

Vorlage

Drucksachen-Nr.:	DR/BV/441/2008/VI-61
Einreicher:	Stadtplanungsamt

Beratungsfolge	Status	Termin	Für	Gegen	Enthaltung	Bestätigung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	nicht öffentlich	03.11.2008				
Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt	öffentlich	18.11.2008				
Stadtrat	öffentlich	03.12.2008				

Titel:

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 214 "Kristallpalast" in Dessau-Roßlau

Beschlussvorschlag:

1. Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 214 "Kristallpalast". Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt
 - im Norden durch die Flurstücke 3473, 3471/1, 10583 und 8696,
 - im Osten durch das Flurstück 8694,
 - im Süden durch das Flurstück 3628/5 (Rabestraße) und
 - im Westen durch das Flurstück 10234 (Zerbster Straße).

Alle Flurstücke sind in der Gemarkung Dessau, Flur 23 gelegen. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs kann auch der zeichnerischen Darstellung in der Anlage 2 zu diesem Beschluss entnommen werden.

2. Das Amt für Stadtplanung und Denkmalpflege wird beauftragt, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB in Form einer Offenlage des Vorentwurfs des Bebauungsplanes durchzuführen.
3. Das Amt für Stadtplanung und Denkmalpflege wird beauftragt, den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 214 "Kristallpalast" ortsüblich bekannt zu machen.

Gesetzliche Grundlagen:	§ 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB, § 8 Abs. 3 BauGB
Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:	keine
Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	keine
Hinweise zur Veröffentlichung:	keine

Finanzbedarf/Finanzierung:

Bebauungsplanung: ca. 30.000 €

Immissionsgutachten: ca. 3.000 €

Anmeldung für die Haushaltsplanung 2009 wird angestrebt

Begründung: siehe Anlage 1

Für den Einreicher:

Dezernent

beschlossen im Stadtrat am:

Dr. Exner
Vorsitzender des Stadtrates

Hoffmann
1. Stellvertreter

Storz
2. Stellvertreter

Anlage 1:

Begründung:

Der sog. Kristallpalast ist ein zentral in der Innenstadt, am Rand der Einkaufscity, gelegenes Identifikationsobjekt der Stadt Dessau von großem Bekanntheits- und Beliebtheitsgrad. Er bildet gemäß Quartierskonzept "Johannisviertel" ein Schlüsselgrundstück zur Stärkung des innerstädtischen urbanen Kerns.

1903 war der große Saalbau unter Nutzung des von Erdmannsdorff errichteten Palais Brankony in der Zerbster Straße errichtet worden und wurde als Veranstaltungsort für Theater und Konzert, Sport und politische Auseinandersetzungen schnell zum Mittelpunkt des kulturellen Lebens Dessaus. Selbst nach der Zerstörung im März 1945, von der nur die Erdmannsdorff'sche Fassade des Palais übrig blieb und der Saal vollständig ausbrannte, wurde der Saal noch 1945 als Spielstätte für das Theater wiederhergestellt.

Seither wurde er bis zu seiner baupolizeilichen Schließung im April 1990 als gastronomische und kulturelle Einrichtung von der Konsumgenossenschaft betrieben und blieb neben dem Theater ein Zentrum des kulturellen Lebens.

Im Folgenden hat sich die Stadt – beginnend mit einer Diplomarbeit der Hochschule für Architektur und Bauwesen Weimar 1990 – immer wieder mit der Wiedernutzbarmachung dieser Kulturstätte befasst.

Zwischenzeitlich sind auch die Eigentümer mit Revitalisierungs-Vorhaben aufgetreten. Eine erste Baugenehmigung 1998 für ein Spielkasino verfristete, der Nutzungsänderungsantrag von 1999 für zwei Spielhallen wurde wegen Insolvenz des Antragstellers nicht weiter verfolgt. Nach langen und wiederholten Gesprächen stellt nun der Eigentümer einen Antrag auf Errichtung eines SB-Marktes.

Der aus den vorangegangenen Erfahrungen resultierenden Aufforderung zum Nachweis der Fähigkeit zur Umsetzung dieses Vorhabens ist der Antragsteller bisher nicht nachgekommen, sodass hier die Vermutung nahe liegt, dass auch dieses Vorhaben nicht umgesetzt wird und der städtebauliche Missstand, der schon Anlass vieler Bürgerbeschwerden war, nicht beseitigt wird.

Dem gegenüber stehen die nun konkreten Revitalisierungsabsichten aus der Dessauer Bürgerschaft. Die in Gründung befindliche Bürgerstiftung "Kristallpalast", die einen Zusammenschluss von Dessauer Firmen und Bürgern mit dem Ziel der Revitalisierung des Kristallpalastes darstellt, hat nunmehr ein Konzept vorgelegt, das den bisherigen Bestrebungen aus Politik und Verwaltung – wie auch der Bürgerschaft – entspricht.

Um diesen Prozess aktiv zu unterstützen, verfolgt die Stadt Dessau-Roßlau mit der Aufstellung des Bebauungsplans folgende Planungsziele:

- Sicherung der vollständigen Bebaubarkeit des Grundstücks des Kristallpalastes, die durch alleinigen Bestandsschutz – sowohl nutzungsseitig als auch baulich – nicht mehr gegeben sind.
- Festschreibung der Nutzung für ein Kongress- und Kulturzentrum,
- Einbeziehung der Ausfahrt des Parkhauses zur Rabestraße zur Klärung der verkehrlichen Erschließung über die Rabestraße und die Zerbster Straße, ggf. Überplanung der im VE-Plan Nr. 36 "Parkhaus Teichstraße" festgesetzten Ein- und Ausfahrt
- Festsetzungen zum Lärmschutz nach gutachterlicher Prüfung der Lärmsituation und ihrer Veränderung durch das Kongress- und Kulturzentrum.

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden.

Die für das Kongress- und Kulturzentrum erforderliche Sondergebietsfestsetzung sprengt den Rahmen der im Flächennutzungsplan (FNP) für den Standort des Kristallpalastes

vorgenommenen Darstellung einer Mischnutzung. Die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes somit erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes hat im Wege der Berichtigung zu erfolgen. So kann der Bebauungsplan nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert ist, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird.

Letzteres ist nicht zu befürchten, da eine über lange Jahre ausgeübte Nutzung nach Ablauf ihres Bestandsschutzes wieder eingeführt wird. Weiterhin beinhalten Mischnutzungsdarstellungen im FNP auch die Möglichkeit der Konkretisierung durch Mischgebietsfestsetzungen, innerhalb derer ausnahmsweise auch Vergnügungsstätten errichtet werden können, die sonst nur in Kerngebieten zulässig sind. Da aber der Kern der Festsetzungen dieses Bebauungsplans nicht über Ausnahmeregelungen gesichert werden soll, ist die Festsetzung eines entsprechenden Sondergebiets, in dem die "Vergnügungsstätten" detailliert festgesetzt werden, sinnvoll.

Anlage 2: Übersichtsplan - Geltungsbereich

Anlage 3: Antrag und Beschreibung der Konzeption der Bürgerstiftung "Kristallpalast",
Dessau