

Vorlage

Drucksachen-Nr.:	BV/346/2013/VI-61
Einreicher:	Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Denkmalpflege

Beratungsfolge	Status	Termin	Für	Gegen	Enthaltung	Bestätigung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	nicht öffentlich	11.11.2013				liegt vor
Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt	öffentlich	26.11.2013				geändert beschlossen
Stadtrat	öffentlich	11.12.2013				geändert beschlossen
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	nicht öffentlich	13.01.2014				zurückgezogen
Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt	öffentlich	14.01.2014	zur Information			zur Kenntnis genommen
Stadtrat	öffentlich	29.01.2014				

Titel:

Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 220 "Ausstellungszentrum für das Bauhaus"

Beschlussvorschlag:

Präambel

Angesichts der Entscheidung für das Ausstellungszentrum (Bauhausmuseum) zu Gunsten der Innenstadtentwicklung für den Standort Kavallerstraße/Friedrichstraße am Stadtpark besteht das Ziel der Stadt Dessau-Roßlau darin, für dessen Eröffnung zum Bauhausjubiläum 2019 rechtzeitig das erforderliche Baurecht zu schaffen, eine herausragende, attraktive Architektur zu befördern, welche bereits aus sich selbst heraus Besucher anzieht und den Besuchererwartungen gerade im Bezug auf die Architektur und das Umfeld des Ausstellungszentrum Rechnung trägt. Dies vorangestellt beschließt der Stadtrat folgendes:

1. Für den in der Anlage 2 zu dieser Beschlussvorlage dargestellten Geltungsbereich westlich der Kavallerstraße und südlich der Friedrichstraße ist auf der Grundlage des §§ 1 (3) und 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) ein Bebauungsplan aufzustellen, welcher die zur städtebaulich ausgewogenen Errichtung eines Ausstellungszentrums für das Bauhaus erforderlichen Festsetzungen enthält. Auf der Grundlage des § 13a Baugesetzbuch (BauGB) soll der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Die zeichnerische Darstellung der Abgrenzung des Geltungsbereichs (Anlage 2) wird bestätigt und ist der

Bekanntmachung der Beschlussfassung beizufügen.

2. Auf der Grundlage des § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) ist der Beschluss ortsüblich bekannt zu machen.
3. Für die Aufstellung des Bebauungsplans sind die erforderlichen Mittel i. H. v. voraussichtlich 120 T€ in die Haushaltsplanung 2014-2015 auf der Grundlage der Anlage 3 zu dieser Vorlage einzustellen. Die Stadtverwaltung wird ermächtigt, sofort die dafür erforderlichen Leistungen der Leistungsphase I (§ 19 Abs. 1 HOAI 2013) einschließlich der notwendigen Gutachten beauftragen zu dürfen.
4. **Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird mit folgenden Maßnahmen verbunden:**
 - **Der in Anlage 2 dargestellte Geltungsbereich des Plangebietes ist Grundlage für die Leistungsphase 1 (Vorentwurf).**
 - **Im Kontext zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist das Zentrenkonzept der Stadt Dessau-Roßlau aus dem Jahre 2009 für den Bereich des Stadtparks westlich der Kavallerstraße wie folgt zu ändern:**
 - **Die Ausweisung der dortigen Potentialfläche für den großflächigen Einzelhandel (ca. 12.500 m²) wird aufgehoben**
 - **Die Ziele zum Bau des Ausstellungszentrums für das Bauhaus sind zu integrieren.**
 - **Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient dem Ziel, städtebauliche Fehlentwicklungen im Umfeld des künftigen Bauhausmuseums zu vermeiden.**
5. In den geplanten Workshop sind vorwiegend Dessau-Roßlauer Planungsbüros einzubeziehen. Die Ergebnisse sind durch den Bauausschuss zu diskutieren und zu bestätigen.

Gesetzliche Grundlagen:	§§ 1 Abs. 3 und 2 Abs. 2 BauGB ; § 13 a BauGB
Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:	
Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	-
Hinweise zur Veröffentlichung:	Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird. Die Darstellung der Geltungsbereichs-abgrenzung ist der Bekanntmachung beizufügen.

