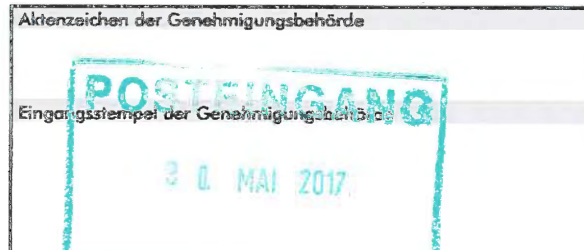


An die untere Bauaufsichtsbehörde  
(bei Ausnahme oder Befreiung nach § 31 BauGB über die Gemeinde)

Stadt Dessau-Roßlau  
Gustav-Bergt-Straße 3  
06862 Dessau-Roßlau



**Antrag auf Abweichung / Ausnahme / Befreiung**

**1. Bauherr(in) / Bauherrengemeinschaft**

Name, Vorname  
LOD Grundbesitz GmbH & Co. KG

Telefon (mit Vorwahl) 0340 / 540 53 90	Fax (mit Vorwahl) 0340 / 540 53 58	E-Mail-Adresse Juliane.Boettcher-Lorenz@laborpraxis-dessau.de
---	---------------------------------------	--

Straße, Hausnummer, PLZ, Ort  
Stinteck 23, 25761 Westerdeichstrich

Der / Die Bauherr(in) / Bauherrengemeinschaft ist Eigentümer(in) Erbbauberechtigte(r) des Baugrundstückes  ja  nein

Vertreter(in) der Bauherrengemeinschaft: Name, Vorname  
Fr. Dr. Böttcher-Lorenz, Geschäftsführer

Telefon (mit Vorwahl) 0340 / 540 53 90	Fax (mit Vorwahl) 0340 / 540 53 58	E-Mail-Adresse Juliane.Boettcher-Lorenz@laborpraxis-dessau.de
---	---------------------------------------	--

Straße, Hausnummer, PLZ, Ort  
Bauhüttenstraße 6, 06847 Dessau-Roßlau

Bei juristischen Personen ist der Nachweis der Vertretungsmacht beizufügen.

**2. Genaue Bezeichnung des Vorhabens**

Angaben zum Bauvorhaben  
Erweiterung der MVZ Labor Dessau GmbH mit dem Anbau II

**3. Baugrundstück**

Gemeinde Dessau-Roßlau, Stadt	Gemeindeteil
Straße, Haus-Nr. Bauhüttenstraße 6	Gemarkung Dessau
Flur 9	Flurstück 1344/28

**4. Abweichung / Befreiung / Ausnahme**

**Für das oben genannte Bauvorhaben wird eine**

Abweichung nach § 66 BauO LSA von den bauordnungsrechtlichen Anforderungen :

Ausnahme nach § 31 BauGB von den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen:  Befreiung nach § 31 BauGB von den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen:  Ausnahme von Regelungen der BauNVO:

Bebauungsplan Nr. 101-H, 1. Änderung Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet H:  
Befreiung von der Festsetzung der max. 2-geschossigen Bebauung

**beantragt.**

Hinweis: Bei verfahrensfreien Vorhaben darf mit der Bauausführung erst begonnen werden, wenn über die beantragte Abweichung, Ausnahme oder Befreiung bauaufsichtlich entschieden worden ist.

**5. Begründung (ggf. Anlage beifügen)**

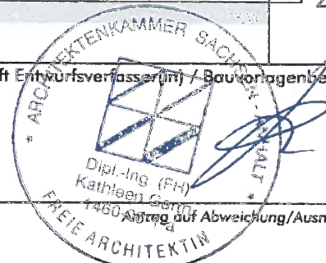
siehe beiliegende Begründung (für die BV/229/2017/III-61 in der Fassung vom 04.07.2017)

**6. Beteiligte Nachbarn nach § 69 BauO LSA**

a.)	Name, Vorname	<input type="checkbox"/> Bauvorlagen unterschrieben <input type="checkbox"/> schriftlich zugestimmt
	Straße, Hausnummer, PLZ, Ort	
	Flurstück	
b.)	Name, Vorname	<input type="checkbox"/> Bauvorlagen unterschrieben <input type="checkbox"/> schriftlich zugestimmt
	Straße, Hausnummer, PLZ, Ort	
	Flurstück	
c.)	Name, Vorname	<input type="checkbox"/> Bauvorlagen unterschrieben <input type="checkbox"/> schriftlich zugestimmt
	Straße, Hausnummer, PLZ, Ort	
	Flurstück	
d.)	Name, Vorname	<input type="checkbox"/> Bauvorlagen unterschrieben <input type="checkbox"/> schriftlich zugestimmt
	Straße, Hausnummer, PLZ, Ort	
	Flurstück	

Datum, Unterschrift Bauherr(in)  
 LOD Grundbesitz GmbH & Co. KG  
 Dr. Juliane Böttcher-Lorenz  
 Geschäftsführer  
 22.05.2017 Stinteck 23  
 25761 Westerdeichstrick

Datum, Unterschrift Entwurfsverfasser(in) / Bauvorlagenberechtigte(r)  
 22.05.2017





# Ruppiner Ingenieur Kooperation

## Netzwerk freie Architekten und Ingenieure im Verbund

Architektur – Bau- u. Haustechnikplanung – Bauleitplanung – Städtebau –  
Dorferneuerung – Beantragung und Betreuung von BimSch-Verfahren

**Kontakt Office:** DL Bertram Kastner  
Gartenstraße 5 b  
16827 Alt Ruppin  
Tel.+49(0)3391 / 77 13 80  
Fax +49(0)3391 / 77 13 81  
Funk +49(0)176 / 617 455 57  
mail to: rik@ruppiner-investbuero.de  
www.rik-net.com

## Begründung

zum Antrag auf Befreiung von einer  
Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 101-H, 1. Änderung –  
Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet H betreffs  
der Erweiterung der MVZ Labor Dessau GmbH mit dem Anbau 2



Projekt-Nr.: KGA AN\_15-010, RIK 446/15

**Bauherr:** LOD Grundbesitz GmbH & Co. KG  
Dr. Juliane Böttcher-Lorenz  
Geschäftsführer  
Stinteck 23  
25761 Westerdeichstrich  
Tel.: +49(0)340 / 540 53 90  
Fax: +49(0)340 / 540 53 58

**Standort:** Bauhüttenstraße 6  
06847 Dessau-Roßlau  
Gemeinde Dessau, Stadt  
Gemarkung: Dessau  
Flur: 9  
Flurstück: 1344/28

**Entwurfsverfasser:** Dipl. Ing. (FH) Kathleen Gerth  
Freie Architektin  
Weststraße 2  
06785 Oranienbaum-Wörlitz  
Arch.Kammer LSA 1460-00-1-a  
Tel.: +49(0)34904 / 49 02 65  
Funk: +49(0)160 / 236 03 25

Oranienbaum-Wörlitz 04.07.2017



.....  
Architekt

.....  
Bauherr

Ausfertigungs-Nr.: ..... von 5

Die Dokumentation umfasst  
die Seiten 1 bis 19

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>1. Vorbemerkungen</b>	5
<b>2. Grundstück und Bebauung</b>	5
<b>3. Erweiterung des Laborgebäudes Bauhüttenstraße Nr. 6</b>	7
3.1 Notwendigkeit der Erweiterung	7
3.2 Bauliche Erweiterung des Laborgebäudes	8
<b>4. Planungsrechtliche Problematik der Befreiung</b>	11
<b>5. Städtebauliche Begründung der Befreiung</b>	12
<b>6. Stellplatznachweis</b>	14
<b>7. Nachweis Grünordnung</b>	15
<b>8. Zusammenfassung</b>	18

## Abbildungen

	Seite
<b>Abb. 1:</b> Stadtplanausschnitt von Dessau mit Lagemarkierung der beiden Laborgebäude der MVZ Labor Dessau GmbH. <i>(Quelle: STADTPLAN.NET)</i>	5
<b>Abb. 2:</b> Satellitenbild der Umgebungsbebauung des Laborgebäudes <i>Bauhüttenstraße Nr. 6</i> . Der ungefähre Verlauf der Flurstücksgrenzen ist durch rote Linien markiert. <i>(Quelle: Google)</i>	6
<b>Abb. 3:</b> Blick aus südlicher Richtung auf das Laborgebäude <i>Bauhüttenstraße Nr. 6</i> . Der visuelle Eindruck vermittelt beim Haupttrakt (rechts) gegenüber dem zweigeschossigen Anbau 1 (links) ein dreigeschossiges Gebäude. <i>(Foto RIK: DSC 0715-2017-03-27)</i>	7
<b>Abb. 4:</b> Lage- und Übersichtsplan zum geplanten Erweiterungsbau des Laborgebäudes <i>Bauhüttenstraße Nr. 6</i> . Vergleiche hierzu auch die Zeichnung-BI.-Nr. 0. <i>(Entwurf und Zeichnung: RIK – Kathleen Gerth)</i>	8
<b>Abb. 5:</b> Beispiel für den Grundriss (hier Erdgeschoss) des geplanten Erweiterungsbau. Vergleiche hierzu auch die Zeichnung-BI.-Nr. 1 und 2. <i>(Entwurf und Zeichnung: RIK – Kathleen Gerth)</i>	9
<b>Abb. 6:</b> Grundriss des auf den Erweiterungsbau aufgesetzten Staffelgeschosses. Dieses nimmt die Räumlichkeiten für die Wasch- und Umkleieräume auf. Vergleiche hierzu auch die Zeichnung-BI.-Nr. 3. <i>(Entwurf und Zeichnung: RIK – Kathleen Gerth)</i>	9
<b>Abb. 7:</b> Straßenabwicklung des Erweiterungsbau mit Staffelgeschoss (links) gegenüber dem Haupttrakt (rechts). Obwohl der Haupttrakt visuell wie ein dreigeschossiges Gebäude wirkt, gilt es wegen der „Zwei-Drittel-Regel“ der alten Bauordnung Sachsen-Anhalt als zweigeschossig. Vergleiche hierzu auch Zeichnung-BI.-Nr. 5. <i>(Entwurf und Zeichnung: RIK – Kathleen Gerth)</i>	12

