

Vorlage

Drucksachen-Nr.:	BV/159/2021/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	25.05.2021				
Stadtbezirksbeirat Alten, West, Zoberberg	öffentlich	07.06.2021				
Ausschuss für Bauwesen, Stadtentwicklung, Verkehr und Umwelt	öffentlich	01.07.2021				

Titel:

Bebauungsplan Nr. 101 "Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet H", 1. Änderung – Befreiung von zwei Festsetzungen des Bebauungsplans

Beschluss:

Der Ausschuss für Bauwesen, Stadtentwicklung, Verkehr und Umwelt stimmt dem in der Anlage 3 zu dieser Beschlussvorlage beigefügten Antrag auf Befreiung von

- den Festsetzungen zur westlichen und nördlichen Baugrenze auf den Flurstücken 9470 und 9471, Flur 9, Gemarkung Dessau

und

- der Festsetzung Nr. 3.2

Bebauungsplan Nr. 101 "Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet H", 1. Änderung – unter folgender Bedingung zu.

Im Bereich der Straßenbäume entlang der Mannheimer Straße ist ein Abstand von 4,50 m zum Stamm ein- und freizuhalten.

Gesetzliche Grundlagen:	§ 31 BauGB § 5 Absatz 3 Nr. 2 Hauptsatzung
Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:	
Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	
Hinweise zur Veröffentlichung:	

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 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:

Die Umsetzung der Beschlussvorlage erfordert keinen Einsatz städtischer Finanzmittel.

Zusammenfassung/Fazit:

Der Antragsteller ist Eigentümer des Baugrundstücks an der Mannheimer Straße Ecke Handwerkerstraße, welches im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 101 "Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet H", 1. Änderung liegt. Im Bereich seines Baugrundstücks gelten Festsetzungen, die dessen Ausnutzbarkeit für gewerbliche Zwecke einschränken. Sie beziehen sich hauptsächlich auf den Bereich unter einer 110-kV-Leitung und die Möglichkeit, darunter bauliche Anlagen zu errichten, Materialien zu lagern oder Fahrzeuge abzustellen.

Die Träger 110-kV-Leitung haben den in der Anlage 3 beigefügten Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen befürwortet. Zum Schutz der Straßenbäume entlang der Mannheimer Straße wird ein Schutzabstand als Bedingung für die Zustimmung zum Befreiungsantrag bestimmt

Das Vorgehen der Verwaltung ist mit den Antragstellern abgestimmt.

Begründung: siehe Anlage 1

Für den Oberbürgermeister:

Christiane Schlonski
Beigeordnete für Stadtentwicklung und Umwelt

Anlage 1:

Ausgangssituation

Der Antragsteller ist Eigentümer des Baugrundstücks an der Mannheimer Straße Ecke Handwerkerstraße, welches im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 101 "Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet H", 1. Änderung liegt. Der Bebauungsplan setzt für das Baugrundstück ein Gewerbegebiet fest. Das Baugrundstück gehört zum Teilgebiet 13 (siehe Anlage 2).

Mit der Errichtung einer Leichtbauhalle hat der Antragsteller bereits den Grundstein für sein Unternehmen zur Ausstellung, Vermietung und den Verkauf von Maschinen und Geräten gelegt.

Für eine weitere Entwicklung des Unternehmens setzen die konische Grundstücksform, die das Grundstück im Norden querende 110-kV-Leitung und der Eichenbreitengraben mit seinem 5 m breiten Gewässerschonstreifen enge Grenzen (siehe Anlage 2).

Die Leichtbauhalle selbst nimmt zwar nicht viel Platz auf dem Grundstück ein. Die Bewegungs-, Abstell- und Ausstellungsflächen können indessen für die betrieblichen Erfordernisse innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zweckmäßig untergebracht werden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur überbaubaren Grundstücksfläche lassen grundsätzlich die Errichtung der v. g. Anlagen nicht zu. Zudem schränken die Festsetzungen die Nutzung der Flächen unter einer das Grundstück querenden 110 KV-Freileitung die Möglichkeiten zum Abstellen von Maschinen, Fahrzeugen oder anderen Materialien ein.

