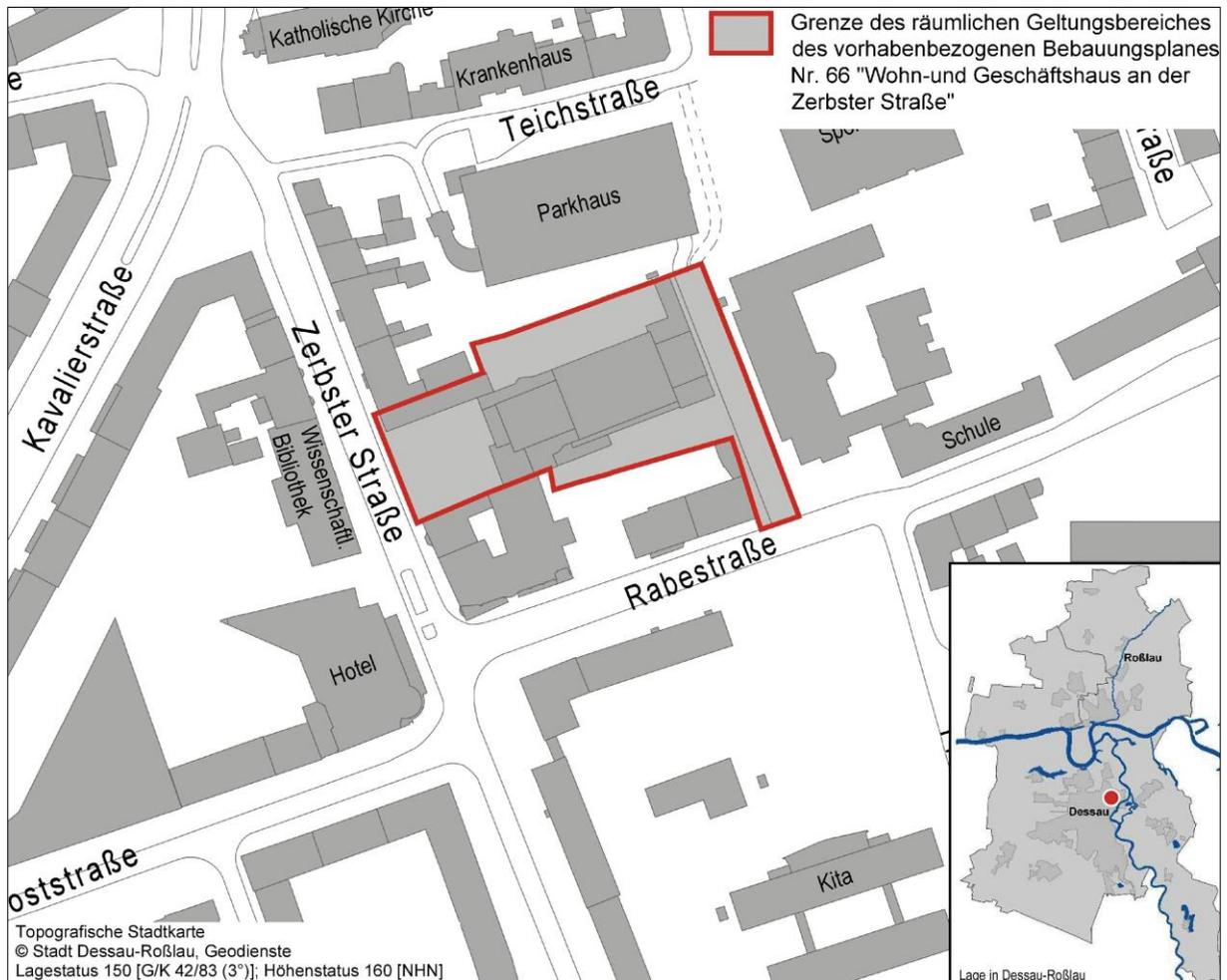


**Begründung**

**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 66 "Wohn- und Geschäftshaus an der Zerbster Straße", Stadt Dessau-Roßlau  
Stand: 05.02.2021**



**WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS  
AN DER ZERBSTER STRASSE  
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGS-  
PLAN DER INNENENTWICKLUNG NR. 66  
ENTWURF**

**05.02.2021**

## Impressum

---



Stadt Dessau-Roßlau  
Dezernat III – Stadtentwicklung und Umwelt  
Amt für Stadtentwicklung, Denkmalpflege  
und Geodienste  
Gustav-Bergt-Str. 3  
06862 Dessau-Roßlau

Telefon: 03 40/ 2 04 – 20 61  
Telefax: 03 40/ 2 04 – 29 61  
E-Mail: [stadtplanung@dessau-rosslau.de](mailto:stadtplanung@dessau-rosslau.de)

Ansprechpartner: Herr I. Schmidt  
Telefon: 03 40/ 2 04 – 11 61  
Frau A. Gelies  
Telefon: 03 40/ 2 04 – 18 61

### Vorhabenträger:

Projektgesellschaft  
Wohnresidenz "Kristallpalast" Dessau GmbH  
Marburger Str. 112  
35396 Gießen

in Zusammenarbeit mit

### Büro für Stadtplanung GbR

Dr.-Ing. W. Schwerdt

Büro für Stadtplanung GbR  
Dr.-Ing. W. Schwerdt  
Humperdinckstraße 16,  
06844 Dessau-Roßlau

Ansprechpartner: Herr B. Krmela  
Telefon: (0340) 61 37 07  
Telefax: (0340) 61 74 21  
E-Mail: [bfs-dessau@dr-schwerdt.de](mailto:bfs-dessau@dr-schwerdt.de)  
Internet: [www.dr-schwerdt.de](http://www.dr-schwerdt.de)

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>		<b>Seite</b>
<b>1.</b>	<b>ERFORDERNISSE UND ZIELE DER PLANAUFSTELLUNG</b>	<b>6</b>
<b>2.</b>	<b>LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH</b>	<b>9</b>
2.1	Lage im Stadtgebiet	9
2.2.	Räumlicher Geltungsbereich	9
<b>3.</b>	<b>ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN, PLANUNGS-RECHTLICHE SITUATION</b>	<b>10</b>
<b>3.1</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>10</b>
3.1.1	Flächennutzungsplan	11
<b>3.2</b>	<b>Sonstige Planungen</b>	<b>12</b>
3.2.1	Leitbild Dessau-Roßlau	12
3.2.2	Integriertes Stadtentwicklungskonzept	12
3.2.3	Zentrenkonzept Dessau-Roßlau	13
3.2.4	Masterplan Innenstadt Dessau	14
3.2.5	Bebauungsplan Nr. 216 "Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche"	14
3.2.6	Landschaftsplan	14
3.2.7	Verkehrsentwicklungsplan	14
<b>3.3</b>	<b>Planungsrechtliche Situation</b>	<b>15</b>
<b>3.4</b>	<b>Aufstellungsverfahren</b>	<b>16</b>
3.4.1	Verfahrensart	16
3.4.2	Aufstellungsbeschluss	20
3.4.3	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	20
3.4.4	Nachbargemeindliche Abstimmung	20
3.4.5	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	21
<b>4.</b>	<b>BESTANDSAUFNAHME</b>	<b>23</b>
<b>4.1</b>	<b>Eigentumsverhältnisse</b>	<b>23</b>
<b>4.2</b>	<b>Aktuelle Nutzung und Gestalt</b>	<b>23</b>
<b>4.3</b>	<b>Umweltbelange (Umweltschutzgüter, Natur und Landschaft)</b>	<b>31</b>
<b>4.4</b>	<b>Verkehrerschließung</b>	<b>38</b>
4.4.1	Straßen	38
4.4.2	Fußwege / Radwege	39
4.4.3	Ruhender Verkehr	39
4.4.4	Öffentlicher Personennahverkehr	40
<b>4.5</b>	<b>Stadttechnische Erschließung</b>	<b>40</b>
4.5.1	Wasserversorgung (Trink- und Löschwasserversorgung)	40
4.5.2	Entwässerung	40
4.5.3	Elektroenergieversorgung	41

4.5.4	Gasversorgung	41
4.5.5	Fernwärmeversorgung	41
4.5.6	Fernmeldeversorgung	41
<b>5.</b>	<b>PLANUNGSKONZEPT UND VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGS-PLAN</b>	<b>42</b>
5.1	Vorhabenbeschreibung	42
5.2	Städtebauliches Zielkonzept	45
5.3	Grünordnerisches Zielkonzept	46
5.5	Planungsalternativen	46
<b>6.</b>	<b>BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>47</b>
6.1	Vorbemerkung	47
6.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	48
6.3	überbaubare Grundstücksflächen	50
6.4	Bauweise	50
6.5	Flächen für Nebenanlagen und Stellplätzen	50
6.6	Örtliche Verkehrsflächen	51
6.7	Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz des Bodens, zum Artenschutz und für Anpflanzungen,	54
6.8	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	55
6.9	Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen	58
6.9.1	Altlasten/Ablagerungen	58
6.9.2	Denkmalschutz	58
6.9.3	Kampfmittel	59
<b>6.10</b>	<b>Stadttechnische Erschließung</b>	<b>60</b>
6.10.1	Wasserversorgung	60
6.10.2	Löschwasserversorgung/Brandschutz	60
6.10.3	Schmutzwasser	60
6.10.4	Niederschlagswasser	61
6.10.5	Elektroenergieversorgung	62
6.10.6	Gasversorgung	62
6.10.7	Fernwärme	62
6.10.8	Telekommunikation	62
<b>6.11</b>	<b>Abfallentsorgung</b>	<b>63</b>
<b>6.12</b>	<b>Baugrund/Hydrologie</b>	<b>63</b>
<b>7.</b>	<b>FLÄCHENBILANZ</b>	<b>65</b>
<b>8.</b>	<b>PLANVERWIRKLICHUNG</b>	<b>65</b>
8.1	Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechtes	65
8.2	Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes	65

<b>9.</b>	<b>KOSTENSCHÄTZUNG</b>	<b>66</b>
<b>10.</b>	<b>WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG/UMWELTAUSWIRKUNGEN</b>	<b>66</b>
<b>10.1</b>	<b>Ortsbild</b>	<b>66</b>
<b>10.2</b>	<b>Verkehr</b>	<b>67</b>
<b>10.3</b>	<b>Wirtschaft</b>	<b>67</b>
<b>10.4</b>	<b>Belange der Bevölkerung (Gender Mainstreaming)</b>	<b>67</b>
<b>10.5</b>	<b>Umweltauswirkungen</b>	<b>67</b>
<b>11.</b>	<b>VERFAHRENSVERMERK</b>	<b>76</b>
	<b>DENKMALE</b>	<b>77</b>

## 1. ERFORDERNISSE UND ZIELE DER PLANAUFSTELLUNG

Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau hat am 05. September 2018 beschlossen, zur Nachnutzung des seit Jahren brachliegenden Areals des sogenannten Kristallpalastes das Grundstück mit einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für ein Wohn – und Geschäftshaus zu überplanen.<sup>1</sup>

Der "Kristallpalast", eine Veranstaltungsstätte, die 1903-1905 durch Umbau und Veränderung des frühklassizistischen Palais' Branconi, um 1795 von Friedrich Wilhelm von Erdmannsdorff in der Zerbster Straße errichtet, ist seit Jahrzehnten Identifikationsobjekt für viele Einwohner der Stadt. Hinsichtlich seiner Lage gehört er zu den Schlüsselimmobilen zur Entwicklung des nördlichen Teils der Dessauer Innenstadt. Das Areal mit seinem imposanten Saalbau stand als Veranstaltungsort bis zur baupolizeilichen Sperrung 1990 im Mittelpunkt des kulturellen Lebens der Stadt, wenngleich das kriegszerstörte Palais Branconi lediglich mit der zur Zerbster Straße hin gelegenen Fassade erhalten blieb. Ungeachtet der Kriegszerstörung besitzt diese Fassade einen hohen Denkmalwert. Das Gebäudeensemble soll nach den Vorstellungen des vorhabentragenden Eigentümers zu einem Wohn- und Geschäftshausensemble umgestaltet werden.

Sowohl die Stadt Dessau-Roßlau als auch wechselnde Eigentümer hatten in der Vergangenheit unterschiedliche Ansätze der Wiederbelebung. Zuletzt sollte hier ein Kultur- und Veranstaltungszentrum in Verbindung mit weiteren Nutzungen bspw. im medizinischen Bereich errichtet werden. Bis heute ist das Areal immer noch ein wahrnehmbarer städtebaulicher Missstand innerhalb eines stadtgeschichtlich sehr wichtigen Straßenraumes der Dessauer Innenstadt.

Die aktuelle Eigentümerin, die Wohnresidenz "Kristallpalast" Dessau GmbH, ist in den Antrag zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch den vormaligen Eigentümer, die NIBAG Immobilien AG, Niederlassung Dessau eingetreten und tritt für die hiesige Planung als Vorhabenträger auf. Die Stadt Dessau-Roßlau wird mit ihm auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan einen Durchführungsvertrag schließen, der die Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und das Tragen der Planungs- und Erschließungskosten zum Gegenstand hat.

Der Vorhabenträger plant indes die Errichtung eines 7-geschossigen Wohn- und Geschäftshauses mit gemischter Nutzung in Form einer Gastronomie und kleinteiligem Einzelhandel, einer Pflegeeinrichtung, betreutem Wohnen und Servicewohnen. Im Antrag auf Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde hierfür die Bezeichnung "Seniorenresidenz, in Verbindung mit Wohnen, Gastronomie und Handelseinrichtungen" Gegenstand.

Nachfolgend wird dem Aufstellungsbeschluss des Stadtrates folgend hierfür in dieser Begründung, in den Textfestsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und im Vorhaben- und Erschließungsplan die Bezeichnung "Wohn- und Geschäftshaus" verwendet.

---

<sup>1</sup> BV/175/2018/III-61 des Stadtrates von Dessau-Roßlau vom 05. September 2018

Während die Wohnnutzungen, hierunter auch solche, die der Betreuung und der Pflege der künftigen Bewohner dienen, im östlichen Grundstücksteil untergebracht werden sollen, werden die gewerblichen Einrichtungen überwiegend im Erdgeschossbereich, sowohl angrenzend an die Zerbster Straße als auch des Wohnhauses Entwicklungsgegenstand werden.

Zu dieser grundstücks- und vorhabenbezogenen Zielstellung befindet sich der Vorhabenträger in Übereinstimmung mit den strategischen Zielen der Kommunalpolitik zur Stadtentwicklung.

Denn lt. Leitbild<sup>2</sup>

- soll der Bereich um die Kavallerstraße, die Ratsgasse und die Zerbster Straße - zu der das Vorhabengrundstück gehört - als identitätsstiftender Stadtkern sowie als Kultur- und Versorgungszentrum gestärkt werden,
- soll in der Innenstadt eine gemischte Bewohner- und Nutzerstruktur entwickelt werden,
- sollen öffentlichen Räume als wichtige Orte sozialer Begegnung und des Austausches verschiedener Nutzergruppen entsprechend gestaltet werden,
- sollen zeitgemäße Wohnangebote für unterschiedliche Nutzergruppen unterbreitet werden und
- sollen das innerstädtische Wohnen und die Dessauer Innenstadt als Kern der Versorgung in jedweder Hinsicht besonders gestärkt werden.

Darüber hinaus wird im vorliegenden Fall mit der beabsichtigten Investition ein prägnanter Missstand im Stadtbild an zentraler Stelle beseitigt.

Vor diesem Hintergrund und im Hinblick auf die in § 1 des Baugesetzbuches verankerten Grundsätze zur vorrangigen Innenentwicklung, zur Berücksichtigung mannigfaltiger Wohnbedürfnisse, der sozialen und kulturellen Bedarfe unterschiedlicher Bevölkerungs- und Altersgruppen, zur Erhaltung und Weiterentwicklung vorhandener Ortsteile und des zentralen Versorgungsbereiches der Dessauer Innenstadt erweist sich der vorhabenbezogene Bebauungsplan als erforderlich.

Mit diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll der am 19. Dezember 2010 in Kraft getretene Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 214 "Kristallplast" überplant werden. Dessen hauptsächliche Zielsetzung zur Errichtung einer innerstädtischen Veranstaltungsstätte wird damit aufgegeben. Die neue Grundstückseigentümerin und zugleich der Vorhabenträger verfolgen dieses Ziel.

Bauplanungsrechtlich wurde mit dem vorgenannten Bebauungsplan versucht, eine durchaus im historischen Kontext stehende Nutzung als Bürger- und Kongresszentrum umsetzbar werden zu lassen. Die städtebauliche Zielstellung dieses Bebauungsplanes war allerdings so angelegt, dass Wohnnutzungen im Bereich des Kristallpalastes sich im Rahmen der Revitalisierung als ausgeschlossen darstellten. Der Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 214 "Kristallplast" setzte für das vorliegende Plangebiet ein

---

<sup>2</sup> Es wurde am 2. Februar 2011 vom Stadtrat mehrheitlich beschlossen.

Kerngebiet gemäß BauNVO<sup>3</sup> für die beabsichtigte Art und Intensität der Nutzung fest. In diesem ist die Errichtung von Wohngebäuden grundsätzlich unzulässig.

Das gewählte Planverfahren eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll nunmehr grundstücks- und vorhabenorientiert das verbindliche öffentliche Baurecht für die begehrte Nutzung eines Wohn- und Geschäftshausensembles herstellen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan weicht seinem Zweck von einem normalen Bebauungsplan dergestalt ab, dass er auf der Grundlage eines mit der Stadt abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplanes, dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen im städtebaulich erforderlichen Umfang und einem Durchführungsvertrag das Baurecht abschließend regelt.

Die im Umfeld des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verbleibenden Festsetzungen des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 214 "Kristallpalast" bleiben vollständig erhalten. So bleibt es auch nach der Umsetzung des Vorhabens bei der städtebaulichen Zielsetzung zur Zulässigkeit kerngebietstypischer Nutzungen zwischen dem Hotel an der Ecke Poststraße/Zerbster Straße und dem Liboriusgymnasium an der Rabestraße.

Auf Grund der zentralen Lage mit den vielfältigen Nachbarschaften und den demgemäß zu beachtenden Rahmenbedingungen legen Stadt und Vorhabenträger hier eine vorhabenbezogene Bebauungsplanung mit Untersuchungen zum Immissionsschutz, zum Baugrund, der Hydrogeologie, zum Natur- und Artenschutz, zu verkehrstechnischen Belangen und zu den Belangen der Denkmalpflege vor.

Die vorgenannten Untersuchungen stellen einen verantwortungsvollen Umgang mit der Geschichte des Ortes sicher. Sie stellen im baukulturellen Sinne die gestalterischen, funktionalen, technischen, ökologischen und ökonomischen Bezüge und Anforderungen mit den soziokulturellen in ein gutes Verhältnis.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan verfolgen Stadt und Vorhabenträger den Anspruch, finanzielle, ökologische und soziale Werte gegenseitig angemessen auszuwerten und den Standort als würdigen Beitrag zur Innenstadtentwicklung nachhaltig zu nutzen. Aus diesem Grunde gehört es auch zu den Aufgaben der Planung sowohl die jahrzehntelang bestehende städtebauliche Fehlstelle im Bereich der nördlichen Zerbster Straße im Sinne eines Stücks "Stadtreparatur" zu beseitigen als auch das Vorhaben mit all seinen Nutzungsansprüchen in die stadträumliche Situation verträglich einzufügen. Hierzu gehört auch die Klärung der Erschließungsanforderungen.

Nachdem der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan am 05.09.2018 den Aufstellungsbeschluss gefasst hat, ist im 4. Quartal des Jahres 2018 eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB<sup>4</sup>) durchgeführt worden. Sie fand auf Grundlage eines Informationsblattes sowie Präsentationszeichnungen des zukünftigen Vorhabens vom 08.10.2018 bis 09.11.2018 statt. Hieran schließt sich nun die förmliche Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m.

---

<sup>3</sup> BauNVO – Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

<sup>4</sup> Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)

§ 4 Abs. 2 BauGB an. Weitere Ausführungen zum Aufstellungsverfahren des hiesigen Bebauungsplanes sind dem Kapitel 3.4 zu entnehmen.

## **2. LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**

### **2.1 Lage im Stadtgebiet**

Das Plangebiet liegt im zentralen Teil der Dessauer Innenstadt, im nördlichen Teilabschnitt der Zerbster Straße. Wichtige zentrale Einrichtungen, wie das Rathaus, Handels-, Kultur- und Dienstleistungseinrichtungen, Beherbergungsbetriebe, Banken sowie Kirchen, Schulen und Kindertagesstätten befinden sich in dessen unmittelbarer Nähe. Stadtstrukturell zählt das Areal zum nördlichen Teil des Johannisviertels<sup>5</sup>. Die Zerbster Straße stellt die historische Achse der alten Residenzstadt Dessau dar. Im Umfeld des Vorhabengrundstücks sind verhältnismäßig viele historische Gebäude erhalten geblieben.

### **2.2. Räumlicher Geltungsbereich**

Die Größe des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes<sup>6</sup> der Innenentwicklung beträgt ca. 0,44 ha. Die Liegenschaftsadresse ist mit Zerbster Straße Nr. 36 bezeichnet. Das Plangebiet wird begrenzt:

- *im Norden* durch das Grundstück Zerbster Straße 38, im Bereich des Flurstücks 3473 sowie darüber hinaus die Flurstücke 12059, 10583 sowie 8696, alle Flur 23, Gemarkung Dessau;
- *im Osten* durch das Liborius-Gymnasium im Bereich des Flurstückes 8694, Flur 23, Gemarkung Dessau;
- *im Süden* durch die Grundstücke Zerbster Straße 34 und Zerbster Straße 32, im Bereich der Flurstücke 3470/4 und 3470/3 sowie die Grundstücke der Rabestraße 3 (unbebaut), im Bereich des Flurstücks 3467/1 und die Grundstücke Rabestraße 5 und Rabestraße 7 auf den Flurstücken 3466 und 3465; des Weiteren grenzt im Süden das Flurstück 1179 der Rabestraße an das Plangebiet an; alle Flur 23, Gemarkung Dessau;
- *im Westen* durch die Zerbster Straße im Bereich des Flurstücks 10234, Flur 23, Gemarkung Dessau.

Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 66 "Wohn- und Geschäftshaus an der Zerbster Straße" sind die Flurstücke 12060, 3470/5, das vollständig zur Verkehrserschließung dienende Flurstück 8693 sowie der Bereich der denkmalgeschützten Fassade des ehemaligen Palais Branconi auf dem Flurstück 10234<sup>7</sup>, alle Flur 23, Gemarkung Dessau. Die genaue flurstücksbezogene Abgrenzung ist auf der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Vorhaben- und Erschließungsplanes zu sehen. Die Planzeichnungen von Vorhaben- und Erschließungsplan und vorhabenbezogenem Bebauungsplan wurden im M 1:500, auf

---

<sup>5</sup> vgl. Quartierskonzept Theaterviertel/Johannisviertel Dessau-Roßlau, 2008

<sup>6</sup> identisch mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan des Standortes

<sup>7</sup> abweichend vom Plangeltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses

Basis der Liegenschaftskarte im M 1:1.000, mit Blick auf eine durchgängig gute Lesbarkeit der Planinhalte erstellt.

Hinweis:

Die Punkte der Geltungsbereichsgrenze des Vorhaben- und Erschließungsplanes als Koordinatenangaben auf der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bezeichnen einen in Teilen vom Flurstücksgrenzenverlauf abweichenden Verlauf des Plangeltungsbereiches. Im vorliegenden Fall wird auf die Bestandsbebauungen Bezug genommen.

### **3. ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN, PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION**

#### **3.1 Übergeordnete Planungen**

Die Stadt Dessau-Roßlau ist gemäß der Verordnung über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP ST 2010) vom 12.03.2011 (GVBl. LSA, Nr. 6/2011, S. 160) Z 36 und dem Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W 2018), in Kraft getreten am 27.04.2019, als Oberzentrum ausgewiesen. Der Sachliche Teilplan "Daseinsvorsorge" – Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (STP DV), in Kraft getreten am 26.07.2014, bestätigt den oberzentralen Status.

Die räumliche Abgrenzung des Oberzentrums ergibt sich aus der Beikarte 2a zum LEP ST 2010 und ist entsprechend der Planungsebene nach dem Wortlaut der Begründung zum LEP ST 2010 eine generierte Festlegung, die durch die Städte im Rahmen der Flächennutzungsplanung nach innen präzisiert werden kann. Das Plangebiet ist Bestandteil des zentralen Ortes des Oberzentrums.

Gemäß Grundsatz G 12 des LEP ST 2010 soll durch die zentralörtliche Gliederung die Voraussetzung für einen gezielten Einsatz öffentlicher Mittel geschaffen werden, um leistungsstarke Versorgungskerne für die Bevölkerung zu entwickeln und zu sichern. Öffentliche Mittel sollen dabei schwerpunktmäßig in den zentralen Orten eingesetzt werden, insbesondere (unter anderem) zur "...nachhaltigen Stärkung von Innenstädten in ihrer städtebaulichen Funktion, unter besonderer Berücksichtigung der Sicherung des Wohnungsbestandes und des städtebaulichen Denkmalschutzes durch Erhalt und Entwicklung dieser Bereiche als Standorte für Wirtschaft, Wissenschaft und Kultur sowie als Orte zum Wohnen, Arbeiten und Leben, ...".

Auf Grund der hohen Zentralität, auch für das Umland, besitzt Dessau für eine effiziente, zukunftsweisende Wohnraumversorgung ebenso eine Schwerpunktversorgungsfunktion. Auf Grund der stadtentwicklungspolitischen Zielstellungen, im Zusammenhang mit der anhaltenden Nachfrage nach innerstädtischem Wohnen in unterschiedlichen Marktsegmenten, schafft der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan verbindliches Baurecht und bewältigt vor dem Hintergrund der festgesetzten Nutzungen die städtebaulichen Konflikte in Bezug auf angrenzende Bereiche. Dabei sollen Erschließungsaufwendungen möglichst sparsam gehalten werden, was im vorliegenden Plangeltungsbereich auch den Rückgriff auf die vorhandenen Anlagen bedeutet.

Dies wiederum korrespondiert mit dem Ziel Z 142, nachdem historische Ortskerne und historische Bereiche der Städte und Dörfer unter Wahrung ihrer gewachsenen städtebaulichen Strukturen und ihrer denkmalwürdigen, oder das Ortsbild prägenden Substanz dauerhaft zu sichern sind. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird darüber hinaus das Ziel 36 des LEP ST 2010 umgesetzt, nach dem die zentralen Orte unter Beachtung ihrer Zentralitätsstufe, als ... Wohnstandorte, ... zu entwickeln<sup>8</sup> sind. Insofern werden entsprechend den landespolitischen Entwicklungszielen öffentliche Mittel auf Flächen, die schwerpunktmäßig für die Wiedernutzung von Brachen, zur Errichtung von Wohn- und Arbeitsstätten, in Verbindung mit kosten- und flächensparendem Bauen etc. entwickelt werden sollen, gelenkt. Damit wird vorrangig dem Wohnbedarf der Bevölkerung in zentralen Orten Rechnung getragen.

Ergänzend hierzu verweist die Stadt Dessau-Roßlau darauf, dass sie sich auch die Ziele und Grundsätze der Landesentwicklung, hinsichtlich des Grundsatzes G 13 des LEP ST 2010 und des Zieles Z 23 des LEP ST 2010 zu eigen macht. Ersteres zielt ab auf die Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden, vorrangig durch die Nutzung vorhandener Potenziale in den Siedlungsgebieten und damit auf eine flächensparende Siedlungs- und Erschließungskonstellation. Dieser Kontext wird im vorliegenden Fall im Zusammenhang mit der Wiedernutzbarmachung einer bebauten, im Ergebnis des 2. Weltkrieges zerstörten und in Teilen wiederaufgebauten Liegenschaft sehen, für die nunmehr der richtige Zeitpunkt für die Entwicklung mit einer der Zentrumslage angemessenen Nutzung gekommen ist, um hier eine Neubebauung vornehmen zu können.

In Bezug auf das Ziel Z 23 des LEP ST 2010 wird auf die gute Anbindung dieser innerstädtischen Immobilie, hinsichtlich der Verkehrserschließung und Bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel verwiesen. Durch für die Zerbster Straße im Weiteren vorgesehene Investitionsmaßnahmen zu deren Umgestaltung, werden diese Rahmenzielsetzungen im Kontext des Bebauungsplanes vollständig erfüllt. Darüber hinaus wurden durch die Regionalplanungsebene die Ziele der Landesplanung konkretisiert. Den Festlegungen des LEP ST 2010 und des REP A-B-W 2018 wird so mit dem vorliegenden Bebauungsplan Rechnung getragen. Mit der Planung werden für brach gefallene Flächen Nutzungen vorbereitet, die die oberzentrale Funktion der Stadt Dessau-Roßlau im Hinblick auf die Attraktivität des innerstädtischen Wohnens stärken.

