

Vorlage

Drucksachen-Nr.:	BV/356/2017/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	24.10.2017				
Stadtbezirksbeirat innerstädtisch Nord	öffentlich	14.11.2017				
Ausschuss für Wirtschaft, Stadtentwicklung und Tourismus	öffentlich	14.11.2017	Zur Information			
Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt	öffentlich	21.11.2017				

Titel:

Bebauungsplan Nr. 151 „Revitalisierung Gasviertel“ – befristete Befreiung von Festsetzungen für die Errichtung einer Stellplatzanlage

Beschluss:

Der Absicht der Verwaltung, dem beiliegenden Antrag (Anlage 4) der Fa. Sitel auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 151 „Revitalisierung Gasviertel“ zur

- öffentlichen Verkehrsfläche,
- Grundflächenzahl von 0,6 und
- Pflanzverpflichtung innerhalb von Stellplatzflächen

wird unter folgenden Bedingungen zugestimmt:

- Die Befreiung ist auf einen Zeitraum von zwei Jahren zu befristen. Die Frist beginnt mit dem Tag der schriftlichen Anzeige über die Nutzungsaufnahme, spätestens jedoch drei Monate nach Erteilung der Baugenehmigung.
- Die Befreiung ist mit einer Rückbauverpflichtung für die Stellplatzanlage und damit im Zusammenhang stehende Anlagen zu versehen. Die Rückbauverpflichtung ist zweckmäßig abzusichern.

Gesetzliche Grundlagen:	§ 31 Abs. 2 BauGB § 4 Abs. 6 Nr. 3 Hauptsatzung der Stadt Dessau-Roßlau
Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:	Satzungsbeschluss über den BP 151 „Revitalisierung Gasviertel“ vom 28.01.2004 Beschluss-Nr. 605/04
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:

Keiner.

Zusammenfassung/Fazit:

Begründung: siehe Anlage 1

Für den Oberbürgermeister:

Christiane Schlonski
Beigeordnete für Stadtentwicklung und Umwelt

beschlossen im Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt am:

Ausschussvorsitzender

Anlage 1:

Sachverhaltsbeschreibung:

Die Fa. Sitel hat bekanntgegeben, ihren Standort in der Kavaliertstraße aufzugeben und die Belegschaft am Standort Unruhstraße zu konzentrieren. Hintergrund der Konzentration auf einen Standort ist laut Unternehmen eine Neuausrichtung von Sitel.

Da alle Mitarbeiter künftig allein in der Unruhstraße zu finden sein sollen, ist damit die Frage nach der Unterbringung der zusätzlichen privaten Pkw zu beantworten. Auf dem Grundstück sind die Stellplatzkapazitäten ausgeschöpft. In der weiteren Umgebung ist die Parkraumsituation als angespannt zu bewerten.

Eine Unterbringung der Mitarbeiterfahrzeuge auf der benachbarten ehemals vom Baudezernat der Stadtverwaltung genutzten und inzwischen brachliegenden Fläche (siehe Anlage 2) ist mit den Festsetzungen des hier wirksamen Bebauungsplanes Nr. 151 für das Gasviertel nicht vereinbar. Auf der besagten Fläche ist u.a. eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt (siehe Anlage 3).

Diese Festsetzung ist mit der bloßen Errichtung einer privaten Stellplatzanlage nicht vereinbar. Aus diesem Grunde hat die Firma Sitel einen Antrag auf eine befristete Befreiung gestellt (Anlage 4 – Antrag, Anlage 5 – Darstellung des Umfangs).

Mit der Umsetzung der Festsetzung zur Verkehrsfläche ist in absehbarer Zeit nicht zu rechnen.

Zudem ergibt sich nicht allein aus der Konzentration der Belegschaft der Fa. Sitel am Standort Unruhstraße ein grundsätzliches Bedürfnis zur Überprüfung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 151. Auch die Entwicklungsabsichten eines weiteren in der Umgebung vorhandenen Unternehmens bedürfen einer Anpassung des Bebauungsplans.

Der dafür erforderliche Zeitumfang lässt sich mit den aber jetzt schon zu berücksichtigenden Auswirkungen der Standortzusammenlegung der Fa. Sitel nicht vereinbaren.

Lösungsvorschlag:

Zur Überbrückung soll deshalb für die Fa. Sitel eine Interimslösung geschaffen werden. Sie soll kurzfristig und begrenzt auf die Phasen der Änderung des Bebauungsplanes das Stellplatzproblem lösen.

Mit dieser Beschlussvorlage werden somit die Voraussetzung für eine zeitlich befristete Befreiung von **drei Festsetzungen** des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 151 „Revitalisierung Gasviertel“ zugunsten des Stellplatzbedarfs für die Fa. Sitel geschaffen.

Das Grundstück, das die Stadt dem Unternehmen für einen Zeitraum von zwei Jahren zur Verfügung stellt, ist im Bebauungsplan Nr. 151 anteilig als Mischgebiet mit einer **Grundflächenzahl von 0,6** (zulässig ist eine 60 %-ige bauliche Nutzung) und als eine **Straßenverkehrsfläche** mit einem Wendekreis festgesetzt. Darüber hinaus gilt im Gebiet für die dauerhafte Errichtung von Stellplätzen eine **Pflanzverpflichtung**.

Unter Berücksichtigung der Vorgaben des § 31 Absatz 2 Baugesetzbuch 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.

Die Grundzüge der Planung werden dann nicht berührt, wenn das Vorhaben zeitlich befristet ist und nach Ablauf dieser Frist die Fläche in ihren Ursprungszustand zurück versetzt werden kann. Damit bleibt der Vollzug des Bebauungsplans auch nach Ablauf dieser Frist immer noch möglich. Der Rückbau ist entsprechend zwingend im Nutzungsvertrag zu fixieren. Erfolgt diese vertragliche Regelung nicht, wären die Grundzüge der Planung berührt und die Befreiung unzulässig.

Die Befreiung ist städtebaulich vertretbar. Die Gestattung des beiliegenden Antrags führt in seiner Umsetzung zu einer Verbesserung der Arbeitsbedingungen. Es kommt keine fremde bzw. ortsunübliche Nutzung hinzu. Eine derzeitige Brachfläche wird bis zu ihrer künftig zu klärenden Nutzung geordnet genutzt. Das nähere Umfeld kann vom Parkdruck entlastet werden. Das kommt auch den Firmen und Anwohnern zugute. Nachbarschützende Nutzungen sind nicht unmittelbar anliegend. Auf Lärmschutzaufgaben kann deshalb verzichtet werden.

Nachbarliche Belange sind nicht berührt, da die nächstgelegene Wohnbebauung in der Hans-Heinen-Straße durch die Orientierung der Nutzungserweiterung Richtung Bahnbrücke nicht betroffen ist. Andere nachbarliche Nutzungen sind Stellplatzanlagen und Handel, so dass hier keine Beeinträchtigung – eher eine Verbesserung durch Reduzierung des Parkdrucks – zu erwarten ist.

Die Feuerwehrumfahrt für die südlich angrenzende Handelseinrichtung muss beachtet werden.

Anlagen:

2. Fläche des ehemaligen Baudezernates
3. Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 151 „Revitalisierung Gasviertel“
4. Befreiungsantrag
5. Darstellung des Umfangs des befristeten Vorhabens