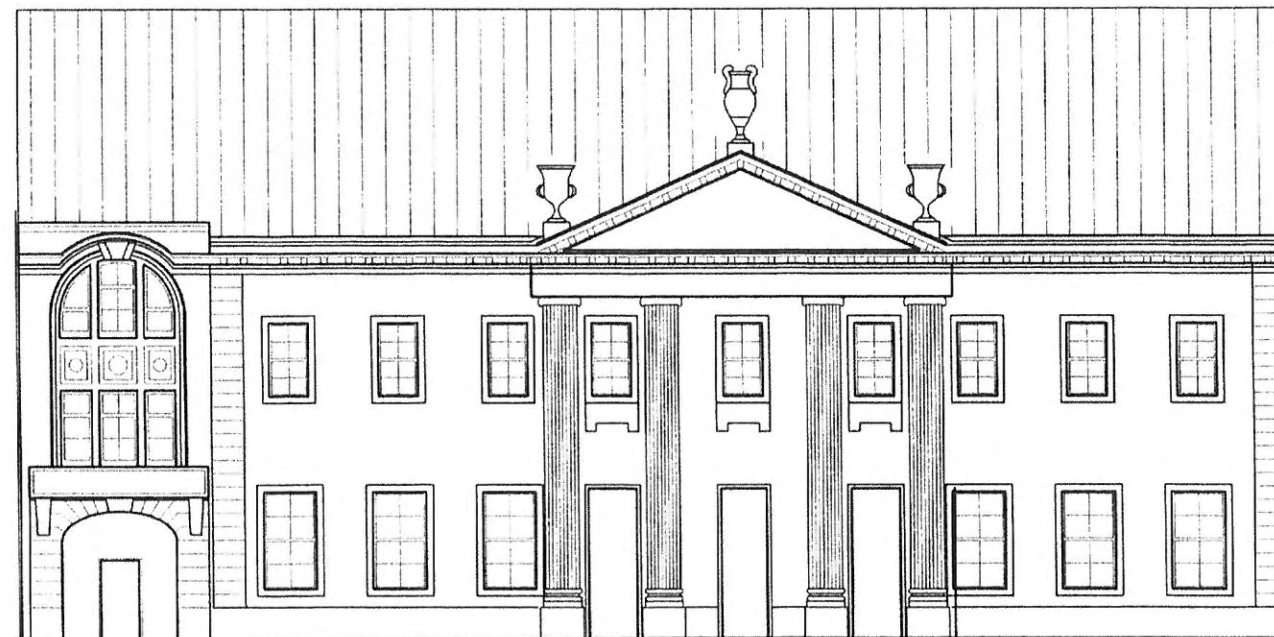
Maßstab: 1: 1.000

Stadt Dessau-Roßlau

Bebauungsplan Nr. 214 "Kristallpalast" - 1. Änderung

Anlage zum Antrag auf Einleitung eines
Bebauungsplanänderungsverfahrens

Geltungsbereich



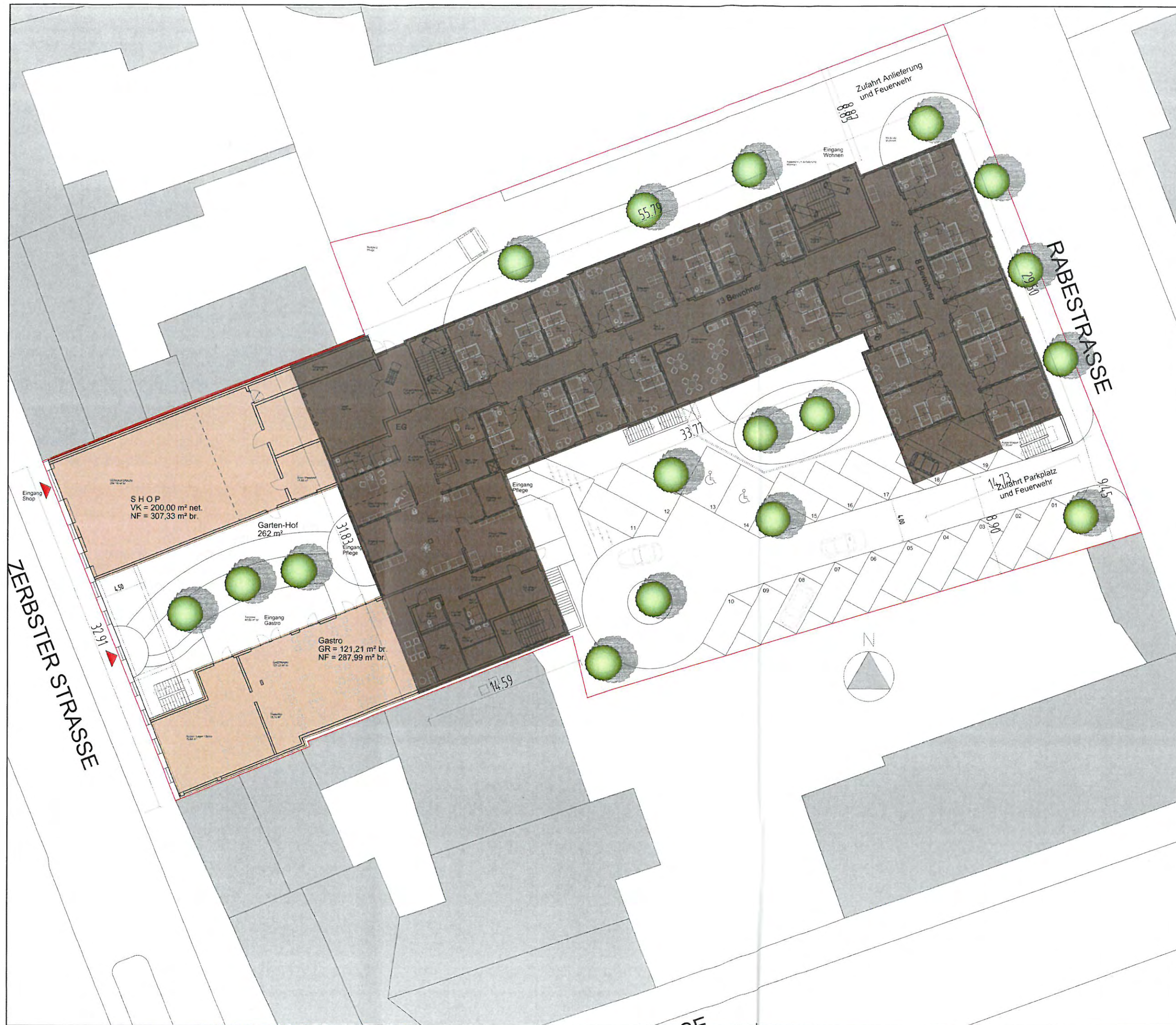
Straßenansicht Zerbster Straße 36

Stadt Dessau-Roßlau

Bebauungsplan Nr. 214
"Kristallpalast" - 1. Änderung

Anlage zum Antrag auf Einleitung eines
Bebauungsplanänderungsverfahrens

Prinzipdarstellung



Projekt
Seniorenresidenz "Kristallpalast"

Gegenstand
Entwurf

Bauherr
.....

Architekt
HP&P Generalplanung GmbH
Marburger Straße 112
35396 Gießen

Tel : 0641 250 395 0
Fax : 0641 250 395 10

Plandarstellung
Lageplan / Freifläche

Leistungsphase	Index	Datum	gezeichnet skizziert	Plan-Nr.	Maßstab
4 Bauantrag		12.12.17	Plangröße 1160 x 830 mm		ohne

i.A.
der Bauherr, Gießen den 12.12.2017

der Architekt, Gießen den 12.12.2017