

## Vorlage

Drucksachen-Nr.:	<b>BV/137/2007/VI-61</b>
Einreicher:	Stadtplanungsamt Herr Friedewald

Beratungsfolge	Status	Termin	Für	Gegen	Enthaltung	Bestätigung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	nicht öffentlich	11.05.2007				
Ausschuss für Bau, Stadtplanung, Vergabe und Umwelt	öffentlich	05.06.2007				

### Mitzeichnung:

Dienststelle (Org.-Dezimale)	61	63	80						
Datum	8.5.07	7.5.07	7.5.07						
Unterschrift (Kurzzeichen)	Liegt vor	Liegt vor	Liegt vor						

### Titel:

Beschluss über die Befreiung von Festsetzungen des B-Planes Nr. 101-G1 "Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet G1" für die Seelmannstraße 12 (Flurstücke 10704, 10705 und 10706 in der Flur 52)

### Beschlussvorschlag:

- Für die Verkaufs- und Ausstellungsfläche der Fa. Pool Center Dessau GmbH in der Seelmannstraße 12 (Flurstücke 10704, 10705 und 10706) wird eine Befreiung von der Festsetzung zur Beschränkung der Verkaufs- und Ausstellungsfläche auf nicht mehr als insgesamt 200 m<sup>2</sup> ausgesprochen.
- Der Fa. Pool Center Dessau GmbH wird eine Verkaufs- und Ausstellungsfläche von maximal 2.800 m<sup>2</sup> in der Seelmannstraße 12 (Flurstücke 10704, 10705 und 10706) für Pools, Schwimmteiche, Schwimmbadabdeckungen und Produkte zur Einbindung von Pools und Schwimmteichen in das Umfeld (z. B. Plastiken, Naturholz- und Pflasterbeläge) zugebilligt.

Gesetzliche Grundlagen:	§ 31 (2) Nr. 2 BauGB, § 6a (2) Pkt. B der Hauptsatzung der Stadt Dessau
Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:	keine
Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	keine
Hinweise zur Veröffentlichung:	keine

**Finanzbedarf/Finanzierung:**

keine Angaben

**Begründung:** siehe Anlage 1

Für den Einreicher:

Dezernent

## Anlage 1:

Das Grundstück Seelmannstraße 12 (Flurstücke 10704, 10705 und 10706) befindet sich im Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 101-G1 "Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet G 1". 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<sup>2</sup> Verkaufs- und Ausstellungsfläche 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 im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 101-G3 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<sup>2</sup> 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 eine deutliche Erweiterung der Ausstellungsfläche für Pools und Schwimmbadausrüstungen erforderlich ist. Dies ist auf dem Grundstück Reichardtstraße 4 nicht mehr möglich, da die Flächenressourcen dort erschöpft sind und im unmittelbaren Anschluss keine freien Flächen zur Verfügung stehen. Deshalb hat der Antragsteller das Grundstück Seelmannstraße 12 (Flurstücke 10704, 10705, 10706) erworben, um dort die notwendige Ausstellungsfläche mit einer zukünftig angelagerten Produktionsstätte für schwimmbadspezifische Ausrüstungen im Gebäude des ehemaligen Straßenverkehrsamtes zu realisieren.

Im Sinne einer zeitgemäßen Präsentation für die Kunden sollen die Produkte (Pools, Schwimmteiche, Poolüberdachungen) in einer gärtnerisch gestalteten Landschaft ausgestellt werden. Neben den Pools und dem Schwimmteich sollen auch weitere Produkte, wie Plastiken aus Granit, Naturholzbeläge und Pflasterflächen als Beispiele für die mögliche Einbindung der Pools in die zukünftige Umgebung ausgestellt werden. Eine solch umfassende Präsentation von Pools in ihrer natürlichen Umgebung ist bisher im mitteldeutschen Raum nicht vorhanden und steigert somit die Wettbewerbsfähigkeit der Firma.

Aufgrund der Größe der Pools (bis zu 8 x 12 m) und des Schwimmteiches (125 m<sup>2</sup>), der Anzahl der ausgestellten Pools und Schwimmbadabdeckungen und der notwendigen gärtnerischen Gestaltung der Freiflächen beträgt der Flächenbedarf 2.800 m<sup>2</sup>. Darin enthalten ist auch ein Beratungs- und Technikgebäude.

Das angebotene Sortiment ist nach einschlägiger Kommentierung nicht innenstadtrelevant. Deshalb sind negative Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur und die Zentralität der Innenstadt nicht zu erwarten. Aufgrund der vertraglich vereinbarten Schaffung einer Produktionsstätte für schwimmbadspezifische Ausrüstungen ist die in der textlichen Festsetzung I, 1.4 vorgeschriebene Kopplung der Verkaufs- und Ausstellungsfläche an einen Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieb in unmittelbaren räumlichen und

betrieblichen Zusammenhang gegeben. Eine Verlagerung der Ausstellungsfläche in andere Bereiche ist nicht möglich, da die enge räumliche Verbindung zum Betriebssitz in der Reichardstraße 4 zwingend erhalten bleiben muss. Die dort zulässige Verkaufs- und Ausstellungsfläche kann auch durch dieses Vorhaben nicht verringert werden.

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 Bebauungsplanes
- Auszug aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes mit Kennzeichnung des betroffenen Grundstückes
- Befreiungsantrag des Antragstellers mit Lageplan vom 08.03.07