### 3.1.1 Flächennutzungsplan

Mit der Fusion der Städte Dessau und Roßlau am 01.07.2007 gilt gemäß § 204 Abs. 2 BauGB der im Jahr 2004 rechtswirksam gewordene Flächennutzungsplan der Stadt Dessau als Flächennutzungsplan für den Stadtteil Dessau fort. Die Inhalte des vorliegenden Bebauungsplanes stellen sich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt dar. Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Gemischte Baufläche ausgewiesen. Überlagert wird diese Darstellung im Bereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit einer Symboldarstellung für "Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen".<sup>9</sup>

---

<sup>8</sup> GVBl. LSA Nr. 6/2011, Seite 160, Z 28

<sup>9</sup> In Verbindung mit dem Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan erweist sich diese Symboldarstellung als auf das Liborius-Gymnasium und die Anhaltische Landesbücherei bezogen.

Der Straßenzug Poststraße/Rabestraße ist als Hauptverkehrsrelation im Dessauer Straßennetz dargestellt. Die Aussagen des Flächennutzungsplanes zur Verkehrerschließung und baulichen Nutzung bilden die Grundlage für die rechtsverbindliche Konkretisierung im vorliegenden Plangeltungsbereich. Demzufolge wird der vorliegende Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan des Stadtteils Dessau entwickelt.

Die gegenwärtig auf dem Vorhabenareal dargestellte und vom hiesigen Planungsziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes abweichende Symboldarstellung für "Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" wird im Zuge der parallel zu vorliegender Planung im Planverfahren befindlichen Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes Dessau-Roßlau den örtlichen Verhältnissen entsprechend auf die in der Nachbarschaft befindliche Anhaltische Landesbücherei in der Zerbster Straße angepasst. Eine separate Berichtigung des Flächennutzungsplanes in v. g. Sache zeigt sich somit als entbehrlich.

Anhaltspunkte dafür, dass durch die vorliegende Planung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes beeinträchtigt werden könnte, sind für die Stadt Dessau-Roßlau nicht ersichtlich.

## **3.2 Sonstige Planungen**

### **3.2.1 Leitbild Dessau-Roßlau**

Das Leitbild Dessau-Roßlau liefert die Voraussetzung für eine nachhaltige Entwicklung der Stadt sowie eine Grundlage und Orientierung für all jene, die aktiv an der Gestaltung einer lebenswerten Stadt Dessau-Roßlau mitwirken wollen. Es definiert vier Leitsätze, die das gemeinsame Verständnis über das zukünftige Handeln darstellen. In sechs Handlungsfeldern werden Ziele formuliert, die den Handlungsrahmen für die Festlegung und Umsetzung von Projekten und Maßnahmen bilden. Es wurde vom Stadtrat am 02. Februar 2011 beschlossen.

Für den vorliegenden Bebauungsplan kommt insbesondere das Handlungsfeld Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr zum Tragen (vgl. hierzu Kapitel 1).

Seine inhaltliche und räumliche Ausgestaltung erfährt das Leitbild über das integrierte Stadtentwicklungskonzept.

### **3.2.2 Integriertes Stadtentwicklungskonzept**

Im Kontext zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Innenentwicklung ist neben der Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan auch das Integrierte Stadtentwicklungskonzept als Grundlage für dessen Festsetzungen zu berücksichtigen. Über das Stadtentwicklungskonzept als integriertes, strategisches Planwerk wird die Entwicklung der Gesamtstadt auf informeller Basis nachhaltig vorgegeben. Es ist durch Beschlussfassung des Stadtrates am 11.07.2013 zu einer sonstigen städtebaulichen Planung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB geworden, deren Ziele, Strategien und Maßnahmen bspw. im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten sind.

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Dessau-Roßlau (INSEK) liegt gegenwärtig in der Fassung der 1. Änderung vor. Im INSEK wird als Konsequenz für die Stadtentwicklung im Zentrum des Stadtteils Dessau ausgeführt, dass dieses als identitätsstiftender Wirtschafts- und Versorgungsstandort mit seinen kulturellen Potenzialen an Bedeutung gewinnen wird. Darunter ist u. a. auch zu verstehen, dass die Zielstellung, die Wohnungsnachfrage im innerstädtischen Bereich mit der Festsetzung unterschiedlicher Wohnformen, wie im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgt, ausgestalten zu helfen. Leerstände im innerstädtischen Bereich werden reduziert und Bedarfen von Bewohnergruppen mit unterschiedlichen Lebensstilen und –situationen kann besser entsprochen werden.

Die Lage des Bebauungsplangebietes verfügt über die notwendigen Strukturen für eine wohnortnahe Versorgung des täglichen Bedarfs, aber auch im Hinblick auf soziale und kulturelle Einrichtungen. Damit versteht sich der vorhabenbezogene Bebauungsplan als Planungsinstrument, den urbanen Kernbereich von Dessau-Roßlau, die Innenstadt Dessaus als Wohnstandort nicht zu vernachlässigen und die verstärkte Bereitstellung von altersgerechtem, barrierearmem bzw. barrierefreiem Wohnraum zu gewährleisten und hierdurch auch bis ins hohe Alter und bei unter Umständen eingeschränkter persönlicher Mobilität Versorgung und Teilhabe abzusichern.

Ähnlich wie im südlich der Rabestraße angrenzenden Quartier Flössergasse handelt es sich vorliegend um eine Stadtumbaukulisse mit der Zielstellung "Konsolidierung mit Priorität". Das heißt: "... hier wird keine raumstrukturelle Auflockerung angestrebt. Gebäude können im dringlichen Einzelfall nur dann rückgebaut werden, wenn begründet dringende städtebauliche und wohnungswirtschaftliche Missstände beseitigt werden müssen, anstelle derer der Stadtraum wiederbebaut oder aufgewertet und so insgesamt die Attraktivität des Quartiers erhöht wird."

### 3.2.3 Zentrenkonzept Dessau-Roßlau

Die Stadt Dessau-Roßlau hat mit Stand April 2009 ein Zentrenkonzept als eine weitere Planungsgrundlage des Bebauungsplanes vorliegen. Dieses wurde am 10.06.2009 vom Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau beschlossen und besitzt für den vorliegenden Bebauungsplan den Stellenwert eines gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossenen städtebaulichen und somit zu beachtenden Entwicklungskonzeptes. Das Konzept stellt eine schlüssige Basis für die Beurteilung der Erfordernisse der Einzelhandels-, Gastronomie- und Dienstleistungsentwicklung dar. Der vorliegende Plangeltungsbereich ist Bestandteil des im Zentrenkonzept definierten Bereichs des Stadtzentrums.

Schwerpunktmäßig wird der Bereich Zerbster Straße, welcher im Westen das Plangebiet tangiert, angesprochen: "Die Zerbster Straße erhält eine Perspektive als Flanier- raum für Gastronomie, Dienstleistungen und kleinteiligen Handel." Damit soll dieser Bereich einen wesentlichen Anteil leisten können, ein multifunktionales Zentrum, in dem sich die verschiedenen Nutzungen gegenseitig stabilisieren, zu stärken. Dabei ergänzen Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie, Wohnen, Bildung, Kultur und Verwaltung einander.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 66 "Wohn- und Geschäftshaus an der Zerbster Straße" stimmt mit den im Zentrenkonzept formulierten Zielstellungen überein.

### 3.2.4 Masterplan Innenstadt Dessau

Mit dem Beschluss des Stadtrates vom 10. Juli 2013 über den Masterplan Innenstadt hat sich die Stadt Dessau-Roßlau die Grundlage für ein stadträumlich funktionales Leitbild für die Innenstadt von Dessau gegeben, das bereits im Zentrenkonzept von 2009 eingefordert wurde. Das Plangebiet ist danach Teil des Kernbereiches Innenstadt, in dem ein intensiver Stadtumbau erforderlich wird, welcher durch Teilrückbau und Nachverdichtung die Möglichkeit zur Integration neuer Wohnformen eröffnet.

Zu den für das Planverfahren relevanten Investitionen zählen die Bereitstellung unterschiedlicher Wohnformen des betreuten Wohnens, aber auch Bereitstellung von Flächen für gewerbliche Einrichtungen und gastronomische Nutzungen.

### 3.2.5 Bebauungsplan Nr. 216 "Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche"

Der für die unbeplanten Innebereiche geltende Bebauungsplan Nr. 216 wird mit vorliegendem Bebauungsplan in seinen Inhalten aufgegriffen und anteilig weiterentwickelt. Das Bestreben der Stadt Dessau-Roßlau bestand darin, über diesen Bebauungsplan die Rahmenbedingungen im Hinblick auf die jeweilige Standortentwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Stadtgebiet vorzugeben, die Zulassungsentscheidungen gemäß § 34 BauGB für die Weiterentwicklung im Einzelfall zu ermöglichen. Resultierend wurde für den westlichen Teil des vorliegenden Plangeltungsbereiches, angrenzend an die Zerbster Straße, der Hauptgeschäftsbereich der Innenstadt von Dessau-Roßlau als zentraler Versorgungsbereich A – Innenstadt Dessau festgelegt.

Den Grundsatz des Bebauungsplanes Nr. 216, die Einzelhandelsnutzung grundsätzlich nicht auszuschließen, greift der für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan bereitstehende Entwicklungsträger auf. Über textliche Festsetzungen wird die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen für die entsprechenden Teilbereiche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geregelt. Dies ist eine unerlässliche Voraussetzung, um zukünftig Qualitätsansprüche der Stadtentwicklung, der wohnstandortnahen Versorgung der Bevölkerung, aber auch im Hinblick auf die Stärkung der einzelnen zentralen Lagen des Stadtgebietes besser mit Blick auf die Attraktivierung unterschiedlicher innerörtlicher Geschäftslagen in Einklang zu bringen.

### 3.2.6 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Dessau-Roßlau ordnet das Plangebiet dem Siedlungsbereich ohne besondere naturräumliche Funktionen zu. Letzteres resultiert aus der starken anthropogenen Überprägung des Bebauungsplanstandortes. Der Landschaftsplan liegt gegenwärtig in der Fassung der Fortschreibung aus dem Jahr 2013 vor.

### 3.2.7 Verkehrsentwicklungsplan

Das Ziel der Verkehrspolitik der Stadt Dessau-Roßlau besteht u. a. darin, den Durchgangsverkehr auf leistungsfähige Verkehrsstrassen außerhalb des Stadtzentrums bzw. der Wohnbebauung zu verlagern, den öffentlichen Personennahverkehr attraktiv zu gestalten und die für Dessau traditionelle Nutzung des Fahrrades zu fördern. In diesem Sinne soll die ehemalige B 184 auf Höhe der katholischen Kirche (Einmündung der

Zerbster Straße, Teichstraße, Ferdinand-von-Schill-Straße) als Kreisverkehrsplatz umgestaltet werden. Damit wird auch die Zerbster Straße wieder für einen Zweirichtungsverkehr, unmittelbar westlich an das vorliegende Plangebiet angrenzend, freigegeben werden.

Nördlich an das vorliegende Plangebiet grenzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 36 "Parkhaus Teichstraße" an. Die Baugenehmigung wurde 1999 erteilt. Für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Stellplatzkapazität innerhalb des Parkhauses zur Abdeckung der notwendigen Stellplätze für Nutzungen innerhalb des Plangebietes eine Rolle spielen.

Der Plangeltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 36 "Parkhaus Teichstraße", wie auch der des vorgenannten Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 214 "Kristallpalast", setzen beide die Zufahrt zum Parkhaus Teichstraße, ausgehend von der Rabestraße, als öffentliche Verkehrsfläche fest. Diese Festsetzung wird ebenfalls in die vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplanung in Bezug zu den hiervon ausgehenden Erschließungserfordernissen übernommen.

Weitere Planungen, die Belange des vorliegenden Bebauungsplanes betreffen könnten, bestehen nicht.

### **3.3 Planungsrechtliche Situation**

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 66 "Wohn- und Geschäftshaus an der Zerbster Straße" wird ein Teilbereich des seit dem 19. Dezember 2010 rechtswirksamen Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 214 "Kristallpalast" überplant.

Auf Grund der Spezifik des aktuellen Vorhabens kann das Baurecht hierfür auf der Grundlage des vorgenannten Bebauungsplanes nicht hergestellt werden. Dieser Bebauungsplan setzt für die zur Überplanung vorgesehenen Flächen ein Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO und damit den grundsätzlichen Ausschluss von Wohngebäuden fest.

Entsprechend der Anlage 1 zum Aufstellungsbeschluss der vorliegenden Planung scheidet eine bloße Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 214 "Kristallpalast", insbesondere hinsichtlich des festgesetzten Kerngebietes in ein anderes Baugebiet aus nachfolgenden Gründen aus (Zit.):

- "Nach dem städtebaulichen 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 störenden Gewerbe. Das ist nicht Inhalt des Antrages (des Vorhabenträgers zu vorliegendem Bebauungsplan).
- Durch die in 2017 erfolgte Einführung des neuen Baugebietstyps der "Urbanen Gebiete" wird zwar eine erleichterte Nachverdichtung in innerstädtischen Bereichen und eine bessere Nutzungsdurchmischung zwischen Wohnen, Gewerbe, Arbeit und Freizeit bezweckt. Der hierdurch ermöglichte kleinräumige Nutzungsmix kann innerstädtische Projektentwicklungen zwar durchaus fördern, stellt jedoch auch einige rechtliche Hürden für die Projektbeteiligten auf.

Nach der Zweckbestimmung dienen "Urbane Gebiete" dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichwertig sein (§ 6 a Abs. 1 BauNVO).

Die lärmbedingten Mehrbelastungen, die den Bewohnern "Urbaner Gebiete" gerade in der ohnehin kritischen Nachtzeit zugemutet werden, sind im Vergleich zu Wohn-, Misch- oder Kerngebieten immens und im Hinblick auf mögliche Gesundheitsgefährdungen auch sehr umstritten.

- Das Abstandsflächenrecht des Landes Sachsen-Anhalt würde bei Festsetzung eines Urbanen Gebietes unberührt bleiben. Allein dadurch, dass im "Urbanen Gebiet" eine höhere Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl als in einem Mischgebiet zulässig ist, wird nicht auch zugleich eine dichtere Bebauung der einzelnen Grundstücke ermöglicht. Vielmehr gelten auch bei der Entwicklung "Urbaner Gebiete" die landesspezifischen Vorgaben zur Einhaltung von Abstandsflächen.

Selbst wenn der Bebauungsplan Nr. 214 partiell aufgehoben werden würde, wäre das vom Vorhabenträger angestrebte Entwicklungsziel nach den dann geltenden Vorschriften des § 34 BauGB<sup>10</sup> in Verbindung mit den landesrechtlichen Vorschriften nicht erreichbar. Somit ergibt sich auch in dieser Hinsicht die Notwendigkeit, den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufstellen zu müssen.

Mit dem Vorhabenträger wurde im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplanes der bauliche Umfang für die gewollte Standortentwicklung festgelegt. Das auf den Vorhaben- und Erschließungsplan aufbauende Nutzungsbeispiel ist ergänzend zur Veranschaulichung der gewollten städtebaulichen Entwicklung Anlage dieser Begründung. Die Stadt Dessau-Roßlau geht davon aus, dass im Ergebnis der im Vorfeld durchgeführten frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen ergangenen Anregungen und Hinweise Konsens zur beabsichtigten baulichen Entwicklung besteht.

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Teil des Gemeindegebietes kann mit dem Vollzug vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes somit als gewahrt angesehen werden.

### **3.4 Aufstellungsverfahren**

#### **3.4.1 Verfahrensart**

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB definiert den vorhabenbezogenen Bebauungsplan folgendermaßen:

*"Die Gemeinde kann durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs-*

---

<sup>10</sup> Option bei Aufhebung oder Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 214 "Kristallpalast"

*und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluss nach § 10 Absatz 1 verpflichtet (Durchführungsvertrag)."*

Der Vorhabenträger ist im vorliegenden Fall die

Projektgesellschaft Wohnresidenz "Kristallpalast" Dessau GmbH  
Marburger Str. 112  
35396 Gießen

Die Stadt Dessau-Roßlau hält den Vorhabenträger aufgrund seiner mehrfach im Gebiet der Bundesrepublik erwiesenen Leistungsfähigkeit im Rahmen der hp & p Generalplanung GmbH und im Zusammenhang mit vergleichbaren Vorhaben für geeignet und in der Lage, das Vorhabens umzusetzen.

Zu den Bestandteilen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gehören

- der vorhabenbezogene Bebauungsplan,
- der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP), den der Vorhabenträger vorgelegt hat und der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird und
- der Durchführungsvertrag.

Der Durchführungsvertrag muss vor dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan durch den Stadtrat zustande kommen. Sein Entwurf ist Bestandteil der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 66 "Wohn- und Geschäftshaus an der Zerbster Straße" wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung mit Aufstellungsbeschluss des Stadtrates vom 05. September 2018 aufgestellt.

Der Bebauungsplan wird als sogenannter Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Somit gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Auf Grund seiner Größe und Lage im Stadtgebiet erfüllt das Planvorhaben die Anforderungsvoraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB:

Das Plangebiet liegt in der Dessauer Innenstadt und ist an zwei Seiten von öffentlichen Verkehrsflächen sowie von Bebauung umgeben. Es liegt damit im Siedlungsgebiet der Stadt Dessau-Roßlau. Es handelt sich um eine Brachfläche, die allseitig vom Innenbereich gemäß § 34 BauGB umschlossen ist und eindeutig zum besiedelten Bereich zugeordnet werden kann. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nutzung der einer innerstädtischen Brachfläche geschaffen werden. Damit dient der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung.

Die durch den Bebauungsplan festzusetzende zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt deutlich unterhalb des Schwellenwerts von 20.000 m<sup>2</sup>. Die festgesetzte Bruttogrundfläche umfasst insgesamt 2.100 m<sup>2</sup>, zuzüglich betrieblicher

Verkehrs- und Nebenflächen sowie Stellplätzen mit rd. 1.500 m<sup>2</sup>. Hinzu treten grundstücksgliedernde Eingrünungsmaßnahmen sowie öffentliche Verkehrsflächen mit rd. 555 m<sup>2</sup>.

Das beschleunigte Verfahren wäre allerdings ausgeschlossen, wenn:

- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP nach dem UVPG oder Landesrecht unterliegen, vorbereitet oder begründet wird oder
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannter Schutzgüter bestehen.

Die nachfolgende Darstellung ergibt, dass beide Sperrtatbestände im vorliegenden Fall nicht vorliegen.

So setzt der Bebauungsplan ein Baugebiet fest, welches der Unterbringung von nicht großflächigem Einzelhandel, Wohnen und hierunter auch solche, die der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen, Gastronomie und Dienstleistungen dient. Damit ist nicht erkennbar, dass der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen oder eine Zulässigkeit von Vorhaben, die Anlage des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Land Sachsen-Anhalt (UVPG LSA) unterliegen.

Bei den in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgütern handelt es sich um die "Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete (Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes)". In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich keine der vorgenannten Schutzgebiete. Die nächstgelegenen FFH- und Vogelschutzgebiete befinden sich in ca. 500 m Entfernung entlang des Flusslaufes der Mulde. Zwischen dem Plangebiet und dem zuvor genannten Gebieten befinden sich zahlreiche mehr- und vielgeschossige Baukörper. Darüber hinaus liegt die Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB für die Anwendung des § 13a BauGB vor (Nichtbeeinträchtigung der im § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB genannten Schutzgüter).

Für den Bebauungsplan ist im Rahmen seiner Aufstellung die Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz zu bewerten und den unterschiedlichen Verkehrsarten gerecht werdend, auszugestalten. Hierzu wurde eine verkehrstechnische Untersuchung<sup>11</sup> angefertigt, welche mit ihren relevanten Aussagen in die Festsetzungen des Bebauungsplanes überführt wird. Ferner wurde eine schalltechnische Bewertung<sup>12</sup> sowie ein Baugrundgutachten<sup>13</sup> für den Standort erstellt, um schädliche Umwelteinwirkungen auf umgebende, schutzbedürftige Nutzungen, aber auch für schutzbedürftige Nutzungen im Plangebiet selbst zu vermeiden, um Kostensicherheit im Hinblick auf die Baukörper und Infrastrukturentwicklung am Standort zu erlangen. Zur Klarstellung der

---

<sup>11</sup> Verkehrstechnische Untersuchung Wohn- und Geschäftshaus Kristallpalast Zerbster Straße, Nr. 2019-0190, Schlothauer & Wauer Ingenieurgesellschaft für Straßenverkehr mbH, Berlin, Stand: September 2019, Fortschreibung vom 06.11.2020

<sup>12</sup> Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 66 "Wohn- und Geschäftshaus an der Zerbster Straße Nr. 19055, Bonk-Maire-Hoppmann PartGmbH, Garbsen vom 01.02.2021

<sup>13</sup> Baugrundgutachten (Voruntersuchung) "Wohnresidenz Kristallpalast" in Dessau, Ing.büro Brugger, Dessau, 29.04.2019

naturschutzfachlich relevanten Gesichtspunkte wurde ein Artenschutzfachbeitrag<sup>14</sup> erstellt.

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB ist das beschleunigte Verfahren auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten sind. In § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz heißt es:

*"Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden."*

Das Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr hat in seiner Stellungnahme vom 30. Oktober 2018 bestätigt, dass die Planung nicht raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend oder raumbeeinflussend ist. Darüber hinaus sind schädliche Umwelteinwirkungen bzw. schwere Unfälle, die vom Gebiet selbst ausgehen, in Anbetracht der geplanten Art der baulichen Nutzung nach menschlichem Ermessen auszuschließen. Weiterhin gibt es in der Umgebung des Plangebietes keine Nutzungen, von denen schädliche Umwelteinwirkungen oder schwere Unfälle zu erwarten sind.

Damit bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB liegen nach alledem vollständig vor; der vorliegende Bebauungsplan darf daher als Plan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Infolgedessen ist die Durchführung einer formalisierten Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB nicht erforderlich. Dennoch sind Umweltbelange – wie zuvor beschreiben - in die Planung einzustellen.

Für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sprechen zudem verfahrensbedingte Zeit- und Kostenersparnisgründe für die bevorstehende Investition des Wohn- und Geschäftshauses und die Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes im Kontext der aktuellen Stadtentwicklung. Hierdurch kommt auch die investorenfreundliche Haltung der Stadt Dessau-Roßlau zum Ausdruck, gegenüber dem Vorhabenträger dessen berechtigtes Interesse an einem zügigen Abschluss des Planverfahrens zu unterstützen.

---

<sup>14</sup> 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

### 3.4.2 Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemeinsam mit der Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im Amtsblatt der Stadt Dessau-Roßlau am 29. September 2018, Ausgabe 10/2018, 12. Jahrgang bekannt gemacht. Mit ihr wurde darauf hingewiesen, dass im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 2 BauGB insbesondere von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen wird.

### 3.4.3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung fand auf Grundlage eines Informationsblattes sowie Präsentationszeichnungen des zukünftigen Vorhabens vom 08. Oktober 2018 bis zum 09. November 2018 statt.

Damit sind die grundlegenden Informationen zu Ausgangslage und Planungserfordernis, zum Geltungsbereich und zur Lage, zu den Zielen und Zwecken der Planung sowie dem Umfang und Detaillierungsgrad der zu ermittelnden Umweltbelange vermittelt worden.

Im Rahmen der Beteiligung ergab sich eine Anfrage zur Historie des Areals und eine Anregung zum Festhalten an der ursprünglich mit dem Bebauungsplan Nr. 214 verbundenen Zielsetzung einer Kultur- und Veranstaltungsstätte. Die hinter der Anregung stehende Bürgerin wurde von der Stadtverwaltung nicht nur darüber informiert, dass mit dem Wechsel des Eigentümers eben jener für eine solche Nutzung nicht zur Verfügung steht. Darüber hinaus wurde ihr die Entwicklung der Stadt seit 2010 auf dem Gebiet der Veranstaltungsstätten und die für den Betrieb einer solchen Stätte zu berücksichtigenden Alternativen mit der Anhalt-Arena, dem Anhaltischen Theater und dem Golf-Park erläutert.

Eine weitere Stellungnahme betrifft die Berücksichtigung der in der Nachbarschaft ausgeübten Gewerbe und die damit verbundene 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.

### 3.4.4 Nachbargemeindliche Abstimmung

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte auch die Abstimmung mit den Nachbargemeinden. Damit wurden die gesetzlichen Anforderungen aus § 2 Abs. 2 BauGB erfüllt. Von den beteiligten Städten und Gemeinden wurden keine der Planung des Vorhabens entgegenstehenden Belange geltend gemacht.

### 3.4.5 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ergaben sich sachdienliche Hinweise zur Berücksichtigung für die Erarbeitung des Entwurfs der Begründung bzw. der Planzeichnungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan, für die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB.

Hierzu gehören unter anderem:

- die vollumfängliche Lage innerhalb eines archäologischen Kulturdenkmals gemäß § 2 DenkmSchG LSA mit der Bezeichnung Innenstadt Dessau, einem Denkmal von überregionaler Bedeutung. Das Kulturdenkmal ist durch Teildokumentationen und Scherbenfunde belegt.
- die Empfehlung, für die Neubebauung Baugrunduntersuchungen vornehmen zu lassen.
- das Vorhandensein von Grenzeinrichtungen im Plangebiet und die Beachtung der vor diesem Hintergrund geltenden gesetzlichen Bestimmungen zur Vermeidung der Veränderung und Beseitigung sowie zum Verbot des unbefugten Einbringens solcher Einrichtungen.
- die Lage in einem Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz "Mulde" gemäß Grundsatz 9 Nr. 2 des REP ABW und zu einer dementsprechend angepassten Nutzung.
- die Lage in einem Gebiet mit einem signifikanten Hochwasserrisiko (HQ<sub>200</sub>) gemäß § 73 Absatz 1 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz.
- der Bedarf einer elektrischen Anschlussleistung von 300 KW und einer Wärmeleistung von 300 KW bis 500 KW und einer sich daraus ergebenden Notwendigkeit der Errichtung einer Trafostation auf dem Grundstück nahe der Zerbster Straße, die ein Obsoletwerden der auf dem Grundstück trassierten Leitung und schlussendlich die Neubebauung ermöglicht.
- der umfangreiche Leitungsbestand auf dem Grundstück und die medientechnischen Anforderungen an das Vorhaben, hierunter die Lage in einem Vorzugsbereich zur Versorgung mit Fernwärme.
- die Lage in einer Kampfmittelverdachtsfläche (ehemaliges Bombenabwurfgebiet) und damit verbunden, die Beachtung möglicher Funde von Bombenblindgängern.
- die rückwärtige Erschließung des Plangebietes über die Ausfahrt des Parkhauses Teichstraße.
- die Unterbringung erforderlicher Stellplätze auf dem Vorhabengrundstück und alternativ im Parkhaus Teichstraße.
- die Vermeidung der Belieferung von der Zerbster Straße aus.
- die Beachtung brandschutzrechtlicher Anforderungen.
- das Vermeiden des Rückwärtsfahrens von Fahrzeugen der Daseinsvorsorge durch Planung und Umsetzung einer geeigneten Wendestelle.

- die Unterbringung von Baum- und Gehölzpflanzungen auf dem Vorhabengrundstück und unter Berücksichtigung des Leitungsbestandes und geplanter Leitungsverläufe.
- die prioritäre Beachtung der denkmalgeschützten Fassade und weiterer im Umfeld befindlicher Kulturdenkmale.
- die vollständige Einbeziehung der Ausfahrt des Parkhauses Teichstraße bis zur Einmündung in die Rabestraße in den Geltungsbereich der Planung.
- die Berücksichtigung der Abstandsflächenproblematik.
- die Berücksichtigung brandschutzrechtlicher Anforderungen bei der Errichtung von Außenwänden an Grundstücksgrenzen.
- die Darstellung der Erreichbarkeit des Vorhabengrundstücks für Fahrzeuge der Daseinsvorsorge.
- die Ermittlung und Bewertung der zu erwartenden vorhabenbedingten Geräuschimmissionen und der auf das Vorhaben einwirkenden Geräusche.
- die Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Aspekte, insbesondere die Niststätten für freibrütende Vogelarten und die Ermittlung und Bewertung des potentiellen Vorkommens von Gebäudebrütern, freibrütenden Vogelarten und Fledermäusen sowie das Vorhalten ggfs. erforderlicher Ersatzmaßnahmen.

Die Entwürfe des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind danach städtebaulich so angelegt, dass für die geplanten Nutzungen Teilflächen festgesetzt werden, die dem beabsichtigten Vorhaben auf der einen Seite gerecht werden können, auf der anderen Seite städtebauliche Restriktionen aber nur in dem Maße erfolgen, wie sie für eine prinzipielle städtebauliche Ordnung im Bebauungsplangebiet erforderlich sind. Der Durchführungsvertrag und der Vorhaben- und Erschließungsplan zur städtebaulichen Planung (§ 12 Abs. 1 BauGB) regeln darüber hinaus die Rahmenbedingungen zur Umsetzung der Planung.

Die durch den Bebauungsplan ausgelösten Konflikte werden im Hinblick auf den Immissions-, Natur- und Artenschutz durch die Einbeziehung aller relevanten Flächenanteile in den Geltungsbereich oder über vertragliche Vereinbarungen, wie vor, sowie die Verfahrensbeteiligung der relevanten Stellen, Ämter und Behörden ausreichend im Sinne des Ordnungs- und Nachhaltigkeitsprinzips gemäß § 1 Abs. 5 BauGB gelöst.

