

Bebauungsplan Nr. 168 A1 und 4. FNP-Anpassung "BioPharmapark Dessau" Stadt Dessau-Roßlau

Informationsblatt zum Bebauungsplan im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung
der Öffentlichkeit und der Behörden gem. §§ 3 Abs.1 und 4 Abs.1 BauGB (Stand 18.04.2016)

1. Ausgangslage und Planungserfordernis

Der aus dem ehemaligen Impfstoffwerk Dessau-Tornau hervorgegangene BioPharmaPark an der B 184 hat sich in den vergangenen zwei Jahrzehnten hervorragend entwickelt.

Neben der IDT Biologika und der TEW Technik-Energie-Wasser Servicegesellschaft haben sich hier die Oncotec Pharma Produktion und ein Biotechnologiewerk der MERZ GmbH angesiedelt und stabilisiert. Deutlich über 1.500 Arbeitsplätze machen den Standort zu einem Arbeitsstättenschwerpunkt in der Region, wobei vor allem der hohe Anteil an hoch qualifizierten Arbeitsplätzen aus sozioökonomischer Sicht einen hohen Stellenwert besitzt.

Die Entwicklung bei Neuansiedlungen und Erweiterungen nimmt immer weitere Flächen in Anspruch. Die Dynamik des Ansiedlungsgeschehens ist ungebrochen. Insbesondere große zusammenhängende Flächen mit geringen Restriktionen für industrielle Nutzungen werden verstärkt nachgefragt.

Eine Umstrukturierung der Bestandsgebiete zur Generierung neuer Bauflächen unter Auflösung und Verlagerung möglichst vieler Nachbarschaftskonflikte einerseits und eine Flächenneuausweisung nördlich des bisherigen Bebauungsplangeltungsbereichs andererseits sind die übergeordneten Ziele für die Bauleitplanung.

Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau hat bereits in seiner öffentlichen Sitzung am 10. Juli 2013 beschlossen, den Flächennutzungsplan des Stadtteils Dessau für die Ortschaft Rodleben im Sinne einer Gewerbebeerweiterung nach Norden zu ändern.

Übersicht der Planungshistorie

Das Plangebiet "BioPharmapark Dessau" liegt in der Gemarkung Rodleben in der Stadt Dessau-Roßlau des Landes Sachsen-Anhalt. Der Pharmastandort liegt eingebettet zwischen weiten landwirtschaftlichen sowie landwirtschaftlichen Nutzflächen nördlich der Stadt Dessau-Roßlau.

Ihren Ursprung nahm die Entwicklung des Pharmastandortes in dem 1921 in Dessau gegründeten Bakteriologischen Institut der Anhaltischen Kreise. Dort begann bereits 1925 die gewerbliche Produktion. 1985 wurde aufgrund gestiegener Anforderungen an die Produktionskapazitäten am Standort Rodleben/Tornau eine neue Produktionsstätte errichtet. Diese bildete den Grundstein des heutigen Pharmastandortes Rodleben.

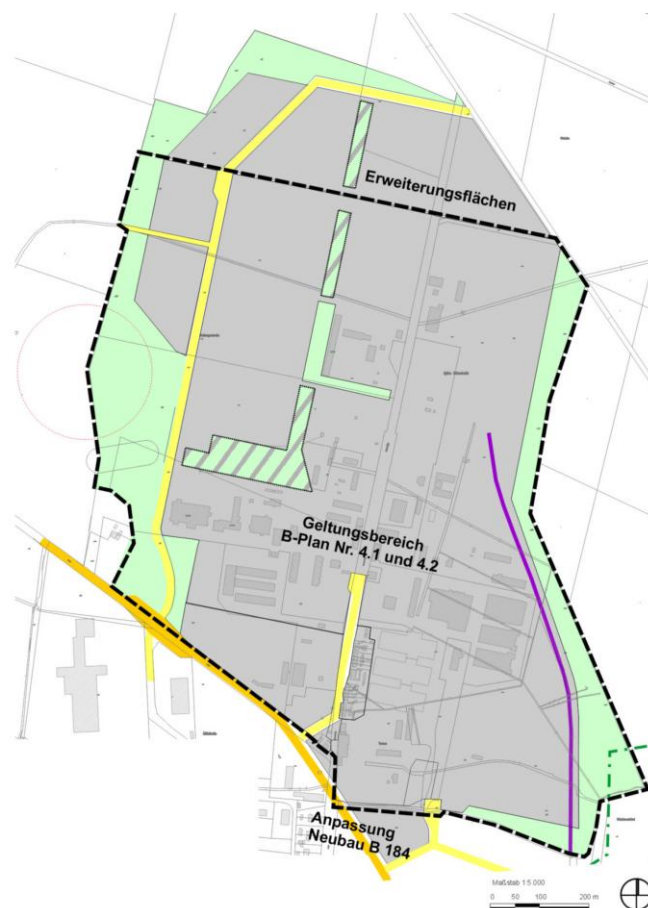
Auf Grundlage einer Standortentwicklungsstudie aus dem Jahr 2003 erfolgte ein langfristiger Ausbauplan zur Entwicklung des Industriestandortes.

Hierzu wurden Bauleitverfahren angestoßen, welche insbesondere die zentralen Flächen planungsrechtlich sichern sollten.

Die Bauleitverfahren B-Plan Nr. 168 A / Stand 2005 (ursprünglich B-Plan Nr. 4.1) sowie B-Plan 168 B / Stand 2006 (ursprünglich B-Plan Nr. 4.2) wurden bis zur Rechtskraft durchgeführt.

Im Jahr 2010 erfolgte ein Planverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 168 A.

Ziel des nun vorliegenden Bebauungsplanverfahrens ist die bereits im Jahr 2003 geplanten betriebseigenen nördlichen Reserve- oder Ergänzungsflächen zu aktivieren sowie Anpassungen für das bestehende Betriebsgelände im Bereich des ursprünglichen Planbereiches 168 A.



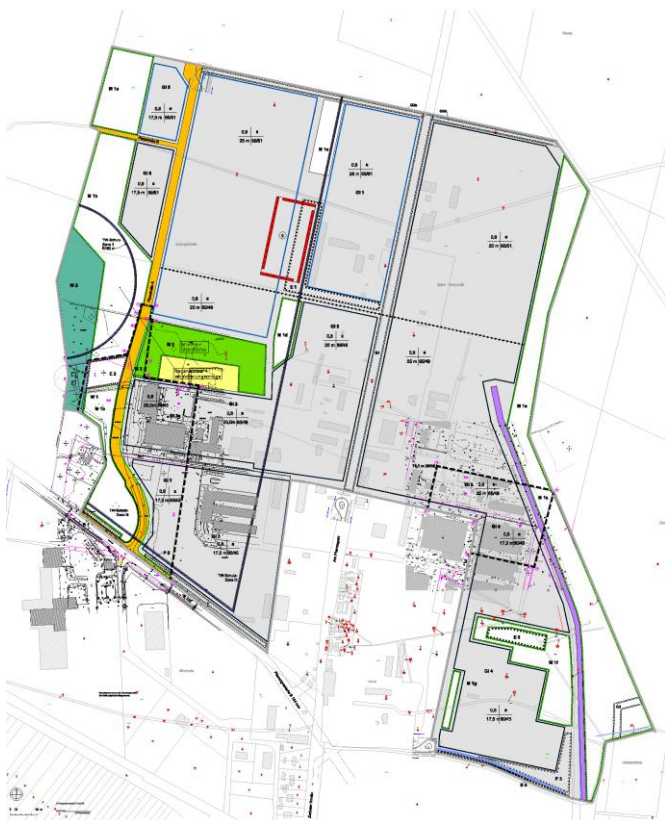
Ursprünglicher Vorentwurf aus dem Jahr 2003

Prüfung alternativer Standorte

Grundsätzlich werden mit den Planungen für die Erweiterung des Industrieareals, die maßgeblichen Ziele und Grundsätze der Regional- und Landesplanung eingehalten bzw. umgesetzt. Mit dem Ziel (Z 58) soll insbesondere für den Bereich Roßlau/Rodleben ein Schwerpunktstandort für Industrie und Gewerbe gesichert werden. In der Begründung zum Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt heißt es: „Die bereits im LEP 1999 festgelegten Vorrangstandorte sollen neben den Investitions-Vorrangstandorten entsprechend dem Bedarf weiterentwickelt werden. Damit soll eine Neuausweisung von Gebieten an anderer Stelle vermieden werden. Das dient der Verkehrsvermeidung und der Vermeidung der Zersiedlung der Landschaft sowie der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme an einem neuen Standort.“

Im Rahmen einer Standortvariantenuntersuchung wurden die Grundstücksverfügbarkeit, das Umfeld und die Standortverknüpfung zwischen den bestehenden und geplanten Betriebsteilen als Entwicklungschance gesehen. Eine mögliche Verlagerung von neuen Betriebsteilen in andere Gewerbegebiete stand nicht zur Debatte. Insbesondere die technologische Verknüpfung der Produktionsabläufe lässt eine Zersplitterung des Betriebes nicht zu. Weiterhin kann auch eine sogenannte 0-Variante nicht zum Tragen kommen, da ein Stillstand innerhalb des Bestandes die Zukunftsfähigkeit des Betriebes stark einschränken würde.

Im Rahmen der Voruntersuchung erfolgte eine Konzentration auf den Kernbereich innerhalb der bereits neu erstellten Erschließungsstraße (Planstraße A), so dass die ursprünglich westlichen Erweiterungsflächen entfallen können. Dies ermöglicht eine Verlagerung eines Teils der internen Grünflächen (Maßnahmenflächen) und sichert somit großflächig zusammenhängende Industriebauflächen.



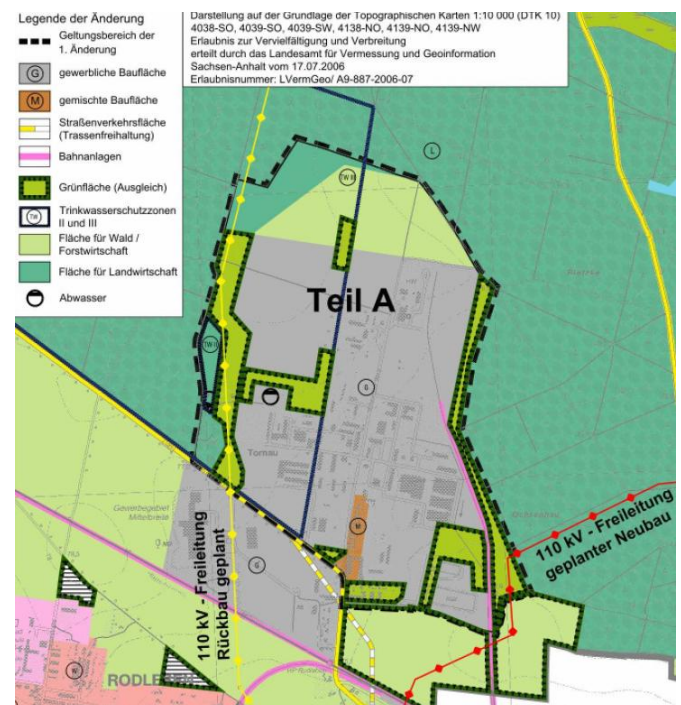
Rechtsgültiger Bebauungsplan Nr. 4.1 (Stand 2004) und Nr. 168 A (zwei Anpassungen / Stand 2010) / Ausgangslage der Plananpassung Bebauungsplan Nr. 168 A1

Ableitung aus dem Flächennutzungsplan / Anpassungserfordernis

Durch die Nutzungsänderung und Außenbereichssituation (§ 35 BauGB) im nördlichen Erweiterungsbereich besteht die Notwendigkeit nicht nur den Bebauungsplan sondern auch den Teilflächenutzungsplan (FNP) der Stadt Dessau im Hinblick auf die neue Zweckbestimmung zu ändern. Im rechtsgültigen FNP Dessau / Ortschaft Rodleben von 2007 ist eine landwirtschaftliche Fläche für den Erweiterungsbereich dargestellt. Eine Änderung und Anpassung des FNP ist dementsprechend erforderlich.

Für die zu berücksichtigenden Auswirkungen im Hinblick auf Natur und Landschaft, den Artenschutz bzw. schutzwürdige Umgebungenutzungen ist ein Bebauungsplanverfahren als Koordinierungsinstrument erforderlich. Hierzu gehören auch die Klärung der Erschließungsanforderungen sowie die Festlegung notwendiger umweltrelevanter Ausgleich- oder Vermeidungsstrategien.

Zur Gewährleistung eines zügigen Planungsablaufes sollen die 4. Änderung des FNP und die Aufstellung des Bebauungsplanes im Parallelverfahren erfolgen.

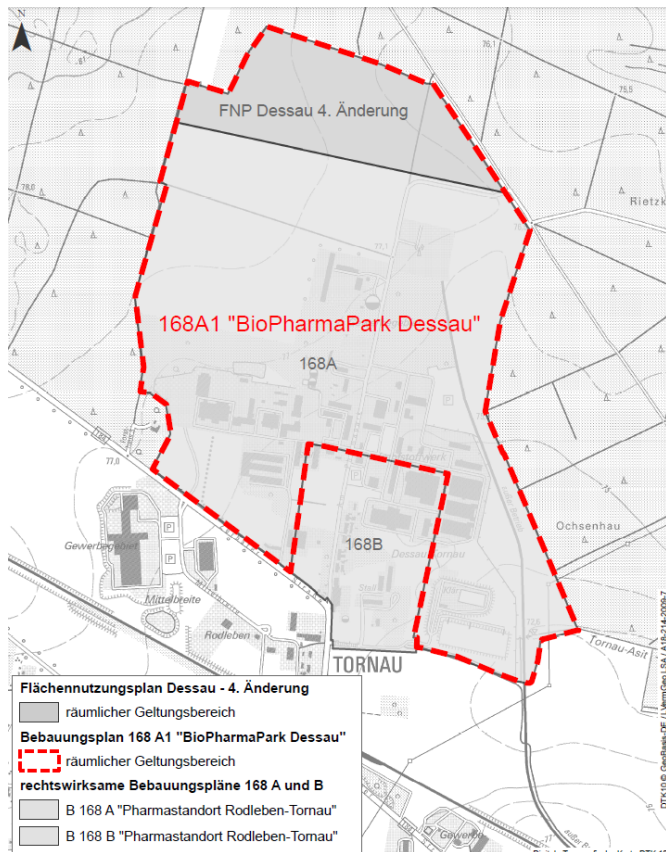


Rechtsgültiger Flächennutzungsplan Dessau, Ortschaft Rodleben (2003); hier 1. Änderung mit Stand 02/2007

2. Geltungsbereich Bebauungsplan 168 A1

Der Geltungsbereich, welcher dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 168 A1 "BioPharmapark Dessau" vom 30.09.2015 zugrunde liegt, umfasst den nachfolgend abgedruckten Umgriff. Das Bebauungsplangebiet Nr. 168 A1 umfasst insg. ca. 107 ha (davon ca. 16,5 ha Erweiterung) wird somit begrenzt:

- im Norden durch Waldflächen;
- im Nordosten durch den Verlauf der sogenannten Schlossallee sowie Waldflächen;
- im Osten durch Waldflächen;
- im Süden durch landwirtschaftliche Flächen, den Geltungsbereich des B-Planes 168 B sowie der Bundesstraße B184;
- im Westen durch Waldflächen.



Darstellung des Geltungsbereiches der Änderung des B-Planes Nr. 168 A1 und der 4. FNP-Anpassung

3. Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadt Dessau-Roßlau hat in ihren Zielformulierungen für Rodleben folgendes festgelegt. Rodleben ist vorrangiger Standort für die Chemie- und Pharmaindustrie. Die gewerblichen Bauflächen sind vorrangig an zentralen Orten bzw. regional bedeutsamen Standorten für Gewerbe vorzusehen. Vor weiteren Neuausweisungen von Gewerbeflächen sind die an Altstandorten vorhandenen Potenziale weiter zu nutzen bzw. Konversionsflächen wieder nutzbar zu machen. Dies gilt für produzierendes Gewerbe und produktionsorientierte Dienstleistungen.

Nach der Entwicklung der letzten Jahre hat sich herausgestellt, dass die wirtschaftliche Stabilisierung des ansässigen Betriebes IDT/TEW ständige Erweiterungen erfordern. Derzeit basieren die baulichen Erweiterungen auf der Ergänzung der bereits vorhandenen Produktionsbereiche sowie in Richtung Süden mit dem Schwerpunkt Verwaltung, Qualitätskontrolle und öffentliche Repräsentation. Zukünftig soll der Entwicklungsschub in Richtung Nord fortgeführt werden. Hierzu dienen einerseits die bereits planungsrechtlich gesicherten Bauflächen als auch die Erweiterungsfläche nördlich des jetzigen Bebauungsplanes 168 A. Dementsprechend verfolgt der Bebauungsplan zwei generelle Ziele:

1. Teilweise Neuorientierung der vorhandenen industriell-gewerblichen Nutzflächen mit planungsrechtlich relevanten und flexiblen Rahmenbedingungen für eine zukunftsorientierte industrielle Entwicklung. Einbeziehung weiterer Produktionsstätten und Firmen am Standort sowie weitestgehende Verlagerung der inselartigen Freiflächenstrukturen in den Randbereich zur Stärkung der bereits eingeleiteten Eingrünungsstrategie.

2. Langfristige planungsrechtliche Sicherung der betriebseigenen nördlichen Ergänzungsflächen für eine industrielle Entwicklung, planungsrechtliche Sicherung der öffentlichen Erschließung sowie Sicherung der bereits umgesetzten Ausgleichsmaßnahmen.

Die Vorzugsvariante (Vorentwurf) zur städtebaulichen Entwicklung am Ende dieses Informationsblattes zeigt die angestrebte Bauflächenentwicklung.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist zu prüfen, ob Festsetzungen zu baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen angepasst werden können. Anhand einer schalltechnischen Untersuchung wird im Rahmen der Bebauungsplanung die Wechselwirkung und Beeinflussung auf und durch die Umgebung neu bewertet und durch Festsetzungen eingeschränkt. Insbesondere ist die gewerbliche Nutzung im Bereich des ehemaligen Schlachthofes zu klären, um ggf. die Lärmkontingente im südlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes anzuheben.

Weiterhin werden ein artenschutzfachlicher Beitrag sowie eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie ein Kompensationskonzept erstellt.

4. Erschließung

Zukünftig wird die Anbindung des Plangebietes über zwei Hauptzufahrten erfolgen. Zum einen über die neu geschaffene Erschließungsstraße bis zur Wendeschleife und zum anderen über die Straße am Pharmapark bis zum neuen Empfangsgebäude.

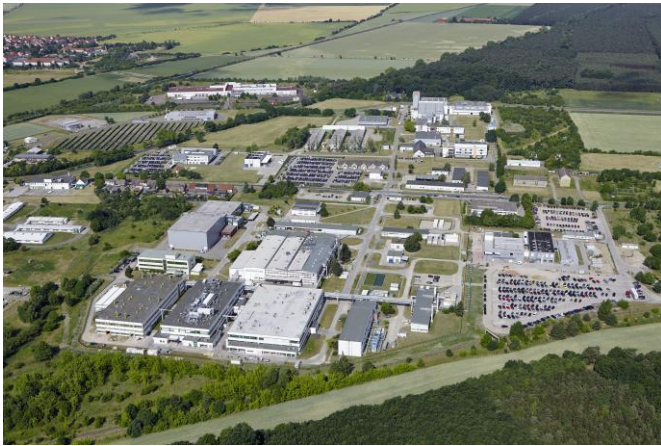
Die innere Erschließung erfolgt auf den vorhanden oder neu zu erstellenden betriebseigenen Verkehrsstraßen, welche flexibel den jeweiligen Entwicklungen angepasst werden können. Die von einer Bebauung freigehaltenen Trassen dienen gleichzeitig der internen Medienversorgung. Ver- und Entsorgungsleitungen der technischen Infrastrukturererschließung sind vorgeklärt und können innerhalb des bestehenden Netzes erweitert und an die jeweiligen Neubaulandstände herangeführt werden.

Der ÖPNV (BUS) erhält einen Haltepunkt südlich des Empfangsgebäudes in der Straße Am Pharmapark. Eine Wendeanlage sichert hier das Rangieren und dient auch als Abschluss der Straße Am Pharmapark, die aber außerhalb des Plangebiets (Geltungsbereich) des Bebauungsplanes Nr. 168 A1 liegt.

Im südöstlichen Teil des Plangebietes befindet sich eine betriebliche Gleisanlage. Für einen Teilabschnitt soll die Funktion einer privaten Bahnanbindung auch weiterhin langfristig gesichert werden.

5. Städtebauliche Entwicklung

Im Laufe der letzten 20 Jahre ist insbesondere der südliche Teil des Industriegeländes entwickelt worden. Hier stößt man bereits auf Flächenengpässe. Mehrere neue Industrie- und Produktionsanlagen teilweise mit Reinraumausrüstung, Laboratorien und Entwicklungsbereiche sind entstanden.



Luftbild der südlichen Industrieflächen (Foto in Richtung West)

Derzeit entstehen oder sind geplant: ein weiteres Verwaltungsgebäude, ein Gebäude für Qualitätskontrolle sowie ein neues Empfangsgebäude.



neues Verwaltungsgebäude (Architekt: Goldbeck)



in Planung neues Empfangsgebäude (Architekt: Brosig+Mengewein und Partner)

Im Sinne einer strategischen Planung soll nun das nördliche Baufeld für Erweiterungsmöglichkeiten weiter vorbereitet werden. Aus den Erfahrungen der bisher gültigen Festsetzungen des gültigen Bebauungsplanes soll langfristig Planungssicherheit mit größerer Flexibilität entstehen. Problematisch zeigten sich die ursprünglich optional angedachten internen Baufluchten oder Bauhöhen, welche sich nicht immer mit den funktionellen und planerischen Erfordernissen eines sich entwickelnden Werksgeländes deckten. Dementsprechend bestand bereits 2010 ein Anpassungserfordernis durch 1. Änderung des B-Planes Nr. 168A.

Weiterhin ist hier trotz einer einsetzenden Auflösung der Siedlungs- und Wohnnutzungen im Bereich der Straße Am Pharmapark eine Rücksichtnahme mit Bezug auf die vorhandene Mischnutzung gegeben. Insofern besteht das Bestreben zukünftig großflächige Entwicklungen langfristig eher in das nördliche Betriebsgelände zu fokussieren. Durch die veränderte Situation im Bereich des Gewerbestands südlich der B 184 sind möglicherweise größere Spielräume einer schalltechnischen Inanspruchnahme vorhanden. Da hier der Betrieb des Schlachthofes eingestellt wurde und die weiteren Flächen für eine Photovoltaikanlage genutzt werden, bestehen andere Voraussetzungen für eine gebietsumfassende schalltechnische Bewertung. Dementsprechend wird eine Neufestlegung der zulässigen Schallimmissionen untersucht.

Die Absicht für eine interne Verlagerung des Regenrückhalte- und Versickerungsbeckens ermöglicht auch eine Neuorientierung der inneren Grünstrukturen. Langfristig stellen ohnehin die ausgewiesenen internen Maßnahmen- und Grünflächen mit einer naturnahen Entwicklung eine Barrierewirkung innerhalb des Industriegebietes dar. Dementsprechend sollen diese weitestgehend in die Randbereiche verlagert werden. Hierzu erfolgt eine gutachterliche Begleitung zur Bewertung der vorhandenen Situation und einer zukünftigen ausgeglichenen Kompensation dieser Eingriffe.

Eine Ausnahme bildet eine Maßnahmenfläche im Bereich des ausgewiesenen Bodendenkmals. Hier soll der Vegetationsbereich deckungsgleich mit dem Denkmalbereich erweitert werden. Da es sich um ein vermutetes Bodendenkmal handelt, sollen durch die langfristige Baufreihaltung insbesondere Bodenbewegungen weitestgehend verhindert und somit zwei Umweltbelange berücksichtigt werden.

Geplant ist auch weiterhin mindestens 20 % der Flächen gemäß der beabsichtigten GRZ 0,8 gärtnerisch angelegt.



Beispiel einer geplanten Außenanlage für den Neubau der Qualitätskontrolle (Planer Außenanlage: IB Richter / Architekt: Brosig+Mengewein und Partner)

6. Zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltbelange

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren nach BauGB aufgestellt. Die Umweltprüfung erfolgt hier gemeinsam für den Bebauungsplan und die Änderung des Teilflächennutzungsplanes, welche im Umweltbericht als Teil der Begründung dargestellt wird. Im Bauleitplanverfahren erfolgen parallel mit Änderung des Teilflächennutzungsplanes artenschutzrechtliche Prüfungen, Prüfungen zur Vereinbarkeit mit der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Verträglichkeit), die Erfassung von Arten, das Kartieren von Biotop-

typen und die Bearbeitung der Anforderungen aus der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Im Rahmen des Umweltberichtes für den Bebauungsplan Nr. 168 A1 werden die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt und für das 4. FNP-Änderungsverfahren abgeleitet.

Eine zunächst überschlägige Betrachtung der Schutzgüter ergibt sich aus der nachfolgende Tabelle:

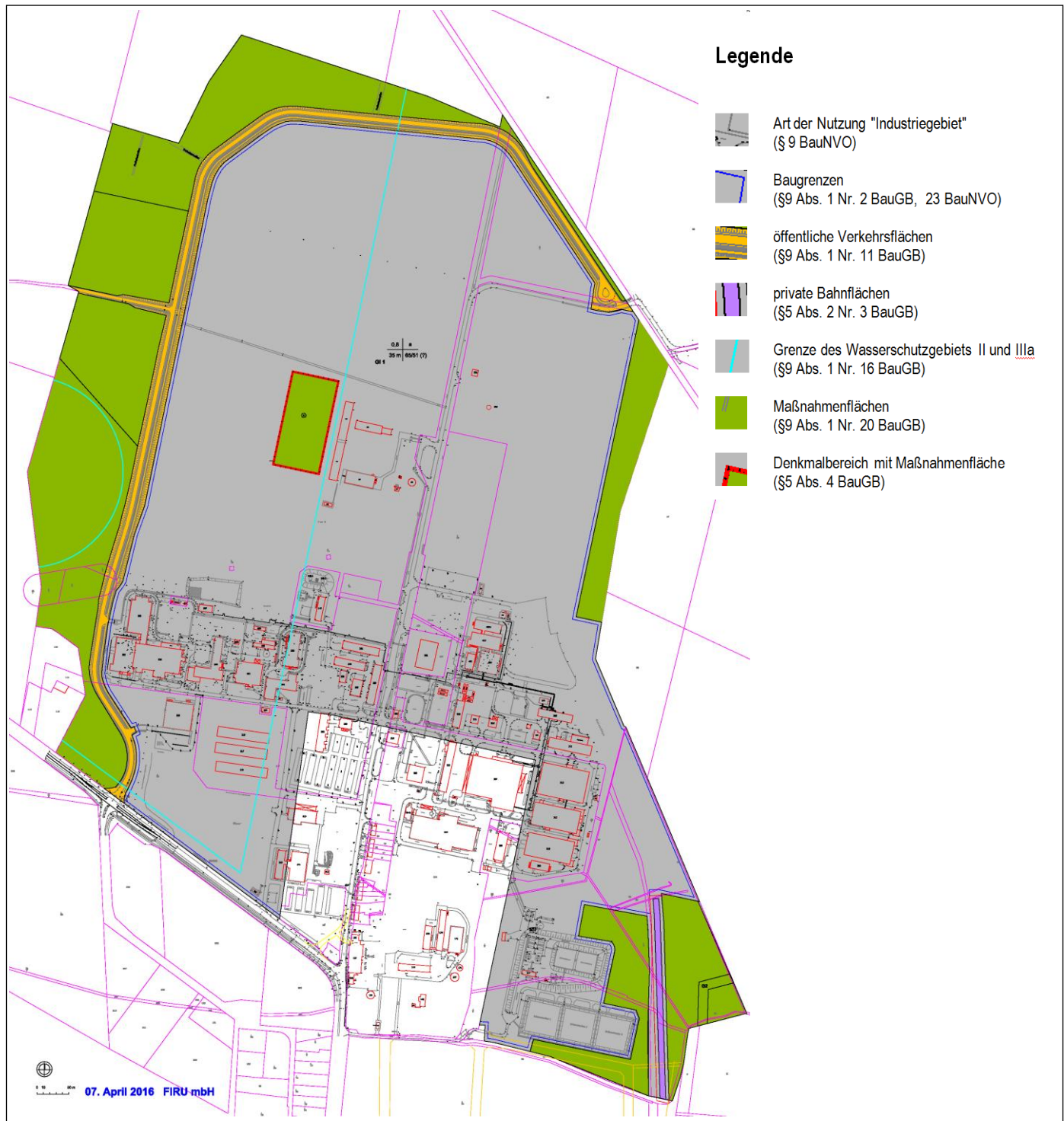
umweltrelevantes Schutzgut	Umweltzustand sowie zu erwartende Auswirkungen	erste Bewertung im Rahmen der Vorprüfung zum Umweltbericht
Mensch und Bevölkerung	Das Plangebiet umschreibt den Standort des Industrie- und Pharmaparks in Rodleben nördlich der B 184 als vorgeprägtes Industriegebiet. Eingestreut sind Wohngebäude auf der östlichen Seite der südlichen Straße Am Pharmapark und umgrenzende landwirtschaftliche oder waldgeprägte Flächen. Lagebedingt ist insbesondere eine Vorbelastung durch gewerbliche und verkehrsbedingte Schallemissionen festzustellen. Durch die Erweiterung des Industriegebietes ist ein höherer Anteil an Anlieferungs-, Pendler- oder Besucherverkehr zu erwarten. In diesem Zusammenhang werden Veränderungen hinsichtlich der örtlichen Lärmbelastungssituation erwartet.	Es werden weitere Industrieanlagen und ergänzende bauliche Anlagen mit regionaler Reichweite im Plangebiet geschaffen und hierdurch der Arbeitsstättenschwerpunkt in der Region gestärkt. Zum Planentwurf werden verkehrstechnische Erhebungen und Erhebungen zum Gewerbelärm und daraus schalltechnische Bewertungen abgeleitet. Im Ergebnis des schalltechnischen Gutachtens erfolgen ggf. neue Festsetzungen zu Obergrenzen oder ggf. zu ergreifende Vorkehrungen zum Schutz der menschlichen Gesundheit vor schädlichen Umwelteinwirkungen. Schwerpunkt der Betrachtung sind in erster Linie die Auswirkungen auf die Siedlungshäuser im Bereich der Straße am Pharmapark als auch Wohnbereiche der allgemeinen Umgebung.
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	<u>Pflanzen</u> Die Biotopausstattung ist insgesamt als deutlich anthropogen geprägt zu bewerten. Ein Großteil des Geltungsbereichs wird derzeit industriell / gewerblich genutzt. Das Plangebiet wird dabei von großflächigen, versiegelten Betriebs- und Verkehrsflächen sowie von mehrgeschossigen Produktions- und Verwaltungsgebäuden geprägt. Auf den nicht bebauten Grünflächen des Betriebsgeländes stehen zahlreiche hochwüchsige, überwiegend standortgerechte Einzelbäume und Baumgruppen. Verbreitet liegen zwischen den Verkehrsflächen und Betriebsgebäuden auch intensiv gepflegte Zierrasen und Ziergehölzbestände. Der nördliche Teil des Plangebiets wird von einer intensiv genutzten Ackerfläche eingenommen. Das Plangebiet ist insgesamt relativ strukturarm und von geringem bis mittlerem ökologischem Wert. <u>Tiere</u> Auf der Grundlage der Biotoptypenkartierung wurden die erfassten Lebensräume hinsichtlich ihrer Eignung für die Lebensraumanprüche planungsrelevanter Arten untersucht. Insbesondere wurde im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach potenziellen Habitaten für Vertreter relevanter Tiergruppen gesucht. Ferner wurde das Untersuchungsgebiet auf geeignete	Bei Eingriffen besteht über den Bebauungsplan Kompensationspflicht. Bereits i. S. d. naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vorliegende Bindungen müssen berücksichtigt und entsprechend kompensiert werden. Es wird davon ausgegangen, dass der vollständige ökologische Ausgleich nicht innerhalb des Geltungsbereichs erbracht werden kann. Somit sind Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs umzusetzen und geeignete Möglichkeiten zu suchen. Zur Beurteilung der Planwirkungen auf die Tierwelt wird ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Für den Fall der Betroffenheit von geschützten Tierarten müssen vor Baubeginn geeignete Schutzmaßnahmen ergriffen werden.

umweltrelevantes Schutzgut	Umweltzustand sowie zu erwartende Auswirkungen	erste Bewertung im Rahmen der Vorprüfung zum Umweltbericht
	Habitatstrukturen für Fledermäuse, Brutvögel, Reptilien und Amphibien in Augenschein genommen. Die Lebensbedingungen für die Tierwelt sind eingeschränkt. Wesentliche Auswirkungen der Neubebauung sind durch Beanspruchung der Vegetation und daran gebundene Lebensraumfunktionen zu erwarten.	Unter Berücksichtigung der Biotoptypen im Plangebiet werden derzeit Erfassungen von Fledermäusen, Vögeln, Reptilien und Amphibien vorgenommen.
Boden und Bodenbelastungen	Eine weitgehende Überprägung der Bodenschichten ist unter Berücksichtigung der historischen und jetzigen Nutzung anzunehmen. Altlasten sind derzeit nicht bekannt.	Bei einer Bebauung bzw. Versiegelung der geplanten Baufelder geht weitere nicht versiegelte Bodenfläche verloren. Bereits i.S.d. naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vorliegende Bindungen müssen berücksichtigt und ebenfalls entsprechend kompensiert werden.
Wasser: Oberflächengewässer, Grundwasser	Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Überschwemmungsgebiet oder einem überschwemmungsgefährdeten Bereich. Die Versickerungsfähigkeit der Bodenoberflächen im Plangebiet ist infolge der großflächigen bestehenden Versiegelungen bereits eingeschränkt. Bei ansteigendem Versiegelungsgrad im Baugebiet müssen Möglichkeiten zur Niederschlagsrückhaltung geprüft werden. Über den aktuellen Zustand maßgeblich hinausgehende Beeinträchtigungen, respektive schädliche Auswirkungen auf das Grundwasser werden nicht erwartet. Im Plangebiet befinden sich Wasserschutzzonen der Stufe II und IIIa.	Ein Entwässerungskonzept wird den Bestand und die Entwicklung der Entwässerung darstellen. Beeinträchtigungen des Grundwassers durch weitere Versiegelungen werden bilanziert. Ggf. notwendige Minderungsmaßnahmen können voraussichtlich durch Regelungen des Bebauungsplanes bewältigt werden. Der lokale Wasserhaushalt sowie das Wasserregime der größeren Zusammenhänge von Elbe und Mulde werden durch die Planung nicht beeinflusst. Die Wasserschutzgebietsverbote werden berücksichtigt. Im Bereich der Stufe II erfolgen keine baulichen Ausweisungen. In der Stufe IIIa werden die Rahmenbedingungen der zulässigen Nutzungen eingehalten. Das IDT/TEW lässt auf Grund behördlicher Auflagen in Zusammenarbeit mit dem DHW Rodleben die aktuellen Rahmenbedingungen und Flächenausweisungen hinsichtlich der TW-Schutzzonen derzeit prüfen.
Luft	Das Plangebiet ist einer Vorbelastung durch die B 185 sowie die bestehenden Industrieansiedlungen ausgesetzt. Durch das zu erwartende erhöhte Verkehrsaufkommen sind keine erheblichen (gesundheitsgefährdenden) zusätzlichen Luftbelastungen zu erwarten. Kalt- oder Frischluftabflüsse sind nicht bekannt.	Die örtliche Luftqualität von Dessau-Roßlau wird durch die Planung nicht verändert. Auf Grund des technisch hohen Standards der Anlagen sind keine Luftverunreinigungen oder produktionsbedingte Geruchsbelästigungen nachweisbar. Derzeit ist keine Anpassung oder weitergehende Prüfung abzuleiten.
Klima	Das lokale Mikroklima wird am Standort der Neubebauung und über stark befestigten Flächen punktuell verändert, wenn zusätzliche Wärmespeicher entstehen. Maßnahmen zum Ausgleich können am Gebäude, durch Dämmung, Eingrünung etc. erfolgen. Die Durchlüftungssituation wird nicht erheblich verändert.	Mikroklimatische Veränderungen im Plangebiet sind für die auf Dessau-Roßlau wirkenden großräumigeren Klimaprozesse nicht von Bedeutung.

umweltrelevantes Schutzgut	Umweltzustand sowie zu erwartende Auswirkungen	erste Bewertung im Rahmen der Vorprüfung zum Umweltbericht
Landschaft, Landschaftsbild, Erholungswert	Das Landschaftsbild im Bereich des Plangebiets wird geprägt durch eine großflächige industriell-gewerbliche Bebauung. Aufgrund der topographischen Gegebenheiten (relativ eben, der randlichen Eingrünung durch die angrenzenden Waldgebiete sowie der Gebäudehöhen) ist das Plangebiet nur aus südlichen Richtung einsehbar. Das Plangebiet selbst ist für die Erholungsnutzung ungeeignet.	Durch die geplante Errichtung baulicher Anlagen sind weitere Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes möglich Diese möglichen Beeinträchtigungen werden im Rahmen der Eingriffsregelung bewertet. Der Grünordnungsplan trifft auch hinsichtlich der Vermeidung, Minimierung und des Ausgleichs von Eingriffen die erforderlichen Aussagen Historische Wegebeziehungen bleiben grundsätzlich erhalten, werden aber teilweise verlagert, so dass keine Querung des Gewerbebereiches mehr erfolgt. Dies betrifft Fernwander- und Radwegeverbindungen auf der Planstraße A und B mit Verbindungen nach Rodleben und in Richtung Spitzberg, Streetz sowie Roßlau.
Kulturgüter und sonstige Sachgüter	Im Rahmen der technischen Planung sind vorhandene Sachgüter wie Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Straßen und Fußwege zu beachten. Der Umbau des Erschließungsnetzes erfolgt ergänzend und bedarfsorientiert. Bodendenkmäler sind innerhalb des Plangebietes vorhanden oder werden vermutet.	Das Bodendenkmal wird planungsrechtlich gesichert und wird durch eine Grünausweisung ohne Bebauungsmöglichkeit langfristig geschützt oder bleibt unangetastet.
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Relevante Wechselwirkungen sind derzeit abzuleiten aus dem sich verändernden Überbauungsgrad, Bodenversiegelung, Wasserhaushalt und Wegfall von Vegetationsflächen, welche wiederum Lebensräume von Tieren sind. Desweiteren bestehen Wechselwirkungen hinsichtlich veränderter Verkehrsströme und Gewerbeentwicklungen gegenüber Anwohnern.	Die Wechselwirkungen werden im Rahmen der Umweltprüfung bewertet und relevant dargestellt.

7. Bebauungsplankonzeption (Vorentwurf) für den Bebauungsplan Nr. 168 A1 "BioPharmapark Dessau"

Ansprechpartner der Stadtverwaltung: Amt für Stadtplanung, Denkmalpflege und Geodienste, Finanzrat-Albert-Str. 2, 06862 Dessau-Roßlau
Herr Schmidt 0340 / 204-1161, Frau Neumann 0340 / 204-2261



8. Das weitere Planverfahren

Zur Ermittlung der abwägungsrelevanten Belange wird das Bebauungsplanverfahren mit einer zweistufigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt. Für die frühzeitige Beteiligung (gem. § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB) wird anhand dieses Informationsblattes mit dem dargestellten Vorentwurf über die geplanten allgemeinen Ziele und Zwecke sowie mögliche wesentliche Auswirkungen der Planung unterrichtet. Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung

sollen Grundlagen für eine weitere Detaillierung der Planung zum Entwurf und die spätere förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und Träger öffentlicher Belange (gem. § 3 Abs.2 und § 4 Abs.2 BauGB) sein. Es besteht dann wiederum die Möglichkeit der öffentlichen Meinungsäußerung zur Entwicklung des Plangebietes. Der Entwurf ist nach der Abwägung sodann maßgebend für die Schaffung eines verbindlichen öffentlichen Baurechts und soll letztendlich als Satzung beschlossen werden.