

Vorlage

Drucksachen-Nr.:	BV/189/2018/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	03.07.2018				
Ortschaftsrat Rodleben	öffentlich	08.08.2018				
Ausschuss für Wirtschaft, Stadtentwicklung und Tourismus	öffentlich	16.08.2018				
Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt	öffentlich	23.08.2018				
Stadtrat	öffentlich	05.09.2018				

Titel:

Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 226 " Gewerbestandort am Wäldchen in Rodleben"

Beschluss:

1. Dem in der Anlage 2 beigefügten Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplans für den Gewerbestandort am Wäldchen in Rodleben (bisher VE-Plan Nr. 41 „Neubau Pharmawerk“) wird zugestimmt.
2. Die Aufstellung des Bebauungsplans der Innenentwicklung Nr. 226 „Gewerbestandort am Wäldchen in Rodleben“ wird für das in der Anlage 4 im Übersichtsplan dargestellte Gebiet beschlossen. Vom Plangebiet werden folgende Flurstücke erfasst:

- Gemarkung Rodleben, Flur 3, Flurstück 139/9.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird zugleich die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 41 „Neubau Pharmawerk“ beschlossen.

3. Mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist darauf hinzuweisen,
 - dass der Bebauungsplan unter Angabe der Gründe ohne eine Umweltprüfung aufgestellt wird und
 - wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich

die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann.

Zur Grundlage der Beteiligung werden die in der Anlage 2 dem Antrag beigefügten Unterlagen bestimmt.

4. Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Antragsteller einen städtebaulichen Vertrag zur Tragung der Planungskosten abzustimmen und zu schließen.

Gesetzliche Grundlagen:	§ 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB), § 2 Abs. 1 BauGB, § 11 Abs.1 BauGB, § 12 BauGB § 13a BauGB i. V. m. § 13 BauGB § 45 Absatz 3 KVG LSA
Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:	
Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	
Hinweise zur Veröffentlichung:	Bekanntmachung im Amtsblatt und im Internet

Relevanz mit Leitbild

Handlungsfeld		Ziel-Nummer
Wirtschaft, Tourismus, Bildung und Wissenschaft	<input checked="" type="checkbox"/>	W01; W03
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:

Produkt 51110 – Bauleitplanung sowie Maßnahmen der Stadtentwicklung

Produktbereich 51 – Räumliche Planung und Entwicklung

Produktklasse 5 – Gestaltung der Umwelt

Die Kosten und personellen Ressourcen zur Durchführung des Verfahrens und der hoheitlichen Aufgaben (z.B. Öffentlichkeitsbeteiligungen zu Bauleitplänen) sind im Produkt 51110 Bauleitplanung veranschlagt.

Die Planungskosten für das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 226 "Gewerbestandort am Wäldchen in Rodleben" einschließlich der erforderlichen Fachgutachten werden vom Antragsteller übernommen. Die Kostenübernahme wird durch Abschluss eines städtebaulichen Vertrages gemäß § 11 Baugesetzbuch vereinbart.

Zusammenfassung/Fazit:

Die Einleitung des Planverfahrens erfolgt auf Anstoß der Firma KWE Automotive GmbH. Mit dem beabsichtigten Bebauungsplan verfolgt die Stadt Dessau-Roßlau das Ziel, der Firma am ehemals durch ein Pharmawerk genutzten Standort die Möglichkeit zur Ansiedlung und zum dauerhaften Erhalt ihres Firmenstandortes zu schaffen. Die Planaufstellung soll im vereinfachten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung erfolgen.

Begründung: siehe Anlage 1

Für den Oberbürgermeister:

Christiane Schlonski
Beigeordnete für Stadtentwicklung und Umwelt

beschlossen im Stadtrat am:

Lothar Ehm
Vorsitzender des Stadtrates

Frank Hoffmann
1. Stellvertreter

Angelika Storz
2. Stellvertreter

Anlage 1: Begründung

Sachverhaltsbeschreibung

Mit dieser Vorlage soll der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 226 "Gewerbestandort am Wäldchen in Rodleben" gefasst werden. Damit soll der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 41 „Neubau Pharmawerk“ überplant werden.

Die Einleitung des Planverfahrens erfolgt auf Anstoß der Firma KWE Automotive GmbH. Sie hat das aufgegebene und seit längerer Zeit leerstehende Gelände einschließlich aufstehender Anlagen erworben und beabsichtigt nun, zur Weiterentwicklung des Unternehmens den Firmensitz dorthin zu verlagern.

Zuständigkeit

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes fällt nach § 45 Absatz 3 KVG LSA in die Zuständigkeit des Stadtrates.

Zielsetzung

Das Unternehmen beschäftigt sich mit der Entwicklung und dem Musterbau von Tuning- und Rennsportteilen, aber auch Oldtimerteilen für Fahrzeuge und Fluggeräte, dieses sowohl für den gewerblich kommerziellen Einsatz als auch für Privatkunden. Hierbei kommen modernste Entwicklungs- und Fertigungstechniken, wie 3-D-Drucker, zum Einsatz. Zehn Arbeitsplätze bringt das Unternehmen mit. Der Arbeitskräftepool soll perspektivisch erweitert werden.