Besonders hervorzuheben ist, dass sich die Stadt Dessau-Roßlau hier nach der Beteiligung des städtischen Tiefbauamtes und des Amtes für Ordnung und Verkehr zur Berücksichtigung der Belange der Verkehrssicherheit dafür entschieden hat, die Ausfahrt aus dem Parkhaus komplett in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einzubeziehen. Rechtsgrundlage dafür ist § 12 Absatz 4 BauGB.

Die weiteren verfahrensrechtlichen Anforderungen an das Planverfahren, im Hinblick auf die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, werden im laufenden Planverfahren erfüllt.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Hierzu kann auf die Aussagen unter Kapitel 3.1. verwiesen werden.

Den Durchführungsvertrag zur vorhabenbezogenen städtebaulichen Planung wird die Stadt Dessau-Roßlau mit dem Vorhabenträger vor Satzungsbeschluss schließen.

## **4. BESTANDSAUFNAHME**

### **4.1 Eigentumsverhältnisse**

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich für den Vorhabenstandort des Wohn- und Geschäftshauses auf den im Eigentum des Vorhabenträgers stehenden Flurstücken 12060 und 3470/5, beide Flur 23, Gemarkung Dessau. Fernerhin zählen, auf Grund der Notwendigkeit der Festsetzung von Erschließungsanlagen und im Interesse der Verkehrssicherheit das Flurstück 8693, Flur 23, Gemarkung Dessau in städtischem Eigentum dazu.

### **4.2 Aktuelle Nutzung und Gestalt**

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist Bestandteil der historischen Innenstadt von Dessau. Es ist Bestandteil des nördlichen Abschnitts der Zerbster Straße und der hier gelegenen Handels- und Dienstleistungs- sowie gastronomischen Einrichtungen. Die Erdgeschosszonen sind hier im Wesentlichen frei von Wohnnutzungen. Sie dienen, wie zum Teil auch die Obergeschosse, Handels- und Dienstleistungsnutzungen sowie freien Berufen, auch gastronomische Einrichtungen bestimmen das Bild. Darüber hinaus sind in den oberen Geschossen der Zerbster Straße Wohnnutzungen vorhanden.

Schräg gegenüber, nordwestlich gelegen, im ehemaligen Palais Dietrich, ist die wissenschaftliche Bibliothek der Anhaltischen Landesbücherei Dessau untergebracht.

Südwestlich grenzt auf der anderen Seite der Zerbster Straße ein größtenteils 6-geschossiges Hotelgebäude an.

Östlich des Vorhabengrundstücks, auf der gegenüberliegenden Seite der Parkhausausfahrt, befindet sich das 1903/04 von Gustav Teichmüller als Volksschule erbaute und 2003 erweiterte, heutige Liborius-Gymnasium in Trägerschaft des Bistums Magdeburg, einschließlich Turnhalle. Das bereits genannte Parkhaus Teichstraße wird privat betrieben und hat eine Kapazität von 382 Parkplätzen.

Die Gebäude entlang der Straßenflucht der Zerbster Straße bilden mit der Fassade des ehemaligen Palais Branconi eine einheitliche Bauflucht. Sie wurden ohne seitlichen Grenzabstand, unmittelbar auf der Grundstücksgrenze zur Straße errichtet. Die Hauptgebäude, angrenzend an die Zerbster Straße, haben steil geneigte Dächer, wobei nahezu alle Formen anzutreffen sind. Überwiegend sind diese ausgebaut.

Insgesamt kann für das südwestliche und nordwestliche direkte Umfeld des Plangebietes noch auf eine kleinteilige Struktur und einen für Dessauer Verhältnisse umfangreichen, vor dem 2. Weltkrieg errichteten Gebäudebestand verwiesen werden. Dagegen haben die Baukörper von Parkhaus, Schulgebäude und Turnhalle durchaus Gebäudelängen von 60 m und mehr aufzuweisen. Allerdings besitzen auch diese eine in der Regel stimmige Baukörpergliederung.

Den größten Teil des gegenwärtig leerstehenden Grundstücks nimmt der sog. Kristallpalast ein. Dieser wurde zunächst 1795/96 als Palais des Reisemarschalls des Fürsten Franz, Franz Anton Salvator von Branconi, anstelle des Geiststifts, durch Friedrich Wilhelm von Erdmannsdorff errichtet. Ab 1815 war es im Besitz der Familie Mann, bis

es 1903 der Bauunternehmer Friedrich Bolling erwarb und daraus nach dem Vorbild des London Crystal Palace die modernste Gaststätte der Residenzstadt machen wollte. Im ehemaligen Wohnhaus wurde 1904 das erste Restaurant eröffnet, 1905 folgte die Einweihung des Fürstensaales. Mit einem großen und einem kleinen Saal diente der "Kristallpalast" vielen gesellschaftlichen Veranstaltungen der Dessauer Bürger.

Nach dem Bombenangriff am 07. März 1945 brannte das Gebäude aus. Bereits im Juli 1945 wurde mit einem reduzierten Wiederaufbau des Kristallpalastes als Theatersaal für Oper und Schauspiel begonnen. Mit der Wiedereröffnung des Theaters 1949 übernahm die Konsumgenossenschaft den Kristallpalast und nutzte ihn als gastronomischen und kulturellen Bereich in der Mitte der Stadt. Das Vorderhaus wurde nicht wiederaufgebaut, die Fensteröffnungen zugemauert und in der Mitte der Fassade ein Zugang geschaffen. Bis weit in die 1970er Jahre hinein war der Kristallpalast die Dessauer Adresse für attraktive Freizeitgestaltung, beginnend bei Boxkämpfen über Varieteeveranstaltungen und große Bälle, Messen und Modenschauen sowie Konzerten. Seit ca. 30 Jahren steht das Gebäude durchgängig leer und verfällt zusehends.

Der zur Zerbster Straße im rückwärtigen Bereich des Grundstücks gelegene massive Baukörper des Kristallpalastes, welcher große Teile des Vorhabengrundstücks einnimmt, besteht im Wesentlichen aus 3 Baukörpern – dem Foyer mit darüber liegendem kleinem Saal, dem großen Saal mit Galerie und sowie einem Bühnenhaus, dessen Rückfront unmittelbar an die Ausfahrt des Parkhauses Teichstraße grenzt. Die Gebäudelänge beträgt ca. 60 m. Die Firsthöhe gegenüber der Parkhausausfahrt erreicht ca. 21 m. Zum Vergleich: Die Eckbebauung Zerbster Straße/Rabestraße hat eine Firsthöhe von ca. 19,30 m, die Dachterrasse des Hotels Ecke Zerbster Straße/Poststraße hat in etwa die gleiche Höhe.

Die Wohnhäuser entlang der Rabestraße (Nr. 5, 7) haben Firsthöhen zwischen 15 und 17 m. In der Zerbster Straße, nördlich des Kristallpalastes, sind die Gebäude etwas niedriger mit rd. 16 m Firsthöhe. Das Parkhaus Teichstraße besitzt eine Höhe von ca. 14 m über Gelände, der Neubau des Liborius-Gymnasiums hat eine Traufhöhe von ca. 16,20 m. Das überwiegend sechsgeschossige Hotel mit einem 7. Geschoss als dominante Eckbetonung hat eine Höhe von ca. 23 m über Gelände (vgl. hierzu nachfolgende Abbildungen).

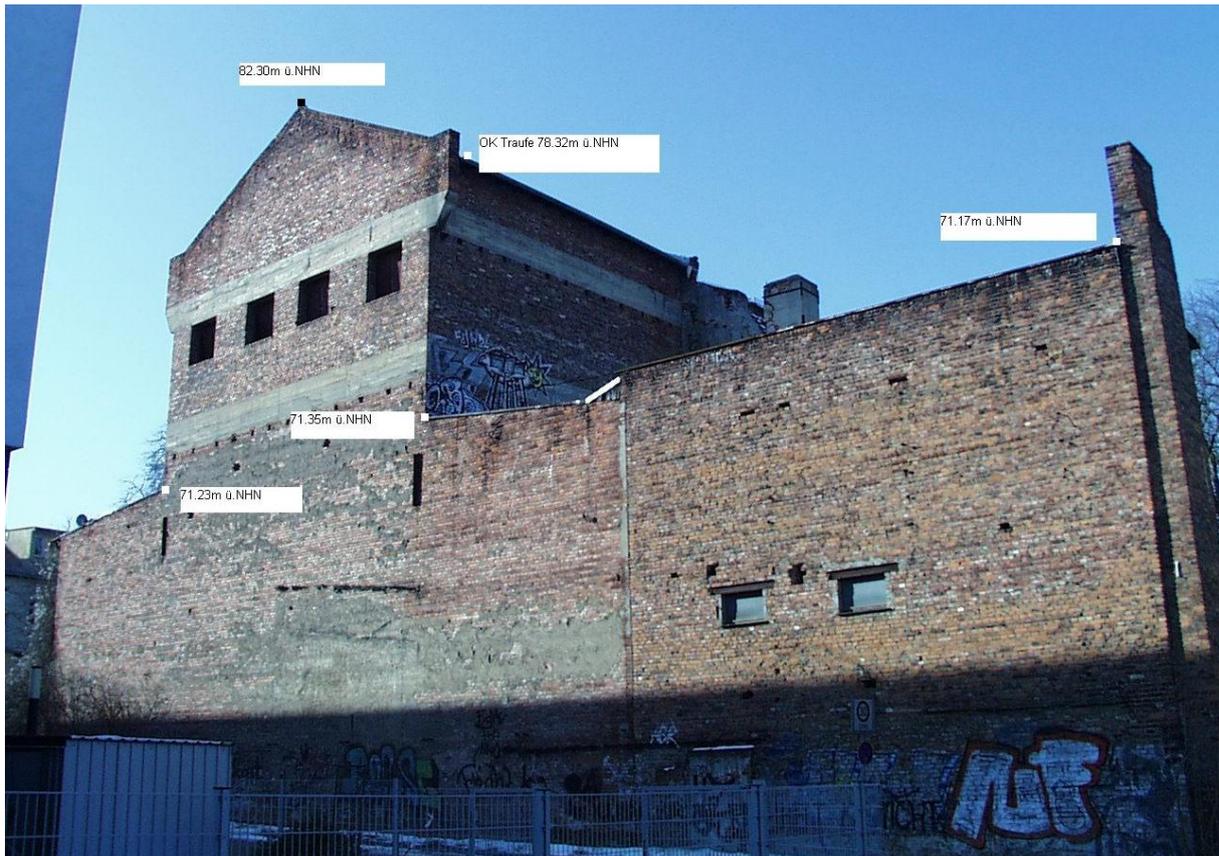


Abbildung 1 Kristallpalast Ostseite im Bestand

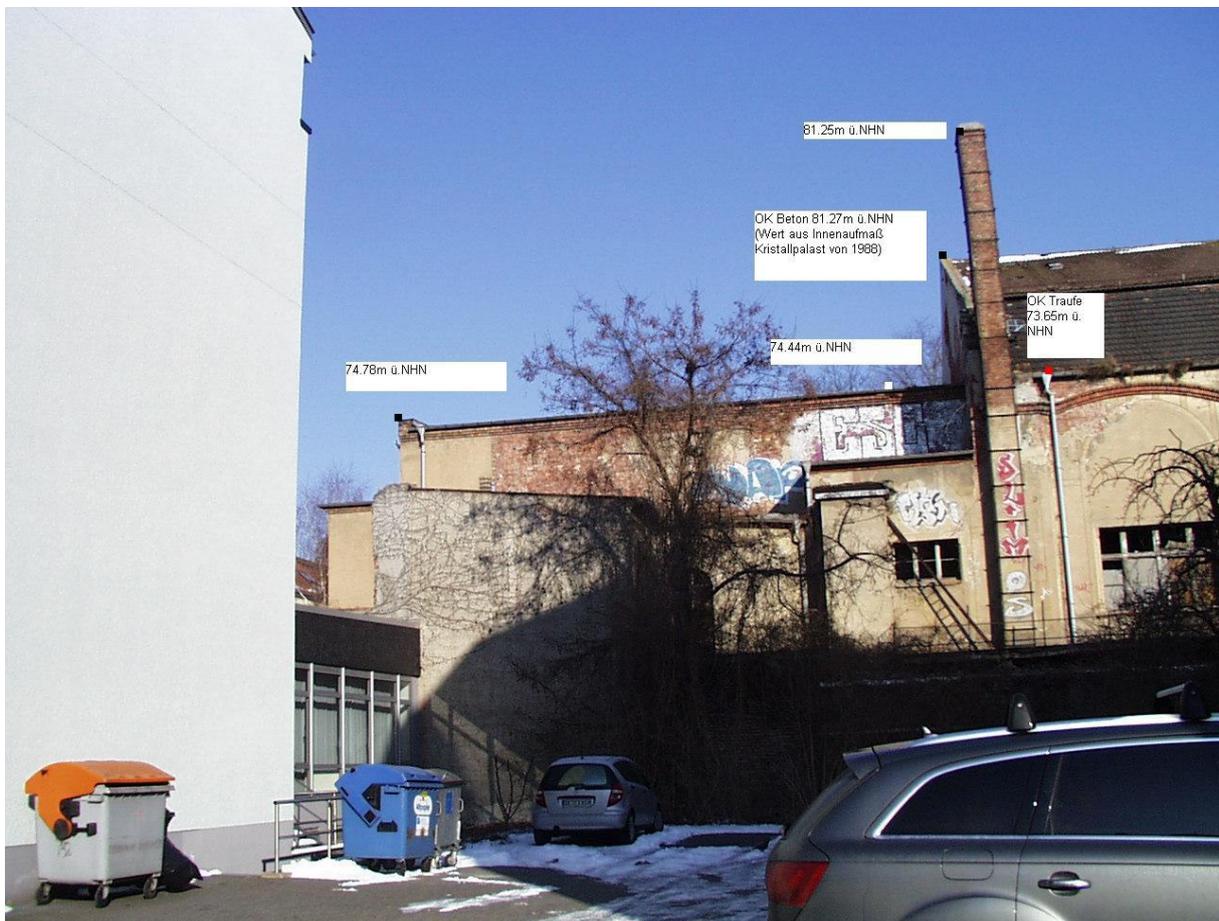


Abbildung 2 Kristallpalast Südseite im Bestand



Abbildung 3 Kristallpalast Westseite im Bestand

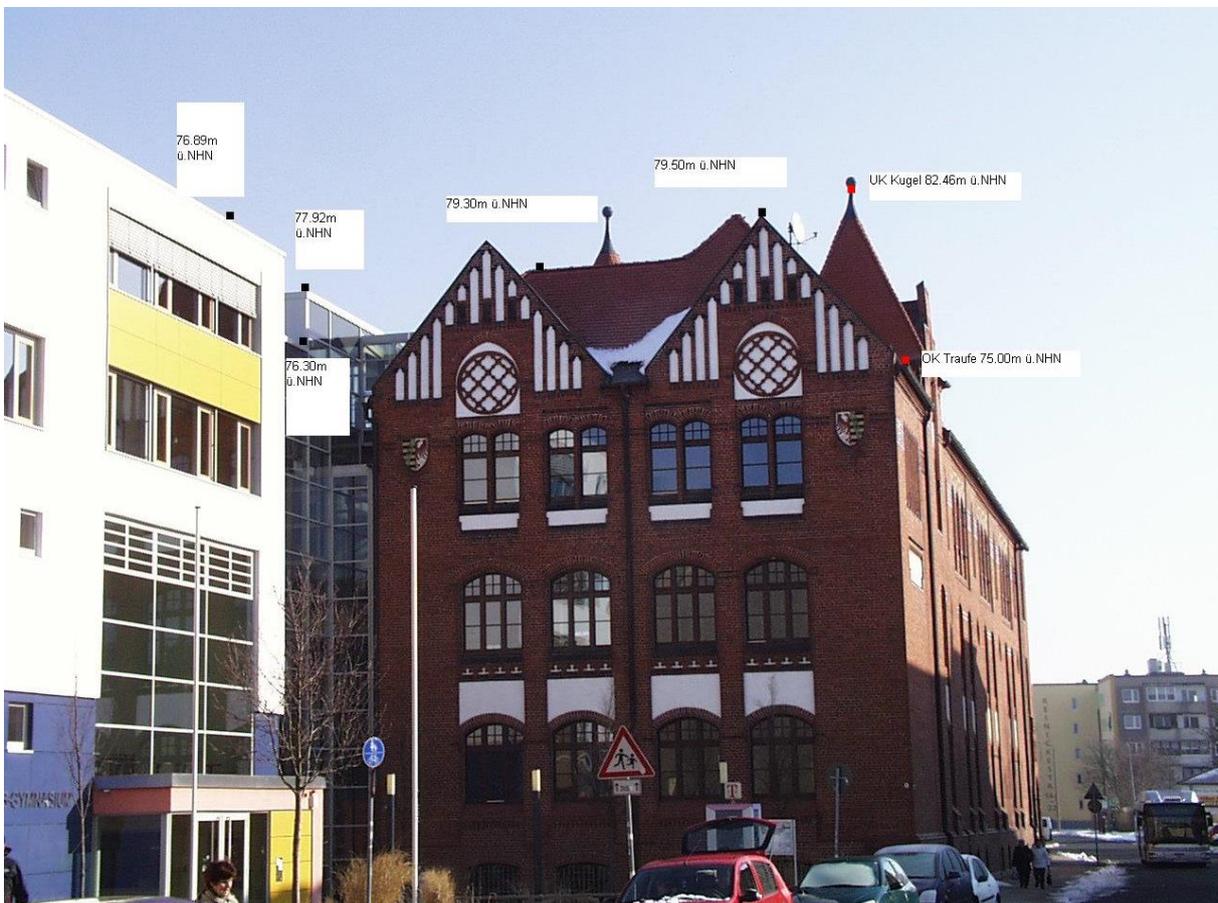


Abbildung 4 Liboriusgymnasium

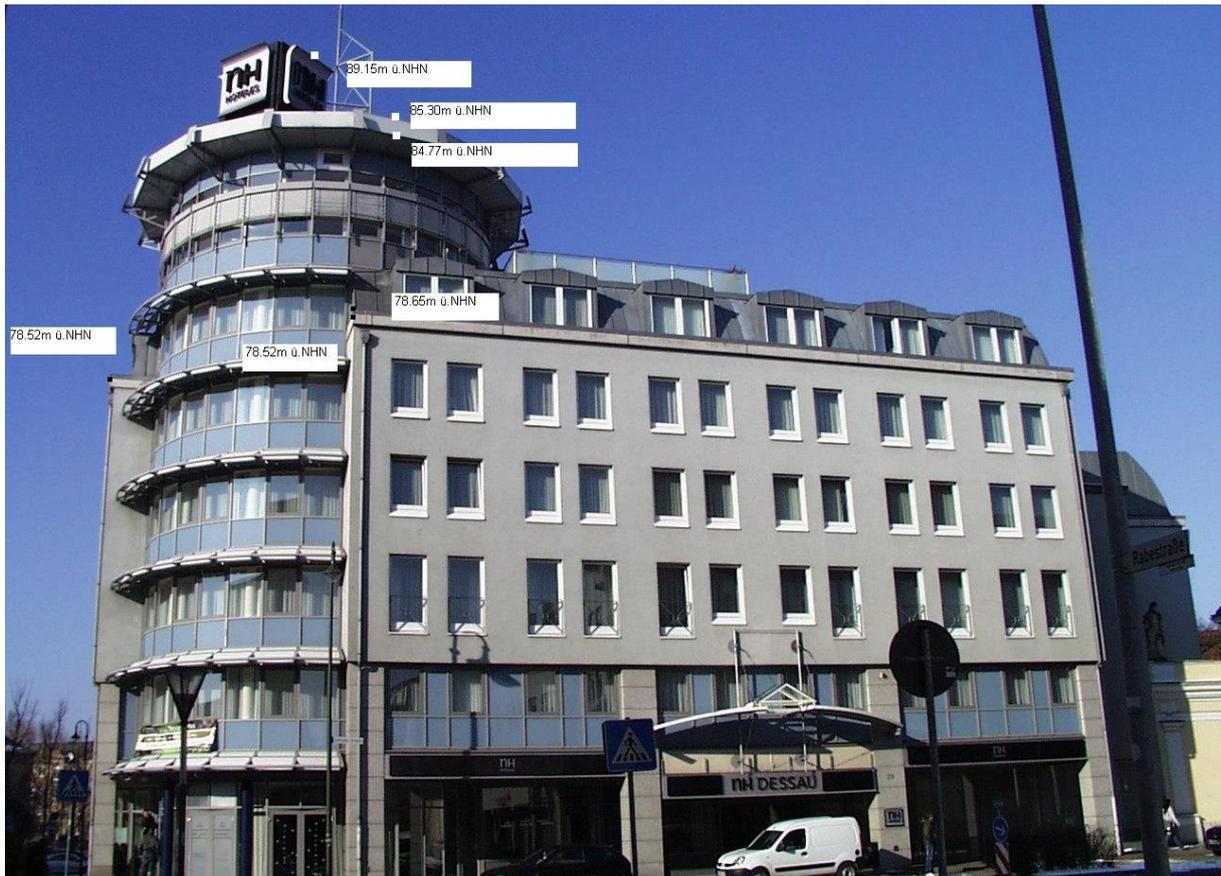


Abbildung 5 Hotel an der Ecke Poststraße / Zerbster Straße



Abbildung 6 Parkhaus an der Teichstraße



Abbildung 7 Rabestraße 1 und 2



Abbildung 8 Rabestraße 5



Abbildung 9 Rabestraße 7



Abbildung 10 Zerbster Straße 32 und 34



Abbildung 11 Palais Dietrich

Der Gesamteindruck der Straßenräume Rabestraße und Zerbster Straße (nördlicher Teil) wird in Folge der denkmalgerechten Sanierung der historischen Straßenfassade des Palais Branconi den Eindruck der Geschlossenheit und stadträumlich adäquater Maßstäblichkeit nicht verlieren. Die unter Denkmalschutz stehende Fassade des Palais Branconi weist ebenso wie das Palais Dietrich klassizistische Gestaltungsmerkmale auf. Das letztgenannte ist heute noch durch einen stark hervortretenden Mittelrisalit mit später angebaute zweiseitiger Freitreppe zum Mittelportal gegliedert. Sowohl am Kristallpalast als auch dem südlich angrenzenden Wohn- und Geschäftshaus sind Jugendstilelemente anzutreffen.

Städtebaulich dominante Gebäude mit hohem Gestaltungswert im weiteren Umfeld des Plangebietes sind das Rathaus und die katholische Kirche. Die 1903/04 erbaute Schule, heute Bestandteil des Liborius-Gymnasiums, stellt ebenfalls einen anspruchsvollen Ziegelbau mit gothisierenden und Jugendstilformen dar und ist von besonderer Wirkung innerhalb der Rabestraße. Mit der Neubebauung wird in moderner Formensprache auf die historische Bebauung eingegangen. Hierzu zählt die Aufnahme von Gesimsen und durchgehender vertikaler Strukturelemente. Für den Schulneubau bilden geschlossene Wandflächen den Rahmen für durchgehende Fensterbänder. Den Parkdecks wurden in verschiedenen Ebenen horizontale und vertikale Gliederungselemente vorgesetzt. Als Material dominieren in der Zerbster Straße Putzflächen, aber auch Klinkermauerwerk ist im Umfeld typisch. In den Baulücken werden jeweils die Randgiebel sichtbar. Die Rückseite des Kristallpalastes zur Ausfahrt verfügt nur über einzelne Öffnungen im oberen Gebäudeteil.

### **4.3 Umweltbelange (Umweltschutzgüter, Natur und Landschaft)**

Gemäß § 13 a BauGB ist für Bebauungspläne der Innenentwicklung eine Umweltprüfung nicht erforderlich, sofern die festgesetzte Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt. Dies ist vorliegend der Fall, der Geltungsbereich hat eine Gesamtfläche von lediglich rd. 4.600 m<sup>2</sup>. Die festgesetzte Bruttogrundfläche umfasst insgesamt 2.100 m<sup>2</sup>, zuzüglich betrieblicher Verkehrs- und Nebenflächen sowie Stellplätzen mit rd. 1.500 m<sup>2</sup>. Hinzu treten grundstücksgliedernde Eingrünungsmaßnahmen sowie öffentliche Verkehrsflächen mit rd. 1.000 m<sup>2</sup>.

FFH-Gebiete und andere Schutzgebiete von europäischem oder nationalem Rang sind weder im Plangebiet noch in der unmittelbaren Umgebung vorhanden. Anhaltspunkte für Auswirkungen auf die im § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB genannten Gebiete von gemeinschaftlichem Interesse (s. o.) sind nicht gegeben, sodass auf eine Voruntersuchung diesbezüglich verzichtet werden kann. Durch die Planung werden erkennbar auch keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet.

Die Eingriffsregelung nach §§ 14 ff BNatSchG<sup>15</sup> findet im vorliegenden Fall keine Anwendung, für das Verhältnis zum Baurecht (§ 18 BNatSchG) kommen hier die Regelungen des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB zum Tragen, wonach der Eingriff bereits vor Durchführung der hiesigen Bauleitplanung als zulässig gilt. Die Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung wird damit obsolet.

Dies entbindet die Stadt jedoch nicht von der Ermittlung der Belange von Natur und Landschaft, die sich nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand wie folgt beschreiben lassen.

#### **Landschaftsplan**

Der Landschaftsplan der Stadt Dessau (2003/Aktualisierung 2013) ordnet das Plangebiet dem Ortsinnenbereich (Kernbereich mit überwiegend Mischbebauung) zu. Im Plangebiet - wie in der Umgebung - ist eine intensive anthropogene Überprägung im Kontext innerstädtischer Verdichtungsstrukturen und hohen Nutzungsintensitäten zu konstatieren. Dementsprechend ist die Leistungs- und Funktionsfähigkeit der Schutzgüter auf ein Minimum reduziert und der Landschaftsplan weist dem Bereich keine besondere Bedeutung zu. Die starke Überprägung und die baulich verdichtete Umgebungssituation wirken zudem und auch dauerhaft einschränkend auf die Regenerationsfähigkeit des Standortes.

#### **Ortsbild / Landschaft / Naturraum / Erholungswert**

Durch die Lage im zentralen Innenstadtbereich und die umgebende dichte Bebauung sind keine räumlichen Bezüge zu städtischen Grünflächen in der Umgebung oder zu den naturnahen Landschaftsbereichen an der Mulde gegeben. Das Gelände ist seit der Nutzungsaufgabe nicht mehr zugänglich und hat aktuell keinen Erholungswert. Die ehemals gestalteten grünen Außenbereiche des Kristallpalastes befinden sich in einem desolaten Zustand.

---

<sup>15</sup> Bundes-Naturschutzgesetz vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)

Wahrnehmbar ist der große Baukörper hauptsächlich von Norden (beim Blick aus dem Parkhaus Teichstraße) und von Osten. Durch die rückwärtige Lage hinter der Bebauung an der Zerbster Straße und der Rabestraße ist er von dort kaum zu sehen. Dazu trägt an der Südseite auch der vorhandene Gehölzaufwuchs bei, die Hofsituation der Zerbster Straße 38 an sich ist so bebaut, dass kaum Blickbeziehungen bestehen. Im Nahbereich des zusehends verfallenden großen Baukörpers herrscht im Zusammenwirken mit der Vermüllung und dem Aufwuchs an trüben und feuchten Tagen eine düstere Atmosphäre. Durch die "Insellage" kommt dem aus der Erbauungszeit des Kristallpalastes stammenden Altbaumbestand aber Bedeutung als Refugium für siedlungsgewohnte Tierarten zu. Begrünte Innenhöfe mit Bäumen und Büschen sind inselartig auch in der Umgebung vorhanden. Die in Siedlungen lebenden Vögel finden hier geeignete Brutplätze.

## **Mensch**

Gegenwärtig findet im Plangebiet keine Nutzung statt. Bis 1990 wurde der Kristallpalast als Veranstaltungsstätte genutzt, was hinsichtlich der für die menschliche Gesundheit relevanten Immissionen gemäß geltendem Recht mit den Schutzansprüchen der nächstgelegenen Wohnnutzung (als empfindlichster Nutzung in der Umgebung) in Einklang gebracht werden musste. Das wird auch für das neue Vorhaben der Fall gelten. Die derzeitigen gewerblichen Nutzungen an der Zerbster Straße und der Rabestraße können mit den vorhandenen Wohnnutzungen (in den Obergeschossen der anliegenden Gebäude) als verträglich i. S. d. geltenden immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen angenommen werden.

Für das Vorhaben wurden ein Verkehrsgutachten und ein schalltechnisches Gutachten erstellt, welche beide als Anhang bzw. Anlage Bestandteil dieser Begründung sind<sup>16 17</sup>. Vom aktuellen Verkehrsgeschehen auf der Zerbster Straße und der Rabestraße sowie durch die östlich am Plangebiet vorbeiführende Ausfahrt vom Parkhaus Teichstraße (im Norden) gehen demnach keine erheblichen Schallbelastungen oder relevante Störungen für die Umgebungsnutzungen aus. Schalltechnisch ist die Situation am Standort und für die am nächsten gelegenen Wohnnutzungen als mischgebietstypisch und damit für das Wohnen grundsätzlich geeignet einzuordnen. Die im Osten benachbarte Schulnutzung wird schalltechnisch ebenfalls mischgebietstypisch beurteilt.