Relevanz mit Leitbild

Handlungsfeld		Ziel-Nummer
Wirtschaft, Tourismus, Bildung und Wissenschaft	<input checked="" type="checkbox"/>	W 05, W 11, W 12, W 13, W 14
Kultur, Freizeit und Sport	<input checked="" type="checkbox"/>	K 04
Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr	<input checked="" type="checkbox"/>	S 01, S 02, S 03, S 07, S 08, S 10
Handel und Versorgung	<input checked="" type="checkbox"/>	H 01, H 11
Landschaft und Umwelt	<input checked="" type="checkbox"/>	L 05
Soziales Miteinander	<input type="checkbox"/>	
Vorlage nicht leitbildrelevant	<input type="checkbox"/>	

Finanzbedarf/Finanzierung:

Produkt Konto
51110 5431506

Kostenplan, siehe Anlage 3

Begründung: siehe Anlage 1

Für den Einreicher:

Beigeordneter

beschlossen im Stadtrat am:

Dr. Exner
Vorsitzender des Stadtrates

Hoffmann
1. Stellvertreter

Storz
2. Stellvertreter

Anlage 1:

Begründung:

1. Veranlassung

Angesichts der Entscheidung für das Ausstellungszentrum (Bauhausmuseum) zu Gunsten der Innenstadtentwicklung für den Standort Kavallerstraße/Friedrichstraße am Stadtpark muss das Ziel der Stadt Dessau-Roßlau darin bestehen, für dessen Eröffnung zum Bauhausjubiläum 2019 rechtzeitig das erforderliche Baurecht zu schaffen. Dazu sollen dieser Beschluss gefasst, die erforderlichen finanziellen Grundlagen zur Erarbeitung des Bebauungsplanes und zur Durchführung des Aufstellungsverfahrens geschaffen werden.

Zur Erlangung des Baurechts für das Ausstellungszentrum ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Die örtlichen Gegebenheiten lassen eine alternative Herangehensweise nicht zu. Wichtige Koordinierungsaufgaben sind wahrzunehmen. Fragen, wie die Einbettung des künftigen Baukörpers in die Gesamtsituation, die Bewerkstelligung der Anforderungen an den fließenden und ruhenden Verkehr, aber auch die sonstigen mit dem Vorhaben zwangsläufig verbundenen Auswirkungen auf die räumlichen Verhältnisse können nur mittels einer verbindlichen Bauleitplanung beantwortet werden.

Darüber hinaus ist es von grundsätzlicher Bedeutung, die mit Hilfe einer Bauleitplanung und eines geplanten Wettbewerbes gewünschte hohe städtebauliche und architektonische Qualität, Signifikanz und Akzeptanz des Ausstellungszentrums zu erreichen.

2. Zweck und Ziel der Planung

Für eine nachhaltige attraktive Entwicklung der Dessauer Innenstadt kann die Entscheidung zum Neubau des Ausstellungszentrums am Stadtpark von elementarer Bedeutung sein. Denn im Leitbild der Stadt Dessau-Roßlau ist verankert, dass der Bereich um die Kavallerstraße, die Ratsgasse und die Zerbster Straße als Identität stiftender Stadtkern sowie als Kultur- und Versorgungszentrum gestärkt werden soll.

Der Neubau des Ausstellungszentrums kann die touristische, kulturelle und architektonische Ausstrahlung und Anziehungskraft der Dessauer Innenstadt stärken. Die Verknüpfung des Neubaus mit weiteren städtebaulichen Maßnahmen im Umfeld des Standortes eröffnet die Chance für die Schaffung eines attraktiven städtebaulichen Ensembles, das den besonderen gestalterischen und funktionalen Ansprüchen des Ausstellungszentrums und der Innenstadt gleichermaßen genügen kann.

Die Erhöhung der Attraktivität der Dessauer Innenstadt ist auch durch die Beschlüsse des Stadtrates zum Zentrenkonzept, zum Integrierten Stadtentwicklungskonzept, zum Nahverkehrs- und Verkehrsentwicklungsplan sowie zum Masterplan Innenstadt ein auf breiter Basis getragener Schwerpunkt der Wirtschafts- und Stadtentwicklung in Dessau-Roßlau.

