

Vorlage

Drucksachen-Nr.:	BV/016/2021/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	16.02.2021				
Stadtbezirksbeirat Alten, West, Zoberberg	öffentlich	02.03.2021				
Ausschuss für Bauwesen, Stadtentwicklung, Verkehr und Umwelt	öffentlich	08.04.2021				

Titel:

Beschluss über die befristete Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 101 „Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet A3“

Beschluss:

Dem in der Anlage 2 beigefügten Antrag des Behindertenverbandes als freier Träger der Kindertagesstätten „Wirbelwind 1 und 2“ auf befristete Befreiung von Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 101 A3 zum Ausschluss sozialer Einrichtungen wird stattgegeben.

Die Befreiung ist für den Zeitraum der Sanierung des Gebäudes Radegaster Straße 1 befristet, beginnend mit dem Tag der Aufnahme der Nutzung in der Elisabethstraße 15 und endend mit dem Tag der Wiederaufnahme der Nutzung in der Radegaster Straße 1.

Gesetzliche Grundlagen:	§ 31 Abs. 2 BauGB, § 5 Abs. 3 Nr. 2 Hauptsatzung der Stadt Dessau-Roßlau
Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:	Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 101 A3 „Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet A3“, Beschluss-Nr. 25/04 vom 15. September 2004
Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	
Hinweise zur Veröffentlichung:	

Relevanz mit Leitbild

Handlungsfeld		Ziel-Nummer
Wirtschaft, Tourismus, Bildung und Wissenschaft	[]	
Kultur, Freizeit und Sport	[]	
Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr	[]	
Handel und Versorgung	[]	
Landschaft und Umwelt	[]	

Soziales Miteinander	<input checked="" type="checkbox"/>	M 01, M 05
----------------------	-------------------------------------	------------

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

Steuerrelevanz

Bedeutung		Bemerkung
Vorlage ist steuerrelevant	<input type="checkbox"/>	
Abstimmung mit Amt 20 erfolgt	<input type="checkbox"/>	

Vorlage ist nicht steuerrelevant	<input checked="" type="checkbox"/>
----------------------------------	-------------------------------------

Finanzbedarf/Finanzierung:

Keine Kosten

Zusammenfassung/Fazit:

Der Behindertenverband Dessau e.V. will die Kitas „Wirbelwind 1 und 2“ in der Radegaster Straße 1 sanieren und braucht für den Sanierungszeitraum einen Ausweichstandort. Die Suche nach einem solchen war schwierig. Geeignete Räumlichkeiten wurden schließlich in einem Verwaltungsgebäude in der Elisabethstraße gefunden. Dieses befindet sich wiederum im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 101 A3, in dem soziale Einrichtungen wie Kitas nicht zulässig sind.

Die befristete Befreiung von dieser Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 101 A3 ist möglich, da der Bebauungsplan nach Auslauf der Befristung wieder festsetzungskonform genutzt werden kann.

Begründung: siehe Anlage 1

Für den Oberbürgermeister:

Christiane Schlonski
Beigeordnete für Stadtentwicklung und Umwelt

Anlage 1:

Im Zusammenhang mit der geplanten Generalsanierung der integrativen Kindertagesstätten „Wirbelwind 1 und 2“, Radegaster Straße 1, 06842 Dessau-Roßlau, soll für den befristeten Zeitraum der Bauzeit die Betreuung der Kinder am Standort Elisabethstraße 15, 06847 Dessau-Roßlau, stattfinden. Bei dem Gebäude handelt es sich um ein Bürogebäude, das in der Vergangenheit vom Arbeitsamt genutzt wurde und zurzeit das Landesamt für Vermessung und Geodienstleistungen (LVerGeo) beherbergt. Darüber hinaus steht das Gebäude zu großen Teilen leer.

Das Bürogebäude und das südwestlich benachbarte Grundstück befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 101 „Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet A3“ und dort im festgesetzten Gewerbegebiet mit der Bezeichnung TG4. Kindergärten (Anlagen für soziale Zwecke) sind nach der textlichen Festsetzung Nr. 1.1.2 des Bebauungsplans hier nicht Bestandteil der Satzung. Damit sind sie unzulässig (Anlage 3).

