

Vorlage

Drucksachen-Nr.:	BV/061/2021/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	23.03.2021				
Ausschuss für Bauwesen, Stadtentwicklung, Verkehr und Umwelt	öffentlich	08.04.2021				
Stadtbezirksbeirat innerstädtisch Nord	öffentlich	19.04.2021				
Stadtrat	öffentlich	21.04.2021				

Titel:

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

Beschluss:

1. Die in den Anlagen 2 bis 5 beigefügten Entwürfe

- des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Innenentwicklung mit der Nr. 66 „Wohn – und Geschäftshaus an der Zerbster Straße“,
- der dazugehörenden Begründung,
- des Vorhaben- und Erschließungsplanes und
- des Durchführungsvertrages mit weiteren Anlagen

werden gebilligt. Zusammen mit den in den Anlagen 6 bis 17 aufgeführten Unterlagen werden sie zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Absatz 2 BauGB und zur Behördenbeteiligung nach § 4 BauGB bestimmt. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB wird beschlossen.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss sowie die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit ortsüblich bekannt zu machen. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und auszulegenden Unterlagen sind zusätzlich auf der Internetseite der Stadt Dessau-Roßlau einzustellen und über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich zu machen.

Gesetzliche Grundlagen:	§§ 3, 4, 4a und 13a BauGB
Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:	BV/175/2018/III-61 Einleitung und Aufstellungsbeschluss
Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	s. Anlagen
Hinweise zur Veröffentlichung:	ortsüblich und im Internet

Relevanz mit Leitbild

Handlungsfeld		Ziel-Nummer
Wirtschaft, Tourismus, Bildung und Wissenschaft	☒	W 05
Kultur, Freizeit und Sport	☐	
Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr	☒	S 02, S 03, S 05, S 06
Handel und Versorgung	☐	
Landschaft und Umwelt	☐	
Soziales Miteinander	☐	

Vorlage ist nicht leitbildrelevant	☐
------------------------------------	--------------------------

Steuerrelevanz

Bedeutung		Bemerkung
Vorlage ist steuerrelevant	☐	
Abstimmung mit Amt 20 erfolgt	☒	

Vorlage ist nicht steuerrelevant	☒
----------------------------------	-------------------------------------

Finanzbedarf/Finanzierung:

Durch die Beschlussfassung entstehen der Stadt keine Kosten.

Zusammenfassung/Fazit:

Innerhalb des Plangebietes ist beabsichtigt, auf der innerstädtischen Brache des ehemaligen Kristallpalastes ein mehrgeschossiges Wohnhaus mit Geschäftsunterlagerung zu errichten. Dazu sind die planungsrechtlichen Grundlagen zu schaffen. Der aktuell wirksame Bebauungsplan Nr. 214 "Kristallpalast" vom 19. Dezember 2010, der das Vorhaben nicht zulässt, wird damit teilweise überplant.

Mit dieser Vorlage soll der Billigungs- und Auslegungsbeschluss als Voraussetzung für die Durchführung der öffentlichen Auslegung der in den Anlagen beigefügten Entwürfe des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 66 "Wohn- und Geschäftshaus an der Zerbster Straße", der dazugehörigen Begründung, des Vorhaben- und Erschließungsplanes und des Durchführungsvertrages mit weiteren Anlagen herbeigeführt werden.

Begründung: siehe Anlage 1

Für den Oberbürgermeister:

Christiane Schlonski
Beigeordnete für Stadtentwicklung und Umwelt

beschlossen im Stadtrat am:

Frank Rumpf
Stadtratsvorsitzender

Anlage 1:

Sachverhaltsbeschreibung

Das Areal des Kristallpalastes ist bis heute eine innerstädtische Brachfläche im ansonsten intakten Bebauungszusammenhang entlang der Zerbster Straße. Planungsrechtlich sind das Grundstück und dessen südliche Nachbarschaft Bestandteile des am 19. Dezember 2010 bekanntgemachten Bebauungsplanes Nr. 214 "Kristallpalast". Auf dessen Grundlage kann das vom Vorhabenträger verfolgte Vorhaben, ein mehrgeschossiges Wohn- und Geschäftshaus, nicht zugelassen werden.

Die zur Beschlussfassung anstehende vorhabenbezogene Bauleitplanung erfolgt auf Anstoß des ehemaligen Grundstückseigentümers. Dieser strebte die Errichtung einer Seniorenresidenz in Verbindung mit Wohnen, Gastronomie und Handelseinrichtungen an. Der Stadtrat ist dem Antrag gefolgt und hat in der Sitzung am 5. September 2018 den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gefasst.