Seite

## Tabellen

<b>Tabelle 1:</b> Ermittlung der maßgebenden Grundstücksfläche und des Maßes der baulichen Nutzung (GRZ) für den Erweiterungsbau des Laborgebäudes.	13
<b>Tabelle 2:</b> Stellplatznachweis für die beiden Standorte der MVZ Labor Dessau GmbH in der Bauhüttenstraße und in der Kochstedter Straße.	14
<b>Tabelle 3:</b> Bilanz der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen beim Schutzgut Biotoptypen nach Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt für das Baugrundstück Bauhüttenstraße	16

## Zeichnungen

<b>Zeichnung-BI.-Nr.: 0</b>	Übersichtslageplan (Maßstab 1: 500)
<b>Zeichnung-BI.-Nr.: 1</b>	Grundriss Erdgeschoss (Maßstab 1: 200)
<b>Zeichnung-BI.-Nr.: 2</b>	Grundriss 1. Obergeschoss (Maßstab 1: 200)
<b>Zeichnung-BI.-Nr.: 3</b>	Grundriss Dachgeschoss (Maßstab 1: 200)
<b>Zeichnung-BI.-Nr.: 4</b>	Schnitt A-A (Maßstab 1: 100)
<b>Zeichnung-BI.-Nr.: 5</b>	Ansicht (Maßstab 1: 150)
<b>Zeichnung-BI.-Nr.: B 1</b>	Biotope vor dem Eingriff (Maßstab 1: 500/A4)
<b>Zeichnung-BI.-Nr.: B 2</b>	Biotope nach dem Eingriff (Maßstab 1: 500/A4)

## Anlagen

<b>Anlage 1:</b>	Nachweis der Berechnung der GRZ nach § 19 Bau NVO
<b>Anlage 2:</b>	Stellplatznachweis



## 1. Vorbemerkungen

Die MVZ Labor Dessau GmbH ist auf dem Gebiet der medizinischen Laboranalytik tätig. Mit modernster und hochempfindlicher Analysetechnik wird die Gesamtbreite der in den Arztpraxen und Krankenhäusern von Dessau und Umgebung anfallenden Humanproben untersucht.

*MVZ Labor  
Dessau GmbH*

Hierzu stehen zwei Laborgebäude im Gewerbegebiet Mitte von Dessau zur Verfügung, wovon eines in der *Kochstedter Kreisstraße Nr. 44* und ein weiteres in der *Bauhüttenstraße Nr. 6* steht. Letzteres muss wegen dringend notwendiger Modernisierung der Labortechnik und einer Ausweitung des Analysespektrums baulich erweitert werden.

*Laborgebäude  
Bauhüttenstraße 6  
soll baulich  
erweitert werden*

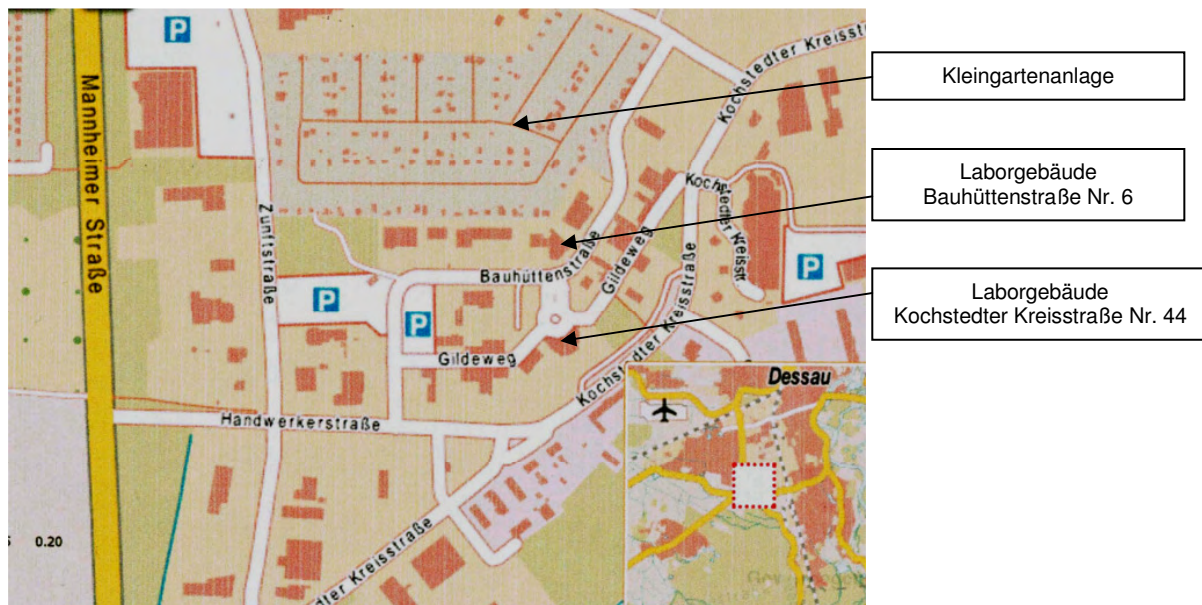
Beide Laborgebäude wurden in den Jahren 1996 bis 1997 errichtet. Grundlage der damaligen Planung war der Bebauungsplan Nr. 101-H. Dieser Bebauungsplan wurde durch seine 1. Änderung vom 26.07.2003 vollinhaltlich ersetzt und ergänzt<sup>1</sup>. Der Bebauungsplan sieht in der Zentrumslage eine dreigeschossige und in den Randbereichen eine zweigeschossige Bebauung vor. Besondere Trauf- und Firsthöhen werden nicht vorgegeben.

*Grundlage der  
Bauplanung war  
der damalige  
Bebauungsplan*

## 2. Grundstück und Bebauung

Das Grundstück auf dem das Laborgebäude *Bauhüttenstraße Nr. 6* steht und das baulich erweitert werden soll, gehört zum nördlichen Randbereich des Bebauungsplanes Nr. 101-H. Es grenzt an eine sich nördlich davon befindliche Kleingartenanlage (Abb. 1).

*das Grundstück  
gehört zum nörd-  
lichen Randbereich  
eines B-Planes*



**Abb. 1:** Stadtplanausschnitt von Dessau mit Lagemarkierung der beiden Laborgebäude der MVZ Labor Dessau GmbH. (Quelle: STADTPLAN.NET)

<sup>1</sup> Gemeint ist der Bebauungsplan Nr. 101-H mit integriertem Grünordnungsplan und mit örtlichen Bauvorschriften für das Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet H, der durch die 1. Änderung mit vollinhaltlicher Ersetzung und Ergänzung am 26.07.2003 in Kraft gesetzt wurde.

Das Satellitenbild vermittelt einen Eindruck von der unmittelbaren Umgebungssituation (Abb. 2). Demnach wird das Grundstück durch die *Bauhüttenstraße* verkehrsmäßig erschlossen. Die nördliche Bebauung an der *Bauhüttenstraße* wird durch ein- und zweigeschossige Gewerbehallen mit Flachdächern dargestellt, die teilweise eine Höhe von 7 bis 8 m erreichen.

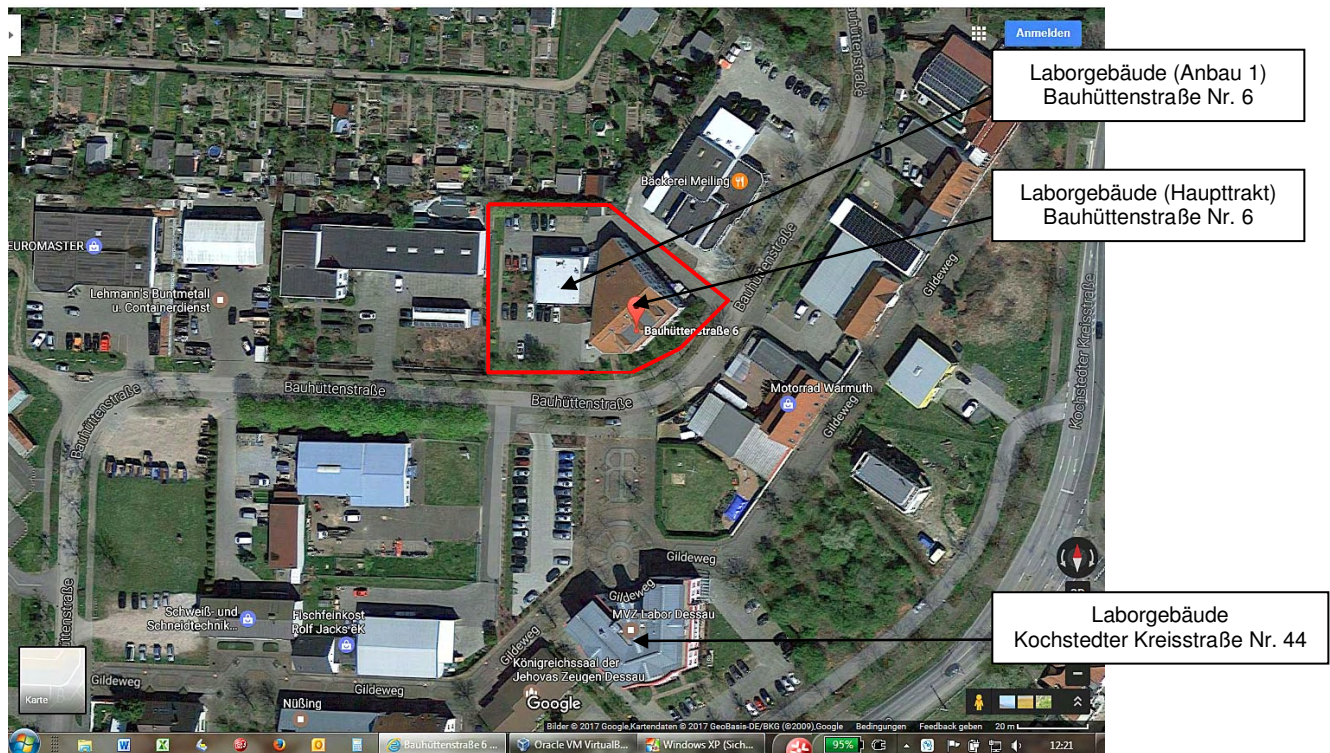
Abb. 2  
Satellitenbild

Das Laborgebäude *Bauhüttenstraße Nr. 6* ist durch einen Haupttrakt mit ausgebauten Satteldach gekennzeichnet (Abb. 3). Erst zu einem späteren Zeitpunkt wurde dieser Haupttrakt auf der Westseite durch einen zweigeschossigen Anbau mit Flachdach erweitert. Letzterer trägt die Bezeichnung Anbau 1.

