

# Anlage 2 Antrag auf Einleitung zur BV 189\_2018\_III-61

<b>Antragsteller / Anschrift / Ansprechpartner:</b>				
Herr Andreas Liensdorf Meinsdorfer Str. 58 06862 Dessau-Roßlau				
Amt für Stadtentwicklung, Denkmalpflege und Geodienste am: 13.4.18 PE-Nr.: 1404118				
61.0.	61.0.1.	61.1.	61.2.	61.3.
		X		

*bus*  
*16.4.18*

**Stadt Dessau- Roßlau**  
**Dezernat III**  
**Amt für Stadtentwicklung, Denkmalpflege**  
**und Geodienste**  
**Gustav-Bergt-Straße 3**  
**06862 Dessau-Roßlau**

**Ort / Datum:**  
 vom Antragsteller auszufüllen:  
 Dessau-Roßlau 08.04.2018

**Eingang / Aktenzeichen:**  
 von der Stadt Dessau-Roßlau auszufüllen:

## Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens

Verfahren gem. § 13a BauGB       § 12 BauGB (vorhabenbezogen)

Hiermit wird die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für die nachfolgenden Grundstücke zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das folgende Bauvorhaben und die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen beantragt:

**Vorhaben** (Bitte fügen Sie das städtebauliche Konzept bzw. den Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die Vorhabenbeschreibung bei).  
 Bezeichnung  
 Entwicklung Gewerbestandort für KWE Automotive GmbH im Bereich des V+E-Planes Nr. 4,  
 "Neubau Pharmawerk" in Rodleben

<b>Art der Nutzung</b>	<b>Anzahl der Nutzungseinheiten</b> (geplante Wohneinheiten, Arbeitsplätze, Verkaufsfläche, etc.)
Gewerbe (siehe Antragsbegründung)	5 Arbeitsplätze heute, perspektivisch 10

## Eigentümer aller im Geltungsbereich des Bebauungsplanes / Vorhaben- und Erschließungsplanes gelegenen Flurstücke

Gemarkung	Flur	Flurstück	Eigentümer mit Anschrift
Rodleben	3	139/9	s. Antragsteller

**Für weitere Angaben bitte eine Anlage beifügen!**

- Der Antragsteller / Vorhabenträger ist Eigentümer oder im erforderlichen Umfang Verfügungsberechtigter der o.g. Grundstücke. (Bitte Nachweise beifügen!)
- Die Eigentümer der o.g. Grundstücke stellen einen Eigentumserwerb oder die erforderlichen Verfügungsbefugnisse über die Grundstücke zum Zwecke der Umsetzung des Vorhabens in Aussicht. (Bitte die Erklärungen der Eigentümer beifügen!)

Der Antragsteller / Vorhabenträger ist bereit, sich zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist sowie zur vollständigen Tragung der Planungs- und Erschließungskosten in einem städtebaulichen Vertrag / Durchführungsvertrag zu verpflichten.

Dem Antragsteller / Vorhabenträger ist bekannt, dass die Einleitung eines (vorhabenbezogenen) Bebauungsplanverfahrens eine Ermessensentscheidung der Stadt Dessau-Roßlau darstellt, auf die kein Anspruch besteht. Vergebliche Aufwendungen in Vorbereitung der Entscheidung über den Antrag liegen in der Risikosphäre des Vorhabenträgers.

Dem Antragsteller / Vorhabenträger ist bekannt, dass, soweit erforderlich, für die Beurteilung des Antrages, weitere Angaben (Gutachten, Stellungnahmen betroffener Dritter, etc.) von der Stadt Dessau-Roßlau eingefordert werden können.

Dem Antragsteller / Vorhabenträger ist bekannt, dass aus der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens kein Anspruch auf Erlass des (vorhabenbezogenen) Bebauungsplanes ableitbar ist. Vergebliche Aufwendungen die dadurch entstehen, dass das (vorhabenbezogene) Bebauungsplanverfahren im Rahmen des Planungsermessens der Stadt oder aus sonstigen dem Bebauungsplanverfahren zuzurechnenden Gründen aufgegeben wird, liegen in der Risikosphäre des Antragstellers / Vorhabenträgers.