Die aktuelle Grundstückseigentümerin, die Wohnresidenz "Kristallpalast" Dessau GmbH, ist in den Antrag zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eingetreten und tritt für diese Planung als Vorhabenträgerin auf. Sie gehört zur hp&p-Gruppe aus Gießen, die seit Mitte der 1970er Jahre im gesamten Bundesgebiet schwerpunktmäßig Objekte und Wohnsiedlungen für Seniorenwohnen, aber auch des Einzelhandels errichtet. Das nachfolgend beschriebene Vorhaben hat sie auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses (BV/175/2018/III-61) und der Informationen aus der ersten Öffentlichkeitsbeteiligung entwickelt. Dafür ist auch der Gestaltungsbeirat der Stadt frühzeitig von ihr einbezogen worden.

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, eine Bebauung zu errichten, welche unter dem Oberbegriff Wohn- und Geschäftshaus eine neue städtebauliche Entwicklung an der Zerbster Straße begründet.

Unter Einbeziehung und denkmalgerechter Sanierung der Straßenfassade des ehemaligen Palais Branconi sollen sich zunächst um einen eingezogenen Hof Einzelhandelsnutzungen in der Größenordnung von bis zu 200 m² Verkaufsfläche sowie ein Gastronomiebereich gruppieren.

Der "Vorhof" zum hieran östlich anschließenden Wohngebäude mit integrierten Dienstleistungsnutzungen soll sich als öffentlich zugänglicher, aber dennoch durch seine Eingezogenheit halböffentlich wirkender Aufenthaltsraum im Stadtgefüge darstellen. Mit einer entsprechend hochwertigen Freiraumgestaltung versehen soll er als Kommunikations- und Aufenthaltsbereich im Rückbereich der denkmalgeschützten Straßenfassade und somit abgeschirmt vom Geschäftsbetrieb entlang der Zerbster Straße wirken.

Das sich an den Vorhof anschließende 7-geschossige Wohngebäude enthält im Erdgeschoss, neben diversen technischen Funktionsräumen und Bereichen für den ruhenden Verkehr, auch Räume für personenbezogene Handwerks- und Dienstleistungseinrichtungen, wie Friseur, Tagespflege und den Hausmeisterservicebereich einschließlich Büro. Sie dienen der zweckmäßigen Nutzung und Hausverwaltung des Wohn- und Geschäftshauses.

Oberhalb des Erdgeschosses soll im 7-geschossigen Baukörper die Wohnnutzung in Form einer "Wohnresidenz" hauptsächlich in drei unterschiedliche Wohnformen un-

tergliedert werden. Hierzu zählen das Servicewohnen, das betreute Wohnen und das Wohnen mit stationärer Pflege.

Weitere Ausführungen zum Vorhaben sind dem dieser Beschlussvorlage beigefügten und mit der Stadt abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan, der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und dem Entwurf des Durchführungsvertrages zu entnehmen.

Der mit der Vorhabenträgerin abgestimmte Vertragsentwurf (s. Anlage 15) bestimmt die Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist und das Tragen der Planungs- und Erschließungskosten.

bisherige Verfahrensschritte

Die frühzeitige Beteiligung fand in der Zeit vom 08. Oktober 2018 bis zum 09. November 2018 statt.

Eine Bürgerin stellte eine Anfrage zur Historie des Areals. Sie regte obendrein an, wieder eine Kultur- und Veranstaltungsstätte im Kristallpalast zu errichten. Sie wurde darüber informiert, dass der neue Eigentümer für eine solche Nutzung nicht zur Verfügung steht. Zudem bestehen auf dem Gebiet der Veranstaltungsstätten Alternativen mit der Anhalt-Arena, dem Anhaltischen Theater und dem Golf-Park.

Eine weitere Stellungnahme bittet um die Vermeidung von Ruhestörungen, die von dem Vorhaben ausgehen können. Eine andere Stellungnahme fordert den bewussten Umgang mit der denkmalgeschützten Bausubstanz und die vertragliche Verpflichtung zum Wiederaufbau der Fassade im Falle ihrer Zerstörung.

Aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung ergaben sich mehrere sachdienliche Hinweise, die auf der Seite 21 der beigefügten Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgeführt sind.

Die in den Anlagen enthaltenen Entwürfe des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind danach so angelegt, dass das geplante Vorhaben sich in die Ziele der Stadtentwicklung und den städtebaulichen Kontext der Umgebung geordnet einfügen wird.

Der beigefügte Entwurf des Durchführungsvertrages regelt darüber hinaus die Rahmenbedingungen zur Umsetzung der Planung.