Haupttrakt  
des Labor-  
gebäudes

Der erste Eindruck vermittelt beim Haupttrakt des Laborgebäudes einen dreigeschossigen Gebäudeabschnitt (Abb. 3). Nach der damals bei Aufstellung des Bebauungsplanes gültigen Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt<sup>2</sup> galt das ausgebaute Dachgeschoss aber als Nicht-Vollgeschoss, da die Raumhöhe von 2,30 m nicht die zwei Drittel der Grundfläche des Dachgeschosses erreicht. Somit war laut Bebauungsplan der Festsetzung zur Zweigeschossigkeit Genüge getan.

der visuelle  
Eindruck ver-  
mittelt beim  
Haupttrakt  
die Dreige-  
schossigkeit



**Abb. 2:** Satellitenbild der Umgebungsbebauung des Laborgebäudes *Bauhüttenstraße Nr. 6*. Der ungefähre Verlauf der Flurstücksgrenzen ist durch rote Linien markiert.  
(Quelle: Google)

<sup>2</sup> Nach der damals gültigen Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 09. Februar 2001 (GVBl. LSA Nr. 6/2001) waren nach § 2 Abs. 4 Vollgeschosse als Geschosse definiert, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,60 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Solange der § 20 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf Landesrecht verweist, gilt diese Definition auch weiterhin.





**Abb. 3:** Blick aus südlicher Richtung auf das Laborgebäude *Bauhüttenstraße Nr. 6*. Der visuelle Eindruck vermittelt beim Haupttrakt (rechts) gegenüber dem zweigeschossigen Anbau 1 (links) ein dreigeschossiges Gebäude. (Foto RIK: DSC 0715-2017-03-27)

### 3 Erweiterung des Laborgebäudes *Bauhüttenstraße Nr. 6*

#### 3.1 Notwendigkeit der Erweiterung

Die gegenwärtigen Arbeitsbedingungen im Laborgebäude *Bauhüttenstraße* ist durch eine beengte und unübersichtliche bauliche Situation gekennzeichnet. Sie lässt auf Grund der vorherrschenden Anordnung und dem Zuschnitt der Räume keine technologische Veränderung mehr zu. Damit ist auch keine durchgängige Optimierung der Arbeitsprozesse mehr möglich. Hinzu kommt die Forderung der Auftraggeber des Labors nach einer Ausweitung des Analysespektrums um 25 bis 30 %, was aber angesichts der beengten räumlichen Verhältnisse im Gebäude nicht möglich ist.

*die gegenwärtigen baulichen Verhältnisse sind beengt und unübersichtlich*

Des Weiteren wird durch die mittlerweile beengten Verhältnisse bei den Bewegungs- und Funktionsflächen vor den Analysegeräten und -maschinen nicht mehr hinreichend der Verordnung über Arbeitsstätten<sup>3</sup>.

*Bewegungs- und Funktionsflächen nicht realisierbar*

Zusammengefasst ergibt sich die Notwendigkeit zur baulichen Erweiterung des Laborgebäudes *Bauhüttenstraße* aus folgenden Prämissen:

*Notwendigkeit der baulichen Erweiterung*

- Aufweitung der bestehenden beengten und unübersichtlichen baulichen Situation und damit Verbesserung der vorhandenen Arbeitsbedingungen bei gleichzeitiger Modernisierung der Labortechnik um dem heutigen Stand der Technik zu entsprechen.

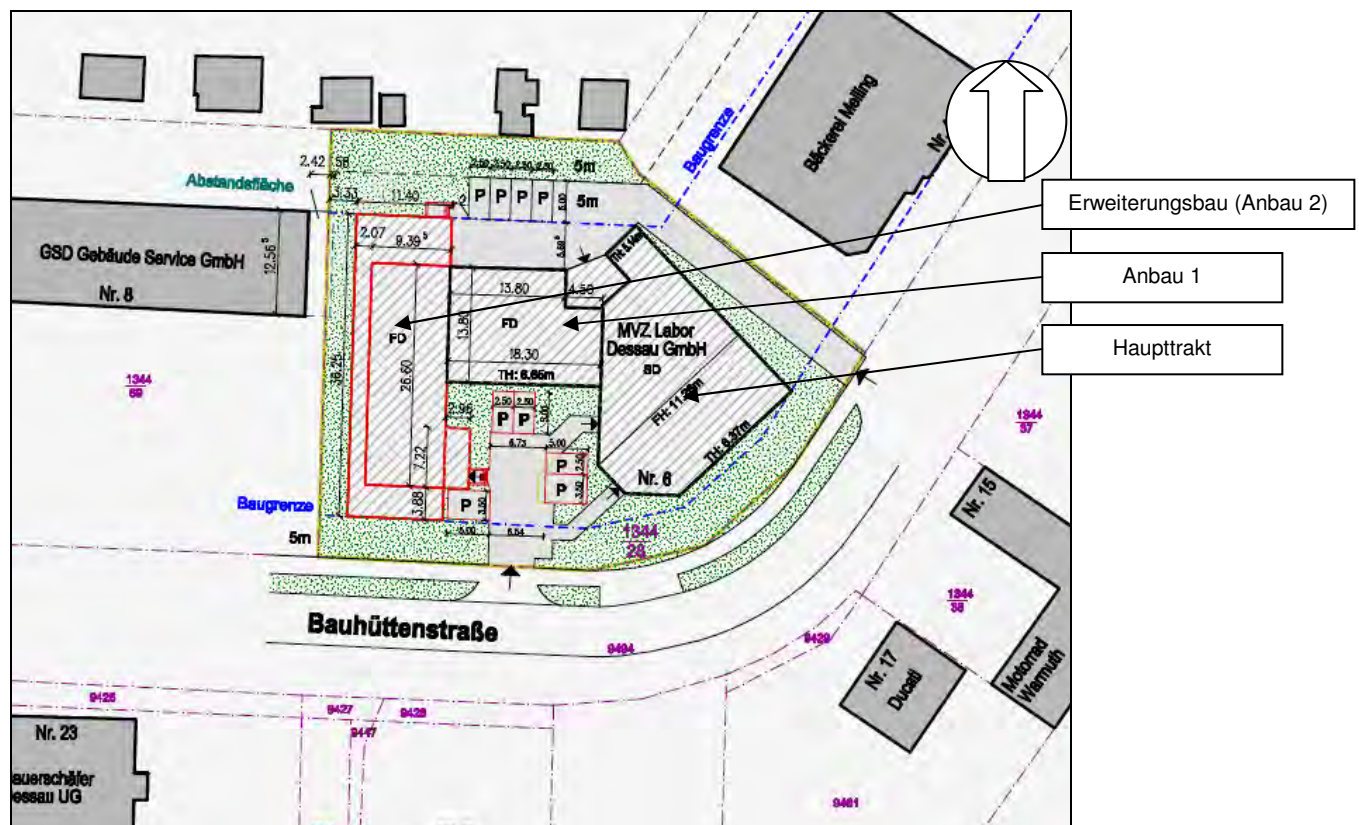
<sup>3</sup> Verordnung über Arbeitsstätten (Arbeitsstättenverordnung – ArbStättV) vom 12.08.2004 (BGBl. I, S. 2179, zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 30. November 2016 (BGBl. I, S.2681)).

- Vergrößerung des Tätigkeitsfeldes durch die Notwendigkeit der Ausweitung des Analysespektrums um mindestens 25 bis 30 %.
- Verbesserung der Rettungswegesituation durch Schaffung eines zweiten Rettungsweges für alle Beschäftigten, auch im Haupttrakt.
- Gewährleistung einer höheren Arbeitssicherheit durch Vergrößerung der Bewegungs- und Funktionsflächen zwischen den einzelnen Laborgeräten und Analysemaschinen lt. Technischen Regeln für Arbeitsstätten<sup>4</sup>.
- Bündelung und strukturelle Zuordnung der Sanitär- und Umkleibereiche für insgesamt 114 Beschäftigte.

### 3.2 Bauliche Erweiterung des Laborgebäudes

Auf Grund der Notwendigkeit zur baulichen Vergrößerung des Laborgebäudes ist ein Erweiterungsbau als Anbau 2 auf der Westseite geplant (Abb. 4). Der Erweiterungsbau ist als zweigeschossiges Laborgebäude mit einem aufgesetzten Staffelgeschoss geplant. Der Erweiterungsbau wird die Grundabmessungen von 36,25 x 11,40 m aufweisen. An der höchsten Stelle des aufgesetzten Staffelgeschosses soll die Traufhöhe 10,20 m betragen.