Dem Antragsteller/ Vorhabenträger ist bekannt, dass die Stadt Dessau-Roßlau das Recht hat, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzuheben, wenn der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht innerhalb der vereinbarten Frist durchgeführt wird.

Aus der Aufhebung des Bebauungsplans können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden.

Dem Antragsteller / Vorhabenträger ist bekannt, dass nach Eingang des vollständigen Antrages der zuständige Fachausschuss des Stadtrates der Stadt Dessau-Roßlau über den Eingang des Antrages informiert wird und über den Antrag sowie erforderliche Beschlüsse im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens in öffentlicher Sitzung des Stadtrates beraten und entschieden werden.

Der Antragsteller / Vorhabenträger willigt in die Erhebung, Verarbeitung und Nutzung personenbezogener Daten zum Zwecke der Durchführung des (vorhabenbezogenen) Bebauungsplanverfahrens ein.

  
Unterschrift Antragsteller /  
Vorhabenträger

(Stempel)

  
Ort und Datum

Anlagen bitten in dreifacher Ausfertigung:

- städtebauliches Konzept / Begründung
- Nachweis der Verfügungsberechtigung über die Grundstücke bzw. Erklärung der Eigentümer

**Kurzbegründung zum Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens - Änderungsbebauungsplan zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 4 "Neubau Pharmawerk Rodleben", Stadt Dessau-Roßlau, Ortsteil Rodleben**

---

Herr Andreas Liensdorf, Meinsdorfer Straße 38 in 06862 Dessau-Roßlau beabsichtigt für seine Firma, die KWE Automotive GmbH eine Standortverlagerung nach Rodleben. Der gegenwärtige Firmensitz in der Stadt Zerbst/Anhalt bietet keine ausreichenden räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten, sodass eine Standortverlagerung notwendig wird. Hierzu hat der Antragsteller das entsprechende Areal erworben, benötigt jedoch verbindliches öffentliches Baurecht für die gegenüber dem bestehenden Baurecht anders geartete Nutzung. Rechtswirksam ist im in Rede stehenden Bereich der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 4 "Neubau Pharmawerk", welcher für die Firma Rodleben Pharma GmbH aufgestellt und 1993 zur Rechtskraft gebracht wurde.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan sah vor, Betriebsabläufe im Bereich der Herstellung von Pharmaerzeugnissen am Standort zuzulassen, welches nachfolgend auch in dieser Weise geschah, bis zur Aufgabe der betrieblichen Nutzung vor ca. 3 Jahren. Die KWE Automotive GmbH plant am Standort die Entwicklung und den Musterbau von Tuning- und Rennsportteilen, Old- und Youngtimerteilen für PKW und Motorrad sowie Fluggeräte/Hubschrauber für den gewerblichen kommerziellen Einsatz, aber auch Privatkunden. Mit dieser Nutzung einher geht ein geändertes städtebauliches Entwicklungsziel für den Gewerbestandort entgegen der Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

Insofern wird es erforderlich einen Änderungsbebauungsplan aufzustellen, welcher auf Grund der siedlungsräumlichen Lage des Vorhabenstandortes gemäß § 13a BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden kann. Die bloße Nachnutzung des Betriebsareals stellt sich bauplanungsrechtlich als unzulässig dar, da die geänderte Nutzung auch mit geänderten städtebaulichen und Nachbarschaftsverhältnissen einhergehen wird. Mit dem Änderungsbebauungsplan werden gleichzeitig die Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 4 nach dessen Rechtskraft aufgehoben.