Die Ansiedlung der Firma kann nicht auf der Grundlage des bestehenden Planungsrechts erfolgen. Der bisher geltende Bauleitplan ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan, welcher ausschließlich die Produktion und den Vertrieb von pharmazeutischen Produkten als zulässige Nutzung zum Inhalt hat.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll die Umnutzung des Gebietes mit den aufstehenden baulichen Anlagen als Grundlage für die Ansiedlung der KWE Automotive GmbH bestimmt werden.

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 139/9 der Flur 3, Gemarkung Rodleben und hat eine Größe von ca. 30.000 m². Davon soll gut die Hälfte – wie bisher auch – als private Grünfläche bzw. Wald festgesetzt werden. Der Antragsteller beabsichtigt, für sein Unternehmen lediglich die bestehende Bausubstanz auf dem Gelände zu nutzen. Die dafür festzusetzenden Baufelder werden also deutlich weniger Grundfläche als 20.000 m² in Anspruch nehmen.

Weitere Einzelheiten zur Nutzung sind dem Antrag in der Anlage 2 zu entnehmen.

Die Übereinstimmung mit den strategischen Zielen der Kommunalpolitik ist gegeben. Laut Leitbild unterstützt die Stadt den Ansiedlungswillen neuer Unternehmen. Zugleich kann durch die Nachnutzung gewerblicher Bausubstanz einem städtebaulichen Missstand vorgebeugt werden.

Die einst mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 41 „Neubau Pharmawerk“ (siehe Anlage 3) verfolgte Zielstellung wird durch die Geschäftsaufgabe und die neue Nutzungsabsicht nicht mehr weiter verfolgt.

Lösung

Zur Erreichung der Zielsetzung ist die Überplanung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 41 „Neubau Pharmawerk“ erforderlich. Dazu soll der Bebauungsplan Nr. 226 „Gewerbstandort am Wäldchen in Rodleben“ in den räumlichen Grenzen entsprechend der Anlage 4 zu diesem Beschluss aufgestellt werden.

Aufgrund der Wiedernutzbarmachung einer Brache, der Größe von weniger als 20.000 m² Grundfläche und der o. a. Zielsetzung kann ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Im geltenden Flächennutzungsplan (FNP) für den Ortsteil Rodleben ist der betreffende Bereich als gewerbliche Baufläche dargestellt, so dass keine Änderung am FNP erforderlich wird. Der Bebauungsplan Nr. 226 wird aus dem FNP entwickelt.

Alternativen

Aufgrund der Spezifik des Vorhabens bestehen keine Alternativen zur Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Das Baurecht kann nicht auf der Grundlage des wirksamen Bebauungsplanes Nr. 41 „Neubau Pharmawerk“ abgeleitet werden. Dieser Bebauungsplan setzt für die zur Überplanung vorgesehenen Flächen den Bau von Anlagen zur Produktion pharmazeutischer Produkte fest.

Eine Befreiung von den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung scheidet auch aus. Der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 41 festgesetzte Inhalt stellt einen Grundzug der Planung dar, der bei Abweichungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes nicht berührt werden darf.

Eine bloße Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 41 scheidet aus folgenden Gründen aus:

Die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan verfolgte Zielstellung ist erreicht worden. Das Vorhaben ist auch tatsächlich durchgeführt worden. Die baulichen Anlagen und Gebäude sind hergestellt worden. Durch Aufgabe des Standortes sind die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Planes indessen funktionslos geworden. Der Gesetzgeber sieht für diesen Fall die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vor, die zugleich mit der Neuaufstellung eines Bebauungsplanes erfolgen kann.

Die alleinige Planaufhebung stellt ebenfalls keine Alternative dar. Das Plangebiet würde dann – nach einem formell analogen und zeitlich gleich langen Verfahren – in den von Bebauung freizuhaltenden Außenbereich nach § 35 BauGB zurückfallen.

Für die Einordnung in den unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB fehlt es indessen an der städtebaulichen Prägung eines intakten Umfeldes; bedingt durch die Aufgabe des Gewerbstandortes.

Weitere Vorgehensweise

1. Mit dem Antragsteller wird der städtebauliche Vertrag zur Übernahme der Planungskosten abgestimmt und abgeschlossen.
2. Der Beschluss wird im Amtsblatt bekanntgemacht, zusammen mit der Angabe, dass der Bebauungsplan unter Angabe der Gründe ohne eine Umweltprüfung aufgestellt wird und wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann.
3. Zeitgleich werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Auf der Grundlage der eingehenden Stellungnahmen wird der Entwurf für den Bebauungsplan erarbeitet und abgestimmt.
5. Der abgestimmte Entwurf des Bebauungsplanes wird dann den kommunalpolitischen Gremien zur Billigung und Freigabe für die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgelegt.
6. Nach Vorlage der nach Pkt. 5 eingegangenen Stellungnahmen kann bereits darüber entschieden werden, ob das Vorhaben schon vor Abschluss des Planverfahrens zugelassen werden kann.

Anlage 2: Antrag auf Einleitung des Planverfahrens vom 08.04.2018

Anlage 3: vorhabenbezogener Bebauungsplanes Nr. 41 „Neubau Pharmawerk“

Anlage 4: Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 226 „Gewerbestandort am Wäldchen in Rodleben“