

Vorlage

| | |
|------------------|-----------------------------|
| Drucksachen-Nr.: | DR/BV/173/2010/VI-61 |
| Einreicher: | Stadtplanungsamt |

| Beratungsfolge | Status | Termin | Für | Gegen | Enthaltung | Bestätigung |
|--|------------------|------------|-----|-------|------------|-------------|
| Dienstberatung des Oberbürgermeisters | nicht öffentlich | 10.05.2010 | | | | |
| Ortschaftsrat Rodleben | öffentlich | 19.05.2010 | | | | |
| Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt | öffentlich | 27.05.2010 | | | | |

Titel:

Befreiung von der Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe für den Standort des geplanten neuen Multifunktionsgebäudes der Firma IDT Biologika GmbH

Beschlussvorschlag:

Der Befreiung von der Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe für den Standort des geplanten neuen Multifunktionsgebäudes der Firma IDT Biologika GmbH wird zugestimmt.

| | |
|---|--|
| Gesetzliche Grundlagen: | |
| Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse: | |
| Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen: | |
| Hinweise zur Veröffentlichung: | |

Finanzbedarf/Finanzierung:

Begründung: siehe Anlage 1

Für den Einreicher:

Beigeordneter

beschlossen im Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt am:

Schönemann
Vorsitzender des Ausschusses

Anlage 1:

Begründung:

Der Verwaltung liegt ein Antrag der Firma IDT Biologika GmbH auf Befreiung von der Festsetzung der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen im B-Plan Nr. 168 B „Pharmastandort Rodleben-Tornau“ vor.

Das Unternehmen beabsichtigt die Errichtung eines modernen Multifunktionsgebäudes, in dem sowohl die zentrale Verwaltung als auch Empfangsbereiche und ein Konferenzzentrum untergebracht werden sollen.

Derzeit hat das Unternehmen für diese Funktionen keine ausreichenden Baulichkeiten im Bestand. Die Büroräume der Verwaltung wurden auf Grund von Raummangel z. T. sogar bereits in zeitweilig errichteten Containern untergebracht.

Der vorgesehene Standort des Multifunktionsgebäudes (siehe Übersichtsplan Anlage 2) befindet sich im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 168 B direkt an der Straße "Am Pharmapark" auf Höhe der vorhandenen Werkseinfahrten.

Perspektivisch ist die Schließung der Straße "Am Pharmapark" als öffentliche Straße vorgesehen. Der B-Plan setzt deshalb am nördlichen Ende dieser Straße im Geltungsbereich einen Wendehammer fest. Östlich davon an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze ist der Standort des neuen repräsentativen Gebäudes vorgesehen.

Da das Sicherheitsbedürfnis aller Firmen des Biopharmaparks erfordert, dass der allgemeine Publikums- und Besucherverkehr den Kernbereich von Pharmaproduktion, Forschung und Qualitätskontrolle nicht beeinflussen darf, kommt aus Sicht des Unternehmens kein anderer Ausweichstandort in Frage.

Die betreffende Baufläche GI-2 (Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO) hat eine maximale Höhenfestsetzung für bauliche Anlagen von 17,50 m.

Der durch die im Gebäude notwendigerweise unterzubringenden Funktionen begründete Raumbedarf führte im Konzept zu einem fünfgeschossigen Baukörper.

Eine Reduzierung der Geschosse und damit der Bauhöhe würde eine größere Grundfläche bedeuten. Dies wäre aber nur über erhebliche Eingriffe in vorhandene Leitungs- und Anlagenbestände realisierbar, die aus Sicht des Unternehmens aus wirtschaftlichen und Versorgungssicherheitsgründen nicht vertretbar sind.

Außerdem soll ganz bewusst ein deutlicher Abstand zu dem weiter südlich befindlichen MI-Gebiet und der dort bestehenden Wohnbebauung eingehalten werden.

Somit wird für das derzeit verfolgte Planungskonzept (siehe Anlagen zum Befreiungsantrag Anlage 3) eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe um ca. 1 m erforderlich.

Alle übrigen Planfestsetzungen können eingehalten werden.

Für die Überschreitung der im B-Plan festgesetzten maximalen Gebäudehöhe wird eine Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB erforderlich.

Von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes kann befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
3. die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde

und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Ob die Änderung der Grundzüge der Planung berührt werden, hängt von der jeweiligen Planungssituation ab. Entscheidend ist, ob die Abweichung dem planerischen Grundkonzept zuwiderläuft.

Bezug nehmend auf vorliegende Kommentierungen und Rechtssprechungen darf eine Befreiung nur eine "Randkorrektur" darstellen, die gegenüber dem im B-Plan manifestierten planerischen Willen der Gemeinde von minderem Gewicht ist. Grundsätzlich sind die Planfestsetzungen verbindlich, aber mit § 31 Abs. 2 BauGB steht ein Instrument zur Verfügung, das trotz dieser Rechtsbindung Vorhaben zulässig sein können, die den Festsetzungen zwar widersprechen, sich mit den planerischen Vorstellungen aber gleichwohl in Einklang bringen lassen.

Bei vorliegendem Befreiungsantrag steht nicht zu befürchten, dass die Grundzüge der Planung betroffen sind. Zwar ist die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe durchaus ein wesentlicher Plangegegenstand, aber auch hier ist die konkrete Planungssituation bei dessen Bewertung einzubeziehen.

Die B-Pläne 168 A und B schaffen die planerischen Voraussetzungen zur weiteren geordneten Entwicklung des Industriestandortes Pharmapark Rodleben. Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen erfolgte im betreffenden Teilgebiet nicht nach städtebaulich-gestalterischen Gesichtspunkten, sondern nach den erfahrungsgemäß in den Bereichen der Pharmaindustrie allgemein erforderlichen Gebäude- und Anlagenhöhen. Es handelt sich demzufolge nicht um eine speziell nach dem Standort begründete Festsetzung. Die bestehenden Rahmenbedingungen hätten ggf. auch größere Höhen ermöglicht.

Dies lässt darauf schließen, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt sind.

Im Hinblick auf die städtebauliche Vertretbarkeit der Überschreitung ist einerseits die Lage in einem Industriegebiet zu berücksichtigen, in dem die städtebaulichen Anforderungen anders zu bewerten sind als z. B. in einer Innenstadtlage. Wie oben beschrieben haben städtebauliche Aspekte auch eine eher untergeordnete Rolle bei der Höhenfestsetzung gespielt. Andererseits ist die Überschreitung in Bezug auf die große zulässige Höhe von 17,50 m als verhältnismäßig gering anzusehen.

Städtebauliche Aspekte waren der Grund für die im angrenzenden Bereich abgestuft festgesetzte Gebäudehöhe, um einen verträglichen Übergang zu der bestehenden kleinteiligen Wohnbebauung (MI-Gebiet) zu schaffen. Dieser Bereich wird aber vom vorliegenden Vorhaben nicht berührt.

Es ist demzufolge festzustellen, dass die beantragte Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe um ca. 1 m städtebaulich vertretbar ist.

Der Standort für das geplante neue Multifunktionsgebäude wird allseitig von Flächen des Pharmaparkes umgrenzt. Da Bauherr und Nachbar ein und dieselbe Person sind, ist davon auszugehen, dass eine Beeinträchtigung nachbarlicher Interessen demzufolge nicht besteht.

Die grundsätzliche Vereinbarkeit der Festsetzung der betreffenden industriellen Baufläche mit den öffentlichen Belangen wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens abgeklärt. Neue Betroffenheiten auf Grund der um 1 m abweichenden Gebäudehöhe sind nicht erkennbar.

Somit ist die beantragte Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Anlage2:

Übersichtsplan mit Markierung des Standortes

Anlage 3:

Antrag auf Befreiung