

Vorlage

Drucksachen-Nr.:	BV/161/2016/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	24.05.2016				
Stadtbezirksbeirat Alten, West, Zoberberg	öffentlich					
Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt	öffentlich	07.06.2016				
Ausschuss für Wirtschaft, Stadtentwicklung und Tourismus	öffentlich	16.06.2016	Zur Information			

Titel:

Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 102 "Gewerbegebiet West", dass im Baufeld nördlich der Otto-Reuter-Straße die Traufhöhen von Gebäuden maximal 15 m betragen dürfen.

Beschlussvorschlag:

Dem vorliegenden Befreiungsantrag für eine Teilfläche nördlich der Otto-Reuter-Straße im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 102 „Gewerbegebiet West“ wird zugestimmt.

Gesetzliche Grundlagen:	§ 31 Absatz 2 Baugesetzbuch
Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:	Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 102 "Gewerbegebiet West" vom 14.05.1991
Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	
Hinweise zur Veröffentlichung:	

Relevanz mit Leitbild

Handlungsfeld		Ziel-Nummer
Wirtschaft, Tourismus, Bildung und Wissenschaft	X	W01, W05
Kultur, Freizeit und Sport	[]	
Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr	[]	
Handel und Versorgung	[]	
Landschaft und Umwelt	[]	
Soziales Miteinander	[]	

Vorlage nicht leitbildrelevant	[]
--------------------------------	-----

Begründung: siehe Anlage 1

Für den Oberbürgermeister:

Beigeordnete

Anlage 1:

Mit dieser Beschlussvorlage sollen die Voraussetzungen für die Erteilung einer Befreiung von den Festsetzungen für das Gewerbegebietsbaufeld nördlich der Otto-Reuter-Straße, dass die maximale Traufhöhe von Gebäuden 15 m betragen darf, geschaffen werden.

Das betreffende Baufeld, bezeichnet als Gewerbegebiet GE, liegt im nördlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 102 „Gewerbegebiet West“ im Stadtbezirk Alten. Der Bebauungsplan wurde bereits 1991 aufgestellt, um neue Gewerbeflächen am westlichen Stadtrand zu erschließen und städtebaulich zu ordnen. 1995 wurde eine 1. Änderung zu diesem Plan beschlossen, welche jedoch nicht den vorliegenden von der Befreiung berührten Bereich betraf. Die 1. Änderung bezog sich auf die Lage der südlichen Erschließungsstraße (heute Ernst-Zindel-Straße) sowie eine Vorbehaltsfläche am nördlichen Rand des Geltungsbereiches.

Nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes haben sich an der Otto-Reuter-Straße das Pharmazieunternehmen Octapharma sowie die DHL angesiedelt. Die Octapharma Prolog GmbH plant nun Erweiterungen ihrer bisherigen Produktions-, Lager- und Logistikflächen am Standort Dessau, wofür in Zusammenarbeit mit der Stadt eine Überarbeitung und Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes erforderlich wird. Diesem Verfahren vorgeschaltet soll als erster Schritt jedoch auf dem Wege der Befreiung nach § 31 Baugesetzbuch (BauGB) die Errichtung eines Plasma-Tiefkühlagers ermöglicht werden.

Auf Grund der besonderen Spezifik eines vollautomatisierten Tiefkühlagers, in dem dauerhaft eine Temperatur von ca. - 30°C vorgehalten werden muss, ist es unabdingbar den Bau in optimierter Geometrie zu errichten. Nur so können die in der Arzneimittelindustrie geltenden Richtlinien zur Qualitätssicherung von Produktionsabläufen und -umgebung (GMP-Kriterien) eingehalten werden.

Die Größe des Bauwerks ergibt sich aus den erforderlichen Raumkapazitäten unter Berücksichtigung von Erweiterungsoptionen hinsichtlich Umschlag und Lagerung. Im Ergebnis dessen muss der Baukörper für das Plasmalager in den Abmaßen von 65 m Länge und 31 m Breite eine Höhe von ca. 25 m haben. Zuzüglich technischer Aufbauten ergibt sich für diesen Baukörperbereich eine erforderliche Gesamthöhe von ca. 27 m.

An dem beabsichtigten Standort für das Plasmalager sind gemäß Planfestsetzungen nur maximale Traufhöhen von 15 m zulässig. Aus diesem Grunde wurde nun durch Octapharma ein Antrag auf Befreiung von der Festsetzung der maximal zulässigen Traufhöhe gestellt, um die Möglichkeit zu haben, das Plasma-Tiefkühlager in der für das Unternehmen erforderlichen Größenordnung und Kubatur zu errichten.