Das Nutzungskonzept besteht in der überwiegenden Nachnutzung der bestehenden Gebäudesubstanz. Das Bürogebäude behält die Hausmeisterwohnung zur Objektüberwachung und der Objektpflege vor Ort. Dies ist insbesondere mit Blick auf die dörfliche Randlage von Rodleben, hier in dessen Siedlungsteil "Wäldchen", als sinnvoll anzusehen. Die bestehende Lagerhalle fungiert weiterhin als Lager zur Warenannahme und Warenausgabe sowie der Retourenbearbeitung. Darüber hinaus finden hier zukünftig Umverpackungen statt, welche ebenfalls im Gebäude vorgehalten werden. Das dritte Gebäude auf dem bisherigen Betriebsstandort wird als Fertigungsstandort (Musterbau) genutzt, um dort Prototypen herzustellen, 3-D-Scannprozesse zu ermöglichen und die erforderlichen CAD-Arbeitsplätze, einschließlich 3-D-Drucker als Ausgabemedium, die Datenverarbeitung, ein Fotostudio und messtechnische Einrichtungen zu etablieren. Darüber hinaus wird ein Ausstellungsraum für fertige Produkte, hier insbesondere für Messeexponate, geplant einzurichten. Desweiteren werden in einer Teilsektion des Gebäudes Lager- und Archivnutzungen vorgehalten, ebenso ein Sozialbereich für die Mitarbeiter.

Es ist ausdrücklich zu betonen, dass es sich bei der gewerblichen Tätigkeit nicht um geräuschintensive Nutzungen handelt, wie sie bspw. von Motorenprüfständen oder Metallbearbeitungen, Gießereien, Lackierereien usw. ausgehen können. Das Verkehrsaufkommen stellt sich überschaubar dar und wird durch die tägliche An- und Abfahrt der maximal 10 Angestellten gekennzeichnet. Darüber hinaus gibt es Zufahrten von Lieferfirmen/Dienstleistern sowie Warenanlieferungen zwischen 7.00 und 16.00 Uhr.

