

Vorlage

Drucksachen-Nr.:	BV/149/2015/VI-61
Einreicher:	Der Oberbürgermeister
Verantwortlich für die Umsetzung:	Amt für Stadtentwicklung, Denkmalpflege und Geodienste

Beratungsfolge	Status	Termin	Für	Gegen	Enthaltung	Bestätigung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	nicht öffentlich	09.06.2015				
Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt	öffentlich	23.06.2015				

Titel:

Beschluss über die Absicht von einer Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 161 "Krosigkstraße" zur Unzulässigkeit von Einrichtungen für soziale Zwecke zu befreien

Beschlussvorschlag:

Der Absicht der Verwaltung, für das Vorhaben „Einrichtung eines Lehrlingsheimes“ im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 161 „Krosigkstraße“ von der Festsetzung zur Unzulässigkeit von Anlagen für soziale Zwecke zu befreien, wird unter Beifügung folgender Nebenbestimmungen

- Vereinbarkeit des Bauvorhabens mit allen anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 161 und Nachweis der gesicherten Erschließung und
- Nachweis der Einhaltung der in einem Gewerbegebiet nach TA Lärm zulässigen Immissionsrichtwerte von tags 65 dB (A) und nachts 50 dB (A) durch ein Gutachten

zugestimmt.

Gesetzliche Grundlagen:	§ 31 Absatz 2 BauGB § 4 Absatz 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	☒	W 03, W 08
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.

Zusammenfassung/ Fazit:

Begründung: siehe Anlage 1

Für den Oberbürgermeister:

Beigeordneter

Anlage 1:

Der Antragsteller beabsichtigt auf seinem Betriebsgelände in der Kühnauer Straße 9 im Stadtteil Dessau ein vorhandenes Gebäude zu einem Lehrlingsheim umzubauen.

Mit diesem Beschluss soll deshalb die Befreiung von der Festsetzung zur Unzulässigkeit von sozialen Einrichtungen im Geltungsbereich des seit dem 17.12.2005 rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 161 „Krosigkstraße“ als eine Voraussetzung für die spätere Erteilung einer Baugenehmigung herbeigeführt werden.

1. Erläuterungen zum geplanten Lehrlingsheim

Die Gewinnung von Nachwuchskräften ist für den Antragsteller eine wichtige Voraussetzung, um nach der Übernahme des Betriebes aus einer Insolvenz leistungsfähiges Fachpersonal zu akquirieren und somit den Bestand des Unternehmens zu sichern. Als Anreiz eine entsprechende Ausbildung zu absolvieren, soll eine standortnahe kostengünstige betreute Übernachtungsmöglichkeit angeboten werden.

Der Antragsteller beabsichtigt, ab September 2015 einen Ausbildungsjahrgang mit maximal 10 Auszubildenden zu beginnen und diese im Beruf Werkzeugmechaniker, Fachrichtung Formentechnik, auszubilden. Die Ausbildung dauert im Regelfall 3,5 Jahre und wird nach Ausbildungsrahmenplan durchgeführt. Dazu gehören die theoretische Ausbildung in der Berufsschule sowie die praktische Ausbildung in der Firma.

Die praktischen Ausbildungsinhalte werden in der Abteilung Werkzeugbau vermittelt. Ergänzend zum Berufsschulunterricht soll in diesem Objekt auch ein Schulungsraum bzw. ein Lehrkabinett für theoretische Lehrunterweisungen mittels Tafel, DVD, Videorekordertechnik u. ä. Hilfsmitteln, entstehen.

Für eine ganzheitliche umfassende Ausbildung soll so im Kontext zu den betrieblichen Anforderungen im Gebäude der Kühnauer Straße 9 ein Lehrlingsheim errichtet werden. Das betreffende Gebäude liegt im Teilgebiet 3.2 des Bebauungsplanes Nr. 161 „Krosigkstraße“. Das Teilgebiet 3.2 ist als Gewerbegebiet (GE) nach § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Im Bebauungsplan Nr. 161 sind gemäß textlicher Festsetzung 1.2.2 Anlagen für soziale Zwecke nicht Bestandteil der Satzung. Sie sind danach grundsätzlich unzulässig. Aus diesem Grund hat der Bauherr eine Befreiung von der Festsetzung zur Unzulässigkeit von Anlagen für soziale Zwecke des Bebauungsplanes beantragt. Damit wird der Status des § 8 Abs. 3 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung zur ausnahmsweisen Zulässigkeit von Anlagen für soziale Zwecke in Gewerbegebieten hergestellt.

Voraussetzung für die Befreiung und die Beurteilung der ausnahmsweisen Zulässigkeit für eine spätere Erteilung einer Baugenehmigung ist, dass Rahmenbedingungen einer Anlage für soziale Zwecke erfüllt werden und die Einrichtung kein Wohngebäude darstellt. Eine Wohnnutzung im Gewerbegebiet ist nicht bzw. nur ausnahmsweise für einen bestimmten Personenkreis zulässig.

Eine Wohnnutzung liegt immer dann vor, wenn die betreffenden Personen ihre Haushaltsführung eigenständig gestalten können, insbesondere was die Zubereitung und Einnahme von Mahlzeiten, die Reinigung von Wäsche, die Sauberhaltung der Räumlichkeiten usw. betrifft.

Sowohl die räumliche Gestaltung als auch das Organisationsregime müssen deshalb so ausgerichtet sein, dass eine Wohnnutzung im Sinne einer eigenständigen Haushaltsführung nicht möglich ist.

Dies ist der Fall, weil nur zeitweilige Übernachtungen angeboten werden sollen und keine individuellen Sanitär- u. Küchenräume vorhanden sind. Außerdem werden überwiegend Mehrbettzimmer zur Verfügung gestellt. Die Verpflegung erfolgt über einen Lieferservice und eine gemeinschaftlich benutzbare Teeküche (ähnlich einer Schule oder Kindertagesstätte).

2. Beurteilung der Abweichung und Abwägung

Bei der Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen ist das Anliegen des Bauherrn dem öffentlichen Interesse und hier speziell den Zielen des Bebauungsplanes entgegenzusetzen. Alle sonstigen öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften werden eingehalten bzw. ihre Einhaltung ist gemäß der Nebenbestimmungen dieses Beschlussvorschlags im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens regelt sich nach § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (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, kann im Baugenehmigungsverfahren unter bestimmten Voraussetzungen eine Ausnahme oder Befreiung erteilt werden.

Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann nach § 31 Abs. 2 (BauGB) 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 Befreiung 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 Nutzung ist für das Unternehmen wirtschaftlich erforderlich, um Nachwuchskräfte zu generieren. Deshalb hat der Bauherr eine Befreiung von der Festsetzung 1.2.2 des Bebauungsplanes Nr.161 beantragt.

Zu den Grundzügen der Planung

Die begehrte Befreiung dient einem bereits ansässigen Gewerbe- bzw. Industriebetrieb.

Die Grundzüge der Planung werden durch die beantragte Befreiung nicht berührt. Grundkonzeption des Bebauungsplanes ist Flächen für Gewerbebetriebe bereitzustellen. Der Gebietscharakter bleibt auch mit der begehrten Nutzung weiterhin gewahrt. Eine Vorbildwirkung innerhalb des Plangebiets kann wegen der vorhandenen Nutzungsstruktur weitgehend ausgeschlossen werden.

Zur städtebaulichen Vertretbarkeit

Die Befreiung ist städtebaulich vertretbar, wenn das Vorhaben mit einer geordneten und vom Plangeber gewollten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist. Voraussetzung ist insbesondere, dass die Richtwerte der TA Lärm eingehalten werden und das Vorhaben allen relevanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 161 nicht widerspricht.

Die Einhaltung dient auch der Gewährleistung bestehender Nutzungsrechte anderer Gewerbe- und Industriebetriebe im angrenzenden Plangebiet des B-Plans Nr. 101 A 3 wie z. B. der Goldbach Kirchner Raumkonzepte Dessau GmbH.

Nachbarschaftliche Interessenskonflikte sind aufgrund der neuen Nutzung nicht zu erwarten.

Vereinbarkeit mit den öffentlichen Belangen unter Würdigung nachbarlicher Interessen

Die Abweichung ist auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Vernünftige Alternativen zu dieser Vorgehensweise bestehen nicht. Der Bauherr verfügt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 161 über keine Flächen, in denen das Lehlingsheim mit Übernachtungsmöglichkeit regulär zulässig wäre.

Die Einhaltung des geltenden Bebauungsplanes hätte zur Folge, dass die beabsichtigte Errichtung an diesem Standort planungsrechtlich nicht zulässig ist.

Die Schaffung einer planungsrechtlichen Genehmigungsgrundlage wäre ansonsten nur im Rahmen einer Bauleitplanung zu bewältigen. Der Aufwand für eine einfache Änderung des Bebauungsplanes 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 des Bebauungsplanes Nr. 161 „Krosigkstraße“ zur Unzulässigkeit von Anlagen für soziale Zwecke zu befreien unter dem Vorbehalt der Erfüllung der genannten Nebenbestimmungen.

- Anlage 2** Luftbild
- Anlage 3** Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 161
- Anlage 4** Begründung des Antragstellers
- Anlage 5** Grundrisse Erdgeschoss und Obergeschoss