

Vorlage

Drucksachen-Nr.:	BV/187/2013/VI-61
Einreicher:	Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Denkmalpflege

Beratungsfolge	Status	Termin	Für	Gegen	Enthaltung	Bestätigung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	nicht öffentlich	01.07.2013				
Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt	öffentlich	11.07.2013				

Titel:

Beschluss über die Absicht, von einer Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 101-A3 "Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet A3" zur zulässigen Oberkante baulicher Anlagen zu befreien.

Beschlussvorschlag:

Der Absicht der Verwaltung, für das Bauvorhaben der Firma Systemmöbel Dessau GmbH „Errichtung eines Spänesilos“ von der Festsetzung der zulässigen maximalen Oberkante baulicher Anlagen des Bebauungsplanes Nr. 101-A3 „Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet A3“ zu befreien, wird unter Beifügung folgender Nebenbestimmung

- Vereinbarkeit des Bauantrags mit allen anderen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 101- A3

zugestimmt.

Gesetzliche Grundlagen:	§ 31 Abs. 2 BauGB § 4 Abs. 6 Hauptsatzung der Stadt Dessau-Roßlau
Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:	
Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	
Hinweise zur Veröffentlichung:	

Relevanz mit Leitbild

Handlungsfeld		Ziel-Nummer
Wirtschaft, Tourismus, Bildung und Wissenschaft	☒	W01
Kultur, Freizeit und Sport	☐	
Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr	☐	
Handel und Versorgung	☐	
Landschaft und Umwelt	☐	
Soziales Miteinander	☐	
Vorlage nicht leitbildrelevant	☐	

Finanzbedarf/Finanzierung:

Durch die Beschlussfassung entstehen der Stadt Dessau-Roßlau keine Kosten.

Begründung: siehe Anlage 1

Für den Einreicher:

Beigeordneter

Anlage 1:

Mit diesem Beschluss soll die Befreiung von der Festsetzung zur zulässigen maximalen Oberkante baulicher Anlagen im Geltungsbereich des seit dem 30.01.2006 rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 101-A3 „Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet A3“ als eine Voraussetzung für die spätere Erteilung einer Baugenehmigung für die Errichtung eines Spänesilos mit Feuerungsanlage herbeigeführt werden.

Die Systemmöbel Dessau GmbH beabsichtigt auf ihrem Betriebsgelände in der Kühnauer Straße 7 im Stadtteil Dessau den Neubau eines Spänesilos mit einer Feuerungsanlage. Das Grundstück Kühnauer Straße 7 liegt in Teilgebiet 2.2 des Bebauungsplans Nr. 101-A3.

1. Erläuterungen zum Zweck der geplanten Anlage

Bei der Produktion von Büromöbeln werden im Betrieb der Dessauer Systemmöbel GmbH u. a. Spanplatten verarbeitet. Der dabei anfallende Verschnitt und die Späne wurden bisher von einem externen Abnehmer verwertet. Diese Möglichkeit besteht künftig nicht mehr und erfordert eine neue Entsorgungslösung für die anfallenden Späne und den Verschnitt. Auf Grund der Wettbewerbssituation können keine zusätzlichen Kosten auf die Produktpreise umgelegt werden, weshalb eine mindestens kostenneutrale Lösung gefunden werden muss. Die soll durch die Errichtung einer eigenen Späneverbrennung mit Kopplung an das bestehende Heizungssystem erreicht werden.

2. Erläuterungen zur Technologie

Da die Späne und der Verschnitt kontinuierlich anfallen, ist eine Zwischenlagerung der Späne in einem Silo erforderlich. Die Größe des Silos ergibt sich dabei aus dem zu erwartenden maximalen Späneanfall außerhalb der Heizperiode.

Nach Ermittlung des Spänevolumens wurden von diversen Systemanbietern Vorschläge zur Errichtung einer entsprechenden Anlage eingeholt, welche im Wesentlichen aus einem Silobauwerk mit im Silo integrierter Feuerungsanlage bestehen. Die Späne werden aus der Produktion mittels spezieller Rohrfördertechnik direkt und geschlossen zum Spänesilo transportiert. Aus diesem Grund ist eine Anordnung des Spänesilos in der Nähe zur Produktion erforderlich. Ein Transport der Späne im geschlossenen System ist bei großen Entfernungen nicht wirtschaftlich realisierbar und darüber hinaus störanfällig.

Die im Silo lagernden Späne werden mittels einer mechanischen Späneaustragung zum Brenner gefördert und dort verbrannt. Die Abgasreinigung, Zyklon und der Abgasschornstein sind in die Anlage unmittelbar integriert bzw. befinden sich auf dem Silo (Zyklon 3,60 m hoch und 1 m Durchmesser, sowie Abgasschornstein mit ca. 4 m Höhe über Silo).

Die in der Feuerungsanlage erzeugte Wärme wird über einen Wasserkreislauf dem Wärmetauscher der bestehenden Heizungsanlage zugeführt, daher ist eine Anordnung des Silos zwischen der Produktion (Spänezufuhr) und dem bestehenden Heizhaus anzustreben, um Verluste beim Transport zu vermindern.

Die gewählte Technologie ist im Hinblick auf Umweltschutzbelange geprüft und erprobt. Eine entsprechende Bescheinigung des Technologieherstellers belegt, dass die Anlage für das geplante Brenngut geeignet und zugelassen ist.

3. Begründung der geplanten Abmessungen

Die von den Herstellern angebotenen fertig konfigurierten Anlagen haben einen Siloinnendurchmesser von bis zu ca. 7,50 m. Aus dem ermittelten Späneanfall ergibt sich eine notwendige Silohöhe von 19,60 m als passende Systemhöhe. Die nächst kleinere Höhe von 14,60 m kann das anfallende Spänevolumen außerhalb der Heizperiode nicht bzw. nicht vollständig aufnehmen.

Grundsätzlich lässt sich auf Grund der Kenntnis der Festsetzungen des Bebauungsplanes und der darin enthaltenen Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen auf 15 m über Gelände, auch ein Silo mit 10 m Durchmesser und 14,60 m Höhe fertigen. Der dazu erforderliche Späneaustrag ist jedoch eine Sonderkonstruktion. Der größere Hebelarm macht eine erheblich massivere Bauweise des Späneaustrages erforderlich. Neben den deutlichen funktionalen

Nachteilen ergeben sich für eine Sonderkonstruktion erhöhte Baukosten.

Silo mit 7,50 m Durchmesser	
Gesamtinvestition (ohne Nebenkosten)	319.500 €

Silo mit 10 m Durchmesser	
Gesamtinvestition (ohne Nebenkosten)	396.000 €

Mehrkosten	76.500 €
------------	----------

Derzeit betragen die Heizkosten des Unternehmens ca. 27.000 bis 28.000 € im Jahr. Durch die Siloanlage und Verbrennung der anfallenden Späne können voraussichtlich ca. 70% des Heizenergiebedarfes aus Eigenaufkommen abgedeckt werden.

Dies entspricht einer Einsparung von ca. 18.900 € im Jahr. Davon sind ca. 7.000 € bis 10.000 € Betriebs- und Wartungskosten für die geplante Anlage abzuziehen. Die tatsächliche Einsparung beträgt somit ohne Berücksichtigung der Finanzierungskosten (Kapitalzinsen) ca. 10.000 € im Jahr.

Unter Berücksichtigung der Finanzierungskosten (Zinsen) würde die Amortisation der Anlage mit 14,6 m Höhe folglich ca. 10 Jahre länger dauern, als für die Anlage mit 19,6 m Höhe.

4. Beurteilung der Abweichung und Abwägung

Bei der Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen ist der ausgewiesene deutliche wirtschaftliche Nachteil dem öffentlichen Interesse und hier speziell den Zielen des Bebauungsplanes entgegenzusetzen. Der geplante Silo weicht lediglich in seiner Höhe von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ab. Alle sonstigen öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften werden den vorliegenden Unterlagen zufolge eingehalten. Für die städtebauliche Wirkung ergibt sich neben der Höhe aber auch die Ansichtsbreite als wirksames Kriterium. Hier ist der geplante Silo mit 7,78 m Durchmesser in seiner Wirkung zurückhaltender als ein vergleichbar hohes Gebäude.