Das Verkehrsaufkommen ist insgesamt gering, Spitzenstunden sind 07:00 Uhr – 08:00 Uhr, 12:00 Uhr – 13:00 Uhr und 15:00 Uhr, der Knoten Rabestraße/Parkhausausfahrt ist in seiner Kapazität dadurch nicht ausgelastet.

Die zentrale innerstädtische Lage besitzt auch eine gute Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln; Pkw-Stellplätze sind in den anliegenden Straßen sowie in der Nähe derzeit ausreichend vorhanden. Das Parkhaus beherbergt aktuell hauptsächlich Dauerparker und ist noch nicht ausgelastet (s. hierzu auch Kap. 4).

---

<sup>16</sup> Schlothauer & Wauer (Verf.): Verkehrstechnische Untersuchung Wohn- und Geschäftshaus Kristallpalast Zerbster Straße, Projekt-Nr. 2019-0190, September 2019, Fortschreibung 06.11.2020

<sup>17</sup> Bonk, Maire, Hoppmann PartGmbH (Verf.): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 66 "Wohn- und Geschäftshaus an der Zerbster Straße", Nr. 19055, 01.02.2021

Entlang der Parkhausausfahrt befindet sich ein Fuß- und Radweg, der rege genutzt wird, u. a. auch, um das Liborius-Gymnasium zu erreichen; durch Zählung und Hochrechnung wurde ein bemerkenswertes Fahrradaufkommen von 1.400 Fahrten über 24 h ermittelt.

Für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr ist weiterhin im Einsatzfall die Durchfahrt von der Rabestraße zur Teichstraße und umgekehrt entlang des Parkhauses zu gewährleisten.

### **Fläche**

Das Plangebiet umfasst rd. 4.400 m<sup>2</sup> Fläche, die überwiegend durch den massiven Baukörper des Kristallpalastes mit Nebenanlagen und Zugängen beansprucht wird. Im Norden, bereits außerhalb des Plangeltungsbereiches, erstreckt sich bis zum Parkhaus Teichstraße auf ganzer Länge ein unbebauter Grünstreifen, der regelmäßig gepflegt wird. Auf dem Gelände befinden sich gebäudenah mehrere Gruppen von Großbäumen.

### **Boden- und Wasserhaushalt**

Die Natürlichkeit der Böden im Plangebiet ist vollständig überformt durch die langwährende Bautätigkeit im historischen städtischen Kernbereich. Der Versiegelungsgrad ist hoch und auch die Böden unter den augenscheinlichen Freiflächen sind stark funktionsgestört durch im Untergrund befindliche Fundamente, Leitungen, Kabeltrassen u. ä.. Das vorhandene Gebäude ist unterkellert. Altlastenverdacht ist nicht gegeben, nach gegenwärtigem Wissensstand sind keine schädlichen Bodenverunreinigungen zu verzeichnen. Wegen der starken Zerstörung der Innenstadt im zweiten Weltkrieg und als Folge des Bombenangriffs vom 07.03.1945 können Kampfmittel im Boden vorhanden sein. Vor Baubeginn muss das Plangebiet soweit untersucht sein, dass für die Bodeneingriffe Kampfmittelfreiheit bescheinigt werden kann. Ebenso sind Trümmerreste, Bauschutt und verschiedene Bodensubstrate infolge von Abgrabungen und Verfüllungen aus der Nutzungsgeschichte des Areals in den Boden eingebracht.

Das anfallende Oberflächenwasser kann wegen der aktuell hohen Überbauung/Versiegelung und der sonstigen Bodenstörungen nicht vollständig vor Ort versickert werden, es wird auch vom anliegenden Mischwasserkanalsystem (Zerbster Straße und Rabestraße) aufgenommen. Der Untergrund des ganzen Geländes wird von Auffüllungen, die bis in Tiefen von bis zu 2,90 m unter Gelände reichen, bestimmt. Darunter stehen der natürliche holozäne Auenlehm und bei 7,50 m unter Gelände pleistozäne Sande an. Wegen des starken Störgrades sind hydraulische Wechselbeziehungen zum Grundwasser nur noch bedingt vorhanden (s. hierzu auch Ausführungen aus dem Baugrundgutachten in Kap. 6.8).

### **Baugrund und Hydrogeologie**

Das natürliche Gelände im Plangebiet lag ursprünglich im Niveau zwischen ca. 60,00 und 60,50 m NHN. Im Zuge der Bautätigkeit wurde das Gelände flächendeckend um ca. 1,00 m aufgehöhht. Aktuell liegt das Gelände am Kristallpalast nördlich davon bei ca. 61,20 bis 62,20 m NHN, östlich davon bei ca. 60,90 m NHN, südlich davon zwischen 60,90 m NHN und 61,50 m NHN und westlich davon bei ca. 62,40 m NHN.

Der Standort des Plangebietes befindet sich in der Erdbebenzone 0 und außerhalb relevanter geologischer Störungen. Das Baufeld liegt im Urstromtal der Elbe, ca. 2,5 km südöstlich der Elbe und ca. 0,5 km nordwestlich der Mulde. Die durchgeführten Rammkernsondierungen ergaben nachfolgend aufgeführte Baugrundsichtung:

0 bis 1,30/2,90 m unter Gelände	59,3/59,6 m NHN	Auffüllung (anthropogen)
-2,60/3,80 m unter Gelände	58,3/58,4 m NHN	Auelehm (holozän)
-4,20/7,50 m unter Gelände	54,7/56,7 m NHN	Mittelsand (pleistozän)
ab 4,20/7,50 m unter Gelände	ab 54,7/56,7 m NHN	Grobsand (pleistozän)

Die Auffüllungen wurden als inhomogenes, hellbraunes bis dunkelbraunes Erdstoffgemisch, bestehend aus schluffigen Sanden, Auelehm und Sanden sowie anthropogenen Beimengungen als Ziegelbruch, Bauschutt und Asche erkundet. Die schwachbindige, witterungsempfindliche und frostveränderliche Auffüllung ist mäßig bis stark zusammendrückbar, mäßig bis gut verdichtbar und besitzt bei geringer mit mittlerer Wasserdurchlässigkeit geringe Scherfestigkeit. Der Auelehm wurde in Braunfarbtönen als stark schluffiger sandiger Ton erkundet. Im Auelehm sind regellos Schlieren und Linsen aus schluffigen Sanden und reinen Sanden eingelagert. Der bindige, witterungsempfindliche und frostveränderlich Auelehm ist mäßig zusammendrückbar, schlecht verdichtbar und besitzt bei sehr geringer Wasserdurchlässigkeit geringe bis mittlere Scherfestigkeit bei hoher Erosionsbeständigkeit. Der Sand unmittelbar unter dem Auelehm ist bis ca. 7,00 m Tiefe überwiegend als Mittelsand ausgebildet. Er ist durchgehend mitteldicht gelagert und hellgrau bis hellgraubraun gefärbt.

Der nichtbindige, witterungsbeständige und frostsichere Mittelsand ist gering zusammendrückbar, gut verdichtbar und besitzt bei hoher Wasserdurchlässigkeit mittlere Scherfestigkeit und mittlere Erosionsbeständigkeit.

Der Sand unterhalb 7,00 m Tiefe ist überwiegend als Grobsand ausgebildet. Im oben genannten Gutachten finden sich des Weiteren Aussagen zur organoleptischen Erdstoffbeurteilung.

Zu den hydrologischen Verhältnissen hat der Gutachter am Standort einen ganzjährig ungespannten, in den ca. 20,00 m mächtigen Sandschichten unter dem Auelehm nach Nordwesten der Elbe zufließenden Grundwasserleiter erkannt. Die Auffüllungen, welche bis in den Auelehm reichen, stehen mit dem Grundwasser nur bedingt bzw. zeitlich verzögert in hydraulischer Verbindung. In Folge von Niederschlag kann sich in den Auffüllungen über dem Auelehm temporär Staunässe anreichern und zur Schichtenwasserbildung führen.

Der niedrigste Grundwasserstand wurde bei 4,70 m bis 6,00 m unter Gelände erkundet, der höchste zu erwartende Grundwasserstand im Gutachten mit ca. 1,30 m bis 2,60 m unter Gelände beschrieben. Der mittlere höchste Grundwasserstand, welcher zur Bemessung von Versickerungsanlagen verwendet werden kann, wurde zwischen 2,40 m bis 3,70 m unter Gelände erkundet. Das Grundwasser wird von leicht erhöhten Sulfatwerten (SO<sub>4</sub>) und leicht erhöhtem, kalklösendem CO<sub>2</sub> als schwach betonangreifend (Expositionsklasse XA1) und als sehr gering korrosiv gegenüber Metallen bewertet.

Alle weiteren, für den Vollzug des Bebauungsplanes und hierbei insbesondere für die Bauwerksgründung relevanten Aussagen, finden sich im zitierten Gutachten. Das Gutachten zu den Baugrund- und Gründungsverhältnissen ist als Anlage dieser Begründung beigelegt.

### **Klima / Luft**

Das Plangebiet weist wegen der Lage im verdichteten, zentralen Innenstadtbereich die für solche Standorte typischen Überwärmungstendenzen und eine verminderte, zeitverzögerte nächtliche Abkühlung auf. Klimatisch ausgleichend wirkt sich der dichte Bestand aus alten Bäumen aus, die Schatten spenden und zur Temperaturdämpfung beitragen und auch hinsichtlich der Luftqualität zumindest direkt am Standort verbessernd und gegenüber z. B. sommerlicher Schwüle mäßigend wirken.

Hinsichtlich der lufthygienischen Situation wurden bereits bei der Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 214 mögliche Zusatzbelastungen in Bezug auf die aktuelle Belastungssituation untersucht. Dabei wurde festgestellt, dass die allgemeine städtische Vorbelastung nicht gesundheitsrelevant ist und die durch das Vorhaben zu erwartende Zusatzbelastung nicht zu signifikanten Auswirkungen führt. Die im Hinblick auf gesunde Lebensverhältnisse relevanten Grenzwerte werden deutlich unterschritten (für Benzol, Kohlenmonoxyd und Feinstaub PM 10 deutlich unter dem halben Grenzwert), so dass kein Bedarf für Maßnahmen zur Vermeidung schädlicher Umweltauswirkungen durch Luftschadstoffen besteht<sup>18</sup>.

### **Arten und Lebensgemeinschaften / Biodiversität**

Im direkten nördlichen Gebäudeumfeld stehen dichte Gruppen von Alt-Bäumen - wahrscheinlich Reste der ursprünglichen Außenraumgestaltung/Eingrünung. Auffällig sind hier mehrere Kastanien, Spitz-Ahorn, Winter-Linde und eine sehr große Flatterulme, weiterhin sind noch Reste ehemaliger Strauchanpflanzungen vorhanden und es hat sich stellenweise Aufwuchs von gemeiner Esche und Steinweichsel entwickelt sowie auch Hybridpappel und Birke. Die alten Bäume stehen sehr dicht und bilden ein geschlossenes Kronendach. Zwischen den Bäumen befinden sich diverse kleine Bauten, Befestigungen, Mauer- und Fundamentreste.

An der Südseite hat sich auf einem schmalen Streifen zwischen Gebäude und Grundstücksgrenze seit der Nutzungsaufgabe nahezu deckend Gehölzaufwuchs hauptsächlich von Spitzahorn und Robinie auf teilweise noch durch Fundamente und Gebäuderesten befestigter Fläche etabliert; an Altbäumen sind dort hauptsächlich Robinien und Linden vorhanden.

Im Westen, in den Ruinen des ehemaligen Palais' Branconi ist hauptsächlich ruderaler Aufwuchs zu finden und an den Fassaden Schling- und Kletterpflanzen wie Hopfen und Clematis, die Gehölzsukzession ist im Anfangsstadium mit Spitzahorn, Hybridpappel und Holunder, nur eine etwas größere Birke steht etwa mittig in der Fläche.

---

<sup>18</sup> IDU Ingenieurgesellschaft mbH (Verf.): Luftschadstoffimmissionsprognose für den Bebauungsplan Nr. 214 "Kristallpalast", Zittau 12.04.2010, einsehbar im Amt für Stadtentwicklung, Denkmalpflege und Geodienste

Für den Bebauungsplan wurde mit Stand 16. Juli 2019 eine artenschutzrechtliche Einschätzung<sup>19</sup> bzgl. der artenschutzrechtlichen Relevanz zunächst für den westlichen Bereich hinter der Fassade der vom Palais Branconi erhaltenen Fassade (an der Zerbster Straße) des Vorhabens verfasst. Später, im Sommer 2019, erfolgte die Begehung des gesamten Geländes sowie des Gebäudes im Inneren für die Gesamtbeurteilung des Vorhabens aus artenschutzrechtlicher Sicht<sup>20</sup>. Der Standort wurde vom Gutachter in Augenschein genommen, anschließend erfolgte eine Potenzialanalyse und Bewertung möglicher Artenvorkommen hinsichtlich der Artenschutzrelevanz. Das im Juli 2020 fertig gestellte Gutachten ist als Anhang Bestandteil der Begründung des hiesigen Bebauungsplanes.

Ein Großteil der für Sachsen-Anhalt relevanten, besonders geschützten Arten und Lebensraumtypen konnte für das Planungsgebiet aufgrund seiner Lage und Ausstattung von vornherein ausgeschlossen werden.

Näher betrachtet wurden die Gebäude und Bäume hinsichtlich möglicher Einschlußlöcher, Spalten etc. in Bezug auf Gebüsch-, Höhlen- und Gebäudebrüter sowie Fledermäuse.

Für Fledermäuse kommen die Keller des zentralen Gebäudes in Frage und das Gelände kann als Jagdrevier dienen. Auch die Altbäume bieten zahlreiche Astlöcher, Risse und Spalten in der Rinde und sonstige Versteckmöglichkeiten für Fledermäuse und für potenzielle Brutvögel. Das Vögeln in den Gebüsch- und Bäumen brüten ist anzunehmen, auch wenn bei den Begehungen vor Ort keine Sichtbeobachtungen gemacht wurden. Auf Grund der Intensität der vorgesehenen Grundstücksnutzung ist es nicht möglich, einzelne vitale Gehölze aus der vorhergehenden Grundstücksgestaltung im Zuge der Neugestaltung des Umfeldes des Wohn- und Geschäftshauses zu erhalten.

Die Gutachter konnten in der Datenauswertung auf Erfassungen aus dem Jahr 2003 zurückgreifen. Seinerzeit nisteten 10 – 15 Mauerseglerpaare an den Gebäuden, die Gutachter halten auch aktuelle Vorkommen an dem hohen Gebäude für wahrscheinlich. Während der Begehungen wurden gebäudebrütende Arten wie Hausrotschwanz und Haussperling festgestellt, Schwalbennester wurden (anders als 2003) nicht gefunden, auch keine Nistplätze von Turmfalken.

Die Freiflächen um den Kristallpalast sind recht klein und das Nahrungsangebot für Fledermäuse ist eher gering, so dass nicht mit individuenstarken Quartieren zu rechnen ist. Sommerlebensräume für einzelne Individuen und kleine Gruppen gebäudebewohnender Fledermäuse sind aber möglich.

Aufgrund des auffälligen Zustandes war in Untergeschoss und Keller nur eine Teilbesehtigung möglich. Im Untergeschoss sind noch viele Einbauten vorhanden und inzwischen durch Vandalismus und Brandschäden zerstört, außerdem wurde Müll und verschiedenster Unrat abgelagert, Hinweise auf Tiere ergaben sich dort aktuell nicht, es sind aber Vorkommen in aktuell nicht zugänglichen Bereichen möglich oder könnten

---

<sup>19</sup> LPR Landschaftsplanung Dr. Reichhoff GmbH (Verf.): Artenschutzrechtliche Einschätzung zum Vorhaben: Arbeiten zur Standsicherung der Außenfassade entlang Zerbster Straße, Stand 16.07.2019, einsehbar im Amt für Stadtentwicklung, Denkmalpflege und Geodienste

<sup>20</sup> 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

in Zukunft auftreten. Die Keller sind im jetzigen Zustand nicht frost- und zugfrei und die Wände sind verputzt/vermörtelt, so dass hier insgesamt keine guten Bedingungen für Fledermausquartiere bzw. Eignung für Winterquartiere bestehen.

Für Bodenbrüter oder Zauneidechsen sind keine geeigneten Strukturen vorhanden, aufgrund der Kleinflächigkeit und der isolierten Lage sind auch keine Habitatbeziehungen zur Umgebung vorhanden.

Da im Plangebiet keine Gewässer oder Feuchtbiotope vorhanden sind, waren Fisch- oder Amphibienvorkommen nicht untersuchungsrelevant.

Für artenschutzrelevante xylobionte Käfer oder weitere Insektenarten ist lt. Gutachter wegen der fehlenden Wirtspflanzen und sonstigen Fortpflanzungsgrundlagen nicht mit Vorkommen zu rechnen.

### **Schutzgebiete / Schutzobjekte**

Im Plangebiet selbst und in der direkten Umgebung sind keine Schutzgebiete von nationalem oder europäischem Rang vorhanden, ebenfalls keine Schutzobjekte wie Naturdenkmale o. ä. Die nächstgelegenen Schutzgebiete befinden sich in über 850 m Entfernung in östlicher Richtung an der Mulde. Das durch den Bebauungsplan begründete Vorhaben hat keine diesbezügliche relevante Fernwirkung.

### **Kultur- und Sachgüter**

Für den vor der Wende geborenen Teil der Dessauer Bevölkerung sind mit dem Kristallpalast Erinnerungen an die vielen dort stattgefundenen Kulturveranstaltungen und Feste verbunden. Seitdem wegen gravierender Baumängel 1990 die Nutzungsaufgabe erfolgen musste, gerät das Gebäude zunehmend in Vergessenheit und der Verfall der baulichen Substanz ist mittlerweile stark fortgeschritten. Die an der Zerbster Straße erhaltene Fassade des ehemaligen Palais' Branconi – erbaut von Erdmannsdorff - ist von hohem Denkmalwert, insbesondere wegen der Korrespondenz mit dem gegenüber befindlichen ehemaligen Palais Dietrich, in dem heute ein Teil der Anhaltischen Landesbibliothek untergebracht ist.

Die Fassade des ehemaligen Palais' Branconi ist von sehr hohem Denkmalwert, der sich u. a. in der historischen Bedeutung der Zerbster Straße, als älteste Straße im Stadtgebiet, der Bedeutung des Architekten Friedrich Wilhelm von Erdmannsdorff sowie der baugeschichtlichen und historischen Bedeutung bemisst. Darüber hinaus kommt, wie allen bewusst stehen gelassenen Kriegsruinen, einem Gebäuderest wie diesem, in einer derart von den Kriegszerstörungen mitgenommenen Stadt, auch ein Mahnmalcharakter zu, der auch nach 75 Jahren noch an die katastrophale Zerstörung Dessaus eindrücklich erinnert.

In direkter Nachbarschaft grenzt südlich das Wohn- und Geschäftshaus Zerbster Straße 34, ein denkmalgeschützter qualitätsvoller Jugendstilbau von 1902 an das Plangebiet, das zusätzlich eingebettet ist in den Denkmalbereich "Straßenzug Zerbster Straße 34, 35, 36, 37, 38, 40, 42, 44, 46", dem einzigen im unmittelbaren Stadtkern von Dessau erhaltenen Teilstück der Zerbster Straße aus der Vorkriegszeit.



noch einen Einrichtungsverkehr auf, welcher nach Realisierung der Kreisverkehrsanlage im Bereich der katholischen Kirche auf Zweirichtungsverkehr umgestellt werden soll. Die Straßen im Umfeld des Bebauungsplanstandortes sind überwiegend verkehrsberuhigt gestaltet. Zu beiden Seiten der Zerbster Straße befinden sich Stellplätze für Kurzzeitparker bzw. Anwohner, Anlieferbereiche sowie eine Bushaltestelle. Damit grenzt der Plangeltungsbereich vorliegenden Bebauungsplanes auf zwei Seiten an öffentliche Verkehrsflächen an.

#### 4.4.2 Fußwege / Radwege

Auf Grund der zentralen Lage im Stadtgebiet und der weiter südlich anschließenden Fußgängerzone kommt dem Fußverkehr in der Zerbster Straße eine erhebliche Bedeutung zu. Sowohl die Zerbster Straße als auch die Rabestraße, einschließlich der Ausfahrt vom Parkhaus Teichstraße verfügen, zum Teil unmittelbar angrenzend an das Plangebiet, über gesonderte Gehwege. Innerhalb des Plangebietes verläuft parallel zur Ausfahrt aus dem Parkhaus eine zu Fuß nutzbare Verbindung, welche zwischen dem Wohngebiet Dessau-Nord und dem Schulstandort sowie dem südlich angrenzenden Innenstadtbereich als kombinierter Geh- und Radweg in beiden Richtungen befahrbar ist.

#### 4.4.3 Ruhender Verkehr

Auf Grund der Bebauungsdichte und durch besucherintensive innerstädtische Nutzungen besteht ein hoher Parkraumbedarf, welcher oft nicht durch erforderliche Stellplätze auf den Privatgrundstücken gedeckt werden kann.

Nördlich an das Plangebiet grenzt das Parkhaus Teichstraße mit 8 Parkdecks und 385 Stellplätzen an. Es wurde über einen Vorhaben- und Erschließungsplan errichtet. Dessen Ziel war es, u. a. das fehlende Angebot an öffentlichem Parkraum in der nördlichen Innenstadt auszugleichen. Weitere Stellplätze waren für Dauervermietungen von Anwohnern aus den Bereichen Teichstraße und dem hier angrenzenden Sanierungsgebiet Dessau-Nord vorgesehen. Das Parkhaus ist seit 2014 nur noch für Dauerparker geöffnet. Es hatte seit der Eröffnung im August 2000 beständig mit Auslastungsproblemen und Vandalismus zu kämpfen. Es wird eingeschätzt, dass die gegenwärtige Auslastung des Parkhauses bei 40% liegt.

Die darüber hinaus bestehenden Stellplätze im öffentlichen Verkehrsraum sind unabhängig von der Bewirtschaftungsform sehr gut ausgelastet. Im Rahmen der bisherigen Nutzung des Kristallpalastes gab es auf den für den vorliegenden vorhabenbezogen in Rede stehenden Grundstücken keine Stellplätze.

Gemäß Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Dessau-Roßlau ist eine Förderung der zeitlichen und räumlichen Mehrfachnutzung von Parkraum ein Ziel für den ruhenden Verkehr. Die Möglichkeit des Abstellens von Fahrrädern besteht in Verbindung mit den Handels- bzw. Dienstleistungseinrichtungen jeweils im Gehwegbereich vor den Geschäften.

#### 4.4.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Der Standort des Wohn- und Geschäftshauses ist sehr gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossen. Das betrifft mehrere Stadtbus- und Regionalbuslinien, die folgende Haltestellen andienen:

- Haltestelle Zerbster Straße: Linie 16, mittlere Entfernung ca. 110 Meter,
- Haltestelle Ferdinand-von-Schill-Straße: Linien 11/12, 14/15, 304, 310, mittlere Entfernung ca. 150 Meter
- Haltestelle Zerbster Straße/Poststraße: Linie 13, mittlere Entfernung ca. 120 Meter.

Die betreffenden Buslinien halten am Hauptbahnhof/Busbahnhof und erschließen mehrere Stadtgebiete.

Die nächste Haltestelle der Straßenbahn befindet sich westlich des Vorhabengebietes, im Vorfeld des Bauhausmuseums, im Abstand von ca. 500 m. Der Hauptbahnhof Dessau liegt nordwestlich im Abstand von knapp 1 km Entfernung.

#### 4.5 Stadttechnische Erschließung

An das Plangebiet angrenzend bzw. selbiges querend befinden sich in den öffentlichen Straßenräumen Ver- und Entsorgungsleitungen der Dessauer Versorgungs- und Verkehrsgesellschaft mbH (DVV) sowie Telekommunikationslinien, die der Versorgung des Plangebietes dienen können. Leitungen "sonstiger Nutzer" sind nicht bekannt. Es kann davon ausgegangen werden, dass die vorhandenen Netze über eine ausreichende Kapazität für die im Plangebiet vorgesehene Nutzungsergänzungen verfügen. In der Planzeichnung wurden die für die Umsetzung der Planung relevanten Leitungen in nachrichtlicher Übernahme dargestellt. Hierzu zählen auch die im Zuge der Vorhabenrealisierung umzuverlegenden Elektroleitungen.

Zur Frage, ob und in welchem Umfang sich auf dem Grundstück des Kristallpalastes ggf. Altleitungen befinden, liegen keine Angaben vor.

##### 4.5.1 Wasserversorgung (Trink- und Löschwasserversorgung)

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes erfolgt aus dem Haupttrinkwasserleitungsnetz der Stadt Dessau-Roßlau. In der Rabestraße verläuft eine Leitung (DN 150 bzw. 200) innerhalb der Fahrbahn. An der nördlich des Vorhabengrundstücks befindlichen Zerbster Straße gibt es drei Leitungsstränge: innerhalb der Fahrbahn (DN 300 bzw. 150), im Bereich des Bordes (DN 125) sowie entlang der Bebauung (DN 300). Von diesem Netz ausgehend besteht jeweils ein Grundstücksanschluss.

Die Löschwasserversorgung ist über Hydranten im Bereich der v. g. Trinkwasserleitungen im Rahmen des Grundschutzes gewährleistet.

##### 4.5.2 Entwässerung

Die Stadt Dessau-Roßlau hat ihre hoheitliche Aufgabe der Abwasserbeseitigung auf die Dessauer Wasser- und Abwasser GmbH (DESWA), einer Tochtergesellschaft der

DVV, übertragen. Es gelten die "Satzung über die Abwasserbeseitigung und den Anschluss an die öffentlichen Abwasserbeseitigungseinrichtungen der Stadt Dessau-Roßlau" sowie die "Allgemeinen Bestimmungen für die Entwässerung und die Entgelte der DESWA GmbH (ABE)" in ihrer jeweils gültigen Fassung. Die Entwässerung im Plangebiet erfolgt im Mischsystem.

In der Zerbster Straße verläuft mittig ein Abwassersammler (DN 900) in nördlicher Richtung; in der Rabestraße jeweils Leitungen im Bereich der Gehwege sowie in der Ausfahrt des Parkhauses (DN 200), welche in östliche Richtung entwässern.

#### 4.5.3 Elektroenergieversorgung

Im Plangebiet betreibt die DVV ein 15 kV Stromkabelnetz. Die Kabel sind im angrenzenden Gehweg der Zerbster Straße, auf der Südseite der Rabestraße sowie im nördlichen Teil des Plangebietes trassiert. Nördlich des Bühnenhauses des ehemaligen Kristallpalastes, unmittelbar an der Ausfahrt des Parkhauses, befindet sich die Trafostation "Kristallpalast", die in das Mittelspannungsnetz eingebunden ist. Von hier erfolgt auch die Versorgung der angrenzenden Bebauung über ein Niederspannungsnetz innerhalb der Gehwege bzw. zwischen Parkhausausfahrt und Schule.

Die im Bereich der Durchfahrt von der Zerbster Straße zur v. g. Station im Plangebiet verlaufende Mittelspannungstrasse besteht aus drei Leitungssträngen, die zum Teil parallel verlaufende Niederspannungstrasse aus fünf Leitungssträngen. Änderungen an diesen Kabelanlagen sind mit der DVV abgestimmt. Im Plangeltungsbereich soll eine neue Transformatorenstation errichtet werden, um das Baugrundstück vom Leitungsbestand freizulenken.

#### 4.5.4 Gasversorgung

Gashoch- bzw. -niederdruckleitungen befinden sich innerhalb der Gehwege der Zerbster Straße (unmittelbar angrenzend an die Bebauung, DN 200) sowie auf der Südseite der Rabestraße (DN 100) von denen im Plangebiet Anschlüsse zur Bebauung Zerbster Straße 32 und 34 sowie Rabestraße 5 und 7 bestehen. Der Kristallpalast selbst ist gegenwärtig nicht an das Gasnetz angeschlossen.

#### 4.5.5 Fernwärmeversorgung

Das Plangebiet gehört zum Vorzugsgebiet für die Versorgung mit Fernwärme im Stadtgebiet von Dessau-Roßlau. Im südlichen Randbereich der Rabestraße sowie weiter im östlichen Fahrbahnabschnitt Zerbster Straße verläuft eine Fernwärmetrasse bis zum Haus Nr. 38. Des Weiteren verläuft eine Fernwärmetrasse im Bereich Flössergasse/Parkhausausfahrt an der westlichen Gebäudeseite des Liborius-Gymnasiums. Die Trasse besteht jeweils aus Vorlauf, Rücklauf und Kabel.

#### 4.5.6 Fernmeldeversorgung

Das Umfeld des Plangebietes ist über lizenzierte Telekommunikationsanbieter fernmeldetechnisch erschlossen. Im angrenzenden Gehwegbereich der Zerbster Straße und der Rabestraße sowie östlich der Ausfahrt des Parkhauses verlaufen Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Parallel zu diesen genannten Linien befindet sich das Netz der Kabel Deutschland. Ein Kabel von DATEL zweigt von der

südlichen Zerbster Straße kommend im Bereich der Hofzufahrt zur wissenschaftlichen Bibliothek nach Westen ab. Die DATEL plant die Herstellung eines Hausanschlusses für den "Kristallpalast" in zwei Stück Leerrohren DN 50.

