

Vorlage

Drucksachen-Nr.:	BV/229/2017/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	08.08.2017				
Stadtbezirksbeirat Alten, West, Zoberberg	öffentlich	04.09.2017				
Ausschuss für Wirtschaft, Stadtentwicklung und Tourismus	öffentlich	19.09.2017	Zur Information			
Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt	öffentlich	26.09.2017				

Titel:

Bebauungsplan Nr. 101-H, 1. Änderung - Befreiung von der Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse

Beschlussvorschlag:

Der Absicht der Verwaltung, für einen Erweiterungsbau der MVZ Labor Dessau GmbH von der im Bebauungsplan Nr. 101-H, „Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet H“, 1. Änderung festgesetzten zulässigen Zahl der Vollgeschosse zu befreien, wird unter Beifügung folgender Nebenbestimmung

- Vereinbarkeit des Bauantrages mit den anderen für das Bauvorhaben relevanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 101-H, 1. Änderung

zugestimmt.

Gesetzliche Grundlagen:	§ 31 Abs. 2 Baugesetzbuch § 4 Abs. 6 Nr. 3 Hauptsatzung der Stadt Dessau-Roßlau
Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:	-
Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	-
Hinweise zur Veröffentlichung:	-

Relevanz mit Leitbild

Handlungsfeld		Ziel-Nummer
Wirtschaft, Tourismus, Bildung und Wissenschaft	<input checked="" type="checkbox"/>	W 03
Kultur, Freizeit und Sport	<input type="checkbox"/>	
Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr	<input type="checkbox"/>	
Handel und Versorgung	<input type="checkbox"/>	
Landschaft und Umwelt	<input type="checkbox"/>	
Soziales Miteinander	<input type="checkbox"/>	

Vorlage nicht leitbildrelevant	<input type="checkbox"/>
--------------------------------	--------------------------

Finanzbedarf/Finanzierung:

Durch die Beschlussfassung entstehen der Stadt keine Kosten.

Zusammenfassung/Fazit:

Zu den Festsetzungsgegenständen des Bebauungsplanes Nr. 101-H, „Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet H“, 1. Änderung gehört auch die Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß.

Für einen Erweiterungsbau der MVZ Labor Dessau GmbH bedarf es einer Befreiung von der festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse.

Begründung: siehe Anlage 1

Für den Oberbürgermeister:

Beigeordnete

Anlage 1:

Sachverhaltsbeschreibung

Mit dieser Beschlussvorlage soll die Voraussetzung geschaffen werden, für einen Erweiterungsbau der MVZ Labor Dessau GmbH von der im Bebauungsplan Nr. 101-H, „Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet H“, 1. Änderung festgesetzten Zahl der Vollgeschosse befreien zu können.

Die MVZ Labor Dessau GmbH ist ein Unternehmen mit 168 Mitarbeitern, organisiert als ärztlich geführtes medizinisches Versorgungszentrum (MVZ) und tätig an mehreren Standorten. Das Unternehmen arbeitet für niedergelassene Ärzte vor allem in Sachsen-Anhalt, Sachsen, Thüringen, Brandenburg und Berlin und betreut zahlreiche Krankenhäuser.

Derzeit arbeitet das Unternehmen in der Kochstedter Kreisstraße 44 und in der Bauhüttenstraße 6. Beide Objekte befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft. Der Erweiterungsbau soll am Standort Bauhüttenstraße 6 errichtet werden.

Das dazugehörige Baugrundstück befindet sich im Teilgebiet 4 des Bebauungsplanes Nr. 101-H, „Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet H“, 1. Änderung (siehe Anlage 2 – Lage- und Übersichtsplan). Nach den Festsetzungen (siehe Anlage 3 – Auszug Bebauungsplan) dürfen in diesem Teilgebiet nur Baukörper mit maximal zwei Vollgeschossen errichtet werden. Die Absicht des Unternehmens, einen dreigeschossigen Baukörper zu errichten, ist damit nicht vereinbar. Aus diesem Grunde ist ein Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gestellt worden (siehe Anlage 4 – Antrag).