Zudem eröffnet die Entscheidung für den Bau der Stadt Dessau-Roßlau die Aussicht, mit dem Neubau des Ausstellungszentrums ihre vorhandenen Defizite bei der touristischen Vermarktung ihrer Welterbestätten und damit auch die Gestaltung der wirtschaftlichen Wertschöpfungsketten im Stadtgebiet stadt- und umweltverträglich zu verbessern. Die vorliegenden Ergebnisse aus dem Wachstums- und Entwicklungskonzept für die Stadt Dessau-Roßlau geben eindeutige Hinweise, dieses touristische Potential zu heben.

3. Kosten und Finanzierung der Planung

Auf der Grundlage der HOAI 2013 und der erfahrungsgemäß erforderlichen Gutachten wurde eine vorläufige Kostenermittlung vorgenommen (siehe Anlage 3). Danach sind in den Jahren 2014 und 2015 Gesamtkosten i. H. v. schätzungsweise 120 T€ zu veranschlagen. Die Ergebnisse aus den notwendigen Verfahren zur Ermittlung und Bewertung betroffener

Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens können unterjährig zu Korrekturen führen.

Um den geplanten Fertigstellungstermin des Neubaus nicht zu gefährden, muss die Freigabe der finanziellen Mittel in Höhe von 103 T € für die Beauftragung und Erarbeitung der LPh 1 und **der erforderlichen Gutachten** im Januar 2014, vor Genehmigung des Haushaltsplanes 2014 gesichert werden. **Analog ist für die anschließende LPh2 im Haushaltsplan 2014 nach Vorlage der Ergebnisse aus der frühzeitigen Bürger- und Trägerbeteiligung und für den Haushaltsplan 2015 zur Gewährleistung der das Baurecht maßgeblich beeinflussenden Schritte (LPh 3, Abwägung und Satzung) zu verfahren.**

4. Durchführung des Planverfahrens

Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden. Die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB liegen vor. Das Plangebiet (siehe Anlage 2) befindet sich an einem städtebaulich integrierten Standort und dient neben der Wiedernutzbarmachung von Flächen einer der bedeutendsten Maßnahmen der städtischen Innenentwicklung.

§ 13a Abs.3 Baugesetzbuch (BauGB) verpflichtet die Gemeinde dazu, bei Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung die Öffentlichkeit auf die Besonderheiten dieses Bebauungsplanverfahrens hinzuweisen. Mit Blick auf die Größe des Plangebietes mit einem Flächeninhalt von ca. 29.300 m² ist das Planverfahren § 13 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zuzuordnen. Danach darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm auf den Baugrundstücken eine zulässige Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Darüber hinaus darf das Vorhaben nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Auf der Grundlage der Anlage 2 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung und anlässlich des aktuellen Arbeitsstandes ist von keiner UVP – Pflicht auszugehen. Belange des Umwelt- und Naturschutzes sind dennoch als Bestandteil des Abwägungsmaterials zu ermitteln und zu bewerten.

Nach § 13a Abs.3 Satz 2 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) ist somit öffentlich bekannt zu geben, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt und von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) abgesehen wird.

Zur Ermittlung der abwägungsrelevanten Belange wird das Planverfahren mit einer zweistufigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt. Für den nächsten Verfahrensschritt – die frühzeitige Beteiligung – sollen anhand der dann weiter voran gegangenen Arbeitsstände und vorliegenden gutachterlichen Einschätzungen die Öffentlichkeit und die Behörden über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet werden. Der Zeitplan für das Vorhaben bedingt, dass dafür die Voraussetzungen bis zum Ende des 2. Quartals 2014 vorliegen müssen.

Anhand der Ergebnisse aus dem ersten Beteiligungsschritt sollen iterativ zum Wettbewerb für das Ausstellungszentrum die Grundlagen für die förmliche Beteiligung der Behörden mit dem Planentwurf geschaffen werden. Der Planentwurf ist maßgeblich für die spätere Baurechtschaffung auf der Grundlage von Beschlüssen über die Abwägung eingegangener Stellungnahmen und den Satzungsplan. Die erforderlichen Verfahrensgrundlagen sollen im 3./ 4. Quartal 2014 geschaffen; die erforderlichen Verfahrensschritte über den Jahreswechsel 2014/15 bis zum Ende des 2. Quartals 2015 abgesichert werden. Dieser Ablaufplan dient dem Ziel, eine Gefährdung der Baurechtschaffung **bis zum Herbst 2015** zu vermeiden.