Erläuterung der Beschlusspunkte

Pkt. 1 bestimmt die Billigung der Entwürfe des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, der dazugehörenden Begründung, des Vorhaben- und Erschließungsplanes und des Durchführungsvertrages. Zusammen mit weiteren, dieser Bauleitplanung zu Grunde gelegten Untersuchungen werden diese Entwürfe zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Absatz 2 BauGB bestimmt. Dieser unter Pkt. 2 aufgeführte Verfahrensschritt ist ein elementarer Bestandteil zur Beteiligung der Öffentlichkeit und auf dem Wege zum Baurecht.

Zur Feststellung der Vereinbarkeit des Vorhabens mit den öffentlichen Belangen werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB beteiligt.

Pkt. 3 bestimmt die Art und Weise der Veröffentlichung des Beschlusses und der Planunterlagen. Die gesetzlichen Bestimmungen ergeben sich u.a., aus der Hauptsatzung, dem Baugesetzbuch und dem Verwaltungsverfahrensgesetz.

Anlagen

- 2) Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Innenentwicklung mit der Nr. 66 "Wohn- und Geschäftshaus an der Zerbster Straße" in der Fassung vom 05.02.2021
- 3) Entwurf der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Innenentwicklung mit der Nr. 66 "Wohn- und Geschäftshaus an der Zerbster Straße" in der Fassung vom 05.02.2021
- 4) Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Innenentwicklung mit der Nr. 66 "Wohn- und Geschäftshaus an der Zerbster Straße" in der Fassung vom 05.02.2021
- 5) Entwurf des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Innenentwicklung mit der Nr. 66 "Wohn- und Geschäftshaus an der Zerbster Straße" in der Fassung vom 24.02.2021 ohne Anlagen*

* Anlagen des Vertragsentwurfs, die sich mit den in der Beschlussvorlage genannten Anlagen doppeln, werden zur Vermeidung von Wiederholung nicht doppelt beigefügt. Die Anlage 6 zum Vertragsentwurf zum Nachweis der Verfügbarkeit von Stellflächen im Parkhaus Teichstraße liegt in der Form eines Vertragsangebotes des Eigentümers des Parkhauses an den Vorhabenträger in der Verwaltung vor. Aufgrund dessen Rechtsnatur ist es kein Bestandteil der öffentlichen Beschlussfassung und Auslegung.

- 6) Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum vorhabenbezogenen B-Plan der Innenentwicklung Nr. 66 "Wohn- und Geschäftshaus an der Zerbster Straße", Landschaftsplanung Dr. Reichhoff, Dessau-Roßlau, 04.06.2020
- 7) Nutzungsbeispiel zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan – EG-Ebene
- 8) Entwässerungskonzept "Wohnresidenz Kristallpalast in Dessau" der Ingenieurgesellschaft Prof. Dr.-Ing. E. Macke mbH, Dessau-Roßlau, Mai 2019
- 9) Verkehrstechnische Untersuchungen des Büros Schlothauer & Wauer für eine Seniorenresidenz in Verbindung mit Wohnen, Gastronomie und Handelseinrichtungen Zerbster Straße - Dessau vom 06.11.2020
- 10) Schalltechnische Untersuchung des Büros Bonk-Maire-Hoppmann vom 01.02.2021 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 66 "Wohn- und Geschäftshaus an der Zerbster Straße" der Stadt Dessau-Roßlau
- 11) Baugrundgutachten des Ing.-Büros Brugger für eine "Wohnresidenz Kristallpalast" vom 29.04.2019
- 12) diverse Grundrisszeichnungen zum Vorhaben
- 13) Schattenwurfanalysen zum Vorhaben
 - a. Schattenwurf-Analyse – Ansicht in Innenhof Nachbar (Zerbster Straße 38)
 - b. Schattenwurf-Analyse – Ansicht aus Innenhof Nachbar (Zerbster Straße 38)
 - c. Dessau Kristallpalast Schattenwurf-Analyse
- 14) Anforderungen der Denkmalpflege (Anlage 5 zum Durchführungsvertrag)

- 15) Karte und Tabelle Baumbestand im Plangebiet
- 16) Anlage 9 zum Durchführungsvertrag (Berechnungsgrundlage zum Baumersatz nach Baumschutzsatzung) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 66 "Wohn- und Geschäftshaus an der Zerbster Straße" in Dessau-Roßlau – E n t w u r f – Stand: 24. Februar 2021
- 17) Schreiben des Vorhabenträgers zur Übergabe der Planunterlagen und zur Zustimmung zu den Inhalten des Entwurfs des Durchführungsvertrages