

Vorlage

Drucksachen-Nr.:	BV/100/2022/III-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	24.05.2022				
Stadtbezirksbeirat Alten, West, Zoberberg	öffentlich	21.06.2022				
Ausschuss für Bauwesen, Stadtentwicklung, Verkehr und Umwelt	öffentlich	30.06.2022				
Stadtrat	öffentlich	12.07.2022				

Titel:

Änderungsbebauungsplan Nr. 102 A „Gewerbegebiet West“ – Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Beschluss:

1. Die in den Anlagen beigefügten Entwürfe

- des Änderungsbebauungsplanes Nr. 102 A „Gewerbegebiet West“ in der Fassung vom 29.04.2022 (Anlage 3) und
- der dazugehörigen Begründung mit Umweltbericht (Anlage 4) einschließlich der Anhänge (Anlage 4.1 bis 4.4)

werden zusammen mit der Übersicht der vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Arten umweltbezogener Informationen (Anlage 5) gebilligt und zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und zur Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB bestimmt. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird beschlossen.

2. Der Reduzierung des Plangeltungsbereiches um die beiden bisher anteilig enthaltenen Flurstücke 14/5 und 2326 der Flur 1, Gemarkung Alten wird zugestimmt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss sowie die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit ortsüblich bekannt zu machen. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und auszulegenden Unterlagen sind zusätzlich auf der Internetseite der Stadt Dessau-Roßlau einzustellen und über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich zu machen.

Gesetzliche Grundlagen:	§ 2 Abs. 2 BauGB, § 2a BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB, § 45 Abs. 3 Kommunalverfassungsgesetz Land Sachsen-Anhalt (KVG LSA)
Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:	Beschluss zur Aufstellung und Durchführung der frühzeitigen Beteiligung zum Änderungsbebauungsplan Nr. 102A – BV/119/2018/III-61
Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	siehe Anlage 3
Hinweise zur Veröffentlichung:	Bekanntmachung im Amtsblatt und im Inter- net

Relevanz mit Leitbild

Handlungsfeld		Ziel-Nummer
Wirtschaft, Tourismus, Bildung und Wissenschaft	☒	W 01
Kultur, Freizeit und Sport	☐	
Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr	☐	
Handel und Versorgung	☐	
Landschaft und Umwelt	☐	
Soziales Miteinander	☐	

Vorlage ist nicht leitbildrelevant	☐
------------------------------------	--------------------------

Steuerrelevanz

Bedeutung		Bemerkung
Vorlage ist steuerrelevant	☐	
Abstimmung mit Amt 20 erfolgt	☒	

Vorlage ist nicht steuerrelevant	☒
----------------------------------	-------------------------------------

Finanzbedarf/Finanzierung:

Durch die Beschlussfassung entstehen der Stadt keine Kosten. Die mit der Planung und Realisierung verbundenen Kosten werden von der Octapharma Dessau GmbH als Vorhabenträgerin übernommen. Dies wird in städtebaulichen Verträgen zur

- Übernahme der Planungskosten,
- Erschließung und
- Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft geregelt.

Zusammenfassung/Fazit:

Mit dieser Vorlage soll der Billigungs- und Auslegungsbeschluss als Voraussetzung für die Durchführung der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs vom 29.04.2022 und der Begründung mit Umweltbericht vom 29.04.2022 einschließlich der Anhänge herbeigeführt werden. Der Bebauungsplan dient dem Ziel, die künftigen Entwicklungen der im Gebiet ansässigen Octapharma Dessau GmbH städtebaulich geordnet zu steuern. Für erforderliche Investitionsmaßnahmen entsprechend den heutigen Anforderungen an ein pharmazeutisches Unternehmen sollen möglichst flexible bauplanungsrechtliche Rahmenbedingungen geschaffen werden. Die Planung dient somit dem Erhalt und der Entwicklung dieses bedeutenden Industriestandortes einschließlich seiner Arbeitsplätze am Standort Dessau-Roßlau.

Begründung: siehe Anlage 1

Für den Oberbürgermeister:

Christiane Schlonski
Beigeordnete für Stadtentwicklung und Umwelt

beschlossen im Stadtrat am:

Frank Rumpf
Stadtratsvorsitzender

Anlage 1:

Sachverhaltsbeschreibung

Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau hat am 13.06.2018 den Beschluss zur Aufstellung des Änderungsbebauungsplanes Nr. 102 A "Gewerbegebiet West" gefasst (BV/119/2018/III-61). Vorhabenträgerin ist die Octapharma Dessau GmbH, welche sich im Antrag auf Einleitung des Planverfahrens vom 08.03.2018 zur vollständigen Tragung der Planungskosten verpflichtet hat.

Vorrangiges Ziel des Verfahrens ist es, durch die Festsetzung sach- und zielgerechter Bauflächen auf der Grundlage der §§ 1 und 9 BauGB in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) die Entwicklung der am Standort ansässigen Octapharma Dessau GmbH unter Berücksichtigung der Entwicklungs- und Erweiterungsabsichten des Unternehmens städtebaulich geordnet zu steuern.

Zur Stabilisierung und Weiterentwicklung des Unternehmensstandortes sollen mittels Verlagerung bzw. Aufhebung von öffentlichen Verkehrsflächen möglichst zusammenhängende gewerbliche Bauflächen entstehen, welche die funktionale Verknüpfung der einzelnen Unternehmensbereiche ungehindert ermöglichen. Dem Ziel der funktionalen Verknüpfung entsprechend, werden Anpassungen der angrenzenden Grünbereiche und Wegebeziehungen erforderlich.

Die im Zuge der weiteren Entwicklung der Octapharma Dessau GmbH am Standort Dessau vorgesehenen Investitionen lassen sich im Rahmen der derzeit geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 102 aus dem Jahre 1991 nicht realisieren und bedürfen daher einer Änderung der örtlichen Bauleitplanung.

Ziel der Stadt Dessau-Roßlau ist die Schaffung optimaler Voraussetzungen für die Entwicklung und Erweiterung des Unternehmens durch eine abgestimmte Festsetzung gewerblicher Bauflächen, untersetzt durch eine neue verbindliche Bauleitplanung.

Vereinbarkeit mit den Zielen der Stadtentwicklung

Die Bauleitplanung dient der Umsetzung des Leitbildes der Stadt Dessau-Roßlau im Bereich des Handlungsfeldes Wirtschaft, Tourismus, Bildung und Wissenschaft. Die Profilierung der Stadt als zukunfts- und wettbewerbsfähiger Wirtschaftsstandort, insbesondere auch im Bereich der Biopharmaindustrie, wird mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes unterstützt.

Verfahren

Der Änderungsbebauungsplan wird im Regelverfahren nach dem BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung wird durchgeführt.

Mit dieser Vorlage soll der Billigungs- und Auslegungsbeschluss für den Entwurf zum Änderungsbebauungsplan Nr. 102 A "Gewerbegebiet West" herbeigeführt werden. Er ist Voraussetzung für die Durchführung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB.

Der Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplanes liegt innerhalb des Plangebietes des rechtskräftigen B-Planes Nr. 102 "Gewerbegebiet West". Er umfasst den nördlichen Teil des Gesamtbebauungsplanes Nr. 102, welcher sich nördlich und süd-

lich der Otto-Reuter-Straße erstreckt.

Folgende Flurstücke der Gemarkung Alten, Flur 1 befinden sich im Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplanes: 14/4, 58/3, 58/4, 58/9 (teilw.), 58/22, 58/23, 58/25, 58/40, 58/49, 58/50, 2323, 2390, 2392, 2393.

Die Flächengröße des Geltungsbereiches beträgt ca. 7 ha.

Frühzeitige Beteiligung

In der Zeit vom 09.07.2018 bis einschließlich 03.08.2018 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Änderungsbebauungsplan Nr. 102 A anhand eines Informationsblattes, welches die wesentlichen Inhalte und Ziele des Planverfahrens darstellte. Im Ergebnis gingen keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein.

Parallel dazu wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt. Die frühzeitige Trägerbeteiligung hat keine Erkenntnisse gebracht, die das Planverfahren grundsätzlich in Frage stellen würden. Die vorgebrachten Hinweise bezogen sich im Wesentlichen auf folgende Themen:

- brandschutztechnische Hinweise in Bezug auf die geplante Einziehung von Straßen- und Wegeführungen, Erhalt der bestehenden Hydrantenstandorte sowie der Feuerwehrumfahrungen,
- Umgang mit den bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen im Bereich der künftig entfallenden Straßen,
- hoher Grundwasserstand; Erforderlichkeit einer hydrologischen Untersuchung,
- Regenwasserverbringung; begrenzte Einleitmöglichkeiten in die Taube,
- Notwendigkeit der Erstellung eines Umweltberichtes sowie eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags und
- Ersatz für eine entfallende Rad- und Fußwegeverbindung.

Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung wurden bei der Erarbeitung der Entwurfsunterlagen berücksichtigt. Erforderliche Fachgutachten wurden erstellt und dem Planentwurf zu Grunde gelegt.

Für die beabsichtigte Rücknahme des Fuß- und Radweges im Plangebiet, welcher vom derzeitigen Wendehammer ausgehend nach Norden und Süden verläuft, wird eine Ersatzwegeführung erforderlich. Im Ergebnis der bisherigen Ämterbeteiligungen und Abstimmungen wird dafür nunmehr eine externe Lösung außerhalb des laufenden Planverfahrens favorisiert. Die Zielstellung geht dahin, die Wegeführung, wie sie bereits als Trampelpfad im Bereich der Bahnflächen (parallel aber mit Abstand zum Gleisverlauf) vorhanden ist, rechtlich zu legalisieren und dauerhaft als Wegefläche zu sichern. Aus diesem Grunde kann der vorab für einen Ersatzwegebau vorgesehene Bereich der Flurstücke 2326 (Eigentum der DVV) und 14/5 (Eigentum der Stadt) aus dem Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplanes herausgenommen werden, da dort dann kein Regelungsbedarf mehr besteht.

Erläuterung der Beschlusspunkte

Mit dem Beschlusspunkt 1 billigt der Stadtrat den vorliegenden Planentwurf in der Fassung vom 29.04.2022 einschließlich der zugehörigen Planbegründung mit Umweltbericht und der Anhänge.

Mit dem Beschlusspunkt 2 wird der Reduzierung des Plangeltungsbereiches um die beiden bisher anteilig enthaltenen Flurstücke 14/5 und 2326 der Flur 1, Gemarkung Alten zugestimmt. Die Geltungsbereichsreduzierung ist möglich, da auf diesen Flächen kein planerischer Regelungsbedarf mehr besteht. Die Ersatzwegeführung für den entfallenden Fuß- und Radweg soll außerhalb des Geltungsbereiches auf Flächen der Bahn erfolgen. Eine Zustimmung der Bahn liegt vor.

Der Beschlusspunkt 3 bestimmt die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes (Anlage 2) sowie der beigefügten Begründung mit Umweltbericht und der Anhänge (Anlage 3). Der Zweck der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange besteht insbesondere darin, der Stadt das erforderliche Abwägungsmaterial zu verschaffen und der Öffentlichkeit, den Nachbargemeinden, den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange die Möglichkeit zu geben, ihre Stellungnahmen in den Planungs- und Entscheidungsprozess einzubringen. Dazu ist es erforderlich, dass der auszulegende Entwurf des Bebauungsplanes von der Mehrheit des Stadtrates gebilligt und zur Auslegung bestimmt wird. Der Stadtrat ist nach § 45 Abs. 3 KVG LSA für diesen verfahrensleitenden Beschluss zuständig.

Weiterer Verfahrensablauf

Nach § 3 Abs. 2 BauGB soll der Planentwurf einschließlich der Begründung mit Umweltbericht, den dazugehörigen Fachgutachten und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Arten umweltbezogener Informationen für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch 30 Tage öffentlich ausgelegt werden. Der Beschluss über den Entwurf und die Durchführung der förmlichen Beteiligung sowie die öffentliche Auslegung ist ortsüblich bekannt zu machen. Über ggf. bestehende Zugangsbeschränkungen auf Grund der Corona-Pandemie und erforderliche Terminabsprachen im Rahmen der Offenlage wird in der Bekanntmachung informiert. Ergänzend erfolgt die Bekanntmachung im Internet auf der Seite der Stadt und auf dem Landesportal.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden von der Beschlussfassung benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die im Rahmen der Beteiligung eingehenden Stellungnahmen werden anschließend der Abwägung zugeführt und der Erarbeitung der Satzungsfassung zum Änderungsbebauungsplan Nr. 102 A "Gewerbegebiet West" zu Grunde gelegt.

Alternativen

Es bestehen keine Alternativen zu der Auslegung des Bebauungsplanentwurfs und der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange. Die beabsichtigten städtebaulichen Maßnahmen können nur über ein Bebauungsplanverfahren in Verbindung mit dem straßenrechtlichen Einziehungsverfahren erreicht werden. Die gesetzlich vorgegebenen Verfahrensschritte sind durchzuführen.

- Anlage 2** Übersichtsplan mit angepasstem Geltungsbereich
- Anlage 3** Entwurf des Änderungsbebauungsplanes Nr. 102A "Gewerbegebiet West" in der Fassung vom 29.04.2022
- Anlage 4** Entwurf der Planbegründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 29.04.2022 mit Anhängen 3.1 bis 3.3
- Anlage 4.1** Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 17.01.2022
- Anlage 4.1.1** Artenschutzrechtliche Stellungnahme zur Errichtung einer Lagerhalle vom 17.06.2016
- Anlage 4.2** Baugrundgutachten vom 10.10.2016
- Anlage 4.3** Schalltechnische Untersuchung vom 10.03.2022
- Anlage 4.4** Hydrologische Standortbeurteilung vom 29.11.2021
- Anlage 5** Übersicht der vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Arten umweltbezogener Informationen