5. zu den Maßgaben

Im Rahmen des kommunalpolitischen Beteiligungsprozesses zum Aufstellungsbe-

schluss fand am 07. Januar 2014 ein Abstimmungstermin mit dem Direktor und dem Leiter der Bauabteilung der Stiftung Bauhaus Dessau statt. In der Weiterentwicklung der Herangehensweise der Stiftung an den geplanten Architekturwettbewerb wurde an die Stadt Dessau-Roßlau die Bitte herangetragen, zur Entwicklung des Standortes und des Baufeldes für das künftige Ausstellungszentrum einen Workshop in die Bauleitplanung zu integrieren. Dieser soll unter Fachleuten im Kontext mit den Bauleitplanern die Anforderungen und Auswirkungen unterschiedlicher Lagen des Baukörpers entlang der Grenze des Stadtparks zur Kavallerstraße ermitteln und bewerten. Abweichend zu den bisherigen Überlegungen der Stiftung sollen damit auch Lagevarianten des Baukörpers weiter südlich untersucht werden. Die Stiftung erhofft sich hieraus einen Gewinn an Flexibilität für die städtebauliche und architektonische Grundlagenermittlung. Die Transparenz der Bauleitplanung und die Akzeptanz des Vorhabens können davon gleichermaßen profitieren.

Die Berücksichtigung dieser Anregung erfordert eine Erweiterung des Plangebietes nach Süden, wie in der Anlage 2 zu diesem Beschluss dargestellt.

Da es Aufgabe des Vorentwurfs ist, für die Öffentlichkeit und die Behörden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs.1 BauGB Auswirkungen von Varianten, die für die Neugestaltung oder Entwicklung des Gebiets in Betracht kommen, zu erörtern, wird der Geltungsbereich der Planung zunächst für den Vorentwurf festgelegt.

Dies dient nachfolgenden Zielen und Zwecken:

- 1. der Schaffung der erforderlichen Grundlagen für den Workshop von Architekten und Bauleitplanern,*
- 2. der Beachtung der materiellen und formellen Anforderungen an eine sachgerechte Vorbereitung der bauleitplanerischen Abwägung der für die in Frage kommenden Lagevarianten des Baukörpers,*
- 3. der Festlegung eines für den Planentwurf konkretisierten und unter den Beteiligten abgestimmten Geltungsbereichs und*
- 4. der Steuerung der Planung zum Vorentwurf mit dem Ziel der Kostenminimierung für nachfolgende Phasen der Bauleitplanung*

Im Zentrenkonzept der Stadt Dessau-Roßlau wird der Erhalt der Freifläche im Stadtpark gegenüber dem Rathaus-Center als langfristig aktivierbares Raumpotenzial für großflächigen Einzelhandel in zentraler 1 a Lage ausgewiesen (siehe S. 71).

Da gemäß § 1 Abs.6 Nr. 11 BauGB die von der Gemeinde beschlossenen Konzepte zur Stadtentwicklung und Stadtplanung bei der Abwägung zu berücksichtigen sind, kommt dem am 10. Juni 2009 beschlossenen Zentrenkonzept ([Beschlussvorlage DR/BV/163/2009/VI-61](#)) eine verwaltungsinterne Bindung zu. Mit dem Beschluss unter Pkt. 4 verfolgt die Stadt Dessau-Roßlau das Ziel der Befreiung von der Bindungswirkung.

Pkt. 4 ist nicht nur Voraussetzung für die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes obligatorische Abwägung. Er trägt auch dazu bei, für den bevorstehenden Architekturwettbewerb zur Errichtung des Ausstellungszentrums klare Vorgaben der städtebaulichen Entwicklung in dessen Umfeld zu definieren, indem sich die Stadt dazu bekennt, städtebauliche Fehlentwicklungen im Umfeld eines Baukörpers zu vermeiden, an den Erwartungen an einer herausragend, attraktive Architektur geknüpft werden.

Anlage 2 Geltungsbereichsabgrenzung Bebauungsplan Nr. 220 vom **08.01.2014**
 Anlage 3 Kostenschätzung Bauleitplanverfahren vom **15.01.2014**
 Anlage 4 **Auszug aus dem Zentrenkonzept**