Lösungsvorschlag

Von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes kann gemäß § 31 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und:

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit einschließlich des Bedarfs von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden 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 wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

zu den Grundzügen der Planung

Die den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugrunde liegende planerische Konzeption bestimmt die Grundzüge der Planung (BVerwG Beschl. v. 20.11.1989 – 4 B 163.89). Maßgeblich sind daher die Begründung zum Bebauungsplan, die im Rahmen der Aufstellung gefassten Beschlüsse und die Bestimmtheit der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Nach der zulässigen Art der baulichen Nutzung können neben gewerblichen Geschossbauten auch Hallenbauten errichtet werden. Vor dem Hintergrund, dass der landesrechtliche Vollgeschossbegriff nur ein Mindestmaß der lichten Höhe von 2,30 m (§ 87 BauO LSA) fordert, kann dem Bebauungsplan trotz der Festsetzung zur Anzahl der Vollgeschosse keine eindeutige Aussage zur städtebaulich gewollten Höhenentwicklung der Hauptgebäude entnommen werden. Das wäre nur in Zusammenspiel mit der Festsetzung einer absoluten Höhe möglich. Davon hat die Stadt aber keinen Gebrauch gemacht. Dieser Sachverhalt spricht dafür, dass die Befreiung hier nicht die Grundzüge der Planung berührt.

Gründe des Wohls der Allgemeinheit einschließlich des Bedarfs von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden

nicht zutreffend

städtebaulich vertretbar

Die Voraussetzung ist gegeben. Der Erweiterungsbau ist als dreigeschossiger Baukörper geplant. In dem dritten Geschoss sollen vorwiegend Sanitär- oder Umkleieräume untergebracht werden. Der beabsichtigte Erweiterungsbau überschreitet die Firsthöhe des bestehenden Hauptgebäudes nicht. Er überschreitet auch nicht die Höhe anderer vergleichbarer Anlagen in der näheren Umgebung des Plangebietes. Die zulässige Geschossflächenzahl von 1,0 ist ebenfalls eingehalten.

offenbar nicht beabsichtigte Härte

Für die Arbeiten des Unternehmens stehen zwei Laborgebäude im Gewerbegebiet Dessau-Mitte zur Verfügung (siehe Sachverhaltsbeschreibung).

Die gegenwärtigen baulichen Verhältnisse in dem Gebäude auf dem Grundstück Bauhüttenstraße 6 sind für die Betriebserfordernisse unzureichend. Zur Erfüllung der Aufgaben des Unternehmens ist deshalb ein Erweiterungsbau erforderlich. Die Existenz des Unternehmens ist im gegenwärtigen Bestand nicht gesichert. Eine Inanspruchnahme von Räumen im Gebäude auf dem Grundstück Kochstedter Kreisstraße 44 stellt angesichts eines strengen Qualitätsmanagements keine Alternative zur Erfüllung der Bauaufgabe dar. Die jeweils an den Laborstandorten untersuchten Materialien sind strikt voneinander zu trennen.

Vor diesem Hintergrund hat das Unternehmen prüfen lassen, ob die Anforderungen aus der Arbeitsstättenrichtlinie (z. B. für Sanitär- und Umkleieräume) in einem nicht als Vollgeschoss ausgebildeten Dachgeschoss erfüllbar sind. Das ist nicht der Fall.

Eine Erweiterung der bestehenden Geschosse in den Bestandsgebäuden scheidet unter Berücksichtigung der betrieblichen Anforderungen aus.

Das Festhalten an der Festsetzung der Vollgeschossanzahl wäre deshalb auch eine unbillige Härte.

Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen

Die Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken werden eingehalten. Der Betriebsablauf und dessen Auswirkungen bleiben unverändert. Damit sind keine Einschränkungen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse verbunden.

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

Anlage 2 Lage- und Übersichtsplan

Anlage 3 Auszug Bebauungsplan Nr. 101-H, 1. Änderung

Anlage 4 Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes