Stadt Dessau 2006-01-30

Vorlage

- öffentlich -

Drucksachen-Nr.:	**BV/016/2006/VI-61**
Einreicher:	Stadtplanungsamt

Beratungsfolge	Termin	Für	Gegen	Enthaltung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	10.02.2006			
Ausschuss für Bau, Stadtplanung, Vergabe und Umwelt	14.03.2006			

Mitzeichnung:

Dienststelle (Org.-Dezimale)	61	63	80						
Datum									
Unterschrift (Kurzzeichen)									

Titel:

Beschluss über die Befreiung von den Festsetzungen des B-Planes Nr. 101-G3 "Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet G3" für das Grundstück Reichardtstraße 4

Beschlussvorschlag:

1. Für die Verkaufs- und Ausstellungsfläche der Fa. Pool Center Dessau GmbH auf dem Grundstück Reichardtstraße 4 (Flurstück 8853) wird eine Befreiung von der Festsetzung zur Beschränkung der Verkaufs- und Ausstellungsraumfläche auf nicht mehr als insgesamt 200 m^2 ausgesprochen.

2. Der Fa. Pool Center Dessau GmbH wird eine Verkaufs- und Ausstellungsfläche von maximal 460 m^2 auf dem Grundstück Reichardtstraße 4 (Flurstück 8853) zugebilligt.

3. Das Sortiment der Fa. Pool Center Dessau GmbH wird um den Bereich „Kois und Störe sowie Tiernahrung / Pflege für diese Fische“ erweitert.

Gesetzliche Grundlagen:	§ 31 (2) Nr. 2 BauGB, § 6a (2) Pkt. B Hauptsatzung der Stadt Dessau
Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:	Beschluss des Wirtschafts-, Planungs- und Bauausschusses über die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 101-G3 „Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet G3“ für das Grundstück Reichardstraße 4 (Flurstück 8853) vom 20.02.2002, Beschluss-Nr. 10/2002
Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	
Hinweise zur Veröffentlichung:	

Finanzbedarf/Finanzierung:

keine

Begründung: siehe Anlage 1

Für den Einreicher:

Oberbürgermeister Dezernent

Bestätigt am:

Beschlossen im Ausschuss für Bau, Stadtplanung, Vergabe und Umwelt am

Vorsitzende(r) des Ausschusses

Dr. Exner
Vorsitzender des Stadtrates

Hoffmann
Stellvertreter

Semper
Stellvertreter

Anlage 1:

Das Grundstück Reichardtstraße 4 (Flurstück 8853) befindet sich im Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 101-G3 „Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet G3“. Im gesamten Geltungsbereich sind wie auch sonst fast überall im Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben, die sich an den Endverbraucher wenden, nicht zugelassen. Einzelhandelsbetriebe, die in unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen und nicht mehr als 200 m^2 Verkaufs- und Ausstellungsraumfläche haben, sind zulässig. Die Begrenzung der Verkaufs- und Ausstellungsraumfläche soll negative Einflüsse auf die städtebauliche Entwicklung des Stadtzentrums verhindern, welches hauptsächlich von Handelsbetrieben und Verkaufseinrichtungen geprägt ist. Außerdem soll mit dieser Festsetzung die Ansiedlung von produzierenden Gewerbebetrieben gefördert werden.
Der Antragsteller hat 2002 auf dem Grundstück Reichardtstraße 4 (Flurstück 8853) den Betriebssitz von zwei neuen Firmen errichtet. Die Fa. Lutz Engel, Partner für Haus und Hof war problemlos entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes einordenbar.
Auf Grund des Herstellungsprofils war für die Fa. Pool Center Dessau GmbH eine größere als die festgelegte Ausstellungsfläche erforderlich. Diese ist mit Beschluss des Wirtschafts-, Planungs- und Bauausschusses vom 20.02.2002 (Beschluss-Nr. 10/2002) mit 330 m^2 für das Sortiment Pools und Saunen sowie Zubehör dafür zugebilligt worden. Das Unternehmen hat sich so gut auf dem Markt behauptet, dass aufgrund der Nachfrage der Kundschaft jetzt eine Sortimentserweiterung erfolgen muss. Im Unternehmenskonzept der Fa. Pool Center Dessau ist erkannt worden, dass ein komplettes Sortiment im Garten- und Poolcenterbereich auch das Angebot an Kois und Störe beinhalten muss.
Fische sind ein Teil der Sortimentsgruppe Tiere/Zooartikel/Tierpflegeartikel und Tiernahrung, die nach einschlägiger Kommentierung innenstadtrelevant ist. Kois und Störe sind erheblich größer als normale Aquarienfische, die im Allgemeinen mit dieser Sortimentsgruppe in Verbindung gebracht werden. Die Haltungsbedingungen (ca. 15 Becken zwischen 1,2 m^3 und 12 m^3) für mindestens 2000 Tiere erfordern eine Vergrößerung der Ausstellungsfläche um 130 m^2. Diese muss zwingend mit der Ausstellungsfläche für die Pools und Gartenanlagen verbunden sein, da ansonsten das Firmenkonzept „Alles aus einer Hand“ nicht zu vermitteln ist. Eine Verlagerung dieses Geschäftszweiges in die Innenstadt ist einerseits aus betriebswirtschaftlichen Gründen und andererseits aus Flächenbedarfs- sowie Sicherheitsgründen (Wert der Tiere) nicht möglich. In der Region sind z. Z. keine weiteren Anbieter von Fischen dieser Art präsent. Somit wird durch die Befreiung auch kein ungerechtfertigter Wettbewerbsvorteil geschaffen.
Mit der Befreiung vom 20.02.2002 wird dieses Sortiment nicht abgedeckt, da es zum damaligen Zeitpunkt ausschließlich um Pools/Saunen und Zubehör ging. Mit der Sortimentserweiterung geht die Vergrößerung der Verkaufs- und Ausstellungsfläche von bisher 330 m^2 um 130 m^2 auf 460 m^2 einher.
Da es sich um eine Befreiung handelt, die an eine konkrete Quadratmeterzahl , ein festgeschriebenes Sortiment und an die Fa. Pool Center Dessau GmbH gebunden ist, wäre bei einem Wiederholungsfalle innerhalb des Plangebietes oder bei der Veränderung der Angebotspalette der Firma ein erneuter Beschluss des Ausschusses für Bau, Stadtplanung, Vergabe und Umwelt erforderlich. Damit ist eine schleichende Veränderung des Gewerbegebietscharakters oder eine nachträgliche

Etablierung einer ungewollten Handelsnutzung bei der Veränderung des Geschäftsfeldes der Firma nicht zu befürchten.
Somit kann nach § 31 (2) BauGB eingeschätzt werden, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die Abweichung ist städtebaulich vertretbar und mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Anlage 2

- Auszug aus den textlichen Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 101-G 3
- Auszug aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes mit Kennzeichnung des betroffenen Grundstückes
- Befreiungsantrag mit Plänen