

Vorlage

Drucksachen-Nr.:	BV/139/2023/I-61
Einreicher:	Der Oberbürgermeister
Verantwortlich für die Umsetzung:	Amt für Wirtschaft und Stadtplanung

Beratungsfolge	Status	Termin	Für	Gegen	Enthaltung	Bestätigung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	nicht öffentlich	12.06.2023				
Ortschaftsrat Roßlau	öffentlich	29.06.2023				
Ausschuss für Bürgeranliegen, öffentliche Sicherheit und Umwelt	öffentlich	22.08.2023				
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Stadtgrün und Mobilität	öffentlich	31.08.2023				
Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	öffentlich	07.09.2023				
Stadtrat	öffentlich	20.09.2023				

Titel:

Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 228 "Gewerbe- und Solarpark Lukoer Straße"

Beschluss:

1. Der Stadtrat stimmt dem in der Anlage 2 zu diesem Beschluss enthaltenen Antrag der Sülzle Holding GmbH & Co. KG auf Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Erweiterung ihres Gewerbestandortes Lukoer Straße im Stadtteil Roßlau zu.
2. Für das in Anlage 3 zu diesem Beschluss dargestellte Gebiet wird beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 228 "Gewerbe- und Solarpark Lukoer Straße" aufzustellen.
3. Mit dem Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 228 erfolgt die Überplanung des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 58 "Biogasanlage Lukoer Straße".
4. Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Antragsteller einen städtebaulichen Vertrag zur Übernahme der Planungskosten abzuschließen.

5. Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 228 "Gewerbe- und Solarpark Lukoer Straße" ist im Amtsblatt sowie auf der Internetseite der Stadt Dessau-Roßlau ortsüblich bekanntzumachen.

Gesetzliche Grundlagen:	§ 1 Abs. 3, § 2 Abs. 1 und § 12 Baugesetzbuch (BauGB)
Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:	BV/160/2013/VI-61 Beschluss über das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK); BV/044/2013/VI-61 Satzungsbeschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 58 "Biogasanlage Lukoer Straße"; BV/202/2014/VI-61 Beschluss zur Einleitung des Aufhebungsverfahrens zum vorhabenbez. Bebauungsplan Nr. 58 "Biogasanlage Lukoer Straße"
Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	-
Hinweise zur Veröffentlichung:	Bekanntmachung im Amtsblatt und Internet

Relevanz mit Leitbild

Handlungsfeld		Ziel-Nummer
Wirtschaft, Tourismus, Bildung und Wissenschaft	<input checked="" type="checkbox"/>	W 01, 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 checked="" type="checkbox"/>	L 02
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 Planungskosten für das Verfahren einschließlich der erforderlichen Fachgutachten werden von der Antragstellerin, der Sülzle Holding GmbH & Co. KG, übernommen. Dies wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

Zusammenfassung/Fazit:

Der Stadtverwaltung liegt ein Antrag der Sülzle Holding GmbH & Co. KG auf Aufstellung eines Bebauungsplanes für eine östlich an ihr bestehendes Betriebsgelände angrenzende Fläche vor. Die Sülzle Holding GmbH & Co. KG ist in Deutschland eine der führenden Anbieterinnen im Bereich Bewehrungstechnik. Am Betriebsstandort in Roßlau an der Lukoer Straße beschäftigt das Unternehmen derzeit ca. 120 Arbeitskräfte. Ziel und Zweck des beabsichtigten Planverfahrens besteht in der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Produktionskapazitäten am Standort in Verbindung mit einer autarken Versorgung des Unternehmens aus erneuerbaren Energien.

Die Sülzle Holding GmbH & Co. KG ist inzwischen Eigentümerin der ehemals für eine Biogasanlage und zuvor für ein Fuhrunternehmen überplanten Fläche. Den vorherigen Vorhabenträgern war es nicht gelungen, ihre planungsrechtlich vorbereiteten Vorhaben am Standort zu realisieren. Es kam zur Auflösung des Durchführungsvertrages und dem gegenseitigen Einverständnis, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan aufgehoben werden sollte.

Mit der vorliegend beabsichtigten Überplanung des Geltungsbereiches sollen neue Festsetzungen für eine gewerbliche Nutzung geschaffen werden und nach ihrem Inkrafttreten die bisherigen Festsetzungen außer Kraft setzen.

Begründung: siehe Anlage 1

Dr. Robert Reck
Oberbürgermeister

beschlossen im Stadtrat am:

Frank Rumpf
Stadtratsvorsitzender

Anlage 1:

Sachverhaltsbeschreibung

Der Geltungsbereich des vorliegend beabsichtigten Bebauungsplanverfahrens befindet sich am östlichen Ortsausgang des Stadtteils Roßlau an der Lukoer Straße. Es handelt sich um Flächen der ehemaligen Garnison, welche bereits seit den 1990er Jahren zum Zwecke gewerblicher Entwicklungen überplant wurden. Zunächst war die Errichtung eines Fuhrunternehmens vorgesehen. Dieses Vorhaben wurde jedoch durch den ehemaligen Eigentümer und potentiellen Vorhabenträger nie realisiert.