*Erweiterungsbau  
als Anbau 2*



**Abb. 4:** Lage- und Übersichtsplan zum geplanten Erweiterungsbau des Laborgebäudes Bauhüttenstraße Nr. 6. Vergleiche hierzu auch die Zeichnung-BI.-Nr. 0.  
(Entwurf und Zeichnung: RIK – Kathleen Gerth)

<sup>4</sup> Technische Regeln für Arbeitsstätten - Raumabmessungen und Bewegungsflächen – ASR A1.2 vom September 2013; Bundesanstalt für Arbeitsschutz und Arbeitsmedizin.

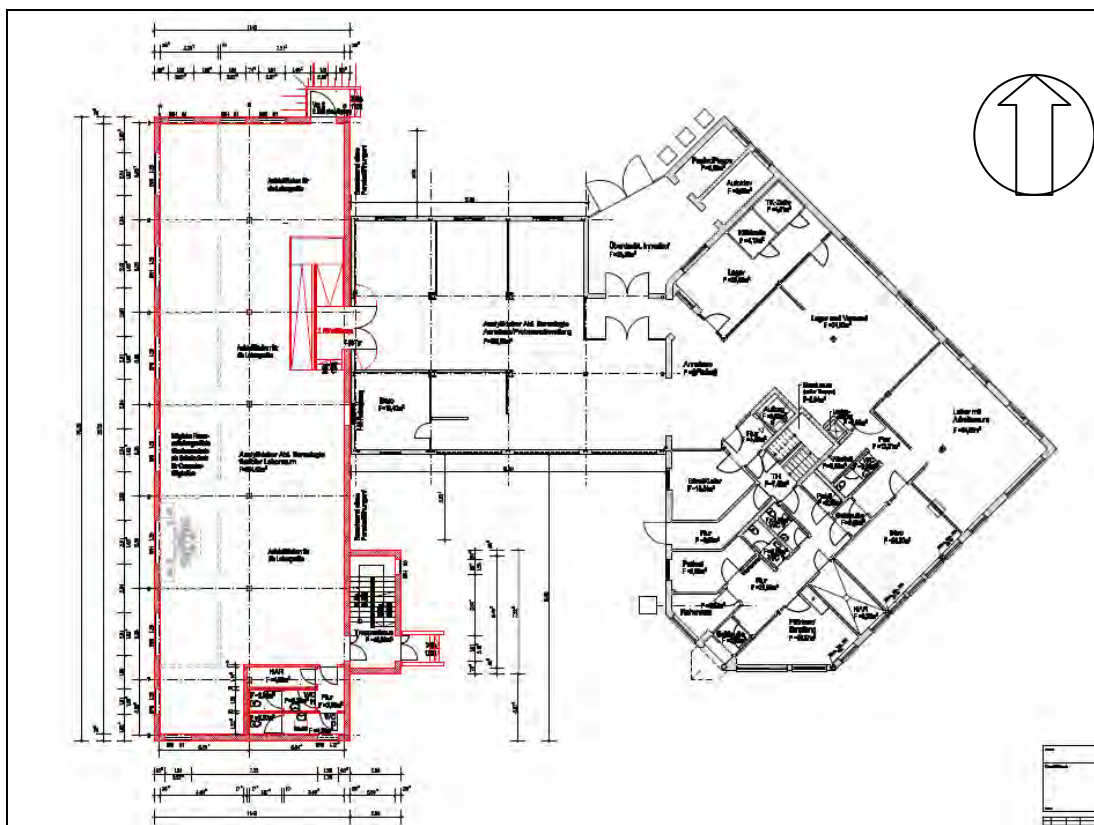


Während das Erd- und das Obergeschoss als Fläche für Großraumlabor geplant ist (Abb. 5), soll im aufgesetzten Staffelgeschoss die Unterbringung der Wasch- und Umkleieräume erfolgen. Der Erweiterungsbaubau wird an den Anbau 1 angefügt. Die entstehenden Großraumlabor im Erd- und Obergeschoss werden durch mobile Glas-Stellwände in flexible Arbeitsbereiche unterteilt.

*EG und OG des Erweiterungsbaues beinhalten jeweils ein Großraumlabor*

Das Großraumlabor im Erdgeschoss des Erweiterungsbaus erhält an der Südostseite ein außen liegendes Treppenhaus, welches den ersten Rettungsweg sicherstellt. Der zweite Rettungsweg führt über einen an der Nordostecke liegenden Ausgang direkt ins Freie. Der Grundriss des Obergeschosses ist ähnlich aufgebaut. Auch hier ist im Erweiterungsbaubau ein Großraumlabor gleichen Ausmaßes vorhanden. Auch hier führt der erste Rettungsweg über das an der Südostseite liegende Treppenhaus, der zweite Rettungsweg dagegen durch den Anbau 1 in das geschützte Treppenhaus des Haupttraktes. Die Rettungswegesituation wurde im Vorfeld der Planungen bereits mit dem Amt für Brand-, Katastrophenschutz und Rettungswesen abgesprochen<sup>5</sup>.

*Rettungswege aus EG und OG*



**Abb. 5:** Beispiel für den Grundriss (hier Erdgeschoss) des geplanten Erweiterungsbaues. Vergleiche hierzu auch die Zeichnung-BI.-Nr. 1 und 2. (Entwurf und Zeichnung: RIK – Kathleen Gerth)

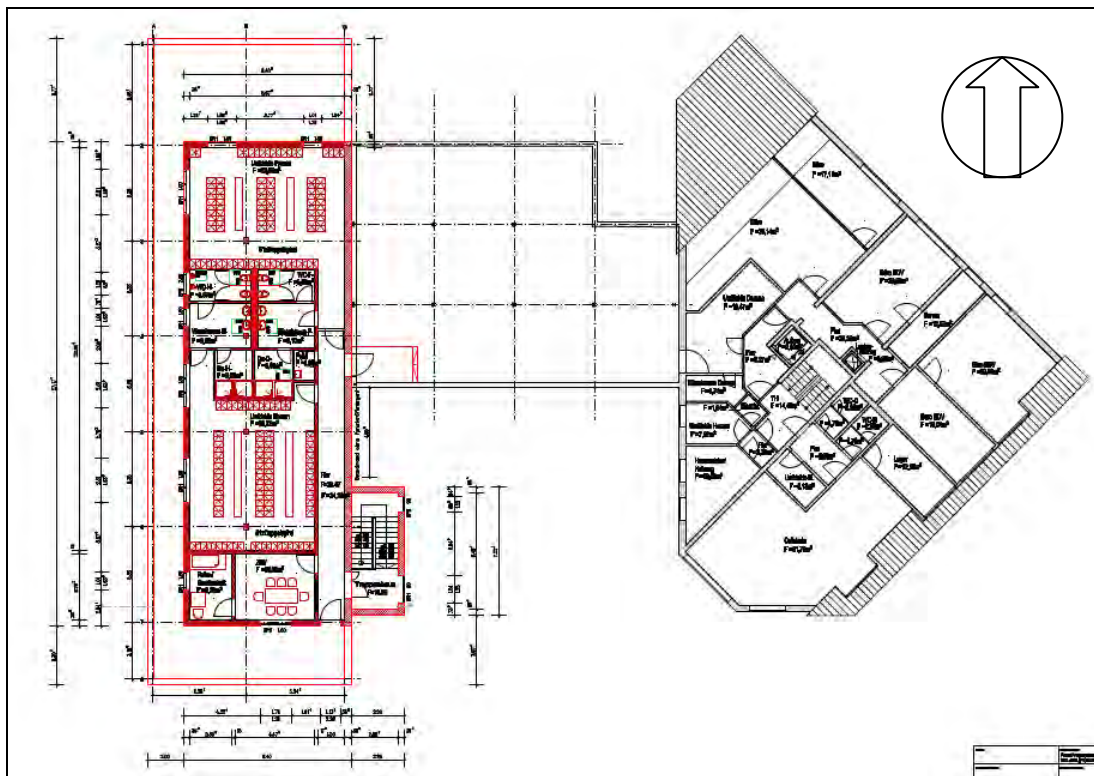
<sup>5</sup> Aktennotiz 02 zur Beratung am 10.11.2015 mit Herrn Herzog, Vorbeugender Brandschutz, Amt für Brand-, Katastrophenschutz und Rettungswesen der Stadt Dessau-Roßlau.

Auf Grund des in den vergangenen Jahren gewachsenen Personalbestandes und des Umstandes, das für diese überwiegend die „Schwarz-Weiß-Trennung“ von Arbeits- und Wegebekleidung erforderlich ist, werden lt. Arbeitsstättenrichtlinie<sup>4</sup> erhebliche Stellflächen für Doppelspinde benötigt. Die jetzigen Umkleieräume sind sehr beengt und verstreut im Haupttrakt untergebracht. Eine Unterbringung dieser Räumlichkeiten ist zentral in einem auf den Erweiterungsbau aufgesetzten Staffelgeschoss vorgesehen (Abb. 6).

Staffelgeschoss

Der erste Rettungsweg aus dem Staffelgeschoss wird über das an der Südostecke liegende Treppenhaus gewährleistet. In Abstimmung mit dem Amt für Brand-, Katastrophenschutz und Rettungswesen kann der zweite Rettungsweg über einen Laufsteg, der auf dem Flachdach des Anbaues 1 verlegt wird, in das Treppenhaus des Haupttraktes gesichert werden. Umgedreht würde damit auch der z.Zt. noch fehlende zweite Rettungsweg aus dem Dachgeschoss des Haupttraktes geschaffen werden. Die Gewerbeaufsicht ist mit dieser Variante ebenso einverstanden. Es sollen nur für den Laufsteg entsprechende Brüstungen vorgesehen werden<sup>6</sup>.