Der Behindertenverband hat sich um einen Ausweichstandort im Stadtgebiet bemüht. Aber die Tatsache, dass die meisten Kinder-Einrichtungen sanierungsbedürftig sind und jetzt in den Genuss einer Förderung kommen, verschärft auch die Nachfrage nach Ausweichstandorten derart, dass tatsächlich keine Möglichkeiten mehr bestehen.

Das Bürogebäude in der Elisabethstraße 15 ist aufgrund seiner Barrierefreiheit und ausreichenden räumlichen Kapazitäten sowie der internen räumlichen Flexibilität wiederum sehr gut als Ausweichstandort für die Kitas „Wirbelwind 1 und 2“ geeignet. Die Eignung wurde bereits auch mit Jugendamt, Feuerwehr, Unfallkasse, Gesundheitsamt und Hygieneaufsicht geklärt.

Für die Außenspielflächen stellt der Eigentümer das westlich benachbarte, derzeit ebenfalls ungenutzte Gelände zur Verfügung (Anlagen 3 und 4), das entsprechend der Kita-Anforderungen für die Zwischennutzung bereitet wird.

Im Vorfeld hat sich der Antragsteller besonders bezüglich des Außengeländes mit den für Natur-, Boden- und Wasserschutz zuständigen Behörden ins Benehmen gesetzt und eine Bodenuntersuchung veranlasst. Aus der Untersuchung ergaben sich Anforderung an die Beschaffenheit des Bodens für die Nutzung als Kinderspielfläche, die in der Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde als Auflage formuliert ist (siehe Anlage 5).

Der Bauherr hat sich in seinem Antragsschreiben (Anlage 2) ausdrücklich verpflichtet, diese Auflage zu erfüllen.

Damit steht der ausnahmsweisen Zulässigkeit der Kita im Gewerbegebiet kein relevanter Belang mehr entgegen. Die Auflage wird Gegenstand des Bauantrages für die befristete Umnutzung des Bürogebäudes und der Außenfläche für die Kitas „Wirbelwind 1 und 2“.

Nach Aufgabe der auf die Bauzeit befristeten Nutzung steht auch der festsetzungskonformen Nutzung von Gebäude Elisabethstraße 15 und Grundstück Elisabethstraße 16 im Gewerbegebiet A3 nichts entgegen.

Gemäß § 31 Abs. 2 BauGB 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 nicht berührt, da das Vorhaben zeitlich befristet ist und nach Ablauf dieser Frist die Kindertagesstätten ihr dann saniertes Gebäude in der Radegaster Straße 1 wieder beziehen wird. Der Bebauungsplan kann in Folge immer noch festsetzungskonform vollzogen werden.

Die Befreiung ist aus folgenden Gründen auch städtebaulich vertretbar:

Zeitlich begrenzte Zwischennutzungen, nach deren Beendigung der gewerblichen Nutzung von Gebäude und Grundstücken nichts im Wege steht und die während ihrer Laufzeit das städtebauliche Umfeld nicht unwiederbringlich verändern, können als städtebaulich vertretbar zugelassen werden. Die Gestattung des beiliegenden Antrags führt in seiner Umsetzung zur Ermöglichung der dringenden Sanierung des Kitagebäudes in der Radegaster Straße 1.

Nachbarliche Belange sind nicht negativ berührt, da die Kitas keine störenden Aspekte in das Gewerbegebiet eintragen. Das Festhalten an der ununterbrochenen Durchführung des Bebauungsplans führte in diesem Fall zu der nicht beabsichtigten Härte, dass die integrativen Kitas „Wirbelwind 1 und 2“ entweder gar nicht oder während des laufenden Betriebes saniert würden. Beides ist nicht zumutbar.

Weitere Betroffenheiten sind nicht festzustellen.

Anlage 2: Befreiungsantrag Behindertenverband Dessau e.V.

Anlage 3: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 101 A3

Anlage 4: Lagedarstellung im Luftbild

Anlage 5: Stellungnahme des Umweltamtes zum Baugrund