

Begründung zur Antragstellung auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplanes
Bebauungsplan Nr. 228 "Gewerbe- und Solarpark Lukoer Straße"

Die Sülzle Holding GmbH & Co. KG ist im Ortsteil Roßlau der Stadt Dessau-Roßlau als einer der führenden Anbieter deutschlandweit im Bereich Bewehrungstechnik seit vielen Jahren ansässig. Der Betriebsstandort in der Lukoer Straße 50 beschäftigt ca. 120 Arbeitnehmer und arbeitet im 3-Schicht-System an 6 Arbeitstagen in der Woche.

Das Unternehmen Sülzle Holding GmbH & Co. KG hat die östlich des heutigen Betriebsstandortes benachbart gelegenen Flächen im Bereich des Flurstücks 8/3, Flur 14, Gemarkung Roßlau erworben und beabsichtigt hierfür verbindliches öffentliches Baurecht für die Standorterweiterung des ansässigen Stahlhandelsunternehmens gewährt zu bekommen. Es handelt sich hierbei bereits um einen überplanten, ehemals militärisch genutzten Standort.

Die zuletzt bestehenden Vorstellungen der Stadt für die Plangebietsentwicklung bestanden darin, die Errichtung einer Biogasanlage mittels eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu ermöglichen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 58 wurde jedoch nicht umgesetzt. Das Aufhebungsverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 58 "Biogasanlage Lukoer Straße" wurde zwar in der Sitzung des Stadtrates am 05.11.2014 beschlossen, jedoch nie weitergeführt. Mit der Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes gemäß § 8 BauGB soll nunmehr die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in einem gemeinsamen Planverfahren erfolgen.

Die städtebauliche Zielstellung unseres Unternehmens besteht darin, den Unternehmensstandort an der Lukoer Straße mit der Schaffung von Möglichkeiten für betriebliche Erweiterungen in Verbindung mit einer autarken Stromversorgung des Unternehmens aus erneuerbaren Energien langfristig zu sichern. Hierzu sollen zusätzlich Produktionskapazitäten auf der erworbenen Fläche etabliert werden, aber auch eine Fotovoltaikfreiflächenanlage zur Stromerzeugung überwiegend für den Eigenbedarf errichtet werden können. Überschüssiger Strom soll gespeichert bzw. ins öffentliche Netz (DVV) abgegeben werden. Hierzu liegt bereits eine Abnahmeoption von bis zu 3,5 MW durch die Stadtwerke Dessau vor. Auch am momentanen Bestandsstandort sind bereits 1,8 MW als Fotovoltaikanlage auf der Dachfläche des bestehenden Betriebsgebäudes installiert.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 228 soll als sogenannter Angebotsbebauungsplan im Regelverfahren erfolgen. Dies begründet sich darin, dass eine sukzessive Umsetzung der einzelnen Betriebseinheiten geplant ist und hierfür entsprechende zeitliche, aber auch anlagenbezogene Flexibilität benötigt wird.

Zwischenzeitlich fanden bereits Abbruchmaßnahmen altmilitärischer Gebäude und anteiliger Freiflächen statt. Die auf dem Grundstück bislang verbliebenen Gebäude sollen im Sinne der Betriebserweiterung aus gegenwärtiger Sicht eine Nachnutzungsoption erhalten können. Einen ersten Eindruck von der geplanten Nutzungsaufteilung des zum Betriebsstandort hinzu erworbenen Areals gibt die dieser Antragsbegründung beigelegte Planungskonzeption.

Parallel zur hiesigen Antragstellung wurde bereits die artenschutzfachliche Erfassung und Bewertung im Hinblick auf einen parallel zum Bebauungsplan zu erarbeitenden Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag beauftragt. Darüber hinaus fand am 17.01.2023 eine Planungsanlaufberatung im Sinne eines Scopingtermins zur Klärung der Anforderungen an das Planverfahren statt, um rechtliche und standortbezogene Rahmenbedingungen sowie die Anforderungen und Belange der Ämter und Sachgebiete, die von der Planung berührt werden, von Anfang an berücksichtigen zu können, insbesondere auch hinsichtlich des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach § 2 BauGB. Um Wiederholungen zu vermeiden, wird auf das dieser Antragstellung als Anlage beigegebene Protokoll der Anlaufberatung verwiesen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ebenfalls dieser Antragsbegründung beigelegt.

Das Bebauungsplanverfahren wird im Regelverfahren nach BauGB aufgestellt. Hierzu gehört eine zweimalige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf und zum Entwurf der Planung. Die städtebauliche Zielstellung besteht in der Festsetzung eines Industriegebietes gemäß § 9 BauNVO. Nach § 2 Abs. 4 BauGB wird im Rahmen des Bebauungsplanes eine Umweltprüfung durchgeführt. In ihr werden die voraussichtlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die einzelnen Schutzgüter sowie die notwendigen Maßnahmen zur Vermeidung bzw. zum Ausgleich der voraussichtlichen Beeinträchtigungen des Natur- und Landschaftshaushaltes nach dem Prinzip der planerischen Abschichtung ermittelt und anschließend in einem Umweltbericht dargestellt. Hinzu tritt der o. g. Artenschutzrechtliche Fachbeitrag.

Der Standort des Erweiterungsvorhabens ist als gewerbliche Baufläche im Teilflächennutzungsplan Roßlau der Stadt Dessau-Roßlau dargestellt. Damit kann der begehrte Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt werden.

Durch die Planung ergeben sich keine finanziellen Auswirkungen für die Stadt Dessau-Roßlau. Alle Planungskosten einschließlich Fachgutachten und weiterer Untersuchungen werden über einen städtebaulichen Vertrag zur Kostenübernahme gemäß § 11 BauGB vom Vorhabenträger getragen. Die Betreuung des Planverfahrens und die damit verbundene Wahrnehmung hoheitlicher Aufgaben erfolgt durch das Amt für Wirtschaft und Stadtplanung. Die Gewerbesteuererinnahmen aus dem Betrieb der Standorterweiterung des Unternehmens verbleiben in der Stadt Dessau-Roßlau.

Rosenfeld, den __.__.2023

Unterschrift Antragsteller

Anlagen: Protokoll zur Bauanlaufberatung vom 17.01.2023
Protokoll zur Geländebegehung vom 25.01.2023
Plangeltungsbereich
Planungskonzeption