

Vorlage

Drucksachen-Nr.:	BV/020/2022/III-61
Einreicher:	Der Oberbürgermeister
Verantwortlich für die Umsetzung:	Amt für Stadtentwicklung, Denkmalpflege und Geodienste

Beratungsfolge	Status	Termin	Für	Gegen	Enthaltung	Bestätigung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	nicht öffentlich	22.02.2022				
Stadtbezirksbeirat innerstädtisch Nord	öffentlich	10.03.2022				
Ausschuss für Bauwesen, Stadtentwicklung, Verkehr und Umwelt	öffentlich	07.04.2022				
Stadtrat	öffentlich	27.04.2022				

Titel:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 66 "Wohn – und Geschäftshaus an der Zerbster Straße" – Abwägungsbeschluss

Beschluss:

1. Die zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 66 vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach erfolgter Prüfung in der Art und Weise zu berücksichtigen, wie es in den Abwägungsvorschlägen in der Anlage 2 angegeben ist.
2. Das Ergebnis der Prüfung ist den Absenderinnen und Absendern der Stellungnahmen mitzuteilen.

Gesetzliche Grundlagen:	§ 1 Abs. 6 und 7 Baugesetzbuch (BauGB) § 2 Abs. 3 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB
Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:	Einleitung und Aufstellungsbeschluss vom 05.09.2018 – BV/175/2018/III-61 Billigungs- und Auslegungsbeschluss vom 21.04.2021 – BV/061/2021/III-61
Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	-
Hinweise zur Veröffentlichung:	-

Relevanz mit Leitbild

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

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

Steuerrelevanz

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

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

Finanzbedarf/Finanzierung:

Durch die Beschlussfassung entstehen der Stadt keine Kosten. Die mit der Planung und Realisierung verbundenen Kosten werden in einem städtebaulichen Vertrag (Durchführungsvertrag) gemäß § 12 BauGB zwischen der Stadt und der Vorhabenträgerin verbindlich geregelt.

Zusammenfassung/Fazit:

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

Mit dieser Vorlage soll nach der Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung der Abwägungsbeschluss herbeigeführt werden. Er ist die Voraussetzung für die finale Abstimmung des Durchführungsvertrages und die Fertigung der Satzungsfassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 66 "Wohn- und Geschäftshaus an der Zerbster Straße".

Das Ergebnis der Prüfung der Stellungnahmen und die Art und Weise, sie zu berücksichtigen, sind der Anlage 2 zu entnehmen. Anhaltspunkte dafür, das Bauleitplanverfahren mangels unüberwindbarer Hindernisse einzustellen, sind nicht erkennbar.

Begründung: siehe Anlage 1

Für den Oberbürgermeister:

Christiane Schlonski
Beigeordnete für Stadtentwicklung und Umwelt

beschlossen im Stadtrat am:

Frank Rumpf
Stadtratsvorsitzender

Anlage 1:

Sachverhaltsbeschreibung

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

Den Anstoß für diese vorhabenbezogene Bauleitplanung hat der ehemalige Grundstückseigentümer gegeben. Dieser strebte die Errichtung einer Seniorenresidenz in Verbindung mit Wohnen, Gastronomie und Handelseinrichtungen an. Der Stadtrat ist dem Antrag gefolgt und hat in der Sitzung am 5. September 2018 den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gefasst.

Die aktuelle Grundstückseigentümerin, die Wohnresidenz "Kristallpalast" Dessau GmbH, ist in den Antrag zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eingetreten und tritt für diese Planung als Vorhabenträgerin auf. Sie gehört zur hp&p-Gruppe aus Gießen, die seit Mitte der 1970er Jahre im gesamten Bundesgebiet schwerpunktmäßig Wohnsiedlungen für Seniorenwohnen und Objekte des Einzelhandels errichtet.

Der Stadtrat hat den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zusammen mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan und weiteren Unterlagen in seiner Sitzung am 21.04.2021 gebilligt und zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bestimmt.

Der Auslegungsbeschluss ist im Amtsblatt 06/2021 bekanntgemacht worden. Die öffentliche Auslegung und die Einstellung der Beschlussunterlagen in das Internet sind vom 07. Juni 2021 bis 09. Juli 2021 durchgeführt worden. Zeitgleich sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Mit dieser Vorlage soll nach der Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung der Abwägungsbeschluss herbeigeführt werden. Er ist die Voraussetzung für die finale Abstimmung des Durchführungsvertrages und die Fertigung der Satzungsfassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 66 "Wohn- und Geschäftshaus an der Zerbster Straße".

Ergebnisse der Abstimmung mit den Nachbargemeinden

Es sind keine Einwände vorgetragen worden.

Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

In den vorliegenden Stellungnahmen (siehe Anlage 2) ist hauptsächlich zu lesen, dass

- der Masterplan Innenstadt eine kulturelle Nutzung an diesem Standort favorisiere und deshalb mit der Vorhabenträgerin ein Grundstückstausch (idealerweise für den Umzug der Musikschule) zu verhandeln sei,
- der Baukörper nicht standortgerecht und viel zu massiv sei,
- eine deutliche Reduzierung der Baumasse und eine grundlegende Überarbeitung der Planung notwendig sei,
- ein siebengeschossiger Baukörper das Stadtbild negativ beeinträchtige und stattdessen ein Fünfgeschosser gefordert werde,
- die sich aus dem Umgebungsschutz der Baudenkmale ergebenden Schutzansprüche nicht sachgerecht dargestellt wären,
- das Vorhaben seinen künftigen Bewohnerinnen und Bewohnern keinerlei nutzbaren gemeinschaftlichen oder privaten Freiraum gewähre,
- eine stärkere Begrünung des Grundstücks und der Fassaden erwartet werde,
- die komplette Fällung aller Bäume abgelehnt werde,
- der komplette Wiederaufbau des Palais zu favorisieren sei sowie
- Fuß- und Radverkehr, insbesondere Schülerinnen und Schüler durch den zusätzlichen Fahrverkehr gefährdet werden können.

