

**Stadt Dessau-Roßlau
Stadtplanungsamt
Postfach 1425
06813 Dessau-Roßlau**

IDT Biologika GmbH
Am Pharmapark
D-06861 Dessau-Roßlau
Tel.: +49 (0)34901 885-0
Fax: +49 (0)34901 885-5323
www.idt-biologika.de

Technik
Jäckel, Wolfgang
Leiter Technik
Tel.: (03 49 01) 885 6350
Fax: (03 49 01) 885 6252
E-Mail: wolfgang.jaekkel@tew-service.de

Dessau-Roßlau, d. 19. April 2010

Antrag auf Befreiung von der Bauhöhenfestsetzung für das BV "Multifunktionsgebäude"

Sehr geehrte Damen und Herren,

die IDT Biologika GmbH beabsichtigt auf ihrem Grundstück in Dessau-Roßlau, OT Rodleben, ein Multifunktionsgebäude zu errichten.

Der geplante Standort befindet sich im Bebauungsplan 168B, Bereich GI-2.

Unter Berücksichtigung aller Anforderungen der Aufgabenstellung sieht der vom Architekturbüro Seelbach erarbeitete und mit dem Bauherren abgestimmte Entwurf eine max. Bauhöhe von 18,5 m vor.

Die in der Nutzungsschablone der GI-2-Fläche festgesetzte Bauhöhe beträgt nur 17,5 m.

Wir beantragen hiermit für das Projekt "Multifunktionsgebäude" die Überschreitung der Höhenfestsetzung um 1,0 m auf 18,5 m. Dies entspricht einer Abweichung von 5,7 %.

In der Anlage erhalten Sie den formellen Antrag mit ausführlicher Begründung zu Baukonstruktion und Standortwahl.

Wir möchten in diesem Zusammenhang darauf hinweisen, dass die Festsetzung der Bauhöhe der GI-2-Fläche von 17,5 m nicht auf Anforderungen bzw. Vorgaben aus umweltrechtlicher oder städtebaurechtlicher Sicht erfolgte.

Auf Grund der Bedeutung des Bauvorhabens und der insgesamt geringen Abweichung bitten wir um Genehmigung der Überschreitung von 1,0 m.

Mit freundlichen Grüßen

IDT Biologika GmbH



Dr. Ralf Pfirmann
Geschäftsführer



i. V. Wolfgang Jäckel
Leiter Technik

Anlagen

Anlage zum Schreiben vom 19.04.2010

Begründung der Standortwahl

Der vorgesehene Standort des Multifunktionsgebäudes (sh. Lageplan, Anlage 3) befindet sich direkt an der Straße "Am Pharmapark" auf Höhe der vorhandenen Werkseinfahrten. Der Bebauungsplan 168A sieht in diesem Bereich perspektivisch die Schließung der Straße "Am Pharmapark" als öffentliche Straße vor. Dafür wird an der Westtangente des GI-Gebietes die Planstraße A errichtet.

Das Multifunktionsgebäude ist vom strategischen Konzept die zentrale Verwaltung und somit das administrative Zentrum des Standortes. Es muss in dieser Form mit Personalbüro, Betriebsarzt, zentralem Empfang und Konferenzzentrum weitestgehend öffentlichen Charakter haben.

Das Sicherheitsbedürfnis aller Firmen des Biopharmaparks erfordert darüber hinaus, dass der allgemeine Publikums- und Besucherverkehr den Kernbereich von Pharmaproduktion, Forschung und Qualitätskontrolle nicht beeinflussen darf.

Aus diesen Gründen kommt kein anderer Ausweichstandort in Frage.

Eine Reduzierung der Bauhöhe würde eine größere Grundfläche bedeuten. Aufgrund vorhandener Leitungs- und Trassenprobleme sowie wegen des Bestandes der zentralen Elektroenergieeinspeisung für den Pharmapark ist dies aus wirtschaftlichen und Versorgungssicherheitsgründen nicht vertretbar.

Zudem soll in südlicher Richtung ein deutlicher Sicherheitsabstand zu der im MI-Gebiet bestehenden Wohnbebauung bewusst eingehalten werden.

An die untere Bauaufsichtsbehörde (bei Ausnahmen oder Befreiung nach § 31 BauGB über die Gemeinde)

Stadt Dessau - Roßlau
Bauordnungsamt
Gustav-Bergt-Straße 3
06862 Dessau - Roßlau

Eingang

Verz.-Nr.

Antrag auf Abweichung / Ausnahme / Befreiung (nach § 66 BauO LSA)

Bauvorhaben

Neubau eines Multifunktionsgebäudes für die Fa. IDT - Biologika

Baugrundstück

Gemarkung Rodleben	Flur 5	Flurstück(e) 214 u.a.
------------------------------	------------------	---------------------------------

Straße, Hausnummer Am Pharmapark	PLZ, Ort 06861 Dessau-Roßlau
--	--

Antragsteller(in) / Bauherr(in) / Bauherrengemeinschaft

Name, Vorname, Firma
IDT Biologika GmbH

Straße, Hausnummer Am Pharmapark	PLZ, Ort 06861 Dessau-Roßlau
--	--

Telefon	Fax	E-Mail
---------	-----	--------

Für das oben genannte Bauvorhaben wird eine

Abweichung Ausnahme Befreiung

von den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen nach § 31 BauGB:

Befreiung von den Festsetzungen der Höhe lt. B-Plan 168 B "Pharmastandort Rodleben - Tornau" im Teilbereich Gi - 2 lt. beiliegender Begründung

von den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 66 Abs. 1 BauO LSA:

beantragt.

Hinweis: Bei verfahrensfreien Vorhaben darf mit der Bauausführung erst begonnen werden, wenn über die beantragte Abweichung, Ausnahme oder Befreiung bauaufsichtlich entschieden worden ist.

Begründung:

Der Gebäudestandort ist aus sicherheitstechnischen und innerbetrieblichen Gründen im geplanten Grundstücksbereich zwingend notwendig, um Mitarbeiter und Besucher an der Peripherie des Produktionsbereiches anzusiedeln, um betriebsstörende Verkehrsströme innerhalb des Produktionsgeländes zu vermeiden.

Gegenüber des geplanten Multifunktionsgebäudes soll eine mehrgeschossige Parkierungsfläche in unmittelbarer Nähe am Ende des vorgesehenen Wendehammers entstehen, so dass kurze Personalfußströme entstehen.

Das geplante Gebäude hat das notwendige Raumprogramm für ca. 250 - 270 Mitarbeiter unterzubringen. Der auf gleichem Grundstücksbereich befindliche Hauptversorgungstrafo für den gesamten Betrieb erfordert eine abgewinkelte Gebäudeform, die wiederum 5 Etagen nach sich zieht um das Raumprogramm unterzubringen.

Innerhalb der einzelnen Etagen befinden sich teamorientierte große Gruppenraumbüros, die nach arbeitstechnischen Richtlinien eine lichte Höhe von 3,00 m aufweisen sollten.

Zusätzlich zu den Konstruktionshöhen der Decken und des Estrichs ergibt sich somit eine Geschoßhöhe von 3,40 m. Bei 5 Etagen entstehen somit 17,00 m zuzüglich eines Dachrandabschlusses und einer angenommenen Erdgeschoßhöhe über Gelände von ca. 20 cm, insgesamt ca. 17,50 m.

Im Erdgeschoss sollen entgegen den oberen Etagen, notwendige Seminar- und Veranstaltungsräume angeordnet werden. Dafür ist eine größere Deckenhöhe von ca. 1,00 m erforderlich, so dass sich eine Gesamthöhe des Gebäudes von 18,50 m ergibt.

Nach B-Plan Festsetzungen ist für dieses Gebiet "Gi-2" eine Höhe von 17,50 m zulässig.

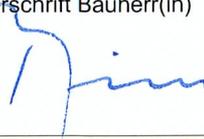
Zur Einhaltung von mitarbeitergerechten Raumhöhen sowie den repräsentativen, dem Unternehmen gerechten Versammlungsräumen, wird deshalb um Befreiung von den Festsetzungen zur Überschreitung der Höhen um 1,00 m auf 18,50 m gebeten.

Siehe auch beigegefügte Anlagen: Perspektive, Schnitt, Lageplan

Ort, Datum

Dessau, den 15.04.2010

Unterschrift Bauherr(in)



NEUBAU EINES BÜRO,- UND VERWALTUNGSGEBÄUDES

ANTRAGSTELLER: IDT Biologika GmbH
AM PHARMAPARK
06861 DESSAU-ROßLAU

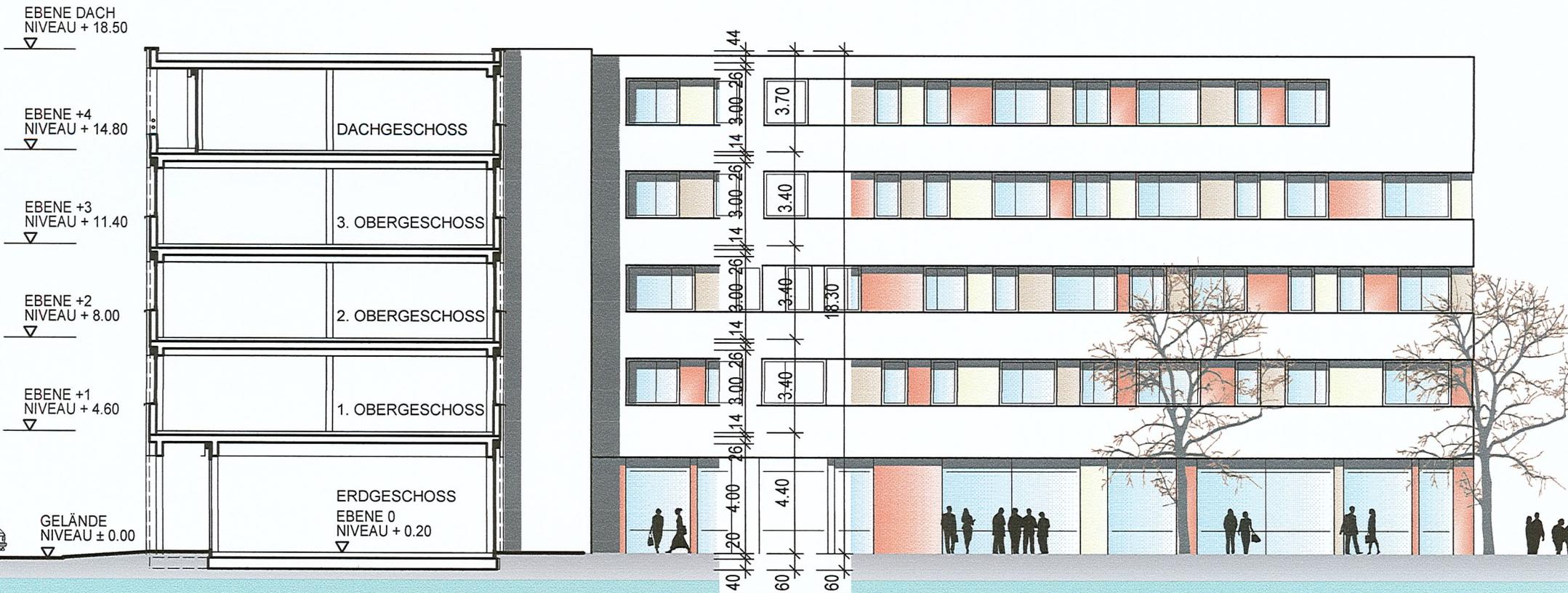
ARCHITEKT: ARCHITEKTURBÜRO SEELBACH
INDUSTRIESTRASSE 1
06847 DESSAU-ROßLAU
seelbach@arcor.de



NEUBAU EINES BÜRO,- UND VERWALTUNGSGEBÄUDES

ANTRAGSTELLER: IDT Biologika GmbH
AM PHARMAPARK
06861 DESSAU-ROßLAU

ARCHITEKT: ARCHITEKTURBÜRO SEELBACH
INDUSTRIESTRASSE 1
06847 DESSAU-ROßLAU
seelbach@arcor.de



SCHNITT B-B M. 1/200

LAGEPLAN M. 1/500



BAUGRENZE

GI-1
0,70 | a
17,50m | 58/41

GI-2
0,80 | a
17,50m | 58/44

GI-3
0,80 | a
14m | 55/35
81/2

NEUBAU EINES BÜRO,- UND VERWALTUNGSGEBÄUDES

ANTRAGSTELLER: IDT Biologika GmbH
AM PHARMAPARK
06861 DESSAU-ROßLAU

ARCHITEKT: ARCHITEKTURBÜRO SEELBACH
INDUSTRIESTRASSE 1
06847 DESSAU-ROßLAU
seelbach@arcor.de