#### 4.5.7 Fazit

In der Gesamtheit betrachtet ist der Neubaustandort für das Wohn- und Geschäftshaus medientechnisch vollständig erschlossen. Um die angestrebte Entwicklung im Rahmen der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes realisieren zu können, wird eine Neuverlegung verschiedener Ver- und Entsorgungsleitungen, ausgehend von den Leitungsverläufen in der Zerbster Straße bzw. der Rabestraße erforderlich sein. Hierdurch können die benötigten Medien für das Vorhaben im erforderlichen Umfang bereitgestellt werden. Die konkreten Anschlussbedingungen werden im Rahmen entsprechender Antragstellungen festgelegt. Gleiches gilt für den weiteren Ausbau der Erschließung mit Telekommunikationstechnik.

## 5. PLANUNGSKONZEPT UND VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

### 5.1 Vorhabenbeschreibung

Der Vorhabenträger beabsichtigt auf dem Grundstück Zerbster Straße 36, im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 66 "Wohn- und Geschäftshaus an der Zerbster Straße", eine Bebauung zu errichten, welche unter dem Oberbegriff Wohn- und Geschäftshaus eine neue städtebauliche Entwicklung am Standort begründet. Unter Einbeziehung und denkmalgerechter Sanierung der Straßenfassade des ehemaligen Palais Branconi sollen sich zunächst um einen eingezogenen Hof Einzelhandelsnutzungen in der Größenordnung von 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie ein Gastronomiebereich gruppieren. Oberhalb der ein- bis zweigeschossig angelegten Bebauung, wie vor, soll die Nutzbarkeit der Dachflächen als Terrassenflächen zumindest partiell ermöglicht werden.

Der "Vorhof" zum hieran östlich anschließenden Wohngebäude mit integrierten Dienstleistungsnutzungen stellt sich als öffentlich zugänglicher, aber dennoch durch seine Eingezogenheit halböffentlich wirkender Aufenthaltsraum im Stadtgefüge dar, welcher mit einer entsprechend hochwertigen Freiraumgestaltung versehen, Kommunikations- und Aufenthaltsbereich im Rückbereich der denkmalgeschützten Straßenfassade und somit abgeschirmt vom Geschäftsbetrieb entlang der Zerbster Straße daherkommt. Dabei wird die anteilige Überbaubarkeit von überbauten Teilflächen wie auch Freiflächen des Vorhofes im Zuge der nach Denkmalrecht auszugestaltenden Sanierungsmaßnahmen an der Fassade zur Zerbster Straße nicht als problematisch angesehen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan gibt hierzu einen Hinweis dergestalt, dass im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens dieser Sachverhalt im öffentlichen Interesse hinzunehmen ist.

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, welches zur Hausverwaltung notwendig ist.

Oberhalb des Erdgeschosses soll im siebengeschossigen Baukörper die Wohnnutzung in Form einer "Wohnresidenz" hauptsächlich in drei Wohnformen untergliedert werden. Hierzu zählt

- das Servicewohnen,
- das betreute Wohnen und
- das Wohnen mit stationärer Pflege.

Bundesweit gibt es zwar keine einheitlichen Definitionen für die unterschiedlichen Wohnformen im Alter. Zur besseren Orientierung hat die Stadt einheitliche Definitionen beschrieben und durch den Stadtrat 2011 beschließen lassen (Stadtratsbeschluss DR/BV/408/2011/V-50).

Die vom Vorhabenträger beabsichtigten Wohnformen ordnen sich danach wie folgt ein:

### **Service-Wohnen**

Der Begriff Service-Wohnen ist nicht geschützt und unterliegt demnach keiner verbindlichen oder gesetzlichen Definition. Unter Service-Wohnen ist eine Wohnform zu verstehen, die Seniorinnen und Senioren ein sicheres Wohnen (barrierefreie oder barrierearme Wohnungen) in Verbindung mit einer Vielzahl verfügbarer Hilfs- und Betreuungsangeboten in einer angemieteten Wohnung ermöglicht. Im Gegensatz zum betreuten Wohnen wird beim Service-Wohnen keine bestimmte Grundleistung in Anspruch genommen, sondern nur bei Bedarf auf erforderliche Wahlleistungen zurückgegriffen (z. B. hauswirtschaftliche Dienste).

Das Service-Wohnen im Rahmen dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes stellt sich als für alle Altersgruppen nutzbares Wohnangebot dar, zielt aber vor allem auf die Altersgruppe der Senioren ab, da es mit Dienstleistungen gekoppelt werden kann (Reinigungsdienstleistungen, Blumen gießen, Fische füttern, Brötchenservice etc.).

### **Betreutes Wohnen**

Das betreute Wohnen bietet barrierefreie oder barrierearme Wohnungen in möglichst zentrumsnaher Wohnlage mit Betreuungsservice. Es kann in der eigenen Wohnung, in Wohngemeinschaften oder in Wohnanlagen realisiert werden.

Das betreute Wohnen im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes stellt eine Wohnform dar, bei welchem die Bewohner je nach Bedarf und auf den eigenen Wünschen basierend, gewisse Leistungspakete freiwillig ordern können, sofern diese für die selbstbestimmte Haushaltsführung als entsprechende Hilfsangebote benötigt werden bzw. diese als Annehmlichkeit für ihren Lebensalltag gern gebucht werden möchten.

### **stationäres Wohnen oder Wohnen mit stationärer Pflege**

Das stationäre Wohnen oder Wohnen mit stationärer Pflege beschreibt ein Wohnangebot, bei dem Bewohner professionell organisiert stationäre Pflege benötigen, um ihren Lebensalltag gestalten zu können. Für dieses Wohnsegment ist ein Betreiber erforderlich, welcher sowohl die Tagesbetreuung als auch eine stationäre Rund-um-die-Uhr-Betreuung in der Lage ist abzusichern.

Auf Grund der Struktur des Vorhabens besteht die Möglichkeit für alle Bewohnergruppen die Essensversorgung bei Bedarf abgesichert zu bekommen. Damit verfügt das diversifizierte Wohnangebot über Grund- und Wahlleistungen, welche nach erfolgtem Einzug in Anspruch genommen werden können. Bestandteil des Leistungskatalogs der Grundleistungen sind bspw. eine 24-stündige Notrufbereitschaft, die Teilnahme an kulturellen Veranstaltungen, Festen und Ausflügen, kleinere Besorgungen, ein halbstündiger Hausmeisterservice pro Monat für Kleinreparaturen bzw. Hilfstätigkeiten in der Haushaltsführung, die Betreuung der Wohnung bei Abwesenheit, wie das Lüften oder Pflanzenpflege, aber auch Hilfestellungen und Unterstützungen bei behördlichen Angelegenheiten oder bei Inanspruchnahme von angebotenen externen Dienstleistungen. Darüber hinaus ist die Nutzung von Gemeinschaftsräumen und der objektbezogenen Freianlagen für alle Bewohner des Objektes möglich.

Der Katalog der Wahlleistungen bezieht sich auszugsweise auf die Teilnahme an der Verpflegung im Bereich der Wohnresidenz, das Hinzubuchen von Reinigungsleistungen der Wohnung sowie der Fensterreinigung oder von Hausmeisterdiensten für kleine Reparaturen, welche über das in den Grundleistungen genannte Zeitbudget hinausgehen. Hinzu tritt ein Wäscheservice und, wie bereits benannt, die Unterstützung bei Aufgaben des täglichen Lebens.

Die Gesamtplanung sieht vor, für die vorgenannten Wohnnutzungen rd. 11.000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche mit geschosswise Trennung der unterschiedlichen Wohnangebote auf insgesamt 6 Etagen oberhalb des Erdgeschosses zu errichten. Die geschosswisen Grundrisszeichnungen finden sich im Anhang dieser Begründung beigefügt. Die Gebäudestrukturen werden in massiver Bauweise errichtet, das 7-geschossige Gebäude ist teilunterkellert geplant, die Höhe des Fußbodens im Erdgeschoss (OK FF) ist mit 61,82 m NHN, rd. 0,60 m unterhalb des Geländeniveaus im Zugangsbereich Zerbster Straße und ca. 0,75 m oberhalb des Geländeniveaus der Parkhausausfahrt vorgesehen. Die Dachausbildung wird als Flachdach mit Dachbegrünung bei einer maximalen Attikahöhe von 22,13 m, entspricht rd. 83,95 m NHN ausgebildet. Hinzu treten Dachausstiege und Aufzugsüberfahrten sowie weitere technische Aufbauten in zulässigem Umfang. Im Gegensatz hierzu werden die Dachflächen der Geschäfts- und Gastronomienutzungen teilweise als Terrassendächer, ansonsten als Flachdächer mit entsprechender Kiesauflage hergestellt.

Es entsteht im Ergebnis der Vorhabenrealisierung zwar ein in gewisser Weise anteilig profilüberragender Gesamtbaukörper, jedoch an einer Stelle der Dessauer Innenstadt, welche auf Grund ihrer kompakten Bebauung die v. g. Höhenentwicklung problemlos aufnehmen kann, ohne dass hierdurch geordnete städtebauliche Verhältnisse beeinträchtigt würden. Durch die zurückgesetzte Lage des 7-geschossigen Baukörpers bestimmen weiterhin die Bestandsbebauungen entlang von Zerbster Straße und Rabestraße den städtebaulichen Maßstab. Dies wurde begleitend zur vorliegenden Bebauungsplanung in einer Projektsimulation nachgewiesen.

Ist der Zugangsbereich von der Zerbster Straße im Wesentlichen der zu-Fuß-Erreichbarkeit vorbehalten, so stellt sich die Erreichbarkeit des Wohn- und Geschäftshauses auf dessen südlicher und nördlicher Seite, ausgehend von der vorhandenen Parkhausausfahrt, auch für die übrigen Verkehrsarten dar. Die hier zur Verfügung stehenden Freiräume werden neben der verkehrlichen Erschließung und der Bereitstellung von ausreichenden Flächen für Anlieferung, aber auch im Bedarfsfall das Anfahren von

Rettungsdiensten, für den ruhenden Verkehr und als gebäudenah nutzbare Freifläche zur Verfügung gestellt.

Die unmittelbar südlich des Wohn- und Geschäftshauses vorgelagerten 22 Stellplätze sind Bestandteil eines Parkflächenkonzeptes für das Gebäudeensemble. Weitere 12 Stellflächen für PKW werden gebäudeintegriert sowie im nördlich benachbarten Parkhaus Teichstraße bereitgestellt. Zufahrtsbeschränkungen für jedermann auf das Vorhabengrundstück ergeben sich bspw. aus entsprechenden Beschilderungen. Sowohl südlich als auch nördlich des Wohn- und Geschäftshauses werden Feuerwehraufstellflächen eingeordnet. Auf diesen Flächen ist es im Bedarfsfall auch größeren Lieferfahrzeugen möglich kurzzeitig zu halten bzw. Wendevorgänge auszuführen.

Ebenfalls südlich des Wohn- und Geschäftshauses werden Fahrradabstellanlagen in die freiräumliche Situation eingeordnet, in Teilen ausgestaltet mit Ladeinfrastruktur für Elektrofahrräder (E-Bikes). Die Errichtung von Nebenanlagen wird hinsichtlich ihrer Zulässigkeit im Rahmen der textlichen Festsetzungen geregelt. Bei den Anlagen für erneuerbare Energien im Sinne von Nebenanlagen werden Windenergieanlagen auf Grund der exponierten Lage des Vorhabengrundstücks, den stadtbildrelevanten Auswirkungen derartiger Anlagen sowie der Sorge vor nachbarschaftlichen Spannungen ausgeschlossen.

Die Sammelbehälter für Müll und Wertstoffe sind zum Teil gebäudeintegriert untergestellt und werden an den Abholtagen an der Gebäudenordostseite sowie an der Südostecke des Vorhabengrundstücks bereitgestellt. Im nordöstlichen Grundstücksbereich befindet sich auch eine entsprechend dimensionierte Wendeanlage für die relevanten Entsorgungsfahrzeuge.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan zeigt einen gebäude- und freiflächenbezogenen Lageplan sowie die beabsichtigte Organisation des unmittelbaren Gebäudeumfeldes. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan zoniert die Nutzungsartenfestsetzungen in drei Bereiche und bestimmt in Verbindung mit den textlichen Festsetzungen den wie vorstehend beschriebenen, zulässigen baulichen und betrieblichen Nutzungsumfang. Die Vorhabengrundstücke werden insgesamt zu rund 87% durch bauliche Nutzungen in Anspruch genommen. Dies entspricht einer kerngebietstypischen Größenordnung und stellt sich damit in Einklang mit der städtebaulich bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 214 "Kristallpalast" verfassten Einordnung nach der besonderen Art der baulichen Nutzung (Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO) dar.

## **5.2 Städtebauliches Zielkonzept**

Neben dem allgemein als innenentwicklungsorientiert zu bezeichnenden Ansatz des Vorhabens geht es der Stadt Dessau-Roßlau zu Vordringst um die Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes ersten Ranges innerhalb eines sanierten und für das Zentrum des Stadtteils Dessau aus Sicht der Stadtentwicklung besonders hochwertigen Bereichs. Mit der funktionellen Neuordnung geht die Sicherung hochwertiger Denkmalsubstanz einher. Es besteht die Zielstellung, Altes mit Neuem funktionell wie gestalterisch zu verbinden und damit ein hochwertiges Bauensemble auf einer gegenwärtig von Verfall und Verödung betroffenen Liegenschaft im Dessauer Stadtzentrum zu ermöglichen. Damit einhergehend ist es das Ziel, ein hohes Maß an Bebaubarkeit der Grundstücke zu ermöglichen, welches bauplanungsrechtlich gesteuert, sich in guter Weise nachbarschaftsverträglich einzufügen vermag. Damit kann es gelingen,

durch einen Nutzungsmix aus unterschiedlichen Wohnformen, Gastronomie und Kleingewerbe eine innerstädtische Brache neu zu beleben und dabei gleichzeitig die Grundsätze flächensparender Siedlungsentwicklung einzuhalten.

Das gewünschte Vorhaben, ggf. auch in Verbindung mit Festsetzungen zum Lärmschutz (nach entsprechender gutachterlicher Prüfung), soll ebenfalls zu einer innenstadtdäquaten, möglichst konfliktfreien Nachbarschaftssituation beitragen.

### **5.3 Grünordnerisches Zielkonzept**

Auf Grund der innerstädtischen Lage und des hohen Überbauungsgrades sollen Elemente der Grüngestaltung im Rahmen der zukünftigen Grundstücksnutzung angemessen hinzutreten. Ziel der grundstücksbezogenen Grüngestaltung ist vor allem eine gute Aufenthaltsqualität. Dafür sollen möglichst alle nicht zwingend zu befestigenden Flächen begrünt werden und Anpflanzungen mit Bäumen und Sträuchern stattfinden. Im Ergebnis des Artenschutzfachbeitrages sollen Maßnahmen entwickelt werden, die für mögliche Auswirkungen auf potenzielle Fledermaus- bzw. Gebäudebrütervorkommen einen angemessenen Ausgleich bedeuten.

### **5.4 Verkehrskonzept**

Der Standort des Wohn- und Geschäftshauses bietet auf Grund seiner intensiven baulichen Grundstücksnutzung nicht die Voraussetzungen, den ruhenden Verkehr vollständig auf den Privatgrundstücken abdecken zu können. Damit ist es Ziel im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes herauszuarbeiten, in welchem Umfang Stellplätze auf Drittgrundstücken (z. B. Parkhaus Teichstraße) untergebracht werden können. Hierzu wird der in Abhängigkeit von der konkreten Nutzung u. a. bestehende Stellplatzbedarf ermittelt und über den Vorhaben- und Erschließungsplan entsprechend zuzuordnen sein. Weitere Rahmenbedingungen sind ebenfalls über ein Verkehrsgutachten zu setzen.

Die nutzungsbezogene Erschließung für PKW- und Lieferverkehre und Fahrzeuge der Daseinsvorsorge hat über die Parkhausausfahrt, ausgehend von der Rabestraße zu erfolgen. Hierbei darf es zu keiner Behinderung des fließenden Verkehrs auf der Rabestraße kommen. In Abhängigkeit vom Verkehrsaufkommen ist der gutachterliche Nachweis zu erbringen, dass keine negativen Auswirkungen eines erhöhten Verkehrsaufkommens auf umliegende schutzbedürftige Nutzungen und die Verkehrsteilnehmer wirken werden.

### **5.5 Planungsalternativen**

Auf Grund der Spezifik des Vorhabens bestehen keine Alternativen zur Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes, da das Baurecht nicht auf der Grundlage des wirksamen Bebauungsplanes Nr. 214 "Kristallpalast" abgeleitet werden kann (vgl. auch Kapitel 3.2.6). Auch eine Befreiung von den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung scheidet aus, da das im Bebauungsplan Nr. 214 festgesetzte Kerngebiet einen Grundzug der Planung darstellt, der bei Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht berührt sein darf.

Die Plan(teil-)aufhebung stellt ebenfalls keine Alternative dar. Das Plangebiet würde dann nach einem entsprechenden bauplanungsrechtlichen Verfahren in den unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zurückfallen. Im Innenbereich haben sich Bauvorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen. Dafür haben Bauvorhaben auch die Geschossanzahl sowie die überbaubare Grundstücksfläche der benachbarten Umgebung zu beachten. Da diese mit maximal 4-5 Geschossen daherkommt, wäre das Bauvorhaben nach § 34 BauGB nicht genehmigungsfähig. Ähnlich verhält es sich mit den überbaubaren Grundstücksflächen, bei denen eine andere Tiefe und ein höherer Grad an Überbauung Ergebnis der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sein wird, als auf den Grundstücken der maßgeblichen näheren Umgebung.

Die Planung folgt dem Ziel der Innenentwicklung vor Außenentwicklung und dient der Stärkung eines bereits vorhandenen Standortes im Bereich des Dessauer Stadtzentrums mit Wohn- und Betreuungsangeboten, Gastronomie und Einzelhandel. Darüber hinaus kann die vorhandene technische Infrastruktur genutzt werden.

Die Entscheidung des Vorhabenträgers für die beabsichtigten Nutzungen am Standort vorliegenden Bebauungsplanes steht auch nicht im Gegensatz zu sonstigen entwicklungspolitischen Leitvorstellungen der Stadt Dessau-Roßlau für den in Rede stehenden Bereich.

## **6. BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES**

### **6.1 Vorbemerkung**

Die Stadt macht in Abstimmung mit dem Vorhabenträger von der in § 12 Absatz 3, Satz 2 BauGB gegebenen Möglichkeit Gebrauch, im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht von den Festsetzungen nach § 9 BauGB und nach der auf Grund von § 9a BauGB erlassenen Verordnung Gebrauch zu machen. Lediglich für die in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einbezogene Ausfahrt des Parkhauses wird auf der Grundlage des § 12 Absätze 3 und 4 eine Festsetzung nach § 9 Absatz 1 Nr. 11 BauGB für eine öffentliche Verkehrsfläche getroffen.

Die bodenrechtlichen inhaltlichen Anforderungen an den Vorhaben- und Erschließungsplan erschließen sich unmittelbar aus § 12 Abs. 1 Satz 1, § 30 Abs. 2, wonach ein Vorhaben zulässig ist, wenn es dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan, d. h. insbesondere dem Vorhaben- und Erschließungsplan, nicht widerspricht. Daraus folgt, dass an den Vorhaben- und Erschließungsplan inhaltlich grundsätzlich die gleichen Anforderungen zu stellen sind wie sie an einen Bebauungsplan mit der Wirkung nach § 30 Abs. 1 BauGB zu stellen wären. Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan selbst die Zulässigkeit des Vorhabens bestimmt, entspricht sein Regelungsumfang mindestens dem eines qualifizierten Bebauungsplanes gemäß § 30 Abs. 2 BauGB. Da sich zudem die Verpflichtung aus dem Durchführungsvertrag auf das Vorhaben bezieht, muss es im Vorhaben- und Erschließungsplan mit seinen wesentlichen städtebaulich

relevanten Parametern textlich und zeichnerisch so konkret gefasst werden, dass der Vertrag vollziehbar wird.<sup>21</sup>

Hierfür werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan folgende erforderliche Festsetzungen,

- zu Art und Maß der baulichen Nutzung,
- zu den überbaubaren Grundstücksflächen,
- zur Bauweise,
- zu den Flächen für Nebenanlagen und Stellplätzen,
- zu den örtlichen Verkehrsflächen,
- zu Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz des Bodens, zum Artenschutz und für Anpflanzungen,
- zu Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen,

getroffen, die an entsprechender Stelle vermerkt im Durchführungsvertrag ergänzt werden.

## **6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Für den Plangeltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden Baugebiete mit der Unterscheidung A-C und der Zweckbestimmung Wohn- und Geschäftshaus festgesetzt.

In den Baugebieten A und B "Wohn- und Geschäftshaus" ist die Grundstücksnutzung mit einem bis zu siebengeschossigen Gebäudeensemble als Seniorenresidenz i. V. m. Wohnen, einschließlich personenbezogenen Handwerks- und Dienstleistungseinrichtungen und bewohnerbezogenen Büronutzungen, mit einer Bruttogrundfläche bis zu 1.550 m<sup>2</sup>, einschließlich Freisitzen und Gebäudezugängen (Rampen, Treppen, Podeste) und einer maximalen Höhe von 22,13 m, exklusive notwendiger Dachaufbauten, über Bezugspunkt, zulässig.

Dachaufbauten als Ausstiege und technische Nebenanlagen sind bis zu einer Höhe von 24,63 m über Bezugspunkt zulässig. Der Bezugspunkt wird mit 61,82 m NHN definiert. Balkone dürfen ab dem 2. Obergeschoss die Abgrenzung der Baugebiete A und B, auch gegenüber dem Baugebiet C, um bis zu 2,00 m<sup>22</sup> überschreiten. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil und damit Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Zur Durchführung des Vorhabens verpflichtet sich der Vorhabenträger gemäß § 12 (3a) BauGB im Durchführungsvertrag.

Im Bereich des Baugebietes B "Wohn- und Geschäftshaus" ist die EG-Nutzung als Fahrzeuggarage für PKW betriebsbezogener Mitarbeiter zulässig. Die Dachflächen im Bereich der Baugebiete A und B "Wohn- und Geschäftshaus" sind als begrüntes Flachdach herzustellen. Näheres hierzu regelt gemäß § 12 (3a) BauGB der Durchführungsvertrag. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil und damit Inhalt des

---

<sup>21</sup> EZBK/Krautzberger, 139. EL August 2020, BauGB § 12 Rn. 78-85

<sup>22</sup> ab 1,50 m werden Abstandsflächenerfordernisse gem. BauO LSA begründet

vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Zur Durchführung des Vorhabens verpflichtet sich der Vorhabenträger gemäß § 12 (3a) BauGB im Durchführungsvertrag.

Im Bereich des Baugebietes C "Wohn- und Geschäftshaus" ist die Grundstücksnutzung mit einem bis zu zweigeschossigen Gebäudeensemble mit Einzelhandel und Gastronomie sowie bewohnerbezogene Büronutzungen, Gemeinschafts- und Nebenräumen, mit einer Bruttogrundfläche bis zu 550 m<sup>2</sup> und einer Höhe zwischen 4,15 m und 7,50 m über Bezugspunkt zulässig. Der Bezugspunkt wird mit 61,82 m NHN definiert. Die Verkaufsflächengröße des Einzelhandels wird mit max. 200 m<sup>2</sup> als zulässig herzustellen festgesetzt. Näheres hierzu regelt gemäß § 12 (3a) BauGB der Durchführungsvertrag. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil und damit Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Zur Durchführung des Vorhabens verpflichtet sich der Vorhabenträger gemäß § 12 (3a) BauGB im Durchführungsvertrag.

Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes soll ein Wohn – und Geschäftshaus entstehen. Als Vorhaben geplant ist allerdings eine besondere Wohnform, nämlich eine Wohnanlage, in der das Servicewohnen, das betreute Wohnen und das Wohnen mit stationärer Pflege ermöglicht werden soll. Errichtet werden soll im östlichen Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ein Gebäude in Kombination mit weiteren das Wohnen ergänzenden Dienstleistungen. Für die mit dem Vorhaben angebotenen Wohnformen besteht - auch vor dem Hintergrund des demografischen Wandels - ein besonderer Bedarf. Zudem ist das Plangebiet aufgrund seiner zentralen Lage in der Dessauer Innenstadt und hier der westliche Bereich an der Zerbster Straße in besonderer Weise geeignet, Gastronomie und Einzelhandel vorzuhalten, von der die Bewohner des Gebäudes und die Besucher der Innenstadt gleichermaßen profitieren können.

Durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe und der Grundflächen wird maßgeblich Einfluss auf das Erscheinungsbild der baulichen Anlagen genommen, die im Plangebiet zulässig sind. Die Grundflächen der Neben- und Stellflächen ergeben sich hauptsächlich aus den Anforderungen an eine gesicherte Erschließung und der Unterbringung von Stellflächen für Fahrräder, Pkw und Fahrzeuge der Daseinsvorsorge auf dem Baugrundstück.

Die maximal zulässige Geschossigkeit entspricht in etwa der Höhe und der Gestalt der vorhandenen Bebauung. Damit fügt sich die geplante Bebauung im Hinblick auf die höhenmäßige Entwicklung in das Ortsbild ein.

Der Bezugspunkt wird mit 61,82 m NHN definiert. Dies ist notwendig, um die festgesetzte Höhe eindeutig bestimmen zu können, da die anstehende Geländeoberfläche verändert werden kann. Üblich und eindeutig ist eine Bezugnahme auf Höhen über Normalnull NHN). Die Abkürzung NHN steht für Normalhöhennull im System des Deutschen Haupthöhennetzes (DHHN 2016).

Diese Höhe bewegt sich innerhalb des Durchschnitts der natürlichen Geländehöhe, diese liegt im Plangebiet zwischen ca. 61,40 m (an der östlichen Plangebietsgrenze nahe dem Liborius Gymnasium), 61,80 m im Süden des Plangebietes (Rabestraße) und 62,40 m an der westlichen Plangebietsgrenze (Fußweg Zerbster Straße vor der Denkmalsgeschützten Fassade).

### **6.3 überbaubare Grundstücksflächen**

Im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (hierin eingeschlossen die Flächen des Vorhaben- und Erschließungsplanes) wird die überbaubare Grundstücksfläche gemäß den zeichnerischen Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes festgesetzt. Sie untergliedert sich in:

- Baugebiete "Wohn- und Geschäftshaus" A-C
- Baugebiet "Wohn- und Geschäftshaus" ab dem 2. Obergeschoss
- betriebliche Verkehrs- und Nebenflächen auch als private Freiflächen, Rasen- und Böschungflächen, auch zu Retentionszwecken, anteilig bepflanzt
- Freihaltezone an Wendeanlage gem. RAST 06
- Feuerwehraufstellflächen
- betriebsbezogene Mitarbeiter-, Besucher- und Bewohnerstellplätze, einschließlich Rasen- und Böschungflächen, auch zu Retentionszwecken, anteilig bepflanzt und
- eine Fläche für den Neubau einer Trafostation

Damit soll der Rahmen für das neue städtebauliche Erscheinungsbild des Plangebietes definiert werden. Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes orientieren sich die überbaubaren Grundstücksflächen sowohl an der historischen Gebäudetiefe wie an der Standfläche des geplanten Gebäudes.

### **6.4 Bauweise**

Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird die Bauweise gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzt. Es wird an die benachbarten Gebäude der Zerbster Straße 32, 34 und 38 dem Ortsbild folgend angebaut.

### **6.5 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätzen**

Entsprechend der Radverkehrskonzeption der Stadt Dessau-Roßlau werden auf dem Vorhabengrundstück für das Abstellen von Fahrrädern entsprechende Räume bzw. Flächen vorgehalten bzw. Abstellanlagen eingeordnet.

Für den ruhenden Verkehr sind die nach § 48 Abs. 1 und § 85 Abs. 1 BauO LSA notwendigen Stellplätze grundsätzlich auf den eigenen Grundstücken unterzubringen, soweit dies in einer örtlichen Bauvorschrift bestimmt. Die schließt auch Kunden- bzw. Besucherparkplätze mit ein.

Der Stadtrat hat am 22. Mai 2019 beschlossen, die örtliche Stellplatzsatzung bis zum 31. Juli 2022 auszusetzen. Bei Anwendung der Satzung müssten für das Vorhaben grundsätzlich etwas mehr als 100 Stellplätze nachgewiesen werden. Die Satzung erlaubt es aber auch, von dieser Anzahl in begründeten Fällen abweichen zu können.

Für die zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzte Anzahl von 40 Stellplätzen sprechen folgende Gründe:

Das Vorhabengrundstück liegt zentral in der Dessauer Innenstadt und ermöglicht somit kurze Wege zu Einkaufs-, Dienstleistungs- und Verwaltungseinrichtungen. Das Plangebiet ist zudem sehr gut an das ÖPNV-Netz angebunden.