Das Ergebnis der Prüfung der Stellungnahmen und die Art und Weise sie zu berücksichtigen, sind der Anlage 2 zu entnehmen. Danach entscheidet sich der Stadtrat dafür, die vorgetragenen Bedenken teilweise zu berücksichtigen.

Das betrifft besonders die Gestaltung des Innenhofes. Bisher geplante Stellplätze werden in das Erdgeschoss integriert und zusätzliche begrünte Freiflächen geschaffen. Diese Maßnahme wirkt sich, wie die beigefügte Fortschreibung der Schallschutzzuntersuchung im Anhang 3 zur Anlage 2 zeigt, auch positiv auf die südliche Wohnnachbarschaft entlang der Rabestraße aus.

Zudem hat sich die Vorhabenträgerin erklärt, das oberste Geschoss nur noch als Staffelgeschoss auszubilden. Damit können zusätzliche Terrassenbereiche geschaffen werden. Maßnahmen zur Fassadenbegrünung sowie Verschattungselemente sollen in den Durchführungsvertrag aufgenommen werden.

Was die Sicherheit des Fuß- und Radverkehrs anbelangt, hat sich der Stadtrat schon im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für die Schaffung eines verkehrsberuhigten Bereiches ausgesprochen. Daran soll festgehalten werden. Mit zusätzlichen Maßnahmen der Stadtmöblierung soll der Aufenthaltsqualität Rechnung getragen werden.

Für die unvermeidbare Fällung der Bäume beabsichtigt die Vorhabenträgerin, einen Beitrag zur Umsetzung des Tierparkkonzeptes zu leisten und dort die Pflanzung neuer Bäume mit abgestimmten Ersatzmaßnahmen zu unterstützen.

Allen anderen Bedenken ist entgegenzuhalten, dass

- mit der Vorhabenträgerin eine ernsthafte Chance besteht, einen nahezu 30 Jahre währenden Missstand an prädestinierter Stelle im Stadtzentrum zu beseitigen,
- die Vorhabenträgerin bereit ist, ein mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie und der Denkmalbehörde abgestimmtes Konzept zur Rettung der denkmalgeschützten Fassade umzusetzen,

- die Vorhabenträgerin deutlich hinter den Möglichkeiten (Bauvolumen) zurückbleibt, die ihr der bislang geltende Bebauungsplan Nr. 214 „Kristallpalast“ bietet,
- die Höhe des neuen Baukörpers die Firsthöhe des ehemaligen Kristallpalastes einhält und
- der neue Baukörper in der Umgebung nur an wenigen Stellen in einer vertretbaren Art und Weise wahrnehmbar sein wird.

Den angeregten Grundstückstausch wird die Stadt nicht aufgreifen. Nach § 112 Kommunalverfassungsgesetz soll die Kommune Vermögensgegenstände nur erwerben, soweit die zur Erfüllung ihrer Aufgaben in absehbarer Zeit erforderlich ist. Dafür bieten die Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit mit der dort genannten Idee einer Verlagerung der Musikschule aber keine ernsthaften Anhaltspunkte.

Ergebnisse der Behördenbeteiligung

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beziehen sich hauptsächlich auf die Umsetzung des Vorhabens und die Erfordernisse zur Fortschreibung des Durchführungsvertrages.

Die Bedenken des Amtes für Ordnung und Verkehr zur Umsetzbarkeit der städtebaulichen Zielsetzung, im Interesse der Sicherheit des Fuß- und Radverkehrs die Ausfahrt des Parkhauses künftig als verkehrsberuhigten Bereich festzusetzen, werden berücksichtigt. Mit zusätzlichen Maßnahmen der Stadtmöblierung soll die Aufenthaltsfunktion aufgewertet werden.

Auf Anregung der unteren Naturschutzbehörde wird die textliche Festsetzung Ziffer 13 um zehn Haussperlingskästen ergänzt. Die Ergänzung entspricht dem unmittelbar geltenden Artenschutzrecht und führt in ihrem Umfang nicht zu übergebührlischen Erschwernissen der Vorhabenverwirklichung.

Für die nach der Baumschutzsatzung erforderlichen Ersatzpflanzungen beabsichtigt die Vorhabenträgerin, einen entsprechend erforderlichen Beitrag zu leisten, der zugleich auch der Umsetzung des städtischen Tierparkkonzeptes dient.

Nach alledem sind keine Anhaltspunkte dafür erkennbar, das Bauleitplanverfahren mangels unüberwindbarer Hindernisse einzustellen.

Weiterer Verfahrensablauf

Nach der Beschlussfassung sollen deshalb auf der Grundlage der Abwägung der Durchführungsvertrag final abgestimmt und die Satzungsfassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 66 „Wohn- und Geschäftshaus an der Zerbster Straße“ gefertigt und zur abschließenden Beschlussfassung vorgelegt werden.

Anlage 2

Abwägung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 66 vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit den Anhängen

- 1) geänderter Übersichtsplan der Vorhabenträgerin zur Umgestaltung des 6. Obergeschosses vom 17.11.2021
- 2) geänderte Planung der Vorhabenträgerin zur Anlagen von Frei- und Stellflächen auf dem Baugrundstück vom 17.11.2021
- 3) angepasstes Lärmschutzgutachten vom 11. Januar 2022
(Anlage 2.3 zur BV/020/2022/III-61)

Hinweis:

Die Adressat*innen der in der Anlage 2 enthaltenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sind aus datenschutzrechtlichen Gründen anonymisiert worden.