In der Nachbarschaft befindet sich das Gebäude des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation, welches als großes mehrflügeliges Gebäude am Hauptriegel eine Höhe von ca. 20 Metern aufweist und damit die gleiche Höhe wie der Silo besitzt.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens regelt sich nach § 30 Abs. 1 BauGB. Das Vorhaben ist dann zulässig, wenn es allen Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht und die Erschließung gesichert ist. Stimmt ein Vorhaben nicht vollständig mit dem Bebauungsplan überein, steht es im Ermessen der Bauaufsichtsbehörde, unter bestimmten Voraussetzungen eine Ausnahme oder Befreiung zu erteilen.

Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann erteilt werden, 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.

Die geplante Höhe des Spänesilos ist technisch und wirtschaftlich zwingend erforderlich, deshalb hat der Bauherr eine Befreiung von der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen beantragt.

Zu den Grundzügen der Planung

Die Grundzüge der Planung werden durch die beantragte Befreiung nicht berührt. Grundkonzeption des Bebauungsplans ist, Flächen für Gewerbebetriebe bereitzustellen.

Zur städtebaulichen Vertretbarkeit

Die Befreiung ist städtebaulich vertretbar, da das Vorhaben mit einer geordneten und vom Plangeber gewollten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist. Die Überschreitung der festgesetzten Oberkante baulicher Anlagen bewegt sich noch im Rahmen der mit 20 m festgesetzten zulässigen Oberkante baulicher Anlagen im unmittelbar angrenzenden Teilgebiet 4 des Bebauungsplanes Nr. 101-A3.

Darüber hinaus sind im Bebauungsplan Nebenanlagen wie beispielsweise Schornsteine von der Höhenbegrenzung ausgenommen, was zu ähnlichen städtebaulichen Wirkungen wie bei dem Silo führen kann.

Vereinbarkeit mit den öffentlichen Belangen unter Würdigung nachbarlicher Interessen

Die Abweichung ist auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Die gebotenen Abstandsflächen zum benachbarten Grundstück der Deutschen Bahn mit der Gleisanlage der Bahnstrecke Dessau-Aschersleben werden eingehalten.

Vernünftige Alternativen zu dieser Vorgehensweise bestehen nicht. Der Bauherr verfügt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 101-A3 über keine Flächen im Teilgebiet 4, in dem die Oberkante baulicher Anlagen mit 20 m festgesetzt ist. Die Einhaltung des geltenden Bebauungsplanes hätte zur Folge, dass die beabsichtigte Errichtung des Spänesilos an diesem Standort planungsrechtlich nicht zulässig ist.

Die vorgetragenen Einwände zu den technischen und wirtschaftlichen Schwierigkeiten einer plankonformen Errichtung des Spänesilos wären ansonsten nur im Rahmen einer Bauleitplanung zu bewältigen. Der Aufwand für eine einfache Änderung des Bebauungsplans steht in keinem vernünftigen Verhältnis zum beabsichtigten Ergebnis des mit der Befreiung beabsichtigten Zwecks.

Da der Bauantrag, der eine abschließende planungsrechtliche Prüfung des Vorhabens ermöglicht, noch nicht der Stadt Dessau-Roßlau vorliegt, erfolgt der Beschluss zur Absicht, von der Festsetzung der zulässigen Oberkante baulicher Anlagen des Bebauungsplans Nr. 101-A3 „Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet A3“ zu befreien, unter dem Vorbehalt der Erfüllung der genannten Nebenbestimmung.

- | | |
|-----------------|---|
| Anlage 2 | Luftbild |
| Anlage 3 | Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 101 A3 |
| Anlage 4 | Lageplan |
| Anlage 5 | Systemplan Spänesilo |