

## Vorlage

Drucksachen-Nr.:	<b>BV/037/2024/I-61</b>
Einreicher:	Der Oberbürgermeister
Verantwortlich für die Umsetzung:	Amt für Wirtschaft und Stadtplanung

Beratungsfolge	Status	Termin	Für	Gegen	Enthaltung	Bestätigung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	nicht öffentlich	07.05.2024				
Ortschaftsrat Roßlau	öffentlich	23.05.2024				
Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	öffentlich	29.05.2024				
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Stadtgrün und Mobilität	öffentlich	06.06.2024				
Ausschuss für Bürgeranliegen, öffentliche Sicherheit und Umwelt	öffentlich	11.06.2024				
Stadtrat	öffentlich	19.06.2024				

### **Titel:**

Bebauungsplan Nr. 228 "Gewerbe- und Solarpark Lukoer Straße" – Durchführung der frühzeitigen Beteiligung

### **Beschluss:**

1. Der als Anlage 2 beigefügte Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 228 "Gewerbe- und Solarpark Lukoer Straße" in der Fassung vom 04.04.2024 und die dazugehörige Begründung mit Umweltbericht (siehe Anlage 3) werden gebilligt. Zusammen mit den in den Anlagen 3.1 bis 3.3 aufgeführten Unterlagen werden sie zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit bestimmt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss sowie die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ortsüblich bekannt zu machen. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die zu veröffentlichen Unterlagen sind auf der Internetseite der Stadt Dessau-Roßlau einzustellen und über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich zu machen sowie zusätzlich auszulegen.

Gesetzliche Grundlagen:	§ 2 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) § 3 Absatz 1 BauGB § 4 Absatz 1 BauGB
Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:	Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 228 "Gewerbe- und Solarpark Lukoer Straße" vom 20.09.2023 (BV/139/2023/I-61)
Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	siehe Anlage 3.2 und 3.3
Hinweise zur Veröffentlichung:	Bekanntmachung im Amtsblatt und im Internet

### Relevanz mit Leitbild

Handlungsfeld		Ziel-Nummer
Wirtschaft, Tourismus, Bildung und Wissenschaft	<input checked="" type="checkbox"/>	W 01
Kultur, Freizeit und Sport	<input type="checkbox"/>	
Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr	<input type="checkbox"/>	
Handel und Versorgung	<input checked="" type="checkbox"/>	H 11
Landschaft und Umwelt	<input checked="" type="checkbox"/>	L 02, L 09
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:

Durch die Beschlussfassung entstehen der Stadt keine Kosten. Die Planungskosten für das Verfahren einschließlich der erforderlichen Fachgutachten werden von der Sülzle Holding GmbH & Co. KG übernommen. Dies wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

### Zusammenfassung/Fazit:

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes bestehen in der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Produktionskapazitäten eines am Standort ansässigen Stahlhandelsunternehmens in Verbindung mit einer autarken Versorgung aus erneuerbaren Energien. Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau hat vor diesem Hintergrund sowie auf Antrag der Sülzle Holding GmbH & Co. KG als Flächeneigentümer am 20.09.2023 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen (BV/139/2023/I-61).

Mit diesem Beschluss soll der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 228 "Gewerbe- und Solarpark Lukoer Straße" in der Fassung vom 26.01.2024 gebilligt und zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung bestimmt werden.

**Begründung:** siehe Anlage 1

Dr. Robert Reck  
Oberbürgermeister

beschlossen im Stadtrat am:

Frank Rumpf  
Stadtratsvorsitzender

## **Anlage 1:**

### **Sachverhalt**

Am 20.09.2023 hat der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 228 "Gewerbe- und Solarpark Lukoer Straße" aufzustellen (BV/139/2023/I-61). Ziel und Zweck des Bebauungsplanes bestehen in der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Produktionskapazitäten am Standort in Verbindung mit einer autarken Versorgung des Unternehmens aus erneuerbaren Energien.

Mit dieser Vorlage soll der Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan herbeigeführt werden.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll ein als gewerbliche Baufläche im Flächennutzungsplan Roßlau dargestelltes Areal an der Lukoer Straße verbindliches öffentliches Baurecht erhalten. Der hiesige Bebauungsplan soll hierfür die bauplanungsrechtlichen Grundlagen bereitstellen. Der Standort befindet sich unmittelbar östlich des Betriebsareals der Sülzle Holding GmbH & Co. KG, welche die zu überplanenden Flächen erworben hat und beabsichtigt den bestehenden Betriebsstandort zu erweitern.

