

Vorlage

Drucksachen-Nr.:	DR/BV/179/2010/VI-61
Einreicher:	Stadtplanungsamt

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

Titel:

Beschluss über die Absicht der Befreiung von der Festsetzung 1.1.1 des Bebauungsplanes Nr. 101 D/D1 "Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet D/D1" für das Grundstück Schlagbreite 43a

Beschlussvorschlag:

Der Absicht der Verwaltung, von der Festsetzung 1.1.1 des Bebauungsplanes Nr. 101 D/D1 „Gewerbegebiet Dessau-Mitte“, Teilgebiet D/D1 zum Ausschluss von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber für das Grundstück Schlagbreite 43a zu befreien, wird zugestimmt.

Voraussetzung ist, dass der Bauantrag allen anderen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 101 D/D1 „Gewerbegebiet Dessau-Mitte“, Teilgebiet D/D1 entspricht und dass die Bindung der Wohnnutzung an die Betriebsleiter- und Bereitschaftsdiensttätigkeit durch eine Baulast gesichert wird.

Gesetzliche Grundlagen:	§ 31 Abs. 2 BauGB
Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:	-
Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	-
Hinweise zur Veröffentlichung:	-

Begründung: siehe Anlage 1

Für den Einreicher:

Beigeordneter

beschlossen im Stadtrat am:

Schönemann
Vorsitzender Ausschusses

Anlage 1:

Begründung:

Der Verwaltung liegt eine Anfrage der Firma Sens-Bau bezüglich einer Wohnnutzung auf dem Grundstück Schlagbreite 43 a vor.

Die Firma Sens-Bau ist im Bereich des Baugewerbes tätig und führt Bauleistungen verschiedener Art aus. Bestandteil des Tätigkeitsfeldes ist die Durchführung des Bereitschaftsdienstes im Falle von Havarien oder zur Gefahrenabwehr, z.B. bei Rohrbrüchen, Kanaleinstürzen, Unfällen usw..

Derzeit befindet sich der Firmensitz noch in der Industriestraße 4 in Dessau-Roßlau.

Im Jahr 2009 haben der Firmeninhaber und seine Ehefrau ein Grundstück mit einer ehemaligen Wärmeübergabestation in der Schlagbreite 43a erworben. Das Gebäude soll künftig als Firmensitz dienen und wird zurzeit deshalb umgebaut. Auf Grund der Bereitschaftsdiensttätigkeit besteht das Erfordernis, in das Gebäude eine Wohnung für den Betriebsinhaber zu integrieren.

Da im Bereitschaftsdienst immer „Gefahr im Verzug“ ist, ist eine sofortige Reaktion und schnelles Handeln nötig. Dies betrifft die Zeit außerhalb der regulären Arbeitszeit, also während der Nacht, an Wochenenden oder an Feiertagen. Der Bereitschaftsdienst erfordert flexibles Handeln und entscheidungsbefugtes Personal, d. h. die Anwesenheit des Betriebsinhabers. Deshalb stellen Wegezeiten zwischen Wohnung und Betrieb bei unregelmäßig planbaren Tätigkeiten für jedes schnell tätige Unternehmen ein Hindernis dar. Zudem wird bei Führungskräften von Betrieben mit Bereitschaftsdiensttätigkeit ein weit über das normale Maß hinausgehendes Engagement erwartet.

Außerdem soll die ständige Anwesenheit von Personen auf dem Grundstück bzw. im Gebäude dazu beitragen, dass Diebstählen, die bereits in der Bauphase mehrfach zu verzeichnen waren und hohe Kosten verursacht haben, vorgebeugt werden soll.

Planungsrechtliche Situation

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 101 D/D1 „Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet D/D1“. Die Zulässigkeit des Vorhabens regelt sich nach § 30 Abs. 1 BauGB, d.h. das Vorhaben darf den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widersprechen und die Erschließung muss gesichert sein. Für die Nutzung des Gebäudes durch den Gewerbebetrieb sind diese Voraussetzungen gegeben.

Gemäß der Festsetzung 1.1.1 des Bebauungsplanes Nr. 101 D/D1 „Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet D/D1“ sind in allen GE-Teilgebieten mit Ausnahme des Teilgebietes TG 3 gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO – Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber – nicht Bestandteil dieser Satzung, d.h. nicht zulässig. Da sich das betreffende Gebäude im Teilgebiet TG 8 befindet, ist demnach eine Betriebsleiterwohnung nicht zulässig. Die Gründe für die Notwendigkeit der Betriebsleiterwohnung können jedoch nachvollzogen werden. Deshalb wurde die Möglichkeit der Befreiung von dieser Festsetzung des Bebauungsplans geprüft.

Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans ist dann erforderlich,

wenn einzelne Festsetzungen nicht eingehalten werden und hierfür auch keine Ausnahmeregelungen vorgesehen sind. Voraussetzung ist aber, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Daneben muss die Befreiung städtebaulich vertretbar sein, dem Wohl der Allgemeinheit dienen oder aus Gründen einer nicht beabsichtigten Härte erforderlich sein. Es steht im Ermessen der Bauaufsichtsbehörde, unter bestimmten Voraussetzungen eine Ausnahme oder Befreiung zu erteilen, wenn ein Vorhaben nicht vollständig mit dem Bebauungsplan übereinstimmt.

Der Ausschluss der in einem Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber in allen Gewerbeteilgebieten im Bebauungsplan Nr. 101 Teilgebiet D/D1 wird mit den erhöhten Lärmbelastungen aus den Industrieteilgebieten insbesondere während der Nachtstunden begründet. Aufgrund der vorhandenen Vorbelastung und der im Rahmen der getroffenen Festsetzungen am Standort möglichen Schallemissionen liegen die Belastungen in diesen Gebieten über dem Orientierungs- bzw. Richtwert.

Eine Befreiung von der in Rede stehenden Festsetzung 1.1.1 kommt nur in Betracht, wenn einerseits nachgewiesen ist, dass für den konkreten Standort die immissionsschutzrechtlichen Belange für die Wohnnutzung gewahrt werden können, andererseits die Gewerbe- und Industrieflächen durch das Vorhandensein der Wohnung nicht hinsichtlich ihrer Emissionskontingente beeinträchtigt werden. Das Gebäude befindet sich entfernt vom Bereich mit den höchsten Schallemissionen. Die zulässigen Emissionskontingente auf dem Grundstück selbst werden nicht ausgenutzt.

Unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan Nr. 101 Teilgebiet D/D1 festgesetzten maximalen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel wurde die zu erwartende Geräuschemissionsbelastung an dem Gebäude berechnet. In Auswertung der Berechnungen ist nicht zu erwarten, dass die Geräuschemissionsrichtwerte für Gewerbegebiete an der geplanten Wohnnutzung überschritten werden. Somit stehen immissionsschutzrechtliche Belange einer beabsichtigten Wohnnutzung in der ehemaligen Wärmeübergabestation im Teilgebiet 8 des Bebauungsplans Nr. 101 Teilgebiet D/D1 nicht entgegen.

Von den Festsetzungen eines Bebauungsplans kann gemäß § 31 Abs. 2 BauGB 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

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

- zu 1. Die Befreiung ist nicht aus Gründen des Wohls der Allgemeinheit erforderlich.
- zu 2. Die Abweichung ist städtebaulich vertretbar, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.
- zu 3. Die Durchführung des Bebauungsplans würde zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte für den Grundstückseigentümer führen.

Die Abweichung ist auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar, da die Wohnnutzung zu keinen Einschränkungen der Nutzung benachbarter Grundstücke führt. Eine Vorbildwirkung wird durch diese Vorgehensweise nicht bewirkt, da der Wohnnutzung nur auf Grund der Lage des Grundstücks in großer Entfernung von den Bereichen mit den höchsten Schallemissionen keine Bedenken entgegen stehen.

Vernünftige Alternativen zu dieser Verfahrensweise bestehen nicht.

Da der Bauantrag für die Betriebsleiterwohnung noch nicht vorliegt, ist eine abschließende Prüfung nicht möglich. Deshalb erfolgt der Beschluss zur Absicht, von der Festsetzung 1.1.1 des Bebauungsplans Nr. 101 D/D1 „Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet D/D1“ zu befreien, unter dem Vorbehalt der Erfüllung der genannten Nebenbestimmung.

Gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumassee untergeordnet sind, ausnahmsweise zulässig sein. Die ausnahmsweise Zulässigkeit ist an besondere Voraussetzungen gebunden, die hier in der Erfüllung der Bereitschaftsdiensttätigkeit bestehen.

Die Ausübung der Wohnnutzung ist damit zwingend an die Funktion des Betriebsleiters und an die Bereitschaftsdiensttätigkeit gebunden. Das muss in der Baugenehmigung verankert und auf geeignete Art und Weise gesichert werden. (Eintragung einer Baulast, im Grundbuch etc.) Mit Aufgabe der Funktion des Betriebsleiters oder/und des Bereitschaftsdienstes erlischt die Erlaubnis zum Wohnen.

Anlage 2: Luftbild

Anlage 3: Lageplan