Der Vorhabenträger wird zudem das gegenwärtig nicht vollständig ausgelastete Parkhaus Teichstraße nutzen und Stellplätze im erforderlichen Umfang im benachbarten Parkhaus öffentlich-rechtlich sichern.

Eine Besonderheit stellen die entsprechend gekennzeichneten Stellplätze mit Nacht-nutzungsverbot dar. Dieses Verbot ist nachbarschützendes Art im Hinblick auf die schützenswerten Wohnnutzungen, in Verbindung mit den hiervon ausgehenden Geräuschemissionen. Alle weiteren Stellplätze stehen tags und nachts im Rahmen der Gebäudenutzung des Wohn- und Geschäftshauses für den ruhenden Verkehr zur Verfügung, einschließlich der vorstehend genannten im benachbarten Parkhaus.

Für ebenerdige, nicht überdachte Stellplätze wird der sogenannte Abflussbeiwert mit 60% festgesetzt. Damit ist beabsichtigt, Niederschlagswasser im Rahmen des Möglichen auch von diesen Flächen auf dem Baugrundstück zu belassen und aus Gründen des Bodenschutzes anteilig zu versickern. Auf Grund der Lage der Stellplätze und der versickerbaren Niederschlagswassermengen ist eine Vernässung benachbart gelegener Grundstücke mit etwaigen baulichen Anlagen (Vernässungsprobleme) nicht zu befürchten.

## **6.6 Örtliche Verkehrsflächen**

Die Verkehrserschließung in der gegenwärtigen Form wird bis zur Fertigstellung des "Kreisverkehrs katholische Kirche" als nördlicher Auftakt zur Zerbster Straße so verbleiben. Erst danach soll dieser Abschnitt der Zerbster Straße für den Verkehr in beide Richtungen geöffnet werden, mit einer Fahrgeschwindigkeit von 20 bzw. 30 km/h. Mit der Umgestaltung des Straßenraumes wird voraussichtlich die Anzahl der gegenwärtig vorhandenen Stellplätze reduziert, Baumpflanzungen treten hinzu. Da das plangegenständliche Vorhaben von der Zerbster Straße lediglich zu Fuß erreichbar sein wird, ergeben sich durch den v. g. Umbau des Straßenraumes erschließungstechnisch keine Veränderungen.

Ausgehend von der Rabestraße soll im vorhabenbezogenen Bebauungsplan das Flurstück 8693, Flur 23, Gemarkung Dessau weiterhin als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden. Es hat gegenwärtig eine Breite von ca. 10,00 m und dient sowohl als Ausfahrt des Parkhauses Teichstraße als auch Fußgängern und Radfahrern.

Vor dem Hintergrund der hohen Ansprüche für den Fuß- und Radverkehr als Schulweg und Radweg im Ergänzungsnetz (RIN IR IV) und der aus dem Vorhaben resultierenden Anforderungen an eine verkehrssichere und barrierefreie Erreichbarkeit wird die derzeitige Gestaltung unbedingt beibehalten und die Verkehrsfläche auf der Grundlage des § 9 Absatz 1 Nr. 11 als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich bis zum Fußweg der Rabestraße festgesetzt. Die Stadt Des-

sau-Roßlau macht somit von Ihrem Recht Gebrauch, Flächen außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einzubeziehen.<sup>23</sup>

An die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung anschließen werden die beiden Grundstückszufahrten auf das Vorhabengrundstück, welche mit den entsprechend für die relevanten Fahrzeugtypen ausgebildeten Kurvenradien angebunden werden. Eine anteilige Überbauung der hier befindlichen Wendeanlage ab dem zweiten Obergeschoss ist Gegenstand der Gebäudeplanung. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan nimmt hierauf Bezug. Die Anlage der Grundstückszufahrten erfolgte in enger Abstimmung mit dem zuständigen Amt für öffentliche Sicherheit und Ordnung der Stadtverwaltung sowie dem Tiefbauamt. Im Ergebnis ist die Funktionsfähigkeit der Zu- und Abfahrten in diesem Bereich verkehrsgutachterlich nachgewiesen worden. Die Zufahrt (Einmündung) auf die Rabestraße ist gemäß den gesetzlichen Vorschriften und unter Beachtung des querenden Fußgänger- und Radverkehrs baulich als solche auszuprägen. Hinsichtlich erforderlicher Einschränkungen für Zufahrten bzw. Ladezonen, insbesondere in Verbindung mit Verkehren in den Nachtstunden, wird auf die Ausführungen zum Immissionsschutz unter Kapitel 6.4 verwiesen.

Es ist mit Blick auf den im Plangebiet gegenständlichen Fuß- und Radverkehr darauf hinzuweisen, dass sich auf der östlichen Seite der Parkhausausfahrt Teichstraße ein Fußweg als öffentliche Verkehrsverbindung zwischen Dessau-Nord und der Rabestraße innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche befindet, welcher nördlich des Plangeltungsbereiches zu einem gemeinsamen, gegenläufig nutzbaren Fuß- und Radweg wird. Dieser ist im Rahmen des Vollzuges des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes deutlich gegenüber der Fahrbahnfläche abzugrenzen (Fahrbahnmarkierung, Piktogramme Fußgänger/Radfahrer). Die zum Planverfahren erarbeitete verkehrstechnische Untersuchung gibt hierzu weitere Anregungen. Nähere Regelungen hierzu erfolgen abschließend im Durchführungsvertrag.

Um die verkehrlichen Auswirkungen, die durch den Neubau des Wohn- und Geschäftshauses hervorgerufen werden, abschätzen zu können, wurde ein Verkehrsgutachten<sup>24</sup> zur vorliegenden vorhabenbezogenen Planung erarbeitet. Neben Bestandsaufnahmen wurde ebenfalls eine Verkehrszählung am Knotenpunkt Rabestraße/Parkhaus Ausfahrt Rabestraße sowie eine Parkraumerhebung im umliegenden Straßenraum durchgeführt. Hierauf basierend erfolgte eine Abschätzung des zukünftig zu erwartendem Verkehrsaufkommen und damit in Verbindung stehend, eine Leistungsfähigkeitsberechnung mit Blick auf die bestehenden Verkehrsanlagen. Das Ergebnis dieser Berechnung ergab, dass der Knotenpunkt Rabestraße/Parkhausausfahrt Rabestraße uneingeschränkt leistungsfähig ist und damit sämtliche zu prognostizierenden Verkehre ohne Rückstaus und Wartezeiten abgewickelt werden können.

Auch gibt es hinsichtlich der Verkehrssicherheit im Bereich der Einmündung zur Rabestraße aus Sicht der Gutachter keine erkennbaren Defizite. In Übereinstimmung mit dem Amt für öffentliche Sicherheit und Ordnung der Stadtverwaltung wird auch durch

---

<sup>23</sup> Auf der Grundlage von § 12 Absatz 3 und 4 BauGB, wobei für die einbezogenen Flächen die Pflicht zur Anwendung des § 9 BauGB gilt.

<sup>24</sup> Verkehrstechnische Untersuchung Wohn- und Geschäftshaus Kristallpalast Zerbster Straße, Nr. 2019-0190, Schlothauer & Wauer Ingenieurgesellschaft für Straßenverkehr mbH, Berlin, Stand: September 2019, Fortschreibung vom 06.11.2020

die Gutachter darauf hingewiesen, dass die Sichtverhältnisse für Fußgänger und Radfahrer, insbesondere im direkten Einmündungsbereich wie vorgenannt sich nicht verschlechtern. Darüber hinaus wurde die Parkraumsituation betrachtet und ebenfalls als unkritisch angesehen. Ungeachtet dessen besteht das Interesse des Vorhabenträgers daran, den erforderlichen Stellplatzbedarf auf dem eigenen Baugrundstück weitestgehend abzudecken.

Bezüglich der inneren Organisation im Bereich des Vorhabengrundstückes kommen die Gutachter zu dem Ergebnis, dass ausreichend Erschließungsflächen für die Verkehrserschließung gegeben sind, um den an- und abfahrenden Kraftfahrzeugverkehr sowie Fuß- und Radverkehr abwickeln zu können. Darüber hinaus konnte die Zufahrt für Feuerfahrzeuge und den Lieferverkehr durch die Prüfung mittels Schleppkurven nachgewiesen werden, so dass auch die Befahrbarkeit des Innenhofes bzw. die Anfahrbarkeit der zukünftigen Stellplätze ohne Defizite oder Probleme angesehen wurde.

Für eine erkennbare Trennung zwischen öffentlichen und privaten Flächen im Randbereich des Vorhabengrundstücks ist eine Bordanlage (Rundbord, ca. 3 cm Bordüberstand) vorzusehen. Des Weiteren besteht in Abstimmung mit dem Tiefbauamt die Möglichkeit der optischen Trennung durch Toranlagen – die jedoch weder im geschlossenen noch im offenen Zustand und auch nicht beim Betätigen zum Öffnen oder Schließen in den öffentlichen Verkehrsraum ragen dürfen – Poller oder Anderes. Es ist dem Vorhabenträger freigestellt, eine geeignete bauliche Abgrenzung für sein Grundstück zu finden oder aber auch eine Befahrung des privaten Grundstücks durch die Allgemeinheit zuzulassen.

Die verkehrstechnische Untersuchung zum "Wohn- und Geschäftshaus Kristallpalast Zerbster Straße" ist Anhang und damit Bestandteil der Bebauungsplanbegründung.

Im Rahmen der Andienung durch den öffentlichen Personennahverkehr ergeben sich keine durch die vorliegende vorhabenbezogene Planung implizierten Änderungen. Es wird auf die Ausführungen unter Kapitel 4.4.4 dieser Begründung verwiesen.

Einen Eindruck von der Flächenaufteilung, in Bezug zum fahrverkehrsbezogenen und dem ruhenden Verkehr zgedachten räumlichen Verhältnissen, gibt neben der verkehrstechnischen Untersuchung der Vorhaben- und Erschließungsplan, in Verbindung mit dem dieser Begründung beigefügten Nutzungsbeispiel mit Schleppkurven, als Nachweis für die gegenwärtigen Vorstellungen der Stadt Dessau-Roßlau zur Verkehrserschließung. Näheres hierzu wird, wie vorstehend genannt, im Durchführungsvertrag geregelt. Damit wird die Neuanlage von öffentlichen Straßen zur Erschließung des Plangeltungsbereiches nicht erforderlich. Die räumlich erforderlichen Verhältnisse für die Eckausrundungen bei Einmündungen in die Parkhausausfahrt sowie innerhalb des Vorhabengrundstückes selbst, werden im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beachtet und dementsprechend festgesetzt.

Bei der Gestaltung der Straßen- und Wegeverbindungen, auch auf privaten Grundstücken, sind die Empfehlungen für die Anlage von Stadtstraßen RAS 2006 zu Grunde zu legen. Bei der Gestaltung der Straßen und Gehwege sind auch für Zufahrtswege auf Privatgrundstücken die Voraussetzungen einer hindernisfreien baulichen Umwelt zu schaffen, um für Menschen mit Behinderungen eine Verbesserung der Lebensqualität zu erzielen, um die Teilhabe am gesellschaftlichen Leben zu ermöglichen.

## **6.7 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz des Bodens, zum Artenschutz und für Anpflanzungen,**

Auf Grund der Intensität der vorgesehenen Grundstücksnutzung ist es nicht möglich, einzelne vitale Gehölze aus der vorhergehenden Grundstücksgestaltung im Zuge der Neugestaltung des Umfeldes des Wohn- und Geschäftshauses zu erhalten. Somit werden im Zuge des Abbruchs der bestehenden Bausubstanz auch die entsprechenden Gehölzentnahmen erforderlich. Auf den Grundstücksflächen des Wohn- und Geschäftshauses selbst stehen nur wenige Freiflächen für eine Neubegrünung zur Verfügung. Allerdings erhält das Dach des 7-geschossigen Gebäudeteils eine Dachbegrünung und die notwendigen Flächenbefestigungen sollen, soweit möglich, versickerungsfähig gestaltet werden.

Da die Eingriffsregelung gemäß BNatSchG in der vorliegenden Planungskonstellation nicht anzuwenden ist, werden Festsetzungen zur Grüngestaltung hauptsächlich für die relevanten, in den öffentlichen Raum hineinwirkenden bzw. aus diesen sichtbaren Freiflächen des Gebäudes getroffen. Darüber hinaus ist die nahezu komplette Dachfläche des Wohn- und Geschäftshauses, wie vor, als begrünte Freifläche Gegenstand des Vorhabens. Über den Durchführungsvertrag werden hinsichtlich der konkreten Bepflanzung entsprechende Festlegungen getroffen.

Ungeachtet dessen sollen Randbereiche und Bereiche weniger intensiver Nutzungen nach Möglichkeit wasserdurchlässig und/oder begrünt werden. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, gerade im Bereich der südlichen Grundstücksgrenzen, gegenüber den Flurstücken 3467/1, 3466 und 3465 eine verstärkte Eingrünung der Stellplätze mit Heckenpflanzungen vorzunehmen sowie entlang der Ausfahrt des Parkhauses eine räumlich wirksame Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern anzulegen. Weiterhin können im westlichen Bereich nahe der Zerbster Straße, wo eine Art begrünte Hofsituation entstehen kann, diese durch räumlich wirksame Anpflanzungen unterstützt werden. Der Bebauungsplan enthält eine Liste mit Gehölzarten, die in der Stadt Dessau-Rosslau regelmäßig verwendet werden, aus der für den Standort geeignete Bäume und Sträucher ausgewählt werden sollen.

Die für den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag<sup>25</sup> durchgeführten Untersuchungen haben keine akuten artenschutzrechtlichen Konflikte ermittelt, es sollen aber i. S. d. Vorsorge für einen in Zukunft ggf. eintretenden Bedarfsfall geeignete Vermeidungsmaßnahmen ergriffen werden. Baumfällungen und Gehölzentnahmen sind außerhalb der Brutsaison durchzuführen, für Fledermäuse und Gebäudebrüter könnten ggf. auch geeignete Vergrämungsmaßnahmen vor Fällbeginn ergriffen werden. Vor Beginn der Arbeiten muss sichergestellt werden, dass keine besonders geschützten Arten betroffen sind.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag benennt folgenden Maßnahmen, mit denen Konflikte mit den Artenschutzbestimmungen und den Verboten des § 44 BNatSchG vermieden werden können:

---

<sup>25</sup> 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

### V 1 – Berücksichtigung der Brutzeit der Vögel

Die Durchführung von Abrissarbeiten sowie die Fällung der Bäume und Gebüsche soll außerhalb der Brutzeit, nicht vom 01.03. bis 31.08. erfolgen. Baufeldvorbereitende Maßnahmen sollen nur im Zeitraum vom 01.09. bis 28.02. des Folgejahres durchgeführt werden. Vor der Brutzeit begonnene Baumaßnahmen können in die Brutzeit fortgeführt werden, wenn keine größere Unterbrechung - höchstens eine Woche - entsteht.

### V 2 – Bauzeitenregelung für Fledermäuse und ökologische Baubegleitung:

Die Durchführung von Abrissarbeiten sowie die Fällung der Bäume und Gebüsche soll außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse im Zeitraum September bis Februar erfolgen. Vor Fällbeginn sind die Bäume auf Besatz zu kontrollieren und ggf. müssen geeignete Sicherungsmaßnahmen im Rahmen der ökologischen Baubegleitung durchgeführt werden. Zur Vermeidung des Bezugs von Fledermausquartieren in den Kellerräumen sind die Arbeiten zu Abriss, Verfüllung etc. der Keller direkt im Anschluss an den oberirdischen Gebäudeabriss durchzuführen.

### V 3 – Etablierung von Mauersegler- und Fledermauskästen am Gebäude

Zur Schaffung neuer Angebote von Brut- und Nistplätzen sind am neuen Wohn- und Geschäftshaus insgesamt 15 Mauerseglernisthilfen und 10 Fledermauskästen anzubringen. Die Standorte sind vor der Ausführung mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Mit der Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen erfolgt durch den Vollzug des Bebauungsplanes kein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG. Eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich. Die Beauftragung der ökologischen Baubegleitung (ÖBB) ist der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Über das Ergebnis der Kontrolle ist die untere Naturschutzbehörde zu informieren.

Weiterhin beachtlich für die konkrete Bauausführung sind gestalterische und technische Aspekte, die möglicherweise Gefährdungspotenzial hervorbringen, wie z. B. große Glasscheiben oder die Gebäude- und Außenraumbelichtung. Hier gilt es im Sinne des Artenschutzes geeignete Maßnahmen in den nachgeordneten Zulassungsverfahren sowie im Durchführungsvertrag zu regeln.

## 6.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Ein wichtiger Planungsgrundsatz des Immissionsschutzrechts für die Bauleitplanung ist § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG<sup>26</sup>), wonach die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, soweit wie möglich vermieden werden.

---

<sup>26</sup> Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 /BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 09.12.2020 (BGBl. I S. 2873)

In dieser Hinsicht kann die Störanfälligkeit des Wohn- und Geschäftshauses der von Mischgebieten gleichgestellt werden. Nach Beiblatt 1 der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau, Teil 1 werden die Orientierungswerte für den Tag-/Nachtzeitraum mit 60/45 dB (A) ausgewiesen. Damit erfolgt durch die Stadt Dessau-Roßlau, im Hinblick auf die gewollte Art der baulichen Nutzung, eine bewusste Relativierung der städtebaulichen Orientierungswerte für Kerngebiete. Mit der Festsetzung des Schutzanspruchs für das Wohnen und sonstige schutzbedürftige Nutzungen im vorliegenden Plangebiet wird die Schutzbedürftigkeit auf das Niveau von Mischgebieten (gemäß § 6 BauNVO) angehoben. Mit einer solchen Festlegung ergibt sich u. a. auch eine Bemessungsgrundlage für vorzusehende "passive" Schallschutzmaßnahmen, da nach Abschnitt 5.5.6 der DIN 4109<sup>27</sup> als "maßgebliche Außenlärmpegel" der "im Bebauungsplan für die jeweilige Gebietskategorie angegebene Emissionswert eingesetzt" werden soll. Die DIN 4109 ist als anerkanntes technisches Regelwerk in künftigen (Bau-)Genehmigungsverfahren zu beachten. Die pegelbestimmende Lärmquelle ist vorliegend der Verkehrslärm, ausgehend von der Zerbster Straße.

Da eine Nachtnutzung des Wohn- und Geschäftshauses in gewerblicher Hinsicht sich nicht als Regelnutzung darstellt und die schützenswerten Wohnbereiche von den öffentlichen Verkehrsflächen abgewandt liegen, spielt der Verkehrslärm, ausgehend von Zerbster Straße und Rabestraße, hierfür eine vergleichsweise untergeordnete Rolle, anders jedoch für die im Gebäudekomplex befindlichen Wohnnutzungen.

Dies wurde über ein schalltechnisches Gutachten<sup>28</sup> entsprechend nachgewiesen. Dabei erfolgte die Beurteilung der Geräuschimmissionen unter Beachtung von Beiblatt 1 zu DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau. Darüber hinaus wurden im Hinblick auf die Beurteilung der anlagenbezogenen Geräusche des Wohn- und Geschäftshauses bzw. des angrenzenden Parkhauses die Regelungen der TA Lärm<sup>29</sup> diskutiert. Im Ergebnis des Gutachtens kann eingeschätzt werden, dass eine nennenswerte Geräuschvorbelastung im Bereich der am stärksten betroffenen schutzwürdigen Bereiche des Wohn- und Geschäftshauses nicht vorliegt und die maßgeblichen Orientierungswerte bzw. Immissionsrichtwerte (s. o.) ausgeschöpft werden können.

Entsprechend der gutachterlich ermittelten Rechenergebnisse ist die erforderliche Schalldämmung der Umfassungsbauteile von schutzbedürftigen Räumen, wie vor, nach der bauordnungsrechtlich in Sachsen-Anhalt eingeführten Bauvorschrift DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau zu bemessen. Die Grundlage hierfür stellen die gutachterlich ermittelten Lärmpegelbereiche entsprechend der DIN 4109 dar. Danach sind für das geplante Wohn- und Geschäftshaus die Lärmpegelbereiche I bis IV maßgebend. Wenn im Rahmen eines schalltechnischen Einzelnachweises nach DIN 4109 abweichende "maßgebliche Außenlärmpegel" an den Fassaden der Baukörper ermittelt werden (z. B. auf Grund von Eigenabschirmung oder Abschirmung durch andere Baukörper) ist es zulässig, diese alternativ für die Bestimmung der Anforderungen an die Luftschalldämmung nach DIN 4109 zu Grunde zu legen. Die

---

<sup>27</sup> Schallschutz im Hochbau - Anforderungen an die Schalldämmung von Bauteilen schutzbedürftiger Räume und an die zulässigen Schallpegel in schutzbedürftigen Räumen in Wohngebäuden und Nichtwohngebäuden zum Erreichen der beschriebenen Schallschutzziele

<sup>28</sup> Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 66 "Wohn- und Geschäftshaus an der Zerbster Straße Nr. 19055, Bonk-Maire-Hoppmann PartGmbH, Garbsen vom 01.02.2021

<sup>29</sup> Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26.08.1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503), zuletzt geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)

Lärmpegelbereiche sind aus Anlage 4 Blatt 1 f. des Schalltechnischen Gutachtens ersichtlich (s. v.).

Der Gutachter weist darauf hin, dass baulicher Schallschutz gegen Außenlärm nur dann voll wirksam ist, wenn Fenster und Türen geschlossen sind. Geht man davon aus, dass bei Beurteilungspegeln über 45 dB (A) selbst bei nur teilweise geöffneten Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist (siehe auch Beiblatt 1 zu DIN 18005, 1.1), sollte für diese Räume nachts durch eine vom Öffnen der Fenster unabhängige Lüftung gesorgt werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan trifft gemäß den gutachterlich ermittelten Verhältnissen die für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im vorliegenden Plangebiet erforderlichen Festsetzungen.

Auch aus der weiteren Umgebung stellen sich für die Stadt Dessau-Roßlau keine Gefahren dar, die auf Belästigungen oder Störungen hinweisen würden, welche von außen einwirken und dem Charakter der beabsichtigten Nutzung zuwiderlaufen würden. Dies betrifft auch die östlich an das Plangebiet angrenzende Schullnutzung, welche denselben Schutzanspruch wie Mischgebiete tags besitzt und somit in guter Koexistenz zum Wohn- und Geschäftshaus etabliert bleiben kann. Auch gehen von dieser Art der Grundstücksnutzung erfahrungsgemäß keine die Funktionsabläufe eines Wohn- und Geschäftshauses beeinträchtigenden Immissionen aus. Auch von den sonstigen, weiter entfernten Straßenverbindungen sind auf Grund der Entfernung und/oder aus dem derzeitigen Verkehrsaufkommen heraus, keine negativ wirkenden, zu prognostizierenden Belegungsstärken als Emissionsbelastungen auf das Plangebiet zu erwarten, die zu einer Überschreitung der in der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau genannten Orientierungswerte, wie vor, führen würden.

Die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 66 "Wohn- und Geschäftshaus an der Zerbster Straße" ist als Anhang Bestandteil der vorliegenden Bebauungsplanbegründung.

### **Allgemein gilt für alle vorstehend benannten baulichen Entwicklungen:**

Im Rahmen des Vollzuges des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 66 "Wohn- und Geschäftshaus an der Zerbster Straße" sind Belange des allgemeinen Artenschutzes zu beachten. Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen und gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche oder andere Gehölze in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Die Ausführungsplanung und die Durchführung der Bauarbeiten sind so zu organisieren, dass Belange des Artenschutzes Beachtung finden.

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB ist darauf hinzuweisen, dass sich der gesamte Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in einem Gebiet mit signifikanten Hochwasserrisiko (Risikogebiet gemäß § 73 Abs. 1 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG<sup>30</sup>)) befindet. Demzufolge sind geeignete Maßnahmen zur vorbeugenden Abwehr von Hochwasserschäden zu treffen. Diesbezügliche betriebliche Regelungen

---

<sup>30</sup> Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1408)

könnten darin bestehen, dass bei Ausrufen der Hochwasserwarnstufe 4 sämtliche beweglichen Einbauten aus dem Erdgeschoss bzw. dem Kellerbereich des Gebäudes auszulagern sind, damit diese im Überschwemmungsfall keinen Schaden nehmen können.

Für die im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 66 "Wohn- und Geschäftshaus an der Zerbster Straße" festgesetzten Nutzflächen gelten nachfolgende Ausführungen:

- Nach § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) vom 21.10.1991 (GVBl. LSA S. 368), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769) sind Bodenfunde, die archäologische oder bauarchäologische Kulturdenkmale sein können, zu erhalten und sofort der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung der Funde zu schützen. Das Denkmalfachamt und von ihm Beauftragte sind berechtigt, die Fundstelle nach archäologischen Befunden zu untersuchen und Bodenfunde zu bergen. Darüber hinaus kann die wissenschaftliche Dokumentation der im Zuge der Bau- und Erschließungsmaßnahmen entdeckten archäologischen Kulturdenkmale vom Vorhabenträger verlangt werden.
- Die Anschlussbedingungen von Vorhaben an die öffentliche Abwasserkanalisation sind mit der DESWA durch den Bauherrn zu regeln.

## **6.9 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen**

### **6.9.1 Altlasten/Ablagerungen**

Nach Auskunft der unteren Bodenschutzbehörde sind Altlasten und schädliche Bodenveränderungen im Plangebiet nicht bekannt. Eine Kennzeichnung/Ausweisung solcher Gebiete war und ist daher nicht erforderlich.

### **6.9.2 Denkmalschutz**

Die unter Punkt 4.2 benannte, denkmalgeschützte Fassade wurde auf der Planzeichnung von Vorhaben- und Erschließungsplan und vorhabenbezogenem Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet. Für die Arbeiten an Denkmälern besteht bei allen Baumaßnahmen eine verfahrensrechtliche Genehmigungspflicht gemäß § 14 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA).

Der Denkmalwert für die Straßenfassade des Ende des 18. Jahrhunderts errichteten Palais' Branconi ist in verschiedener Hinsicht als sehr hoch einzuschätzen. Neben der baugeschichtlichen Bedeutung ist die des Architekten Friedrich Wilhelm von Erdmannsdorff für die Stadt Dessau und das Dessau-Wörlitzer Gartenreich zu nennen sowie die fast vollständige Zerstörung des Dessauer Stadtzentrums im 2. Weltkrieg. Letzteres ist auch für den Wert des in Teilen erhaltenen Straßenzuges im Bereich der nördlichen Zerbster Straße von Bedeutung. Hinzu tritt im Zusammenhang mit bau- und denkmalpflegerischen Belangen der Umstand, dass sich in unmittelbarer Nachbarschaft und direkt angrenzend an den Plangeltungsbereich weitere Kulturdenkmale nach § 2 Abs. 2 Nr. 1 und 2 DenkmSchG LSA befinden. Im Rahmen des Vollzuges

des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird eine denkmalpflegerisch abgestimmte Objektplanung für die denkmalgeschützte Fassade erstellt. Näheres hierzu wird im Durchführungsvertrag geregelt. Gleiches gilt für die im Zusammenhang mit dem denkmalpflegerischen Umgebungsschutz zu sehenden baugestalterischen Anforderungen an die Gebäudeaußenhülle des Wohn- und Geschäftshauses sowie die Materialität im Zuge der Gestaltung der grundstücksbezogenen Freiflächen. Somit wird für das Gebäudeensemble zur Vorhabenrealisierung eine denkmalrechtliche Genehmigung zu beantragen erforderlich (s. u.).

Das Plangebiet ist darüber hinaus von großer archäologischer Relevanz. Es betrifft einen Teil des überregional bedeutsamen archäologischen Kulturdenkmals "Innenstadt Dessau". Das Kulturdenkmal ist durch Teildokumentationen und Scherbenfunde nachgewiesen worden. Somit besteht bei Baumaßnahmen die Möglichkeit, dass archäologische Funde bzw. Befunde entdeckt oder bei geplanten Baumaßnahmen angeschnitten werden. Die Wahrscheinlichkeit ist auch insofern gegeben, als dass im Plangebiet das "Hospital zum Heiligen Geist" mit dem Geisthof sowie der Kirche St. Niklas gelegen war. Auf dem benachbarten Grundstück Zerbster Straße 38 wurden 1924 umfangreiche Skelettfunde, wohl Reste eines einst im Plangebiet bestehenden, zum Teil verlagerten Friedhofs getätigt. Aus dieser Konstellation heraus lag das Plangebiet innerhalb des Kernbereiches der mittelalterlichen Altstadt von Dessau, die seit dem 13. Jahrhundert urkundlich erwähnt ist. Die genannten und weiteren Funde im Umfeld des Plangebietes gehen bis auf das 12. Jahrhundert zurück. Altstädte, die vom Mittelalter bis zur Neuzeit besiedelt wurden, verfügen über ein hohes Maß an bodengeschichtlicher Komplexität.