Als einer der führenden Anbieter deutschlandweit im Bereich Bewehrungstechnik beschäftigt das Unternehmen rund 120 Arbeitnehmer im 3-Schicht-System am Betriebsstandort. Mit der Betriebserweiterung soll der Unternehmensstandort an der Lukoer Straße auch mittel- bis langfristig eine Perspektive erhalten. Hierzu sollen zusätzlich Produktionskapazitäten auf der erworbenen Fläche etabliert, aber auch eine Freiflächenphotovoltaikanlage zur Stromerzeugung überwiegend für den Eigenbedarf errichtet werden können.

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.

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. Mit der Aufstellung des neuen Bebauungsplanes soll nunmehr die Überplanung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgen und dieser durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ersetzt werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 228 erfolgt nicht als vorhabenbezogener Plan sondern als sogenannter Angebotsbebauungsplan nach BauGB. Dies begründet sich u. a. darin, dass durch die Sülzle Holding GmbH & Co. KG eine sukzessive Umsetzung der einzelnen Betriebseinheiten geplant ist und hierfür entsprechende zeitliche, aber auch anlagenbezogene Flexibilität benötigt wird.

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.

## **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“, welcher in gegenseitigem Einvernehmen zwischen Stadt und damaligem Vorhabenträger nicht mehr umgesetzt werden soll, zu überplanen.

## **Erläuterung der Beschlusspunkte**

Mit dem Beschlusspunkt 1 werden die in den Anlagen beigefügten Unterlagen gebilligt, um damit die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange frühzeitig gemäß den §§ 3 Absatz 1 und 4 Absatz 1 BauGB zu beteiligen. Für diesen verfahrensleitenden Beschluss ist nach § 45 Absatz 3 KVG LSA der Stadtrat zuständig.

Beschlusspunkt 2 bestimmt die Veröffentlichung des Beschlusses sowie die Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung im Amtsblatt und im Internet.

Der Zweck der frühzeitigen Beteiligung besteht insbesondere darin:

- die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten, der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben,
- der Stadt zur Vorbereitung der bauleitplanerischen Entscheidungen über die Entwicklung des Plangebietes das erforderliche Abwägungsmaterial zu verschaffen und
- die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, von der Planung zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad

der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB aufzufordern.

### **Weiterer Verfahrensablauf**

Der Beschluss über die frühzeitige Beteiligung ist ortsüblich bekannt zu machen (Amtsblatt, Internetseite der Stadt Dessau-Roßlau und zentrales Internetportal des Landes Sachsen-Anhalt).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit soll in Form einer Veröffentlichung im Internet und einer ergänzenden Bereithaltung der Planunterlagen im Technischen Rathaus in Roßlau für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, erfolgen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden von der Beschlussfassung benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan sollen somit auf der Grundlage der beigefügten Planunterlagen (siehe Anlagen 2, 3, 3.1, 3.2 und 3.3) die Behörden, die Träger öffentlicher Belange und die Öffentlichkeit frühzeitig über die Planung informiert werden und ihnen Gelegenheit gegeben werden, sich zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung erhaltenen Stellungnahmen werden anschließend der Erarbeitung des Planentwurfs für die förmliche Beteiligung zugrunde gelegt.

### **Alternativen zu dieser Vorgehensweise**

Die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplanten Erweiterungen des Stahlhandelsunternehmens erfordert die Überplanung der geltenden Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, welcher als konkretes Vorhaben eine Biogasanlage und die Ausweisung von Industriegebietsflächen vorsieht.

Alternativen zu dieser Vorgehensweise bestehen nicht.

**Anlage 2** Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 228 "Gewerbe- und Solarpark Lukoer Straße" in der Fassung vom 04.04.2024

**Anlage 3** Begründung zum Bebauungsplan Nr. 228 "Gewerbe- und Solarpark Lukoer Straße" in der Fassung vom 04.04.2024

**Anlage 3.1** Planungskonzept/Nutzungsbeispiel in der Fassung vom 26.01.2024

**Anlage 3.2** Schalltechnisches Gutachten in der Fassung vom 22.01.2024

**Anlage 3.3** Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag in der Fassung vom 22.11.2023