Rettungswege  
aus Staffel- und  
Dachgeschoss



**Abb. 6:** Grundriss des auf den Erweiterungsbau aufgesetzten Staffelgeschosses. Dieses nimmt die Räumlichkeiten für die Wasch- und Umkleieräume auf. Vergleiche hierzu auch die Zeichnung-BI.-Nr. 3. (Entwurf und Zeichnung: RIK – Kathleen Gerth)

<sup>4</sup> Ebenda, Seite 8.

<sup>6</sup> Aktennotiz 03 zur Beratung am 07.03.2017 mit Herrn Neumann, Gewerbeoberinspektor, Fachbereich Arbeitsschutz – Dez. Gewerbeaufsicht Ost des Landesamtes für Verbraucherschutz Sachsen-Anhalt.

#### 4. Planungsrechtliche Problematik der Befreiung

Die planungsrechtliche Problematik der baulichen Erweiterung liegt in der jüngsten Änderung der Arbeitsstättenrichtlinie für Sanitärräume (ASR A4.1)<sup>7</sup>. Während hier früher als lichte Raumhöhe 2,30 m als ausreichend angesehen wurden, müssen jetzt laut Abschn. 4, Abs. 2 mindestens 2,50 m eingehalten werden. Dies gilt auch für Räume mit Dachschrägen.

*Änderung der Raumhöhen auf 2,50 m in der Arbeitsstättenrichtlinie*

Während nach der alten Arbeitsstättenrichtlinie ein ausgebautes Dachgeschoss bei einer lichten Raumhöhe von 2,30 m über die zwei Drittel-Regelung der Grundfläche noch als Nicht-Vollgeschoss möglich war, ist dies jetzt bei einer überall zu gewährleistenden Raumhöhe von 2,50 m so nicht mehr realisierbar. Trotz Weitergeltens der zwei Drittel-Regelung über die Übergangsvorschriften des § 87 Abs. 2 der aktuellen Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt<sup>8</sup> ist nach der neuen Arbeitsstättenrichtlinie die zwei Drittel-Regelung nicht mehr anwendbar. Wollte man noch die zwei Drittel-Regelung anwenden, so müsste ein Drittel der Geschossflächen eine Raumhöhe von 2,30 m haben. Diese Räume sind aber auf Grund der neuen Arbeitsstättenrichtlinie für die MVZ Labor Dessau GmbH weder als Arbeits- noch als Sanitärräume nutzbar und tragen damit nicht zur Entlastung der betrieblichen Abläufe bei.

*zwei Drittel-Regel für ein Nichtvollgeschoss hilft trotz der Übergangsvorschrift in § 87 Abs. 2 BauO LSA nicht weiter*

Nach dem gültigen Bebauungsplan ist aber in dem Baufeld nur eine zweigeschossige Bauweise möglich. Weder das aufgesetzte Staffelgeschoss, noch ein ausgebautes Dachgeschoss mit einer Raumhöhe von 2,50 m sind nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes für den Erweiterungsbau statthaft.

*Nach B-Plan nur Zweigeschossigkeit statthaft*

Die Festsetzung der Zweigeschossigkeit ist aber letzten Endes für einen Bebauungsplan der Gewerbebauten zulässt, etwas widersprüchlich. Der städtebauliche Hintergrund des Bebauungsplanes ist, die Gebäudehöhen zu seinen Rändern hin, wegen der dort vorherrschenden Zweigeschossigkeit der Umgebungsbebauung, abflachen zu lassen. Deshalb wäre es städtebaulich sinnvoller gewesen, statt der Zweigeschossigkeit maximale Trauf- und Firsthöhen vorzugeben. Stattdessen können nach den Festsetzungen des gültigen Bebauungsplanes auch schon bei eingeschossigen Gebäuden, Traufhöhen von über 10 m (z.B. bei Regallagerhallen) realisiert werden.

*zweigeschossige Festsetzung ist dem gewollten Zweck des B-Planes etwas widersprüchlich*

Das planungsrechtliche Dilemma des Erweiterungsbaues besteht also darin, das ein drittes Geschoss, im vorliegenden Fall auch als Staffelgeschoss, nicht möglich ist. Auf der anderen Seite ist ein Nicht-Vollgeschoss auf der Basis der zwei Drittel-Regelung mit einer Raumhöhe von weniger als 2,30 m über ein Drittel der Geschossfläche für den Fachbereich Arbeitsschutz des Landesamtes für Verbraucherschutz Sachsen-Anhalt nicht genehmigungsfähig<sup>9</sup>.

*planungsrechtliches Dilemma*

Es bleibt also nur die Möglichkeit einen **Antrag auf Befreiung von der Festsetzung der Zweigeschossigkeit im Bebauungsplan** zu stellen um das geplante Staffelgeschoss zu realisieren.

*Antrag auf Befreiung*

<sup>7</sup> Technische Regeln für Arbeitsstätten – Sanitärräume – ASR A4.1 vom September 2013; Bundesanstalt für Arbeitsschutz und Arbeitsmedizin.

<sup>8</sup> Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013 (GVBl. LSA 2013, S. 440, 441). Siehe hier § 2, Abs. 6 und § 46, Abs. 1 sowie § 87 Abs.2.

<sup>9</sup> Ebenda, Seite 10.



## 5. Städtebauliche Begründung der Befreiung

Die städtebauliche Begründung der Befreiung von der Festsetzung der Zweigeschossigkeit im Bebauungsplan wird vor allem damit begründet, dass sich die Höhenverhältnisse des Erweiterungsbaues mit dem Staffelgeschoss gegenüber dem vorhandenen Haupttrakt nicht verändern werden. Dies wird an der Straßenabwicklung (Abb. 7) eindrucksvoll dokumentiert.

*Staffelgeschoss verändert nicht die Höhenverhältnisse zur vorhandenen Zweigeschossigkeit*

Wie die Abb. 7 zeigt, liegt die hohe Traufhöhe des Staffelgeschosses mit 1,09 m unter der Firshöhe des Haupttraktes und letzterer gilt wegen der „Zwei-Drittel-Regelung“ als zweigeschossig. Letzterer wirkt aber von der Straßenabwicklung her, auf Grund seiner Massigkeit, dreigeschossig. Dies wird auch in der Abb. 3 auf Seite 6 deutlich. Damit ist auch aus architektonischer Sicht und nicht nur aus dem direkten Vergleich der Höhenverhältnisse, das Staffelgeschoss als dritte Geschosebene vertretbar.

*Staffelgeschoss bleibt in seiner Traufhöhe noch unter der Firshöhe des Haupttraktes*



**Abb. 7:** Straßenabwicklung des Erweiterungsbaues mit Staffelgeschoss (links) gegenüber dem Haupttrakt (rechts). Obwohl der Haupttrakt visuell wie ein dreigeschossiges Gebäude wirkt, gilt es wegen der „Zwei-Drittel-Regel“ der alten Bauordnung Sachsen-Anhalt als zweigeschossig. Vergleiche hierzu auch Zeichnung-BI.-Nr. 5. (Entwurf und Zeichnung: RIK – Kathleen Gerth)

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ist die Einordnung des Erweiterungsbaues nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes gegeben. Die Grundflächenzahl GRZ<sup>9</sup> ist laut Bebauungsplan mit 0,6 vorgegeben. Dabei erlauben die textlichen Festsetzungen eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO<sup>10</sup> mit baulichen Nebenanlagen bis zu 50 %, jedoch höchstens bis zu einer GRZ von 0,8.

*Maß der baulichen Nutzung wird eingehalten*

Die Tabelle 1 beinhaltet für den Erweiterungsbau die Ermittlung der jeweils zutreffenden GRZ. Demnach wird die vorgegebene GRZ von max. 0,8 nur mit 0,68 ausgeschöpft.

<sup>9</sup> Die Grundflächenzahl (GRZ) ist der Quotient aus überbauter Fläche und der Größe des Baugrundstücks. Entscheidend ist dabei die Ermittlung der maßgebenden Grundstücksfläche, die z.B. gewisse Zu- bzw. auch Abschläge für eigene und fremde Flächenbaulasten u.a. enthalten kann.

<sup>10</sup> Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

**Tabelle 1:** Ermittlung der maßgebenden Grundstücksfläche und des Maßes der baulichen Nutzung (GRZ) für den Erweiterungsbau des Laborgebäudes

Tabelle 1

**Ermittlung der maßgebenden Grundstücksfläche**

Flächenbezeichnung bzw. bauliche Nutzung	Fläche
Fläche des Baugrundstücks, hier Flurstück 1344/28	2.642,00 m <sup>2</sup>
+ Zuschlag aus § 21 a Abs. 2 BauNVO für Nebenanlagen (Gemeinschaftsanlagen) über prozentualen Umlageschlüssel	-
+ Flächenbaulast auf Nachbargrundstück, hier auf Flurstück-Nr.: .....	-
- Fläche vor der Straßenbegrenzungslinie (§ 19 Abs. 3 BauNVO), betrifft hier die Straße/Weg .....	-
- Teilflächen, die nicht im Bauhandel (§ 19 Abs. 3 BauNVO) liegen, hier .....	-
- Fremde Flächenbaulast, hier für Flurstück-Nr.: .....	-
<b>= Maßgebende Grundstücksfläche (MGF)</b>	<b>2.642,00 m<sup>2</sup></b>

**Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung (Grundfläche)**

Bauliche Nutzung des Baugrundstücks	Grundfläche nach § 19 BauNVO	Fläche und GRZ
Gebäude (ohne Nebengebäude, Schuppen und überdachte Sitzplätze,	vorhanden geplant	678,97 m <sup>2</sup> 434,62 m <sup>2</sup>
+ Nebengebäude (Schuppen) und überdachte Sitzplätze	vorhanden geplant	5,00 m <sup>2</sup> -
+ Sonstige mitzurechnende Flächen, wie Stellplätze etc.	vorhanden geplant	50,00 m <sup>2</sup> 72,50 m <sup>2</sup>
+ Sonstige mitzurechnende Flächen; Zufahrten, Spurplattenwege und Fußwege	vorhanden geplant	557,38 m <sup>2</sup> -
<b>= In Anspruch genommen</b>		<b>1.798,47 m<sup>2</sup></b>
Mögliche Inanspruchnahme: aus der maßgebenden Grundstücksfläche MGF x GRZ = 2.642,00 x 0,6 =	1.585,20 m <sup>2</sup>	
+ Bebauungsplan nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschr. MGF x GRZ = 2.642,00 x 0,2 =	528,40 m <sup>2</sup>	
<b>= Zulässige Nutzung</b>	<b>2.113,60 m<sup>2</sup></b>	<b>GRZ 0,8</b>
Tatsächliche Inanspruchnahme: aus Gebäudeflächen	1.113,59 m <sup>2</sup>	GRZ 0,42
aus zulässiger Überschreitung nach § 19 BauNVO	684,88 m <sup>2</sup>	GRZ 0,26
<b>Inanspruchnahme insgesamt</b>	<b>1.798,47 m<sup>2</sup></b>	<b>GRZ 0,68</b>

Ende der Tabelle

Zusammenfassend ist aus städtebaulicher Sicht also festzustellen, dass das geplante Staffelgeschoss des Anbaues II des Laborgebäudes aus der aus der Sicht der Höhenverhältnisse zum vorhandenen Haupttrakt nicht das Problem darstellt. Es bleibt sogar mit seiner höchsten Traufhöhe noch rd. 1 m unter der Firsthöhe des zweigeschossigen Haupttraktes. Es könnte also im übertragenen Sinne durchaus als Nicht-Vollgeschoss genehmigt werden. Nicht zuletzt auch dadurch, weil sich die gesetzlichen Rahmenbedingungen, sowohl der Arbeitsstättenrichtlinie als auch der Landesbauordnung Sachsen-Anhalt, seit der Inkraftsetzung des Bebauungsplanes grundlegend geändert haben. Dies war bei Aufstellung des Bebauungsplanes vor nunmehr fast zwanzig Jahren so nicht absehbar.

*städtebaulich  
wäre das  
Staffelgeschoss  
vertretbar*

Der Erweiterungsbau hält außerdem die im B-Plan vorgegebene GRZ von max. 0,8 mit 0,68 ein. Es findet also keine Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung statt.

*GRZ wird  
eingehalten*

## 6. Stellplatznachweis

Für die Stadt Dessau-Roßlau gilt eine Stellplatzsatzung<sup>11</sup>. Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst das Gebiet der kreisfreien Stadt Dessau-Roßlau. Die *Bauhüttenstraße* liegt nach dieser Satzung in der Zone II (übriges Stadtgebiet).

*Stellplatz-  
satzung*

Laut Vorgabe benötigen nach Pkt. 9.2 (Handwerks- und Industriebetriebe mit einer Nutzfläche von mehr als 40 m<sup>2</sup>) 1 Stellplatz je 50-80 m<sup>2</sup> Nutzfläche oder aber für 3 Beschäftigte ist jeweils 1 Stellplatz erforderlich.

Für das MVZ Labor Dessau GmbH ist ein Stellplatznachweis nur für beide Laborgebäude, für das in der *Bauhüttenstraße* und das in der *Kochstedter Kreisstraße*, gemeinsam zu führen (Tabelle 2). Wie die Tabelle zeigt, werden einschließlich eines Besucheranteils von 10 % exakt 62 Stellplätze erforderlich. Vorhanden sind aber sogar 73 Stellplätze, damit gilt der Stellplatznachweis als erfüllt. Zu beachten ist aber, dass sich die Stellplätze auf drei Flurstücke verteilen, die alle drei im Besitz der Bauherren GbR sind. Im Zuge der Genehmigungsplanung sollte darauf geachtet werden, dass die Stellplätze durch gegenseitige Baulasteintragen rechtlich gesichert sind.

*Stellplatz-  
nachweis*

**Tabelle 2:** Stellplatznachweis für die beiden Standorte der MVZ Labor Dessau GmbH in der Bauhüttenstraße und in der Kochstedter Kreisstraße.

*Tabelle 2*

Bezeichnung/ Standort	Flurstück	Beschäftigte am Standort	Faktor/ Quotient	Stellplätze erforderlich	Stellplätze vorhanden
Bauhüttenstraße	1344/28	114	3	38	9
Kochstedter Kreisstraße	1344/55	54	3	18	36
	9449				28
Zwischensumme		168	3	56	
Besucher (10 %)				6	
<b>Insgesamt</b>		<b>168</b>		<b>62</b> 1.)	<b>73</b>

1.) einschließlich 3 Stellplätze für Behinderte

<sup>11</sup> Satzung über notwendige Stellplätze (Stellplatzsatzung) der Stadt Dessau-Roßlau vom 06.10.2015 – (Amtliches Verkündungsblatt vom 19. Dezember 2010, 1/11, S. 19-23)

## 7. Nachweis Grünordnung

Es wird der Nachweis geführt, dass der Erweiterungsbau des Laborgebäudes (Anbau 2) in der Bauhüttenstraße Nr. 6 die vorgegebenen Rahmenbedingungen der Grünordnung des Bebauungsplanes einhält. Hierzu wurde eine Biotopkartierung „vor“ und „nach dem Eingriff“ vorgenommen (siehe Zeichng. Bl.-Nr.: B 1 und B 2. Wie der Vergleich beider Zeichnungen zeigt, werden bei der Baumaßnahme in erster Linie bereits befestigte Flächen in Form von Verkehrsflächen und Stellplätzen überbaut. Nur eine als „Rigole“ gekennzeichnete Fläche und eine kleine Fläche einer Zierhecke muss als Grünfläche beseitigt werden. Letztere können aber im Plangebiet selbst durch die Neuanlage höherwertiger Biotope ersetzt werden.

*Erweiterungsbau überbaut hauptsächlich bereits versiegelte Flächen*

Bestandsbäume müssen durch die Baumaßnahme nicht entfernt werden. Sie werden über den gesamten Zeitraum der Bautätigkeit nach DIN 18920<sup>12</sup> durch besondere Schutzmaßnahmen geschützt.

*keine Entfernung von Bäumen*

Es werden nach Artenliste 4 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes<sup>1</sup> zwei neue Bäume gepflanzt. Des Weiteren wird an der Nordgrenze, vor der dort sich befindlichen Heckenpflanzung, ein Regenwassersicker- und –verdunstungsbecken neu angelegt. Letzteres soll die unverschmutzten Niederschlagswässer der Dachflächen aufnehmen. Das Becken erhält einen Überlauf mit Filterschacht zu einer neu anzulegenden Rigolfläche, die mit einer Staudenflur zu bepflanzen ist. Dies ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes statthaft, da dieser ausdrücklich im Pkt. 6.12 Staudenpflanzungen zulässt. Die neuen Grünordnungsmaßnahmen werden noch dadurch ergänzt, dass das Flachdach des Staffgeschosses auf dem Erweiterungsbau (Anbau 2) ein extensives Gründach erhält. Damit entstehen am Ende der Baumaßnahmen durchaus höherwertige Biotope.

*neue Maßnahmen der Grünordnung im Rahmen des B-Planes*

Die Tabelle 3 gibt eine Bilanz der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen, hinsichtlich der Auswirkungen auf die z.Zt. vorhandenen Biotoptypen, wieder. Dabei wurde die Bewertung der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt<sup>13</sup> vorgenommen. Die Bewertung erfolgt in der Art, dass die jeweils betroffenen Flächengrößen mit den vorgegebenen Wertstufen der Biotoptypen multipliziert werden. Dabei wird zwischen dem Biotopwert und dem Planwert unterschieden. Der Planwert bewertet die neu zu schaffenden Biotope und liegt in der Regel niedriger als der ursprüngliche Biotopwert. Je länger die Entwicklungsdauer der neuen Biotope und je höher das Wiederherstellungsrisiko des Biotoptyps ist, desto stärker weicht der Planwert vom Biotopwert ab. Der Planwert dient also zur Kompensation der Eingriffsfolgen der geplanten Biotopentwicklungsmaßnahmen. Der Biotopwert ist ein dimensionsloser Indizes.

*Bilanz der Eingriffs-/ Ausgleichsmaßnahmen*

<sup>12</sup> DIN 18920 (2014-07); Vegetationstechnik im Landschaftsbau; Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen.

<sup>1</sup> Ebenda, Seite 5.

<sup>13</sup> Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt); Gem. RdErl. Des MLU, MBV, MI und MW vom 16.11.2004 (MBI. LSA S. 685 vom 27.12.2004), zuletzt geändert durch RdErl. des MLU vom 12.03.2009 – 22.2-22302/2 (MBI. LSA s. 250).

