

Vorlage

Drucksachen-Nr.:	BV/257/2013/VI-61
Einreicher:	Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Denkmalpflege

Beratungsfolge	Status	Termin	Für	Gegen	Enthaltung	Bestätigung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	nicht öffentlich	09.09.2013				
Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt	öffentlich	24.09.2013				

Titel:

Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 101 "Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet D/D1" in dessen Teilgebiet 9

Beschlussvorschlag:

Der Befreiung von der zeichnerischen Festsetzung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zwischen Mannheimer Straße und festgesetztem Baufeld und der textlichen Festsetzung 3.1, beides im Teilgebiet 9 (TG 9) im B-Plan 101 D/D1, zugunsten der Anlieferung mit Wetterschutz des zu verlagernden Lebensmitteldiscounters wird zugestimmt.

Gesetzliche Grundlagen:	§ 31 Abs. 2 BauGB § 4 Abs. 6 Nr. 3 Hauptsatzung der Stadt Dessau-Roßlau
Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:	DR/BV/292/2007/VI-61 Satzungsbeschluss über den BP 101 D/D1 vom 30.01.2008 DR/BV/077/2013/VI-61 Befreiung zur Verlagerung und Erweiterung eines Lebensmitteldiscounters im B-Plan 101 D/D1 vom 07.05.2013
Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	Keine.
Hinweise zur Veröffentlichung:	Keine.

Relevanz mit Leitbild

Handlungsfeld		Ziel-Nummer
Wirtschaft, Tourismus, Bildung und Wissenschaft	<input type="checkbox"/>	
Kultur, Freizeit und Sport	<input type="checkbox"/>	
Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr	<input type="checkbox"/>	
Handel und Versorgung	<input checked="" type="checkbox"/>	H 01, H 02
Landschaft und Umwelt	<input type="checkbox"/>	
Soziales Miteinander	<input type="checkbox"/>	
Vorlage nicht leitbildrelevant	<input type="checkbox"/>	

Begründung: siehe Anlage 1

Für den Einreicher:

Beigeordneter

Anlage 1:

Begründung:

Im südlichen Bereich des Gewerbegebietes Mitte (Bebauungsplan „Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet D/D1“) in Dessau-Roßlau beabsichtigt ein Investor eine Neuordnung bzw. Ergänzung des aktuellen Angebotsbestandes. So soll der im südlichen Baugebiet TG 10 gelegene Lebensmitteldiscounter Aldi in das nördliche Baugebiet TG 9 verlagert und auf knapp 1.000 m² Verkaufsfläche erweitert werden. Einer entsprechend erforderlichen Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans wurde mit DR/BV/077/2013/VI-61 im Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt am 07. Mai 2013 zugestimmt.

In der weiteren Konkretisierung des Vorhabens der Ansiedlung des Lebensmitteldiscounters ALDI im TG 9 haben sich aufgrund der betrieblichen Standards des Unternehmens bezüglich der Arbeitsbedingungen seiner Beschäftigten und Lieferanten Anforderungen an den Bebauungsplan im TG 9 ergeben, die einer Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 101 D/D1 entgegen stehen.

Als bauplanungsrechtliche Grundlage zur Beurteilung der geplanten Anlieferung für den Lebensmitteldiscounter ALDI ist der am 23.02.2008 durch öffentliche Bekanntmachung in Kraft getretene Bebauungsplan "Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet D/D1" heranzuziehen, der für die hier in Rede stehende Fläche im TG 9 ein Gewerbegebiet festsetzt. Die für die Anlieferung zu beanspruchende Fläche befindet sich aber außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (zeichnerische Festsetzung), weil in diesem Bereich entlang der Mannheimer Straße mehrere Ver- und Entsorgungsleitungen z. T. unterschiedlicher Leitungsträger im Untergrund liegen (siehe Anlage 4).

Dazu wurde mit der Textlichen Festsetzung Nr. 3.1¹ der zeichnerische Ausschluss von Gebäuden und Gebäudeteilen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO auch auf Nebenanlagen und Garagen erweitert.

Konkret handelt es sich bei dem Antrag auf Befreiung um den Bereich der Anlieferung, der für das Unternehmen generell in einer Troglage geführt wird, um die technisch erforderliche Höhendifferenz (Laderampe im Bestand) für die Beschäftigten und Lieferanten auszugleichen. Gleichzeitig ist diese Anlieferung i. d. R. wettergeschützt (siehe Foto zur Anlieferung im Bestand in Anlage 2).