Eine Befreiung nach § 31 BauGB wird erforderlich, da das Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 102 „Gewerbegebiet West“ widerspricht.

Gemäß § 31 BauGB kann von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes dann befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden **und**

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern **oder**
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist **oder**
3. die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde

und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

1. Zu den Grundzügen der Planung

Vorliegend ist einzuschätzen, dass die Grundzüge der Planung durch diese Abweichung nicht berührt werden. Der Bebauungsplan diene der Schaffung von Bauflächen für gewerbliche Nutzung. Innerhalb des Plangebietes bestehen unterschiedliche Höhenfestsetzungen, so gibt es neben den Bereichen mit maximalen Traufhöhen von 15 m auch solche mit maximalen Traufhöhen von 22 bzw. 23 m. Durch die Abweichung von der zulässigen Traufhöhe bei einem Gebäude, welches alle übrigen geltenden Planfestsetzungen einhält, sich im Rahmen des festgelegten Baufeldes befindet und der mit dem Plan beabsichtigten gewerblichen Nutzung am Standort dient, werden somit die Grundzüge der Planung nicht berührt.

2. Zur städtebaulichen Vertretbarkeit

Da es sich vorliegend um ein rein gewerblich genutztes Gebiet handelt, waren im Bebauungsplan keine besonderen städtebaulichen oder gestalterischen Vorgaben erfolgt. Bei den Höhenfestsetzungen wurden unterschiedliche Bereiche festgelegt; die maximal zulässigen Traufhöhen betragen im Plangebiet 15 m, 22 m oder 23 m. Für das hier betroffene Baufeld gilt die Begrenzung auf 15 m Traufhöhe. Da jedoch gegenüber auf der Südseite der Otto-Reuter-Straße maximal 22 m zulässig sind, kann die vorliegend beantragte Abweichung als städtebaulich vertretbar eingestuft werden, da unter Bezugnahme auf das gegenüberliegende Baufeld die Überschreitung nur ca. 3 m, mit den technischen Aufbauten ca. 5 m, beträgt. Im weiteren angrenzenden Umfeld bestehen ebenfalls keine kleinteiligen städtebaulichen Strukturen, welche durch das beabsichtigte Bauwerk „erdrückt“ bzw. in ihrer städtebaulichen Wirkung beeinträchtigt würden.

Dies zu Grunde gelegt, wird die beantragte Befreiung als städtebaulich vertretbar eingeschätzt.

3. Zur Würdigung nachbarlicher Interessen

Der Standort liegt in der Nähe zum Einflugbereich des Verkehrslandeplatzes Dessau, welcher sich nördlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 102 „Gewerbegebiet West“ jenseits der Bahnlinie befindet.

Im Zuge der Prüfung der Möglichkeit einer Befreiung wurde im Vorfeld zu dieser Beschlussvorlage die Landesluftfahrtbehörde beteiligt. Unter Angabe des Standortes sowie der geplanten Höhe von maximal 27 m konnte seitens des Landesverwaltungsamtes (Referat 307 – Verkehrswesen und Luftverkehr) die Aussage gemacht werden, dass voraussichtlich keine Einwendungen gegen diese Baumaßnahme erhoben werden, da die Mindestabstände zu den Einflugbereichen (Platzrunden) des Luftverkehrs eingehalten werden. Es wird jedoch wegen der geringen Entfernung zum Verkehrslandeplatz (ca. 1,3 km) in jedem Falle erforderlich, die Behörde im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

Wie aus den beigegeführten Ansichten erkennbar, wird der erhöhte Teil des Baukörpers sich auf der Westseite befinden, sodass davon ausgegangen werden kann, dass Belange des östlich angrenzenden Nachbarn DHL durch die Befreiung nicht negativ berührt werden. Die im Bebauungsplan festgesetzten Baufeldgrenzen werden eingehalten und auch die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen werden nicht unterschritten. Darüber hinaus sind keine weiteren nachbarlichen Belange negativ berührt.

Somit ist nach Prüfung der in § 31 Abs. 2 BauGB für eine Befreiung vorgeschriebenen Voraussetzungen einzuschätzen, dass es aus planungsrechtlicher Sicht vertretbar ist, der beantragten Befreiung zuzustimmen.

Alle übrigen Planfestsetzungen sind weiterhin einzuhalten.

Anlage 2

Antrag auf Befreiung

Anlage 3

Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 102 „Gewerbegebiet West“ mit Markierung des Bereichs für die Befreiung