**Tabelle 3:** Bilanz der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen beim Schutzgut Biotoptypen nach Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt für das Baugrundstück Bauhüttenstraße Tabelle 3

Biotop vor dem Eingriff		Art des Eingriffs:	Biotop nach dem Eingriff durch: V: Vermeidung M: Minimierung A: Ausgleich E: Ersatz		Bilanz der Biotopwertigkeit	
Code	Bezeichnung Fläche in m <sup>2</sup> (Pkt.) Wertindex		Code	Bezeichnung Fläche in m <sup>2</sup> Wertindex	Fläche m <sup>2</sup>	Wertindex
HHD	Zierhecke, vorw. nicht heimische Arten  237 m <sup>2</sup> (7) 1.659	Erhalt der Zierhecke, kein Eingriff	HHD	Keine Veränderung auf einer Fläche von:  207 m <sup>2</sup>		
		Rodung für 2 Stck. Stellplätze	VSC	Befestigte Stellfläche in einer Größe von:  30 m <sup>2</sup> (7)	- 30	- 210
BD	Bebaute Fläche, Laborgebäude 684 m <sup>2</sup> (0)	Bestandsgebäude	BD	Keine Veränderung  684 m <sup>2</sup> (0)	-	-
PYY	Sonst. Grünanlagen, Zierbeete, Schurrasen anthropog. Prägung  579 m <sup>2</sup> (10) 5.790	Erhalt der sonstigen Grünanlagen	PYY	Keine Veränderung auf einer Fläche von:  483 m <sup>2</sup>		
		Umwandlung zur Rigolfläche	NUY	A: Neuanlage Hochstaudenflur auf einer Fläche von:  56 m <sup>2</sup> (12)	+ 56	+ 672
		Rodung für Gebäudefläche (Anbau 2)	BD	Gebäudefläche für Erweiterungsbau (Anbau 2) in einer Größe von:  40 m <sup>2</sup>	- 40	- 400
VSA	Befest. Flächen, teilversiegelt  337 m <sup>2</sup> (2) 674	Nach Abbruch Umwandlung zum Regenwassersicker- und -verdunstungsbecken	SEY	A: Neuanlage als sonst. Anthropogenes Gewässer auf einer Fläche von:  28 m <sup>2</sup> (14)	+ 28	+ 392
		Abbruch und Vorbereitung der Fläche zur Bebauung (Anbau 2)	BD	Neue Gebäudefläche in einer Größe von:  259 m <sup>2</sup> (0)	- 259	- 518
		Neuanlage bzw. Erhalt von teilversiegelten Flächen	VSA	E: Befestigte, teilversiegelte Flächen in einer Größen von:  50 m <sup>2</sup> (2)	+ 50	+ 100

Fortsetzung der Tabelle auf nächster Seite



Fortsetzung der Tabelle von vorheriger Seite

VSC	Befest. Flächen, vollversiegelt  805 m <sup>2</sup> (0)	Nach Abbruch der befestigten Fläche Umwandlung zur Rigolfläche	NUY	A: Neuanlage Hochstaudenflur auf einer Fläche von:  70 m <sup>2</sup> (12)	+ 70	+840
		Abbruch und Vorbe- reitung der Fläche zur Bebauung (Anbau 2)	BD	Keine Veränderung des Bilanzwertes, nur neue Gebäudefläche in einer Größe von:  135 m <sup>2</sup> (0) –		
		Erhalt und Weiter- nutzung der befest. Flächen	VSC	Keine Veränderung des Bilanzwertes  600 m <sup>2</sup>	-	-
<b>Zwi- Summe</b>	<b>2.642 m<sup>2</sup></b>			<b>2.642 m<sup>2</sup></b>	<b>+ 125</b>	<b>+876</b>
BME	Dachfläche des neuen Staffel- geschosses	Begrünung der Dachfläche	BME	A: Extensive Begrünung auf einer Fläche von:  250 m <sup>2</sup> (9) 2.250	+ 250	+ 2.250
<b>Summe</b>	<b>2.892 m<sup>2</sup></b>			<b>2.892 m<sup>2</sup></b>	<b>+ 375</b>	<b>+ 3.126</b>

Ende der Tabelle

Gleichzeitig wurde in der Tabelle 6 eine Flächenbilanzierung vorgenommen. Die jeweils betroffenen Flächengrößen der Ausgangsbiotope die durch den Eingriff verändert und zu neuen Biotoptypen werden, wurden an Hand eines Netzwerkmodells ermittelt.

*Netzwerk-  
modell-*

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass sich der grünordnerische Eingriff durch den Erweiterungsbau nicht negativ auf die Biotopsituation des Baugrundstücks auswirken wird. Bei strikter Umsetzung der aufgezeigten Grünordnungsmaßnahmen, die sich alle im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes bewegen, werden neue qualitativ höherwertige Biotope geschaffen. Durch die in die Bilanz zusätzlich aufgenommene Dachbegrünung erhöht sich das Plus des rechnerischen Wertindex von 876 auf 3.126 Wertpunkten.

*Gesamtheit der  
grünordnerischen  
Maßnahmen  
gleicht den  
Eingriff auf dem  
Grundstück aus*

## 8. Zusammenfassung

Die MVZ Labor Dessau GmbH ist auf dem Gebiet der medizinischen Laboranalytik tätig. Hierzu stehen zwei Laborgebäude im Gewerbegebiet Mitte von Dessau zur Verfügung, wovon eines in der *Kochstedter Kreisstraße Nr. 44* und ein weiteres in der *Bauhüttenstraße Nr. 6* steht. Letzteres muss wegen dringend notwendiger Modernisierung der Labortechnik und einer Ausweitung des Analysespektrums baulich erweitert werden.

Beide Laborgebäude wurden in den Jahren 1996 bis 1997 errichtet. Grundlage der damaligen Planung war ein rechtskräftiger Bebauungsplan. Der Bebauungsplan sieht für das Grundstück Bauhüttenstraße nur eine zweigeschossige Bebauung vor. Besondere Trauf- und Firsthöhen werden nicht vorgegeben.

Das Laborgebäude *Bauhüttenstraße Nr. 6* ist durch einen Haupttrakt mit ausgebauten Satteldach gekennzeichnet. Erst zu einem späteren Zeitpunkt wurde dieser Haupttrakt auf der Westseite durch einen zweigeschossigen Anbau mit Flachdach erweitert. Letzterer trägt die Bezeichnung Anbau 1.

Der erste Eindruck vermittelt beim Haupttrakt des Laborgebäudes einen dreigeschossigen Gebäudeabschnitt. Nach der damals bei Aufstellung des Bebauungsplanes gültigen Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt galt das ausgebaute Dachgeschoss aber als Nicht-Vollgeschoss, da die Raumhöhe von 2,30 m nicht die zwei Drittel der Grundfläche des Dachgeschosses erreicht.

Die gegenwärtigen Arbeitsbedingungen im Laborgebäude Bauhüttenstraße sind durch eine beengte und unübersichtliche bauliche Situation gekennzeichnet. Sie lässt auf Grund der vorherrschenden Anordnung und dem Zuschnitt der Räume keine technologische Veränderung mehr zu. Hinzu kommt die Forderung der Auftraggeber des Labors nach einer Ausweitung des Analysespektrums um 25 bis 30 %, was aber angesichts der beengten räumlichen Verhältnisse im Gebäude nicht möglich ist.

Auf Grund der Notwendigkeit zur baulichen Vergrößerung des Laborgebäudes ist ein Erweiterungsbau als Anbau 2 auf der Westseite geplant. Der Erweiterungsbau ist als zweigeschossiges Laborgebäude mit einem aufgesetzten Staffelgeschoss geplant. Während das Erd- und das Obergeschoss als Fläche für Großraumlabor geplant ist, soll im aufgesetzten Staffelgeschoss die Unterbringung der Wasch- und Umkleieräume erfolgen. Der Erweiterungsbau wird an den Anbau 1 angefügt. Auf Grund des in den vergangenen Jahren gewachsenen Personalbestandes und des Umstandes, das für diese überwiegend die „Schwarz-Weiß-Trennung“ von Arbeits- und Wegebekleidung erforderlich ist, werden lt. Arbeitsstättenrichtlinie erhebliche Stellflächen für Doppelspinde benötigt. Die jetzigen Umkleieräume sind sehr beengt und verstreut im Haupttrakt untergebracht. Eine Unterbringung dieser Räumlichkeiten ist zentral in einem auf den Erweiterungsbau aufgesetzten Staffelgeschoss vorgesehen.

Die planungsrechtliche Problematik der baulichen Erweiterung liegt in der jüngsten Änderung der Arbeitsstättenrichtlinie für Sanitärräume (ASR A4.1). Während hier früher als lichte Raumhöhe 2,30 m als ausreichend angesehen wurden, müssen jetzt laut Abschn. 4, Abs. 2 mindestens 2,50 m eingehalten werden. Dies gilt auch für Räume mit Dachschrägen. Während nach der alten Arbeitsstättenrichtlinie ein ausgebautes Dachgeschoss bei einer lichten Raumhöhe von 2,30 m über die zwei Drittel-Regelung der Grundfläche noch als Nicht-Vollgeschoss möglich war, ist dies jetzt bei einer überall zu gewährleistenden Raumhöhe von 2,50 m so nicht mehr realisierbar. Trotz Weitergeltens der zwei Drittel-Regelung über die Übergangsvorschriften des § 87 Abs. 2 der aktuellen Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt ist nach der neuen Arbeitsstättenrichtlinie die zwei Drittel-Regelung nicht mehr anwendbar, weil die genannte Arbeitsstättenrichtlinie mit der

überall zu realisierenden Raumhöhe von 2,50 m das dominierende Element ist. Nach dem gültigen Bebauungsplan ist aber in dem Baufeld nur eine zweigeschossige Bauweise möglich. Weder das aufgesetzte Staffelgeschoss, noch ein ausgebautes Dachgeschoss mit einer Raumhöhe von 2,50 m sind nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes für den Erweiterungsbau statthaft.

Das planungsrechtliche Dilemma des Erweiterungsbaues besteht also darin, das ein drittes Geschoss, im vorliegenden Fall auch als Staffelgeschoss, nicht möglich ist. Auf der anderen Seite ist ein Nicht-Vollgeschoss auf der Basis der zwei Drittel-Regelung mit einer Raumhöhe von weniger als 2,30 m über ein Drittel der Geschossfläche für den Fachbereich Arbeitsschutz des Landesamtes für Verbraucherschutz Sachsen-Anhalt nicht genehmigungsfähig.