In den Jahren 2008 bis 2013 wurde ein Planverfahren für die Schaffung von Baurecht für eine Biogasanlage durchgeführt. Auch dieses Vorhaben wurde nicht realisiert. Stadt und Vorhabenträger einigten sich bereits 2014 auf eine Aufhebung des Durchführungsvertrages sowie des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Die Flächen und Baulichkeiten lagen seit dem Abzug der ehemaligen sowjetischen Streitkräfte nach 1990 weit überwiegend brach und wurden nicht genutzt.

Inzwischen hat die Sülzle Holding GmbH & Co. KG, welche auf dem benachbarten westlich angrenzenden Grundstück einen Produktionsstandort für Bewehrungstechnik betreibt, die Flächen erworben und beabsichtigt diese für eine Erweiterung ihres Betriebsstandortes sowie die Schaffung von Voraussetzungen für die Versorgung des Standortes mit Strom aus erneuerbaren Energien zu nutzen.

Mit dieser Vorlage soll dem Antrag der Sülzle Holding GmbH & Co. KG auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens entsprochen werden und der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 228 "Gewerbe- und Solarpark Lukoer Straße" gefasst werden.

Das Plangebiet umfasst das Flurstück 8/3 der Flur 14, Gemarkung Roßlau und hat eine Größe von ca. 5,67 ha. Es wird begrenzt im Westen und Norden durch Flächen der Sülzle Holding GmbH & Co. KG, im Süden durch die Lukoer Straße und im Osten durch Waldflächen.

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die planerische Zielstellung besteht in der Festsetzung eines Industriegebietes nach § 9 Baunutzungsverordnung.

Der Bebauungsplan kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 228 soll nicht als vorhabenbezogener Plan erfolgen sondern als Angebotsbebauungsplan.

Dies liegt darin begründet, dass die Sülzle Holding GmbH & Co. KG für die betrieblichen Erweiterungen eine zeitliche und bauliche Flexibilität erreichen möchte, um diese sukzessive nach den betrieblichen Erfordernissen umsetzen zu können.

Der Plan soll im Regelverfahren nach dem BauGB aufgestellt werden. Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch wird im Rahmen des Planverfahrens durchgeführt. Sie dient dazu, die voraussichtlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Natur und Landschaft sowie die einzelnen Schutzgüter zu ermitteln. Dies wird im Umweltbericht dargestellt.

Übereinstimmung mit den Zielen der Stadt

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes lässt sich aus den im Leitbild der Stadt Dessau-Roßlau formulierten Zielen herleiten. Insbesondere die im Handlungsfeld „Wirtschaft, Tourismus, Bildung und Wissenschaft“ benannten Ziele W 01 und W 03, wonach sich Dessau-Roßlau als zukunfts- und wettbewerbsfähiger Wirtschaftsstandort in der Metropolregion Mitteldeutschland profilieren will sowie eine gezielte Ansiedlungspolitik und Bestandspflege für klein- und mittelständische Unternehmen anstrebt.

Bereits seit den 1990er Jahren ist das Stahlhandelsunternehmen mit seinem Standort an der Lukoer Straße in Roßlau tätig. Der Standort wurde auf einer Konversionsfläche, die Teil der ehemaligen Garnison war, entwickelt.

Die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für zukünftige Erweiterungen der Produktion sowie die autarke Versorgung des Standortes mittels erneuerbarer Energien dient der Stabilisierung und Weiterentwicklung des Unternehmens Sülzle Holding GmbH & Co. KG innerhalb der Stadt Dessau-Roßlau und damit auch dem Erhalt und der zusätzlichen Schaffung von Arbeitsplätzen.

Die Gewerbesteuererinnahmen aus dem Betrieb und der geplanten Standorterweiterung verbleiben in der Stadt Dessau-Roßlau.

Die Nachnutzung ehemals militärisch genutzter Flächen (Konversionsflächen) und die Beseitigung eines lange bestehenden städtebaulichen Missstandes sind positiv einzustufen.

Die vorliegend angestrebte Planung zum Zwecke der Schaffung von Industriegebietsflächen für die Erweiterung des benachbart ansässigen Unternehmens gibt der Stadt die Möglichkeit, den bisher noch geltenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 58 „Biogasanlage Lukoer Straße“ zu überplanen und damit außer Kraft zu setzen.

Alternativen zu dieser Vorgehensweise

Die Schaffung von Baurecht für ein Industriegebiet erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die Überplanung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für eine Biogasanlage, welche nicht mehr errichtet werden soll.

Alternativen zu dieser Vorgehensweise bestehen nicht.

- Anlage 2** Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 228
- Anlage 3** Antrag auf Planeinleitung vom 03.04.2023
- Anlage 3.1** Geltungsbereich des Bebauungsplanes 228
- Anlage 3.2** Städtebauliches Konzept
- Anlage 3.3** Begründung
- Anlage 3.4** Konzeption der artenschutzrechtlichen Bearbeitung