

Vorlage

Drucksachen-Nr.:	DR/BV/331/2008/VI-61
Einreicher:	Stadtplanungsamt

Beratungsfolge	Status	Termin	Für	Gegen	Enthaltung	Bestätigung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	nicht öffentlich	25.08.2008				
Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt	öffentlich	11.09.2008				

Titel:

Beschluss über die Befreiung von den Festsetzungen des B-Planes Nr. 162 "Daheimstraße" für das Bauvorhaben der Firma AEM - Bauantrag Halle 8 mit Bürokopfbau -

Beschlussvorschlag:

Für die Überschreitung der Baugrenze und für die teilweise Überbauung der Pflanzfläche P4 wird eine Befreiung von den Festsetzungen des B-Planes Nr. 162 „Daheimstraße“ erteilt.

Gesetzliche Grundlagen:	§ 31 Abs. 2 Satz 2 BauGB, Hauptsatzung § 4 Abs. 6 Satz 3
Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:	
Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	
Hinweise zur Veröffentlichung:	

Begründung: siehe Anlage 1

Für den Einreicher:

Dezernent

beschlossen im Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt am:

Vorsitzender des Ausschusses

Anlage 1:

Begründung:

Erläuterung zum Betrieb und zum Bauantrag:

Die Anhaltische Elektromotorenwerk Dessau GmbH (AEM) ist ein traditionsreiches Unternehmen am Standort Daheimstraße mit langjähriger Erfahrung im Elektromaschinenbau.

Nach der Privatisierung des Werkes 1993 konnte sich die AEM als Hersteller von Drehstrom-Asynchronmotoren und Drehstrom-Synchrongeneratoren ihren Platz auf dem nationalen und internationalen Markt sichern. Durch anwenderfreundliche und technisch-technologisch innovative und sichere Erzeugnisse mit hoher Qualität und Zuverlässigkeit ist die AEM für ihre Kunden nicht nur Lieferant sondern auch Partner im Wettbewerb. Dabei wird auf der Grundlage der vorhandenen Stärken der Herstellung von "Sondermaschinen" in den traditionellen Produktgruppen und Leistungsbereichen besondere Aufmerksamkeit geschenkt. Diese Orientierung ist Grundlage für die stetige Entwicklung, die Entscheidungsfreiheit und die Selbständigkeit des Unternehmens wie die hohe Leistungsbereitschaft und Qualifikation der Mitarbeiter. Der wirtschaftliche Erfolg ist eine entscheidende Voraussetzung, um die Mitarbeiterzahl von anfangs 150 auf inzwischen 225 erhöhen zu können. Um die Leistungsfähigkeit und die Flexibilität des Unternehmens weiter zu steigern, wurden bereits 2006/2007 umfangreiche Investitionen getätigt. Zur weiteren Stabilisierung des Unternehmens am Standort ist die Erweiterung um eine Produktionshalle aus technologischen und betriebswirtschaftlichen Gründen zwingend notwendig.

Der Standort der geplanten Halle ergibt sich aus der technologischen Notwendigkeit der direkten Anbindung an die vorhandene Halle 1. Die Größe der geplanten Produktionshalle stellt das Minimum der technologisch erforderlichen Fläche dar. Der rechteckige Grundriss ist notwendig, da die gesamte Halle durch einen Kran mittels einer Kranbahn bedient werden muss. Der zweigeschossige Kopfbau auf der Nordseite wird im Erdgeschoss als Material- und Werkzeuglager und im Obergeschoss für Büroräume genutzt.

Erläuterung zum Planungsrecht:

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen B-Planes Nr. 162 „Daheimstraße“. Die Zulässigkeit des Bauvorhabens regelt sich nach § 30 Abs. 1 BauGB. Das Vorhaben ist dann zulässig, wenn es allen Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht.

Stimmt ein Vorhaben nicht vollständig mit dem Bebauungsplan überein, kann unter bestimmten Voraussetzungen eine Ausnahme oder Befreiung genehmigt werden.

Ist eine Ausnahmeregelung bereits im Bebauungsplan enthalten, so kann eine Genehmigung erteilt werden, wenn die im Bebauungsplan genannten Bedingungen vorliegen.

Eine Befreiung vom Bebauungsplan ist dann erforderlich, wenn einzelne Festsetzungen nicht eingehalten werden und hierfür auch keine Ausnahmeregelungen vorgesehen sind. Voraussetzung ist dabei, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Daneben ist eine weitere Bedingung zu erfüllen: - die Befreiung muss städtebaulich vertretbar sein -.

Der neue Baukörper überschreitet die Baugrenze nicht nur geringfügig. Die im Bebauungsplan festgesetzte Pflanzfläche P4 wird teilweise überbaut. Deshalb ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich

Der Anwendungsfall der Befreiung aus städtebaulichen Gründen bedeutet, dass die Befreiung mit der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung im Sinne von § 1 Abs. 5 und 6 BauGB vereinbar sein muss. Für die beantragte Überschreitung der Baugrenze und die teilweise Bebauung der Pflanzfläche P4 ist deshalb zu prüfen ob:

1. Die Grundzüge der Planung berührt werden?

Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, da der Straßenkorridor der Planstraße (nördliche Verlängerung Th.- Müntzer- Straße) durch das Vorhaben nicht eingeengt wird. Die zulässigen

Obergrenzen der Versiegelung nicht überschritten werden. Die Vorkehrungen gegen Lärmimmissionen (Festsetzung des flächenbezogenen Schalleistungspegels) unter Beachtung des Bestandes berücksichtigt wurden.

2. Die Befreiung städtebaulich vertretbar ist?

Die Befreiung ist städtebaulich vertretbar, da für die zu überbauende Grünfläche eine Ersatzpflanzung erfolgen soll.

3. Die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist?

Im Rahmen einer Schallimmissionsprognose (Gutachten vom 30.07.2008 des Büros Acerplan) wird nachgewiesen, dass der flächenbezogene Schalleistungspegel nicht überschritten wird. Die Anwendung des flächenbezogenen Schalleistungspegels ist gängige Praxis, wenn in einem Gebiet aufgrund des Bestandes ausreichende Abstände zwischen emittierenden Nutzungen und schutzwürdiger Nutzung nicht eingehalten werden können. Da die zulässigen Werte nicht überschritten werden, werden nachbarliche Belange durch die Befreiung nicht berührt. Das Vorhaben ist mit den öffentlichen Belangen vereinbar, hierzu gelten die Erläuterungen zu Pkt. 1 und 2.

Anlage 2:

Luftbild (ohne Halle 7 / errichtet 2007)

Lageplan

Auszug aus dem B- Plan 162

Antrag auf Befreiung