Die vorhandene Anlieferung befindet sich zwar auf der Westseite des Gebäudes und ist durch das Vordach wettergeschützt. Ihrer für das Unternehmen erforderlichen Tieferlegung steht hier aber ein Abwassersammelkanal (der sog. "Magnetbandsammler") im Untergrund entgegen. Er ist der Absenkung der Anlieferung direkt am vorhandenen Gebäude unterirdisch im Wege. Daher plant das Unternehmen in Abstimmung mit der DVV (Anlage 3) eine Verlagerung der tiefer gelegten Anlieferungszufahrt nach Westen zwischen den Sammler und eine Trinkwasserleitung. Um diese Richtung Westen versetzte Anlieferung wiederum mit einem Wetterschutz ausstatten zu können, ist auch eine Überdachung der ebenerdigen Rampe von der tiefer gelegten Zufahrt zum Gebäude hin geplant.

Letztere soll in Materialität und Erscheinung dem Gebäude angepasst werden (Anlage 2).

Nach vorab geführten Abstimmungen mit dem Leitungsträger des Abwassersammlers (Anlage 3) ist die v. g. Lösung entwickelt worden (Anlage 2), die aber der zeichnerischen und textlichen Festsetzung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche widerspricht. Eine Legitimation dieser Anlieferung mit teilweiser Überdachung, die eine Nebenanlage im Sinne der Festsetzung 3.1 ist, kann daher nur über eine Befreiung erfolgen.

¹ Im Befreiungsantrag (Anlage 2) wird seitens des Antragstellers die textliche Festsetzung 4.1 als für das Vorhaben relevant angesehen. Diese Festsetzung befasst sich ausschließlich mit den an anderer Stelle festgesetzten Sichtdreiecken und deren Freihaltung von jeglicher Bebauung. Maßgeblich ist hier aber die Textliche Festsetzung Nr. 3.1

Gemäß § 31 BauGB kann von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes dann 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 Bebauungsplanes zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde

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

Die Festsetzung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist pauschal in allen Bebauungsplänen östlich entlang der Mannheimer Straße in Abstimmung mit den Leitungsträgern getroffen worden, um Konflikte mit den Leitungen und Bauvorhaben von vorn herein auszuschließen. Da die Nutzung bspw. für Stellplatzanlagen oder Lagerflächen weiterhin möglich bleibt und der Grundzug der Planung hier in der Festsetzung der Gewerbegebiete seinen Ausdruck findet, ist einzuschätzen, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Die Befreiung ist aus folgenden Gründen auch städtebaulich vertretbar.

Die Gestattung des beiliegenden Antrags führte in seiner Umsetzung zu einer Verbesserung der Wohn- und Arbeitsbedingungen (hier: Arbeitsbedingungen) im TG 9. Die Absenkung und der Witterungsschutz der Anlieferung des Lebensmitteldiscounters gehören zum Standard des Unternehmens und bringen zum einen eine erhebliche auch körperliche Erleichterung für die Mitarbeiter und sind in der Lage, sie vor Witterungseinflüssen, denen sie ansonsten ausgesetzt wären, weitgehend zu schützen.

Wesentlicher Bestandteil der städtebaulichen Ordnung in TG 9 und 10 ist die Trennung von Anliefer- und Besucher-Verkehr. Das heißt, dass die Lieferverkehre bisher eine vom Besucherverkehr getrennte Zufahrt benutzen und die Gebäude jeweils von der Westseite aus beliefert werden. Eine Umorganisation wegen der Einhaltung der bestehenden Festsetzung würde zur Überschneidung und gegenseitigen Gefährdung beider Verkehrsarten führen.

Da die Absenkung der Anlieferung stadträumlich nicht in Erscheinung tritt und der geplante Witterungsschutz sich auf den erforderlichen Umfang beschränkt, ist eine Beeinträchtigung des Ortsbildes nicht zu erwarten (Anlage 2).

Nachbarliche Belange sind nicht negativ berührt.

Anlagen:

2. Befreiungsantrag
3. Zustimmung des Leitungsträgers
4. Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 101 D/D1