An der Erhaltung des archäologischen Kulturdenkmals besteht ein öffentliches Interesse. Daher bedürfen Bau- und Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet einer denkmalrechtlichen Genehmigung seitens der zuständigen Denkmalschutzbehörde. Denkmalrechtliche Genehmigungen können mit Nebenbestimmungen zur Wahrung der archäologischen Belange (hier: Durchführung von fachgerechten archäologischen Dokumentationen) versehen sein. Die Kostentragungspflicht wird durch § 14 Abs. 9 DenkmSchG LSA geregelt. Auf den Planzeichnungen von Vorhaben- und Erschließungsplan und vorhabenbezogenem Bebauungsplan erfolgt ein entsprechender Hinweis. Dieser entspricht der Stellungnahme des Denkmalfachamtes und bringt zum Ausdruck, dass zur Wahrung der archäologischen Belange die bauausführenden Betriebe auf die Einhaltung der allgemein geltenden gesetzlichen Meldepflicht gemäß § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde und Befunde hinzuweisen sind.

Auf die Beschreibung der Baudenkmale mit geschichtlicher, kulturell-künstlerischer und städtebaulicher Bedeutung im Anhang dieser Begründung wird hingewiesen.

### 6.9.3 Kampfmittel

Der gesamte Plangeltungsbereich ist eine Fläche, welche auf Basis der Belastungskarten des Kampfmittelbeseitigungsdienstes des Landes Sachsen-Anhalt und der hieraus resultierenden Erkenntnisse als Kampfmittelverdachtsfläche (ehemaliges Bombenabwurfgebiet) eingestuft wird. Bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten und sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen muss deshalb hier mit dem Auffinden von Bombenblindgängern gerechnet werden. Vor Eingriff in den Boden ist eine Munitionsfrei-

heitsbescheinigung erforderlich. Ein entsprechender Hinweis wurde auf den Planzeichnungen von Vorhaben- und Erschließungsplan und vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgebracht.

## **6.10 Stadttechnische Erschließung**

### **6.10.1 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt über das öffentliche Leitungsnetz, welches sich in den angrenzenden Straßenräumen befindet. Von hier aus (aus der Zerbster Straße) erfolgt eine Abzweigung in den Bereich des Vorhabengrundstücks entsprechend dem Bedarf. Versorgungsträger ist die DVV mbH auf Grundlage der entsprechenden Satzung und Gebührenordnung. Hausanschlüsse vom vorhandenen Anschlusspunkt bis zur Übergabestelle an der Grundstücksgrenze sind auf Kosten des Vorhabenträgers herzustellen.

Die Erfordernisse der Trinkwasserverordnung 2001 hinsichtlich hygienischer Vorschriften bei der Verlegung von Trinkwasserleitungen und der Probennahme durch das Gesundheitsamt sind zu beachten.

### **6.10.2 Löschwasserversorgung/Brandschutz**

Die Löschwasserversorgung ist über Hydranten im Bereich der vorgenannten Trinkwasserleitungen im Rahmen des Grundschutzes gewährleistet. Die brandschutztechnische Bewertung des Bauvorhabens erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

### **6.10.3 Schmutzwasser<sup>31</sup>**

Die Entwässerung des Bebauungsplangebietes erfolgt im Mischsystem. Bezüglich einer abwasserseitigen Erschließung wird eine Anbindung an die in der Rabestraße als auch der Zerbster Straße verlaufenden Sammler Richtung Kavallerstraße erforderlich werden. Für die Einleitung des Schmutzwassers stehen Kanäle in ausreichender Dimensionierung zur Verfügung. Der genaue Anschlusspunkt muss im Rahmen der Objektplanung mit der DESWA mbH abgestimmt werden. Einzelheiten zur Entwässerung der jeweiligen Grundstücke sind im Zuge des hierzu erforderlichen Antragsverfahrens ebenfalls zwischen Eigentümer und der DESWA mbH zu klären.

Bei geplanten Maßnahmen an öffentlichen Ver- und Entsorgungsnetzen, entsprechend der jeweiligen grundstücksbezogenen bzw. betrieblichen Erfordernisse, sollen rechtzeitige Abstimmungen zur Lage und Dimensionierung der Leitungszonen und Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßen-, Wege- und Leitungsbau durch die Erschließungsträger erfolgen. Die Sicherung von Leitungsrechten stellt sich im vorliegenden Bebauungsplan, auf Grund der Hausanschlussbezogenheit als entbehrlich dar.

---

<sup>31</sup> unter Verwendung von Auszügen aus dem Entwässerungskonzept "Wohnresidenz Kristallpalast Dessau-Roßlau", Ing.gesell. Prof. Dr.-Ing. E. Macke mbH, Dessau-Roßlau, Mai 2019, siehe als Anlage dieser Begründung

#### 6.10.4 Niederschlagswasser<sup>32</sup>

Gemäß Abwassersatzung der Stadt Dessau-Roßlau vom 01.01.2016 sind alle anfallenden Niederschlagsmengen auf dem Grundstück zurückzuhalten und zu versickern. Sollte eine Versickerung und vollständige Rückhaltung des Regenwassers auf dem Grundstück auf Grund der vorhandenen hydrogeologischen Gegebenheiten nicht möglich sein, kann gemäß Rücksprache mit der DESWA mbH eine gedrosselte Einleitung in die öffentliche Kanalisation beantragt werden.

Das im Plangebiet auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser soll überwiegend auf den Grundstücksflächen zurückgehalten und ggf. verzögert, jedoch im Grunde eigentlich von den anteiligen (versiegelten) Grundstücksfreiflächen, einschließlich Zufahrtswegen und ansonsten als Notüberlauf, der bestehenden Mischkanalisation zugeführt werden. Das zum Bebauungsplan erarbeitete Gutachten zu den Baugrund- und Gründungsverhältnissen<sup>33</sup> bestätigt die generelle Eignung des Standortes zur dezentralen Versickerung von Niederschlagswasser aus geotechnischer Sicht. Insofern erfolgt eine ergänzende Festsetzung, welche regelt, dass Stellplätze, mit Ausnahme ihrer Zufahrten, nur mit versickerungsfähiger Oberfläche, bei einem Abflussbeiwert von mindestens 60%, herzustellen sind.

Auf der Fläche, die dem Baukörper des Wohn- und Geschäftshauses vorbehalten ist, wird über eine textliche Festsetzung geregelt, dass eine entsprechend Niederschlagswasser aufnahmefähige Dachbegrünung herzustellen ist. Darüber hinaus wird die Option der Errichtung von Unterflurversickerungsanlagen als zulässig festgesetzt. In der Summe kann so ggf. das im Plangebiet auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser direkt auf den Grundstücksflächen versickert werden. Hierbei ist zu prüfen, ob der notwendige Mindestabstand zwischen Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren höchsten Grundwasserstand (MHGW – Angaben sind beim zuständigen Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft in Erfahrung zu bringen) von 1,00 m gewährleistet ist.

Zur ordnungsgemäßen Niederschlagswasserbeseitigung ist gemäß § 47 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (WHG) der Grundstückseigentümer, respektive Straßenbaulastträger verantwortlich. Ein Anschluss an öffentliche Abwasseranlagen und deren Benutzung, auch für Notüberläufe von sonstigen Grundstücksentwässerungsanlagen, bedürfen einer Einleitgenehmigung durch die DESWA mbH. Im Rahmen des Entwässerungskonzeptes zum vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden Vorschläge durch den Gutachter unterbreitet, welche auf ein möglichst umfangreiches Rückhaltevolumen an Niederschlagswasser abzielen. Diese beziehen sich auf die Ausführung des Gründachs im Bereich des Hauptgebäudes, die Zuwegungen und Stellplätze sowie Grünflächen im Grundstückskontext, welche so gestaltet werden sollen, dass beim anzusetzenden Bemessungsregen kein Niederschlagswasser abfließt. Das Entwässerungskonzept kann im Tiefbauamt der Stadt Dessau-Roßlau auf Dauer eingesehen werden.

---

<sup>32</sup> unter Verwendung von Auszügen aus dem Entwässerungskonzept "Wohnresidenz Kristallpalast Dessau-Roßlau", Ing.gesell. Prof. Dr.-Ing. E. Macke mbH, Dessau-Roßlau, Mai 2019

<sup>33</sup> Baugrundgutachten (Voruntersuchung) "Wohnresidenz Kristallpalast" in Dessau, Ing.büro Brugger, Dessau, 29.04.2019

Für Versickerungsanlagen sind entsprechende wasserrechtliche Erlaubnisse nach Wassergesetz Land Sachsen-Anhalt (WG LSA<sup>34</sup>) bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

#### 6.10.5 Elektroenergieversorgung

Im Plangebiet betreibt die DVV ein 15 kV – Stromkabelnetz. Die nördlich des Bühnenhauses des ehemaligen Kristallpalastes unmittelbar an der Ausfahrt des Parkhauses gelegene Trafostation ist in das Mittelspannungsnetz eingebunden. Von hier erfolgt auch die Versorgung der angrenzenden Bebauung über ein Niederspannungsnetz innerhalb der Gehwege bzw. zwischen Parkhausausfahrt und Schule.

Die im Bereich der Durchfahrt von der Zerbster Straße zur vorgenannten Station im Plangebiet verlaufende Mittelspannungstrasse wird umverlegt. Der neue Trafostandort ist auf dem Vorhaben- und Erschließungsplan ersichtlich. Damit kann das Vorhaben Grundstück bis auf zukünftige Hausanschlussleitungen frei von Leitungsverläufen der Elektroenergieversorgung gehalten werden. Die elektrotechnische Erschließung des Vorhabengrundstücks erfolgt somit aus dem Bereich der Zerbster Straße.

#### 6.10.6 Gasversorgung

Gasniederdruckleitungen befinden sich innerhalb der Gehwege der Zerbster Straße sowie auf der Südseite der Rabestraße, von denen ausgehend in das Plangebiet Anschlüsse an das Gasnetz geführt werden können.

#### 6.10.7 Fernwärme

Das Plangebiet gehört zum Vorzugsgebiet für die Versorgung mit Fernwärme im Stadtgebiet von Stadt Dessau-Roßlau. Von der in der Zerbster Straße verlaufenden Fernwärmetrasse wird die Erschließung des Vorhabengebietes erfolgen. Der Übergabepunkt auf dem Vorhabengrundstück ist im Rahmen der Objektplanung mit der Fernwärmeversorgung Dessau GmbH abzustimmen. Darüber hinaus wird auf die Ausführungen des Kapitels 4.5.5 verwiesen.

#### 6.10.8 Telekommunikation

In den angrenzenden Gehwegbereichen von Zerbster Straße und Rabestraße sowie östlich der Ausfahrt des Parkhauses verlaufen Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Parallel zu den vorgenannten Linien befindet sich das Netz der Kabel Deutschland. Die DATEL plant die Herstellung eines Hausanschlusses für den "Kristallpalast" mit 2 Stück Leerrohren DN 50, von der Fernwärmeversorgung sind außerhalb des Plangebietes Kabel auf der Südseite der Rabestraße verlegt, die weiter in der Zerbster Straße bis zur Nr. 38 führen.

Es wird um eine rechtzeitige Abstimmung zur Lage und Dimensionierung der Leitungszonen und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßen-, Wege- und Leitungsbau durch die Erschließungsträger gebeten. Für die Baumaßnahmen der Telekom Deutschland GmbH wird eine Vorlaufzeit von möglichst 6 Monaten benötigt. Wird

---

<sup>34</sup> Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt vom 16.03.2011 (GVBl. LSA 2011, S. 492), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 07.07.2020 (GVBl. LSA S. 372)

eine unterirdische Versorgung des Gebietes durch die Telekom Deutschland GmbH gewünscht, müssen die Vorteile einer koordinierten Erschließung gegeben sein und der Bauherr stellt im Rahmen dieser koordinierten Erschließung die Tiefbauleistungen (Kabelgraben, Kabellegearbeiten). Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien wird weiterhin gewährleistet.

## 6.11 Abfallentsorgung

Anfallender Restmüll ist als Abfall zur Beseitigung gemäß der Satzung über die Abfallentsorgung für die Stadt Dessau-Roßlau (Abfallentsorgungssatzung) der Stadt Dessau-Roßlau zu überlassen.

Durch §§ 9, 10, 11, 12, 13 der Abfallentsorgungssatzung werden Regelungen über zugelassene Abfallbehälter, die Pflichten zu deren Vorhaltung/Bereitstellung sowie die Anforderungen an Behälterstandplätze und Transportwege getroffen. Mit dem für die Abfallentsorgung zuständigen Eigenbetrieb Stadtpflege sind die Stellplätze der Abfallbehälter abzustimmen und ist der Vertrag über die durch die Stadt Dessau-Roßlau zu entsorgenden Abfälle abzuschließen. Verwertbare gewerbespezifische Abfälle sind entsprechend den Regelungen des Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und zur Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG<sup>35</sup>), des Abfallgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt und zu den Gesetzen erlassenen Rechtsverordnungen zu entsorgen. Kontaminierter Bauschutt und Boden ist als gefährlicher Abfall zu bezeichnen bzw. auszuweisen.

## 6.12 Baugrund/Hydrologie<sup>36</sup>

Das natürliche Gelände im Plangebiet lag ursprünglich im Niveau zwischen ca. 60,00 und 60,50 m NHN. Im Zuge der Bautätigkeit wurde das Gelände flächendeckend um ca. 1,00 m aufgehöhht. Aktuell liegt das Gelände am Kristallpalast nördlich davon bei ca. 61,20 bis 62,20 m NHN, östlich davon bei ca. 60,90 m NHN, südlich davon zwischen 60,90 m NHN und 61,50 m NHN und westlich davon bei ca. 62,40 m NHN.

Der Standort des Plangebietes befindet sich in der Erdbebenzone 0 und außerhalb relevanter geologischer Störungen. Das Baufeld liegt im Urstromtal der Elbe, ca. 2,5 km südöstlich der Elbe und ca. 0,5 km nordwestlich der Mulde. Die durchgeführten Rammkernsondierungen ergaben nachfolgend aufgeführte Baugrundsichtung:

0 bis 1,30/2,90 m unter Gelände	59,30/59,60 m NHN	Auffüllung	(anthropogen)
-2,60/3,80 m unter Gelände	58,30/58,40 m NHN	Auelehm	(holozän)
-4,20/7,50 m unter Gelände	54,70/56,70 m NHN	Mittelsand	(pleistozän)
ab 4,20/7,50 m unter Gelände	ab 54,70/56,70 m NHN	Grobsand	(pleistozän)

Die Auffüllungen wurden als inhomogenes, hellbraunes bis dunkelbraunes Erdstoffgemisch, bestehend aus schluffigen Sanden, Auelehm und Sanden sowie anthropogenen Beimengungen als Ziegelbruch, Bauschutt und Asche erkundet. Die schwachbin-

---

<sup>35</sup> Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 09.12.2020 (BGBl. I S. 2873)

<sup>36</sup> unter Verwendung von Auszügen aus Baugrundgutachten (Voruntersuchung) "Wohnresidenz Kristallpalast" in Dessau, Ing.büro Brugger, Dessau, 29.04.2019

dige, witterungsempfindliche und frostveränderliche Auffüllung ist mäßig bis stark zusammendrückbar, mäßig bis gut verdichtbar und besitzt bei geringer mit mittlerer Wasserdurchlässigkeit geringe Scherfestigkeit. Der Auelehm wurde in Braunfarbtönen als stark schluffiger sandiger Ton erkundet. Im Auelehm sind regellos Schlieren und Linsen aus schluffigen Sanden und reinen Sanden eingelagert. Der bindige, witterungsempfindliche und frostveränderliche Auelehm ist mäßig zusammendrückbar, schlecht verdichtbar und besitzt bei sehr geringer Wasserdurchlässigkeit geringe bis mittlere Scherfestigkeit bei hoher Erosionsbeständigkeit. Der Sand unmittelbar unter dem Auelehm ist bis ca. 7,00 m Tiefe überwiegend als Mittelsand ausgebildet. Er ist durchgehend mitteldicht gelagert und hellgrau bis hellgraubraun gefärbt.

Der nichtbindige, witterungsbeständige und frostsichere Mittelsand ist gering zusammendrückbar, gut verdichtbar und besitzt bei hoher Wasserdurchlässigkeit mittlere Scherfestigkeit und mittlere Erosionsbeständigkeit.

Der Sand unterhalb 7,00 m Tiefe ist überwiegend als Grobsand ausgebildet. Im oben genannten Gutachten finden sich des Weiteren Aussagen zur organoleptischen Erdstoffbeurteilung.

Zu den hydrologischen Verhältnissen hat der Gutachter am Standort einen ganzjährig ungespannten, in den ca. 20 m mächtigen Sandschichten unter dem Auelehm nach Nordwesten der Elbe zufließenden Grundwasserleiter erkannt. Die Auffüllungen, welche bis in den Auelehm reichen, stehen mit dem Grundwasser nur bedingt bzw. zeitlich verzögert in hydraulischer Verbindung. In Folge von Niederschlag kann sich in den Auffüllungen über dem Auelehm temporär Staunässe anreichern und zur Schichtenwasserbildung führen.

Der niedrigste Grundwasserstand wurde bei 4,70 m bis 6,00 m unter Gelände erkundet, der höchste zu erwartende Grundwasserstand im Gutachten mit ca. 1,30 m bis 2,60 m unter Gelände beschrieben. Der mittlere höchste Grundwasserstand, welcher zur Bemessung von Versickerungsanlagen verwendet werden kann, wurde zwischen 2,40 m bis 3,70 m unter Gelände erkundet. Das Grundwasser wird von leicht erhöhten Sulfatwerten ( $\text{SO}_4$ ) und leicht erhöhtem, kalklösendem  $\text{CO}_2$  als schwach betonangreifend (Expositionsklasse XA1) und als sehr gering korrosiv gegenüber Metallen bewertet.

Alle weiteren, für den Vollzug des Bebauungsplanes und hierbei insbesondere für die Bauwerksgründung relevanten Aussagen, finden sich im zitierten Gutachten. Das Gutachten zu den Baugrund- und Gründungsverhältnissen ist als Anlage dieser Begründung beigelegt.

Hinweis:

Der Gutachter empfiehlt zur Minimierung eventuell notwendiger Wasserhaltungsarbeiten die Gründungsarbeiten für die Keller bei Niedrigwasserzeiten zu planen. Damit kann davon ausgegangen werden, dass außerhalb von Hochwasserzeiten keine Grundwasserabsenkungen erforderlich werden. Für Straßen- und Wegebauarbeiten ist zu beachten, dass sich der Vorhabenstandort nach den Richtlinien für Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen (RSTO) in der Frosteinwirkungszone II befindet. Laut Gutachter liegen günstige hydrologische Bedingungen für den Straßenbau im Plangebiet vor.

Eine dezentrale oberflächige Versickerung von Niederschlagswasser ist trotz der anstehenden, relativ gut sickerfähigen Erdstoffe am Standort, auf Grund der innerstädtischen Lage und der zur Versickerung zur Verfügung stehenden Grünflächen, nur eingeschränkt möglich. Das heißt, laut Gutachter kann der auf befestigten Freiflächen fallende Niederschlag lokal in den angrenzenden Grünflächen oberflächennah flächig bzw. über Rohrrigolen zur Versickerung gebracht werden. Dabei ist die Regenwasserversickerung in die Hinterfüllung der Keller zu vermeiden und auf einen horizontalen Abstand von Versickerungsanlagen von unterkellerten Gebäuden  $\geq 6,00$  m zu achten.

Das von den Dachflächen resultierende, nicht vollständig über das Gründach aufgenommene und somit anteilig anfallende Niederschlagswasser sollte nach Auffassung des Gutachters bei Zustimmung der DESWA mbH in die vorhandene, in den angrenzenden Straßenräumen liegende Mischwasserkanalisation eingeleitet werden.

## 7. FLÄCHENBILANZ

Gesamtfläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 66 "Wohn- und Geschäftshaus an der Zerbster Straße"	0,46 ha	100,00%
Betriebsflächen - Baugebiete "Wohn- und Geschäftshaus"	0,23 ha	50,00 %
Verkehrsflächen - betriebliche Verkehrs- und Nebenflächen, Stellplätze, private Freiflächen - öffentliche Verkehrsflächen	0,15 ha 0,08 ha	32,61 % 17,39 %

## 8. PLANVERWIRKLICHUNG

### 8.1 Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechtes

Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechtes ist für den Geltungsbereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Innenentwicklung nicht anzuwenden. Die betriebsbezogen benötigten Grundstücke befinden sich im Eigentum bzw. in der Verfügungsberechtigung des Vorhabenträgers.

### 8.2 Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes

Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes durch Satzung (§ 25 BauGB) ist für die vorliegende Planungskonstellation nicht anzuwenden.

### 8.3 Durchführungsvertrag

Der Vorhabenträger muss sich gemäß § 12 Abs. 1 S. 1 BauGB zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten im Durchführungsvertrag verpflichten. Ohne Durchführungsvertrag

ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan unwirksam. Der Durchführungsvertrag ist ein öffentlich-rechtlicher Vertrag i. S. des § 54 VwVfG und insoweit auch ein Fall des städtebaulichen Vertrags i. S. des § 11 Abs. 4 BauGB.

Die vertragliche Verpflichtung umfasst in erster Linie die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplanes einschließlich der vorgesehenen zeitlichen Realisierung sowie die Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten.

Der Vertrag bedarf gemäß § 57 VwVfG der Schriftform. Nach § 311 b BGB i. V. m. § 62 VwVfG bedarf er der notariellen Beurkundung, wenn sich der Träger oder die Gemeinde zur Übereignung von Grundstücken verpflichten. Letzteres ist nach aktuellem Kenntnisstand nicht der Fall.

Der Durchführungsvertrag ist zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde vor dem Satzungsbeschluss, spätestens vor dem Beschluss nach § 10 Abs. 1 über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu schließen.

## **9. KOSTENSCHÄTZUNG**

Durch die Wahl des Planverfahrens als vorhabenbezogener Bebauungsplan ergeben sich für den Vollzug der Planung für die Stadt Dessau-Roßlau keine Kosten, da alle Leistungen, einschließlich der Planungs- und Erschließungskosten vom Vorhabenträger übernommen werden.

## **10. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG/UMWELTAUSWIRKUNGEN**

### **10.1 Ortsbild**

Das Plangebiet liegt an dem einzigen, im unmittelbaren Stadtkern von Dessau aus der Vorkriegszeit erhaltenen Teilstück der Zerbster Straße, dem einst wichtigen und städtebaulich bedeutendsten innerstädtischen Straßenraum. Mit der Revitalisierung des Standortes und der damit einhergehenden Beseitigung des bestehenden städtebaulichen Missstandes in Form der ruinösen Grundstücksbebauung kann ein erheblicher Beitrag zur Verbesserung des Ortsbildes geleistet werden. Durch die Einbeziehung der denkmalgeschützten Straßenfassade zur Zerbster Straße wird die innerstädtische Hauptachse erheblich aufgewertet. Durch die avisierte Grundstücksnutzung entsteht auch ein Beitrag zur Erhaltung des in Teilen denkmalgeschützten Umfeldes. Weiterer Leerstand mit negativen Folgen, auch für angrenzende Nutzungen, kann vermieden werden.

Im Bereich der Ausfahrt des Parkhauses besteht die Chance, den gegenwärtigen Anblick des Bühnenhauses mit nur einzelnen Öffnungen im Rahmen der Überplanung einer neuen Gestaltqualität zuzuführen, gerade auch im Hinblick auf die Nachbarschaft des Gymnasiums.

## **10.2 Verkehr**

Das bestehende Verkehrsnetz kann auch das Verkehrsaufkommen der geplanten Nutzungen aufnehmen, so dass sich diesbezüglich keine negativen Auswirkungen ergeben. Das zusätzliche Fahrzeugaufkommen ist im Verhältnis zur vorhandenen Umgebung der angrenzenden Straßen von untergeordneter Bedeutung.

Die Anbindung der Vorhabengrundstücke erfolgt unmittelbar an den angrenzenden öffentlichen Straßenraum. Eine ergänzende innere Erschließung zeigt sich, abgesehen von Grundstückszufahrten/-zugängen als nicht erforderlich.

Für die Einordnung notwendiger Stellplätze können, soweit ihre Unterbringung nicht innerhalb der Baugrundstücke möglich ist, im näheren Umfeld weitere Flächen für diese Form der Nutzung einbezogen werden. Der Fokus liegt hierbei auf dem angrenzenden Parkhaus Teichstraße. Die hier verorteten Stellplätze sind rechtlich zu sichern.

## **10.3 Wirtschaft**

Mit dem Vollzug der vorhabenbezogenen Planung werden ca. 20 neue Arbeitsplätze als Teil- und Vollzeitbeschäftigung entstehen. Die Stadt Dessau-Roßlau ermöglicht mit der Vergabe des verbindlichen-öffentlichen Baurechtes für die Nutzung des Plangelungsbereiches als Wohn- und Geschäftshaus in gemischter Nutzung, in Form einer Pflegeeinrichtung, Gastronomie, kleinteiligem Einzelhandel sowie dem Wohnen, eine Qualifizierung der ihr als Oberzentrum zugeordneten Daseinsvorsorgeaufgaben. Eine nachfragegerechte Entwicklung nach Dienstleistungen im Kontext der diversifizierten Wohnungsangebote kommt am vorliegenden Standort zustande.

Mit der Intensivierung der Wohnnutzung im Innenstadtbereich von Dessau sind Synergieeffekte auch für angrenzende gewerbliche Nutzungen, wie Gastronomie und Beherbergungseinrichtungen zu erwarten. Damit kann davon ausgegangen werden, dass die Umsetzung der Planung einen Beitrag zur Belebung dieses Innenstadtbereichs von Dessau darstellt.

## **10.4 Belange der Bevölkerung (Gender Mainstreaming)**

Durch die Entwicklung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes kann es gelingen, einen städtebaulich vernachlässigten Bereich, in Nachbarschaft zu zentrumsadäquaten Nutzungen verschwinden zu lassen. Funktionen der Daseinsvorsorge werden in ihrer Mannigfaltigkeit für die Bürger in der Stadt Dessau-Roßlau gestärkt. So kann insgesamt ein guter Beitrag zur Stabilisierung des innerstädtischen urbanen Grundgerüsts, im Hinblick auf das Erscheinungsbild und damit das Image dieses Kernstadtgebietes von Dessau erreicht werden.

## **10.5 Umweltauswirkungen**

Mit dem Vorhaben wird die Nachnutzung einer derzeit innerstädtischen Fehlstelle beabsichtigt, womit ein städtebaulicher Missstand behoben, aber auch Umweltbelange berührt werden. Von der Neubebauung ist der gesamte vorhandene Baubestand betroffen, womit Funktionsverluste und Einflüsse zum Teil auch auf weitere Schutzgüter einhergehen und durch die Wiederaufnahme von Nutzungen am Standort kommt es zu Emissionen und zusätzlichem Verkehr.

## **Stadtraum / Aufenthaltsqualität**

Mit der an die Zerbster Straße angrenzenden, für den Bereich des ehemaligen Palais' Branconi vorgesehenen gastronomischen und kleingewerblichen Nutzung wird das Gelände wieder zugänglich. Mit der Öffnung der Fläche hinter der historischen Fassade von Erdmannsdorff soll ein Innenhof mit halböffentlichem Charakter entstehen.

Hinsichtlich der Erlebbarkeit und Wahrnehmung des neuen Baukörpers wurden Untersuchungen und Analysen z. B. zum Schattenwurf durchgeführt. Der Fokus lag dabei auf der am nächsten gelegenen Bebauung und dem Hinterhof der Zerbster Straße 38. Im Ergebnis kommt es – auch im Vergleich zu der mit dem vorhandenen großen Baukörper bereits bestehenden Situation - nicht zu einer zusätzlichen erheblichen Verschattung oder erdrückenden Wirkung der neuen Bebauung (s. hierzu auch Kap. 6.1).

## **Mensch**

Neben der erkennbaren prinzipiellen städtebaulichen Verträglichkeit des neu eingefügten Bauensembles kommt im vorliegenden Fall einer genaueren Betrachtung der Belichtungs-/ Besonnungsverhältnisse in Bezug zu den unmittelbar angrenzenden Nachbarschaften Bedeutung zu. War bislang über den Bebauungsplan Nr. 214 "Kristallpalast" im Bereich des Vorhabengrundstücks eine 4-geschossige Bebauung zulässig, soll diese nunmehr 7-geschossig ausgestaltet werden. Mit Hilfe einer sogenannten Schattenwurfanalyse wurde für das am stärksten betroffene Grundstück Zerbster Straße 38 eine Visualisierung erstellt, die den Sonnenlauf, unter Berücksichtigung des 7-geschossigen Baukörpers, über das gesamte Jahr<sup>37</sup> abbildet.

Im Ergebnis resultieren für das oben genannte Grundstück keine signifikant durch den aktuellen Baukörper hervorgerufen schlechteren Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse. Einen wesentlichen Beitrag zur Verschattung des in Rede stehenden Nachbargrundstücks erwächst demnach aus der vorhandenen Grundstücksüberbauung selbst. Ungeachtet dieser Feststellung wurde des Weiteren geprüft, ob es in Folge der grenzständigen Bebauung zwischen den Flurstücken 3473 und 12060, alle Flur 23, Gemarkung Dessau, möglicherweise zu unzumutbaren Beeinträchtigungen für die Umgebung des Neubaus, insbesondere für die unmittelbare Nachbarschaft kommt.