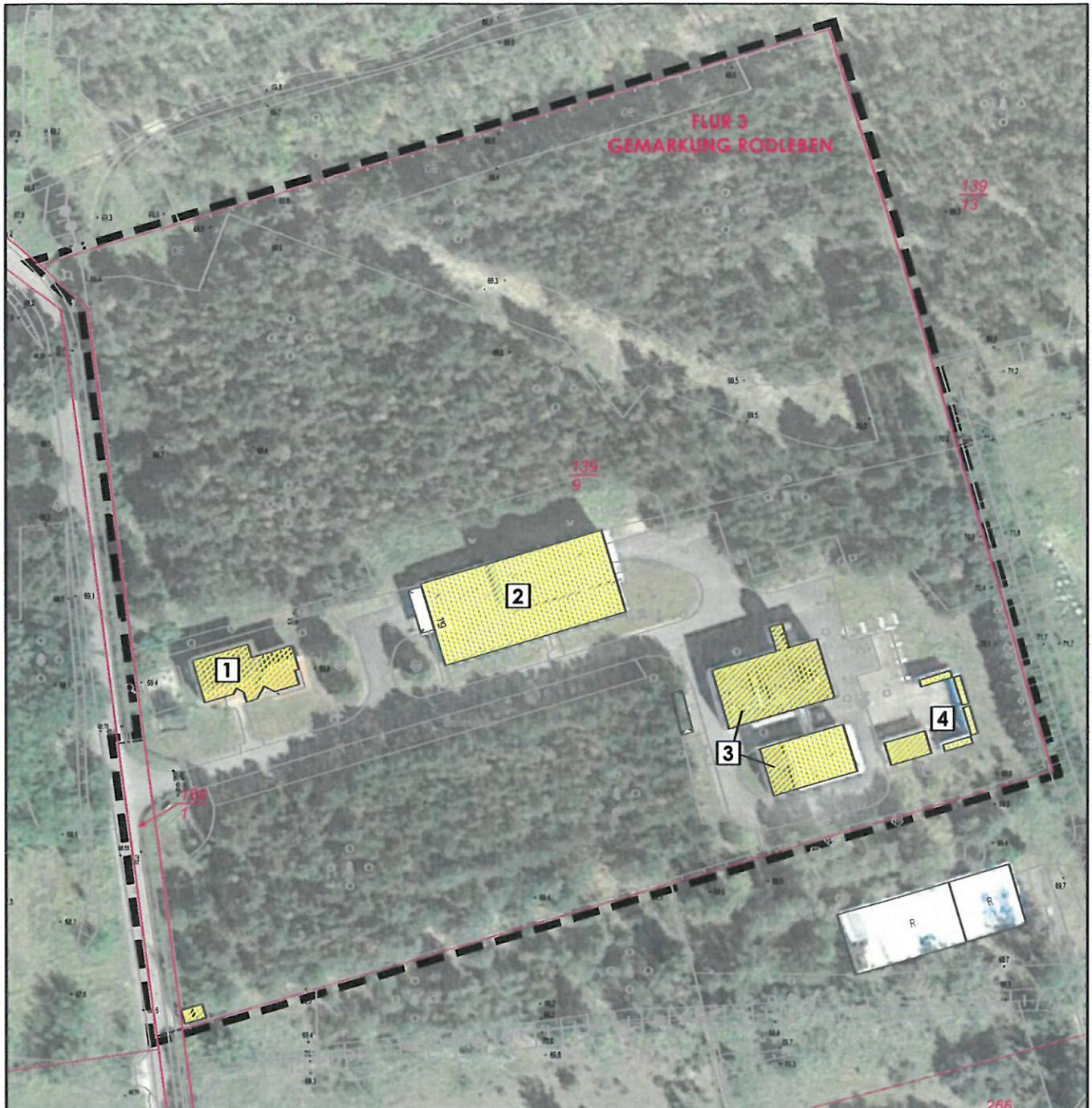
Mit der angestrebten Standortverlagerung entsteht ein Beitrag zur gewerblichen Nutzungsvielfalt in der Stadt Dessau-Roßlau. Es werden Arbeitsplätze aus der Stadt Zerbst/Anhalt in die Stadt Dessau-Roßlau verlagert und der bestehende Arbeitskräftepool perspektivisch erweitert. Durch die Nachnutzung der in gutem Zustand befindlichen Gebäudesubstanz wird dem Verfall und der Verödung des Standortes in Nachbarschaft zur Wohnbebauung im Siedlungsbereich "Wäldchen" entgegengewirkt und der derzeit vorhandene Leerstand beseitigt. Mit der geplanten gewerblichen Nutzung erfolgt keine extensive Inanspruchnahme der im Grundstücksbereich befindlichen Waldflächen, sodass davon ausgegangen werden kann, dass eine Kollision mit naturschutz- oder forstfachlichen Rechtsanforderungen weitestgehend vermieden werden kann. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt eine artenschutzfachliche Prüfung und eine schalltechnische Beurteilung des Betriebsstandortes.

Für Stadt Dessau-Roßlau entstehen im Rahmen der Aufstellung des begehrten Bebauungsplanes keine finanziellen Aufwendungen.

Dessau-Roßlau, den 08.04.2018



-----  
Antragsteller



**Übersicht zur Gebäudenutzung**

- 1** Bürogebäude - Büro, Hausmeisterwohnung, Gebäudeinfrastruktur
- 2** Lagergebäude - Lager, Warenannahme/-ausgabe, Retourenbearbeitung, Warenkonfektionierung
- 3** Fertigungsgebäude - Akten -/ Datenarchiv, Betriebselektrik, 3D SCAN / CAD Arbeitsplätze, Photostudio, Sozial- / Sanitärräume, Modelllager, Lagerung Messeequipment, Showroom, Werkstatt, Gebäude- und Grundstückspflege
- 4** Container - Rückbau

**Legende**



Geltungsbereichsgrenze



Maßstab: 1: 1.250

**Stadt Dessau-Roßlau  
OT Rodleben**

**Bebauungsplan der Innenentwicklung**

**Anlage zum Antrag auf Einleitung eines  
Bebauungsplanverfahrens  
-Übersicht zur Gebäudenutzung-**