Es bleibt also nur die Möglichkeit einen **Antrag auf Befreiung von der Festsetzung der Zweigeschossigkeit im Bebauungsplan** zu stellen um das geplante Staffelgeschoss zu realisieren

Die städtebauliche Begründung der Befreiung von der Festsetzung der Zweigeschossigkeit im Bebauungsplan wird vor allem damit begründet, dass sich die Höhenverhältnisse des Erweiterungsbaues mit dem Staffelgeschoss gegenüber dem vorhandenen Haupttrakt nicht verändern werden. Dies wird an der Straßenabwicklung bildlich eindrucksvoll dokumentiert. Zusammenfassend ist aus städtebaulicher Sicht also festzustellen, dass das geplante Staffelgeschoss des Anbaues II aus der Sicht der Höhenverhältnisse zum vorhandenen Haupttrakt nicht das Problem darstellt. Es bleibt sogar mit seiner höchsten Traufhöhe noch rd. 1 m unter der Firsthöhe des zweigeschossigen Haupttraktes. Es könnte also im übertragenen Sinne durchaus als Nicht-Vollgeschoss genehmigt werden.

In der Begründung wird außerdem nachgewiesen, dass die im Bebauungsplan vorgegebene Grundflächenzahl (GRZ) als Maß der baulichen Nutzung von max. 0,8 nur mit 0,68 ausgeschöpft wird.

Für die Begründung des Antrages auf Befreiung ist auch die Einhaltung der Forderungen der Stellplatzsatzung der Stadt Dessau-Roßlau bedeutungsvoll. Unter Berücksichtigung eines zehnpromtigen Besucheranteils sind 62 Stellplätze notwendig. Dabei werden die beiden Laborgebäude, sowohl das in der *Bauhüttenstraße* als auch das in der *Kochstedter Kreisstraße* gemeinsam betrachtet. Für beide Grundstücke sind insgesamt sogar 73 Stellplätze vorhanden.

Es wird in der Begründung auch der Nachweis geführt, dass der Erweiterungsbau des Laborgebäudes die vorgegebenen Rahmenbedingungen der Grünordnung des Bebauungsplanes einhält. Im Zuge der Baumaßnahme müssen keine Bestandsbäume entfernt werden. Bei strikter Umsetzung der aufgezeigten Grünordnungsmaßnahmen, werden neue qualitativ höherwertige Biotope geschaffen. Durch die in die Bilanz zusätzlich aufgenommene Dachbegrünung erhöht sich das Plus des rechnerischen Wertindex der Bilanz der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen von 876 auf 3.126 Wertpunkten.

# Nachweis der Berechnung der GRZ nach § 19 BauNVO

## 1. Stammdaten

Bauherr	LOD Grundbesitz GmbH & Co. KG, Dr. Juliane Böttcher-Lorenz, Geschäftsführer Stinteck 23, 25761 Westerdeichstrich
Bauvorhaben	Erweiterung der MVZ Labor Dessau GmbH mit dem Anbau II Bauhüttenstraße 6 in 06847 Dessau-Roßlau
Entwurfsverfasser	Dipl.-Ing.(FH) Kathleen Gerth, Freie Architektin Weststraße 12, 06785 Oranienbaum-Wörlitz

## 2. Vorgaben aus dem Bebauungsplan

Bezeichnung Nr.101, Gewerbegebiet Dessau-Mitte		
GRZ 0,6	Einzelregelung für Überschreitung	gesetzliche Regelung für Überschreitung 50% max. 0,8

## 3. Baugrundstück

Größe des Baugrundstücks:	<u>2642,00 m<sup>2</sup></u>
Davon im Bauland liegende Fläche; maßgebende Grundstücksfläche (MGF)	<u>2642,00 m<sup>2</sup></u>

## 4. Berechnung

Zeile	Gebäude, Bauteil, bauliche Anlage, Befestigung	Länge (m)	x Breite (m)	=	GF Einzel (m <sup>2</sup> )	GF Gesamt (m <sup>2</sup> )
1	Altbau				442,98	446,68
2	Anbau I	18,30		13,80	252,54	232,29
	abzgl.	4,50		4,50	20,25	
3	Anbau II	11,40		36,25	413,25	434,62
	+	7,22		2,96	21,37	
						<b>1113,59</b>
4	Parkplätze 7x	2,50		5,00	87,50	684,88
5	2x	3,50		5,00	35,00	
6	Zufahrten				392,50	
7					164,88	
8	Nebengebäude	2,00		2,50	5,00	
9						
10						
11						
12						
<b>Grundfläche gesamt</b>						<b>1798,47</b>
<b>davon Grundfläche aus Zeile 4-14</b>						<b>684,88</b>

**GRZ Hauptgebäude:**

$$\text{GRZ} = \frac{\text{GF Gebäude}}{\text{MGF}} = \frac{1113,59 \text{ m}^2}{2642,00 \text{ m}^2} = 0,42$$

**GRZ Nebenanlagen**

$$\text{GRZ} = \frac{\text{GF Nebenanlagen (Zeile 4-14)}}{\text{MGF}} = \frac{684,88 \text{ m}^2}{2642,00 \text{ m}^2} = 0,26$$

**GRZ gesamt:**

GRZ Hauptgebäude + GRZ Nebenanlagen = 0,68

zulässige GRZ	zulässige Überschreitung	tatsächliche GRZ	tatsächliche Überschreitung
0,6	0,8 *	0,68	

**GRZ nach Bebauungsplan**

- eingehalten  
 nicht eingehalten

\* max. zulässige Überschreitung aus Nebenanlagen



Oranienbaum-Wörlitz, 22.05.2017



Weststraße 2  
06785 Oranienbaum-Wörlitz

Tel.: +49 (34904) 490 265  
Mobil: +49 (160) 23 60 325

kathleengerth@aol.com

[www.rik-net.com](http://www.rik-net.com)

## Stellplatznachweis

**Bauvorhaben:** Erweiterung der MVZ Labor Dessau GmbH mit dem Anbau II  
Grundstück: Bauhüttenstraße 6 in 06847 Dessau-Roßlau  
Gemarkung: Dessau, Gemeinde: Dessau, Stadt,  
Flur: 9, Flurstück: 1344/28

**Bauherr:** LOD Grundbesitz GmbH & Co. KG  
Dr. Juliane Böttcher-Lorenz  
Geschäftsführer  
Stinteck 23  
25761 Westerdeichstrich

**Grundlage: *Satzung über notwendige Stellplätze (Stellplatzsatzung) der Stadt Dessau-Roßlau vom 06.10.2015:***

*Auf Grund des § 85 Abs. 1 Satz 4 Nr. 1 in Verbindung mit § 85 Abs. 3 Satz 2 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt vom 10. September 2013 (GVBl. LSA 2013, 440, 441) letzte Änderung vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288, 341) und in Verbindung mit §§ 8, 36 und 45 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (Kommunalverfassungsgesetz - KVG LSA) vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA 2014, 288) hat der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau in seiner Sitzung am 09.12.2015 eine Satzung beschlossen:*

*Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst das Gebiet der kreisfreien Stadt Dessau - Roßlau. Danach liegt die Bauhüttenstraße 6 in der **Zone II** (Übriges Stadtgebiet).*

**Pkt. 9.2.** *Handwerks- u. Industriebetriebe mit einer Nutzfläche von mehr als 40 m<sup>2</sup>*  
**Vorgabe:** *1 Stpl. je 50-80 m<sup>2</sup> Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte (Spalte 4)*

**Info:** Bauhüttenstraße 6 = Flurstück 1344/28  
Bauhüttenstraße 19 = Flurstück 9449  
Kochstedter Kreisstraße 44 = Flurstück 1344/55

**Erforderlich:** **Bauhüttenstr. 6** - 114 Beschäftigte / 3 = 38 Stellplätze

**Vorhanden:** 9 Stellplätze auf dem Flurstück 1344/28 – teils vorhanden, teils neu  
26 Stellplätze auf dem Flurstück 9449 – vorhanden  
3 Stellplätze auf dem Flurstück 1344/55 – vorhanden

**Rechtliche Sicherung durch Baulasteintragung erforderlich!**

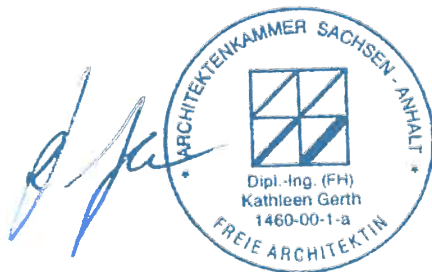
**Erforderlich: Kochstedter Kreisstraße 44 - 54 Beschäftigte / 3 = 18 Stellplätze**

**Vorhanden: 18 Stellplätze auf dem Flurstück 1344/55 – vorhanden**

**Gesamtübersicht:**

<i>Straße</i>	<i>Flurstück</i>	<i>Anzahl Stellplätze</i>
<b>Vorhanden:</b>		
Bauhüttenstr. 6	1344/28	9
Bauhüttenstraße 19	9449	26
Kochstedter Kreisstraße 44	1344/55	34
Gesamtanzahl vorhandener Stellplätze		<b>69</b>
<b>Erforderlich:</b>		
Bauhüttenstr. 6		38
Kochstedter Kreisstraße 44		18
Gesamtanzahl erforderlicher Stellplätze davon 6 Stellplätze für Besucher (10%) incl. 5 Behinderten-Stellplätze		<b>56</b>

Forderung erfüllt!



Oranienbaum-Wörlitz, 22.05.2017