Der Antragsteller hat deshalb den in der Anlage 3 zu dieser Beschlussvorlage beigefügten Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gestellt.

Bewertung

Dem Antrag kann dem Grunde nach zugestimmt werden. Die Voraussetzungen zur Erteilung der Befreiung von den Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und zur Benutzbarkeit der Flächen unter der 110 kV-Freileitung liegen vor. Rechtsgrundlage ist § 31 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB).

Diese setzt zunächst voraus, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Die Festsetzung der westlichen und nördlichen Baugrenzen im Teilgebiet 13 dient dem Schutz der außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegenden unter- und oberirdischen Leitungen (hier: Gasfern- und Trinkwasserleitungen unterirdisch, 110-kV-Leitung oberirdisch). Die textliche Festsetzung Nr. 3.2 des Bebauungsplanes dient der Höhenbeschränkung von Nutzungen unter der 110-kV-Leitung. Sie basieren auf den während der Planaufstellung von den Leitungsbetreibern geäußerten Anforderungen.

Antragsgegenstand sind lediglich Ausstellungsflächen für die zu vermietenden Baumaschinen und Fahrzeuge westlich sowie Lagerflächen nördlich der überbaubaren Grundstücksflächen. Die Zustimmung der Leitungsbetreiber liegt vor

(siehe Anlagen 3a und 4a). Daher werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Eine weitere Voraussetzung für die Erteilung einer Befreiung ist das Vorliegen einer nicht durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes beabsichtigten Härte. Diese Bestimmung soll nach dem Willen des Gesetzgebers besonderes für jene Fälle angewandt werden, wenn beispielsweise die Lage oder der Zuschnitt des Grundstücks eine zweckmäßige Nutzung nicht zulassen. Vor dem Hintergrund, dass die Stadt hier ein Gewerbegebiet festgesetzt hat, dessen Zweckbestimmung in der Unterbringung von Gewerbebetrieben aller Art liegt, schränken die Festsetzungen des Bebauungsplanes die Art von Betrieben und Anlagen wesentlich ein.

Wäre das Vorhaben zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bebauungsplan bereits bekannt gewesen, so hätte sich die Stadt auch für eine Planung zu Gunsten der Antragsteller entscheiden können. Die Zustimmungen der Leitungsbetreiber belegen das.

Nachbarliche Belange sind nicht berührt, da das Vorhaben keine privaten Nachbarn hat, die betroffen sein könnten. Es schließt jeweils nördlich und westlich öffentlicher Verkehrsraum an, der nicht beeinträchtigt wird. Östlich liegt der Eichenbreitengraben.

Die Befreiung ist auch mit anderen öffentlichen Belangen vereinbar.

Zum Antragsgegenstand gehören keine Hochbauten, die das Ortsbild an dieser Stelle entscheidend beeinflussen können. Die hier zu erwartenden Anlagen gehören zu den typischen Erscheinungsbildern von Gewerbegebieten.

Der Erhalt der gem. § 21 Naturschutzgesetz Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) geschützten Straßenbaumreihe entlang der Mannheimer Straße kann gewahrt werden, wenn in einem Abstand von 4,50 m zu den Baumstämmen keine Nutzungen erfolgen.

Anlage 2: Bebauungsplan Nr. 101 "Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet H", 1. Änderung

Anlage 3: Antrag auf Befreiung von Höhenbegrenzung

Anlage 3a: Zustimmung des Leitungsträgers zur Erweiterung der Höhenbegrenzung

Anlage 4: Antrag auf Befreiung von den Baugrenzen

Anlage 4a: Zustimmung des Leitungsträgers zur Überschreitung der Baugrenzen