Was der Nachbarschaft an Belästigungen aus ihrer unmittelbaren Umgebung zugemutet werden darf, bestimmt sich nach der konkreten Schutzwürdigkeit der im Einwirkungsbereich der baulichen Anlage liegenden Grundstücke und ihrer Bewohner, wobei Schutzbedürftigkeit und Schutzwürdigkeit ihrerseits maßgeblich von der bauplanungsrechtlichen Prägung der Situation sowie den tatsächlichen und planerischen Vorbelastungen abhängen (st. Rspr. des Senats, OVG LSA, Beschl. v. 16.09.1996 – B 2 S 271/96 -).

Eine rücksichtslose Beeinträchtigung nachbarlicher Belange liegt hier aber erkennbar nicht vor, weil das neue Bauvorhaben die bauordnungsrechtlichen Abstandsvorschriften des § 6 Bauordnung Land Sachsen-Anhalt (BauO LSA) beachtet. Die Voraussetzungen des § 6 Abs. 1 Satz 3 BauO LSA liegen vor. Nach dieser Vorschrift ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche eine Abstandsfläche nicht erforderlich

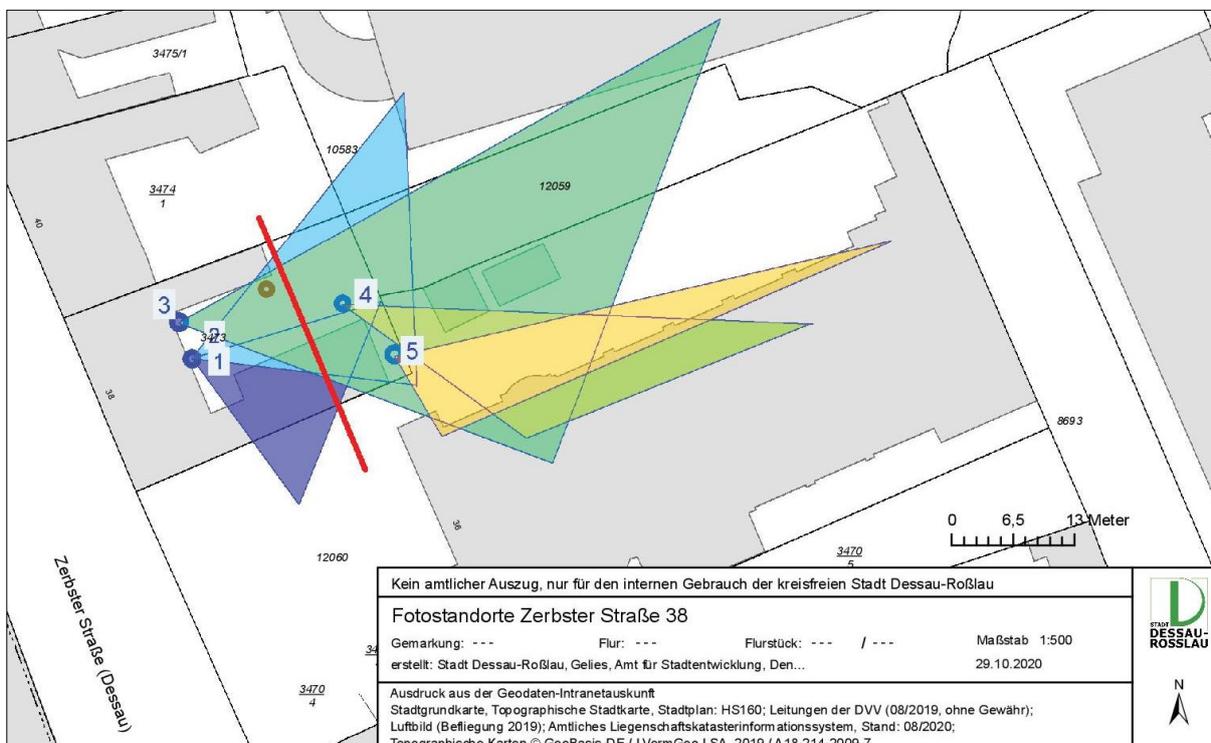
---

<sup>37</sup> Jeweils zum 01.03., 01.09., 01.12., die Schattenwurfanalyse ist im Amt für Stadtentwicklung, Denkmalpflege und Geodienste einsehbar.

vor Außen-wänden, die an Nachbargrenzen errichtet werden, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften das Gebäude ohne Grenzabstand gebaut werden muss oder gebaut werden darf. Diese Voraussetzung ist hier bereits überwiegend aus der Bestandsbebauung gegeben, Hauptgebäude in einseitiger Grenzbebauung sind vorhanden.

Auf Grund der wesentlich höheren Bebauungstiefe des Vorhabengrundstücks, welche zwar aus der Bestandssituation abgeleitet, jedoch dichter als bislang, insbesondere zur nördlichen Grundstücksgrenze und damit ebenfalls auch zur Grenze zwischen den Flurstücken 3473 und 12059, beide Flur 23, Gemarkung Dessau errichtet wird, war des Weiteren zu prüfen, ob das Flurstück 3473 in unzuträglicher Weise abgeriegelt wird, woraus sich der vorhabenbezogen geplante Baukörper bei objektiver Betrachtung der örtlichen Gegebenheiten als rücksichtslos erweisen könnte. Rücksichtslosigkeit könnte im vorliegenden Fall in einer erdrückenden Wirkung des neuen Bauvorhabens Ausdruck finden, wenn der Eindruck einer Abriegelung in der Form entsteht, dass sie einem Nachbar nicht mehr zugemutet werden kann.

Die Beantwortung dieser Frage (welche Beeinträchtigungen der Nachbar hinzunehmen hat) ist nicht abhängig vom subjektiven Empfinden des Einzelnen, sondern muss sich an einer objektiven Wertung der sachverhaltsbezogenen Umstände des Einzelfalls messen lassen, d. h. es müssen die nachteiligen Wirkungen der massiven Grenzbebauung für den unvoreingenommenen Betrachter augenfällig in Erscheinung treten. Das ist vorliegend zweifelsfrei nicht der Fall. Nachfolgende Simulation zeigt den Blick auf die zukünftige Neubebauung von einem repräsentativen Standort innerhalb des Nachbargrundstücks Zerbster Straße 38.

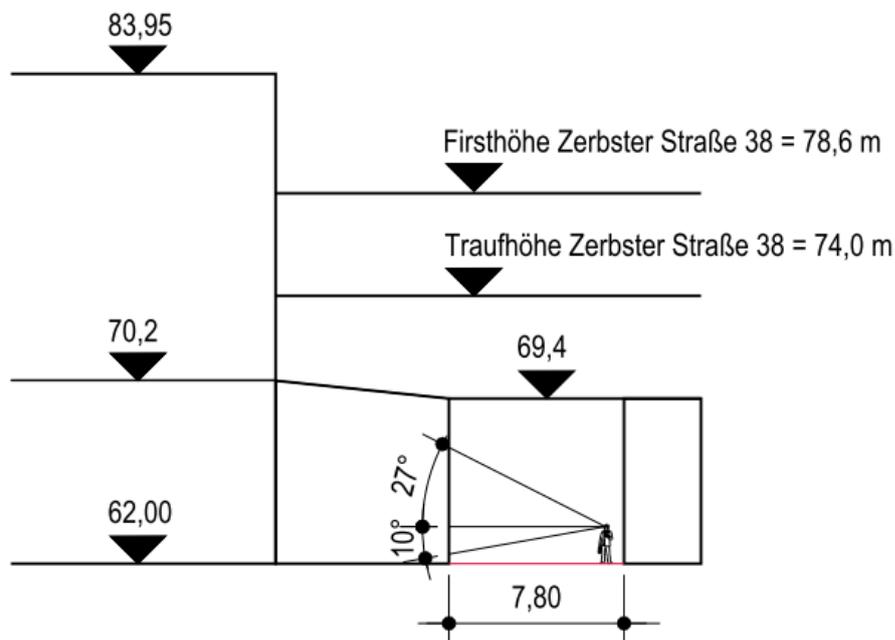




Blick von Standort 3 der obenstehenden Grafik  
Quelle: Stadt Dessau-Roßlau, Amt für Stadtentwicklung, Denkmalpflege und Geodienste



Blick aus Richtung Standort 3 auf das Vorhabengrundstück als Gebäudesimulation (Prinzipdarstellung)  
Quelle: HP & P Generalplanung GmbH



Schnitt durch die Hofsituation in der nördlich angrenzenden Zerbster Straße 38

Im Ergebnis dominiert die Hofsituation des Grundstücks Zerbster Straße 38 die hier befindliche Bebauung, nicht das vom Standpunkt des Betrachters in rd. 20 m Entfernung anschließende Nachbargebäude des hiesigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Hinsichtlich der besonderen Schutzwürdigkeit sind des Weiteren zum einem die zukünftigen Wohnnutzungen im Bereich des Wohn- und Geschäftshausensembles und zum anderen die nächstgelegenen Wohnnutzungen an der Zerbster Straße und der Rabestraße zu betrachten, ebenso der Schulstandort in der Nachbarschaft. Für die durch das Vorhaben zu erwartenden zusätzlichen Verkehre wurden alle zukünftigen Nutzungen (Wohnen, Pflege, Gastronomie, Einzelhandel), die Parkhausbelegung und der Verkehr auf den öffentlichen Straßen durch das Verkehrsgutachten<sup>38</sup> untersucht.

Die Gutachter kommen zu dem Schluss, dass das bisher nur geringe Verkehrsaufkommen nicht signifikant ansteigen wird und der Knotenpunkt Rabestraße/Zufahrt zum zukünftigen Wohn- und Geschäftshaus dies ohne Weiteres aufnehmen kann. Für Radfahrer und Fußgänger sollten verkehrsorganisatorisch die bestehenden Schutzvorkehrungen oder Regelungen überprüft und gegebenenfalls angepasst werden. Als verkehrliche Spitzenstunden wurden 10:00 Uhr, 13:00 Uhr und 17:00 Uhr ermittelt, womit der Hauptverkehr weiterhin am Tage auftreten wird, für die lärmempfindlicheren Nachtstunden sind nur wenige An- und Abfahrten zu erwarten. Die Parkplatzbelegung kann so geregelt werden, dass Störungen vermieden werden.

Bei der Untersuchung des entstehenden Verkehrslärms<sup>39</sup> wurde ermittelt, dass auch mit der Ladezone (Anlieferung auch mit Lkw) im Norden des neuen Gebäudes die für

<sup>38</sup> Schlothauer & Wauer (Verf.): Verkehrstechnische Untersuchung Wohn- und Geschäftshaus Kristallpalast Zerbster Straße, Projekt-Nr. 2019-0190, September 2019, Fortschreibung vom 06.11.2020

<sup>39</sup> Bonk, Maire, Hoppmann PartGmbH (Verf.): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 66 "Wohn- und Geschäftshaus an der Zerbster Straße", Nr. 19055, 01.02.2021

die hiesige mischgebietstypische Situation zulässigen Immissionswerte für die nächstgelegenen Wohnnutzungen eingehalten werden können, wenn Liefervorgänge nur am Tage stattfinden werden. Nächtliche Überschreitungen (durch Pkw) wirken sich nur für Bereiche des neuen Gebäudes aus, wo keine schutzbedürftigen Nutzungen untergebracht sind. Um Auswirkungen auf die nächst gelegenen Wohnnutzungen zu vermeiden, wird das nächtliche Parken für Teilbereiche der zukünftigen Stellplatzanlagen ausgeschlossen. Lärmbelastungen durch die zukünftigen Nutzungen ergeben sich für die benachbarte Schule nicht und von der Schule gehen auch keine diesbezüglichen Störungen für das Wohn- und Geschäftshaus aus.

Empfehlungen der Gutachter zu passiven Schallschutzmaßnahmen am Gebäude werden bei Bedarf im Zuge der Einzelfallprüfung (Bauantrag) dann objektkonkret umgesetzt.

## **Fläche**

Die gegenwärtige Flächeninanspruchnahme durch Bebauung und erkennbare Versiegelung liegt bei etwa 80 %, wobei hier möglicherweise darüber hinausgehende, aktuell an der Oberfläche nicht sichtbare Fundamente o. Ä. im Boden befindlich sind. Mit dem neuen Vorhaben werden erneut ein großer Baukörper und vollversiegelte Zufahrten entstehen, der Versiegelungsgrad erhöht sich zusätzlich leicht.

## **Boden- und Wasserhaushalt**

Aus dem für Sachsen-Anhalt zu verwendenden Bewertungsverfahren (BFBV-LAU) für die Bodenfunktionen können für den Standort keine Aussagen abgeleitet werden, da für die hiesige Innenbereichslage keine Bewertungsdaten vorliegen. In Anbetracht der jetzigen bereits äußerst naturfernen Bodensituation ist mit weiteren Verschlechterungen nicht zu rechnen, mit einer neuerlichen Bebauung in wiederum hoher Intensität kommt es allerdings auch nicht zu Verbesserungen. Mit den vor Ort zu findenden umgelagerten und aufgefüllten Böden sowie den Folgen der vorhergehenden Überbauungen und Bodeneingriffe durch Trümmerereste, Bauschutt und verschiedenste weitere Substrateinbringungen ist der Standort bereits in hohem Maße gestört und irreversibel überprägt.

Für das Vorhaben wurde ein Entwässerungskonzept<sup>40</sup> erstellt mit dem Ziel für das anfallende Regenwasser ein möglichst hohes Rückhaltevolumen auf dem Gelände zu erreichen. Insofern die dafür entwickelten Maßnahmen der Rückhaltung, zeitversetzten Versickerung und Speicherung (für Bewässerung und als Brauchwasser) nicht ausreichen, sollen die Überschussmengen in die anliegenden Kanalsysteme abgegeben werden. Mehr als die Hälfte der Dachfläche kann lt. Konzept begrünt werden und mit Ausnahme der Zufahrt sollen alle sonstigen Oberflächenbefestigungen für Zuwegungen und Stellplätze versickerungsfähig gestaltet werden.

---

<sup>40</sup> Entwässerungskonzept "Wohnresidenz Kristallpalast Dessau-Roßlau", Ing.gesell. Prof. Dr.-Ing. E. Macke mbH, Dessau-Roßlau, Mai 2019

## **Klima / Luft**

Hinsichtlich der anlagen- und betriebsbedingten Emissionen müssen die einschlägigen rechtlichen Vorschriften beachtet werden und anhand der vorgesehenen Nutzungen sind keine besonderen Gefährdungspotenziale für die menschliche Gesundheit zu erwarten. Die vorhandene städtische Grundbelastung ist unschädlich und wird z. B. durch die zu erwartenden Verkehre nicht relevant zunehmen. Maßgeblich hinsichtlich der Belastung mit Luftschadstoffen bleibt weiterhin der bereits heute vorhandene Verkehr der umliegenden Straßen.

Mit dem Anschluss des Gebäudes an die Fernwärmeversorgung können Emissionen aus Heizanlagen am Standort vermieden werden, womit auch den Zielen der städtischen Klimaschutzstrategie gefolgt wird.

Mit dem Verlust des Baumbestandes geht dessen klimatische Wohlfahrtswirkung verloren, die am Standort bisher mikroklimatisch ausgleichend gegenüber stadtklimatischen Belastungsfaktoren (Überwärmung, Schwüle, verminderter Luftaustausch) gewirkt haben. Positiv unter stadtklimatischen Aspekten ist daher die geplante Dachbegrünung (s. o.) zu bewerten, mit der die Transpiration (von ansonsten versiegelten Oberflächen) gefördert und die Überwärmungstendenz gemindert werden kann.

## **Arten und Lebensgemeinschaften / Biodiversität**

Im Zuge der Baumaßnahmen - beginnend mit den Abriss- und Enttrümmerungsarbeiten - ist mit dem vollständigen Verlust des Gehölzbestandes zu rechnen, was durch Neupflanzungen im Rahmen der Außenraumgestaltung, bedingt durch die lange Entwicklungszeit des Altbaumbestandes (älter als 80 Jahre) nicht ersetzt werden kann. 12 der vorhandenen Bäume sind durch die städtische Baumschutzsatzung geschützt, für die wegen ihres hohen Wertes ein Mehrfaches an Ausgleich zu leisten ist. Die Erfassung der Bäume ist mit Karte und Tabelle als Anlage der Begründung beigefügt. Der Umfang an Neupflanzungen im Plangebiet wird textlich festgesetzt, die Baumstandorte werden jedoch nicht Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes. So verbleibt entsprechende Flexibilität im Rahmen des Vollzuges der Planung. Die darüberhinausgehenden Ausgleichserfordernisse im Hinblick auf den zu fallenden Baumbestand werden im Durchführungsvertrag geregelt.

Die Gehölze bilden nördlich und südlich des gegenwärtigen Gebäudes zusammenhängende lineare Strukturen, die in der hiesigen Innenstadtlage als Trittsteinbiotope bzw. -habitate fungieren können. Versteck- und Brutplätze in den Bäumen und Gebüschern gehen verloren. Ebenso hat die Kristallpalastruine ein Habitatpotenzial für Gebäudebrüter und als Sommerquartier für Fledermäuse. Auch wenn aktuell keine Nachweise von Fledermäusen vorliegen, können Vorkommen nicht gänzlich ausgeschlossen werden bzw. sind mit dem Gebäudeabriss und dem Baumverlust diese Habitatangebote zukünftig nicht mehr gegeben.

Die für den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag<sup>41</sup> durchgeführten Untersuchungen haben keine akuten artenschutzrechtlichen Konflikte ermittelt, es sollen aber i. S. d. Vor-

---

<sup>41</sup> 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

sorge für einen in Zukunft ggf. eintretenden Bedarfsfall geeignete Vermeidungsmaßnahmen ergriffen werden. Baumfällungen und Gehölzentnahmen sind außerhalb der Brutsaison durchzuführen, für Fledermäuse und Gebäudebrüter könnten ggf. auch geeignete Vergrämungsmaßnahmen vor Fällbeginn ergriffen werden. Vor Beginn der Arbeiten muss sichergestellt werden, dass keine besonders geschützten Arten betroffen sind.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag benennt folgenden Maßnahmen, mit denen Konflikte mit den Artenschutzbestimmungen und den Verboten des § 44 BNatSchG vermieden werden können:

#### V 1 – Berücksichtigung der Brutzeit der Vögel

Die Durchführung von Abrissarbeiten sowie die Fällung der Bäume und Gebüsche soll außerhalb der Brutzeit, nicht vom 01.03. bis 31.08. erfolgen. Baufeldvorbereitende Maßnahmen sollen nur im Zeitraum vom 01.09. bis 28.02. des Folgejahres durchgeführt werden. Vor der Brutzeit begonnene Baumaßnahmen können in die Brutzeit fortgeführt werden, wenn keine größere Unterbrechung - höchstens eine Woche - entsteht.

#### V 2 – Bauzeitenregelung für Fledermäuse und ökologische Baubegleitung:

Die Durchführung von Abrissarbeiten sowie die Fällung der Bäume und Gebüsche soll außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse im Zeitraum September bis Februar erfolgen. Vor Fällbeginn sind die Bäume auf Besatz zu kontrollieren und ggf. müssen geeignete Sicherungsmaßnahmen im Rahmen der ökologischen Baubegleitung durchgeführt werden. Zur Vermeidung des Bezugs von Fledermausquartieren in den Kellerräumen sind die Arbeiten zu Abriss, Verfüllung etc. der Keller direkt im Anschluss an den oberirdischen Gebäudeabriss durchzuführen.

#### V 3 – Etablierung von Mauersegler- und Fledermauskästen am Gebäude

Zur Schaffung neuer Angebote von Brut- und Nistplätzen sind am neuen Wohn- und Geschäftshaus insgesamt 15 Mauerseglernisthilfen und 10 Fledermauskästen anzubringen. Die Standorte sind vor der Ausführung mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Mit der Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen erfolgt durch den Vollzug des Bebauungsplanes kein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG. Eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich. Die Beauftragung der ökologischen Baubegleitung (ÖBB) ist der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Über das Ergebnis der Kontrolle ist die untere Naturschutzbehörde zu informieren.

Weitere Maßnahmen zum Schutz der Tierwelt müssen ggf. in Abhängigkeit von der konkreten Objektplanung ergriffen werden, z. B. zur Vermeidung von Schlagopfern an großen Glasscheiben oder hinsichtlich der Beleuchtung zum Schutz von Insekten.

### **Schutzgebiete / Schutzobjekte**

Das Vorhaben ist nicht geeignet nachteilig auf nächst gelegene Schutzgebiete an der Mulde zu wirken.

## **Kultur- und Sachgüter**

Mit dem Vorhaben wird eine aktuelle innerstädtische Brache wieder in Wert gesetzt und es werden neue Sachgüter geschaffen. Mit der denkmalfachlichen Sanierung der Fassade des Palais' Branconi wird ein positiver Beitrag zum städtebaulichen Erscheinungsbild der Zerbster Straße geleistet und ein historisches Bauzeugnis mit Denkmalstatus erhalten. Mit der Nachbildung eines (Teil-)Daches als oberer Fassadenabschluss soll die höhenmäßige Einpassung in die Baustruktur und das Erscheinungsbild des Straßenzuges Zerbster Straße komplettiert werden.

Für den 7-geschossigen Neubau werden maximale Höhen festgesetzt und er soll so weit zurückgesetzt von der Zerbster Straße stehen, dass im Raumeindruck keine störende Überragung des städtebaulichen Profils wirksam wird.

## 11. VERFAHRENSVERMERK

Die Planung wurde ausgearbeitet in Zusammenarbeit mit dem Amt für Stadtentwicklung, Denkmalpflege und Geodienste Dessau-Roßlau.

Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 66 "Wohn- und Geschäftshaus an der Zerbster Straße" hat in der Fassung des Entwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom \_\_\_\_\_.2021 bis einschließlich \_\_\_\_\_.2021 öffentlich ausgelegen. Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zu dem Bauleitplanverfahren eingegangenen Anregungen in der Sitzung am \_\_\_\_\_.2021 durch den Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau als Begründung gebilligt.

Dessau-Roßlau, den \_\_\_\_\_.2021

.....  
Planverfasser

### Anhang:

- Auszug aus Denkmalverzeichnis (Beschreibung der Baudenkmale)
- Südwest-Ansicht als Perspektive
- Grundrissdarstellungen Kellergeschoss, Erdgeschoss sowie 1. - 6. Obergeschoss, hp + p Generalplanung GmbH, Gießen, Stand 17.12.2020
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 66 "Wohn- und Geschäftshaus an der Zerbster Straße" Nr. 19055, Bonk-Maire-Hoppmann Part-GmbH, Garbsen vom 01.02.2021
- Verkehrstechnische Untersuchung Wohn- und Geschäftshaus Kristallpalast Zerbster Straße, Nr. 2019-0190, Schlothauer & Wauer Ingenieurgesellschaft für Straßenverkehr mbH, Berlin, Stand: September 2019, Fortschreibung vom 06.11.2020
- 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

### Anlagen:

- Baugrundgutachten (Voruntersuchung) "Wohnresidenz Kristallpalast" in Dessau, Ingenieurbüro Brugger, Dessau-Roßlau, 29.04.2019
- Entwässerungskonzept, Ing.ges. Prof. Dr.-Ing. E. Macke mbH, Dessau-Roßlau, Mai 2019
- Karte und Tabelle Baumbestand im Plangebiet
- Nutzungsbeispiel mit Schleppkurven-/Wendeanlagennachweis (EG-Ebene), 05.02.2021
- Schattenwurf-Analyse – Ansicht in Innenhof Nachbar, hp + p Gruppe, 29.10.2020
- Schattenwurf-Analyse – Ansicht aus Innenhof Nachbar, hp + p Gruppe, 29.10.2020

## DENKMALE

(wörtliche Übernahme aus der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 214 "Kristallpalast" zum Satzungsbeschluss vom 23. September 2010, hier Kapitel 4.3.5)

Im Plangebiet befinden sich gemäß Denkmalverzeichnis folgende Baudenkmale mit geschichtlicher, kulturell-künstlerischer und städtebaulicher Bedeutung:

*Zerbster Straße 36 Palais Branconi, Kristallpalast (Erf.-Nr. 094 40142)*

Es wird wie folgt beschrieben:

*"frühklassizistisches Palais, 1795 - 97 erbaut von Friedrich Wilhelm von Erdmannsdorff, Bauleitung Wilhelm Peter Mann, Geschenk des Fürsten Leopold Friedrich Franz von Anhalt-Dessau an seinen Kammerherrn und Reisemarschall Franz Anton Salvator von Branconi (Branconi), vom kriegsbeschädigten Palais nur die Straßenfront erhalten, der Ursprungsbau ein 9achsiger, zweigeschossiger Putzbau von symmetrischer Gliederung, der Frontispiz mit vier ionischen, auf Sockel aufsitzenden, kannelierten Pilastern, Gebälk und abschließendem, von Vasen bekrönten Dreieckgiebel, das Eingangsportale mit profilierter Rahmung, Gebälkverdachung und Freitreppe; der Bau von 1815 bis 1903 im Besitz der Familie Mann, 1903/05 Umbau zur Gaststätte Kristallpalast, in diesem Zusammenhang der alte Eingang beseitigt und in einem nördlichen, in barockisierenden Jugendstilformen errichteten Anbau integriert, die unteren Fenstersohlbänke gesenkt, der Palaisbau dabei in seiner gestalterischen Wirkung beeinträchtigt; eine weitere Beeinträchtigung erfolgte nach 1945 mit Öffnung der drei Mittelachsen als Durchgang; die Fassade von großer Bedeutung für das Werk von Erdmannsdorff, der hier erstmals kannelierte Pilaster verwendet, hervorragendes Zeugnis des anhaltischen Klassizismus und der Dessauer Architekturgeschichte."*

*Zerbster Straße 34 Wohn- und Geschäftshaus (Erf.-Nr. 094 41134)*

*Klinkerbau mit zweigeschossigem Fenstererker und Zwerchhausgiebel in der Mittelachse, der Bau von angenehmer Kubatur und harmonischer Erscheinung, die Fassade mit qualitativem Jugendstildecor im Eingangsbereich und über der früheren Tor-durchfahrt, erbaut 1902.*

Die angrenzende Zerbster Straße steht zudem als Straßenzug unter Schutz. Dazu heißt es:

*Zerbster Straße 34, 35, 36, 37, 38, 40, 42, 44, 46 Straßenzug (Erf.-Nr. 094 41005)*

*einziges im unmittelbaren Stadtkern von Dessau erhaltenes Teilstück der Zerbster Straße aus der Vorkriegszeit, der einst wichtigen und städtebaugeschichtlich bedeutendsten innerstädtischen Straße, in ihrer Entstehung wohl bis auf die Zeit der Stadtgründung zurückgehend, bildete sie nach Norden die Ausfallstraße nach Zerbst, insbesondere im 18. Jahrhundert erlangte sie eine neue Qualität durch mehrere hier errichtete Palaisbauten, der angesprochene Denkmalbereich weist auf gedrängtem Stück einige der wenigen nicht kriegszerstörten Bauzeugnisse aus dem 18. bis 20. Jahrhundert im unmittelbaren Stadtzentrum auf, so befindet sich hier das barocke Palais des Fürsten Dietrich (1747 - 52), das kriegsbeschädigte, frühklassizistische Palais*

*des fürstlichen Reisemarschalls von Branconi (1795/96), das schlichte, städtebaulich aber wichtige spätklassizistisch neugotische Eckhaus Nr. 46 (1852) sowie einige typische Wohn- und Geschäftshäuser vom Anfang des 20. Jahrhunderts, darunter das Jugendstilhaus Nr. 34.*

Angrenzend sind weiterhin als Baudenkmale erfasst:

- Zerbster Straße 35 Palais Dietrich (Erf.-Nr. 094 40141)
- Teichstraße 66 St. Joseph-Krankenhaus (Erf.-Nr.: 094 40175)
- Teichstraße 66 Schule I St. Joseph-Krankenhaus (Erf.-Nr. 094 40998)
- Teichstraße 67 Kaplanei (Erf.-Nr. 094 40186)
- Zerbster Straße 48 St. Peter und Paul; ("Katholische Kirche") (En.-Nr. 094 40131)
- Zerbster Straße 48 Pfarrhaus (Erf.-Nr. 094 40997)
- Rabestraße 19 IV. Volksschule, Liborius-Gymnasium (Erf.-Nr. 094 40164)

Die Zerbster Straße zwischen Rabe- und Poststraße sowie Rathaus im Süden steht als Straßenzug und frühes Zeugnis des Wiederaufbauprogramms von 1951/52 ebenfalls unter Denkmalschutz. Sie berücksichtigt im Wesentlichen die alle Straßenführung, die frühere Einzelbebauung wurde jedoch durch eine Blockbebauung ersetzt. Die Architektur mutet klassizistisch an, gestalterisch aufgewertet wird sie durch mehrgeschossige mit Sgraffiti geschmückte Erker verschiedener Dessauer Künstler. In die Gestaltung einbezogen wurden auch Reste der erhaltenen Vorkriegsbebauung.

Das Plangebiet liegt im Bereich der historischen Altstadt von Dessau, welche ein überregional bedeutsames **archäologisches Flächendenkmal** im Sinne des § 2 des Denkmalschutzgesetzes LSA darstellt, so dass trotz neuerer Überbauung mit dem Auftreten archäologischer Funde und Befunde gerechnet werden muss.

