Stadt Dessau-Roßlau

20.09.2023

Vorlage

Drucksachen-Nr.:	**BV/222/2023/I-61**
Einreicher:	Der Oberbürgermeister
Verantwortlich für die Umsetzung:	Amt für Wirtschaft und Stadtplanung

Beratungsfolge	Status	Termin	Für	Gegen	Enthaltung	Bestätigung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	nicht öffentlich	25.09.2023				
Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	öffentlich	05.10.2023				
Ausschuss für Bürgeranliegen, öffentliche Sicherheit und Umwelt	öffentlich	10.10.2023				
Ortschaftsrat Rodleben	öffentlich	11.10.2023				
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Stadtgrün und Mobilität	öffentlich	12.10.2023				
Stadtrat	öffentlich	01.11.2023				

Titel:

4. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Stadtteil Dessau für die Ortschaft Rodleben im Bereich des Biopharmaparks – Billigungsbeschluss und förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung

Beschluss:

1. Der in der Anlage 2 beigefügte Entwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplans für den Stadtteil Dessau in der Fassung vom 29.06.2023 und die dazugehörende Planbebründung mit Umweltbericht (Anlage 3) werden gebilligt und zusammen mit den wesentlich bereits vorliegenden umweltbezogenen Informationen und Stellungnahmen (Anlage 4) zur Veröffentlichung im Internet nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und zur Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB bestimmt. Die Veröffentlichung im Internet sowie die zusätzliche öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB werden beschlossen.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss sowie die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit ortsüblich bekannt zu machen. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung ist 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:	Aufstellungsbeschluss zur Einleitung der 4. Änderung des Flächennutzungsplans vom Stadtteil Dessau für die Ortschaft Rodleben im Bereich des BioPharmaParks vom 10.07.2013 – BV/119/2013/VI-61 Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 168 A1 "BioPharmaPark Dessau" vom 23.09.2015 – BV/217/2015/VI-61 Durchführung der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. 168 A1 "BioPharmaPark Dessau" vom 22.06.2016 – BV/147/2016/III-61
Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	Relevanz faunistischer Daten (Anlage 3.2), Fachbeitrag Artenschutz (Anlage 3.3), schalltechnische Untersuchung (Anlage 3.4)
Hinweise zur Veröffentlichung:	Bekanntmachung im Amtsblatt und im Internet

Relevanz mit Leitbild

Handlungsfeld		**Ziel-Nummer**
Wirtschaft, Tourismus, Bildung und Wissenschaft	[x]	W 01, W 02
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	[x]

Finanzbedarf/Finanzierung:

Durch die Beschlussfassung entstehen der Stadt keine Kosten. Die mit der Planung verbundenen Kosten einschließlich aller erforderlichen Fachgutachten werden von der TEW – Technik-Energie-Wasser Servicegesellschaft mbh (TEW) übernommen. Dies wurde in einem städtebaulichen Vertrag zwischen Stadt und TEW verbindlich vereinbart.

Zusammenfassung/Fazit:

Mit dieser Vorlage soll der Billigungs- und Auslegungsbeschluss als Voraussetzung für die Veröffentlichung im Internet und die Durchführung der öffentlichen Auslegung des Entwurfes der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) für den Stadtteil Dessau vom 29.06.2023 und der dazugehörenden Begründung mit Umweltbericht herbeigeführt werden.

Die Beschlussfassung ist erforderlich, da der parallel in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 168 A1 “Biopharmapark Dessau“ nicht aus den Darstellungen des FNPs entwickelt werden kann. Es sind zusätzliche gewerbliche Bauflächen und Maßnahmenflächen im FNP auszuweisen, wo bisher Landwirtschaftliche Flächen dargestellt waren.

Ziel und Zweck der Bauleitplanung bestehen darin, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere Stabilisierung, Entwicklung und Erweiterung des Biopharmaparks zu schaffen. Die Planaufstellung erfolgt im Regelverfahren.

Begründung: siehe Anlage 1

Dr. Robert Reck
Oberbürgermeister

beschlossen im Stadtrat am:

Frank Rumpf
Stadtratsvorsitzender

Anlage 1:

Sachverhaltsbeschreibung

Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau hat am 23.09.2015 (BV/217/2015/VI-61) den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 168 A1 “Biopharmapark Dessau“ gefasst. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes besteht darin, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere Stabilisierung, Entwicklung und Erweiterung des
Biopharmaparks zu schaffen.

Da die vorgesehene Erweiterung des Biopharmaparks im Norden von den bisherigen Darstellungen des FNPs abweicht und im Süden des Plangebietes Maßnahmenflächen ausgewiesen werden sollen, die dem Bebauungsplan als Ersatzmaßnahme zugeordnet werden, ist parallel zu diesem Bebauungsplanverfahren eine Änderung des FNPs erforderlich. Mit Beschluss vom 10.07.2013 (BV/119/2013/VI-61) wurde dieses Änderungsverfahren bereits eingeleitet (4. Änderung des FNPs vom Stadtteil Dessau für die Ortschaft Rodleben im Bereich des Biopharmaparks).

Mit dieser Vorlage soll der Billigungs- und Auslegungsbeschluss als Voraussetzung für die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur 4. FNP-Änderung für den Stadtteil Dessau herbeigeführt werden.

Das Plangebiet der FNP-Änderung befindet sich in der Gemarkung Rodleben nördlich der Bundesstraße B 184. Es umfasst den Geltungsbereich des bisherigen Bebauungsplans Nr. 168 A “Pharmastandort Rodleben-Tornau, Teilgebiet A“ sowie zusätzlich nördliche Erweiterungsflächen im bisherigen Außenbereich (bis zu den nördlich angrenzenden Waldflächen) sowie südöstlich vom Biopharmapark gelegene Flächen, welche für die externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich werden.

Zielstellung

Das Planverfahren ist erforderlich, da innerhalb der bestehenden Industrieflächen die größtmögliche Flexibilität für bauliche und sonstige Entwicklungen erreicht werden soll. Zusätzliche Bauflächen sollen im Norden ausgewiesen werden.

Weiterhin sind die baulichen und technischen Anforderungen des GMP-Konzepts (Good Manufacturing Practice) des Biopharmaparks zu gewährleisten. Darüber hinaus sollen zusätzliche Flächen für die Ansiedlung weiterer, dem Biopharmapark affiner Unternehmen geschaffen werden. All diese Entwicklungsabsichten bedürfen einer Koordinierung öffentlicher und privater Belange, die allein auf der Grundlage bestehenden Baurechts nicht mehr zu bewältigen sind.

Innerbetriebliche Zwänge, technologische Abläufe und die hohen Qualitäts- und Sicherheitsanforderungen zu Flächen- und Raumbedürfnissen für neue High-Tech-Produktionslagen und pharmazeutische Infrastrukturen machen eine Überplanung der bisher geltenden planungsrechtlichen Festsetzungen sowie auch eine Erweiterung des Biopharmaparks nach Norden erforderlich. Aktuell wird der Bedarf an flexibleren Bauflächen innerhalb des bisherigen gewerblich/industriell geprägten Bereiches sowie darüber hinaus ein weiterer Bedarf an bebaubarer Fläche prognostiziert.

Die erschließungsseitigen Anforderungen wurden bereits durch die Fortführung der Planstraße A (jetzt Prof.-Möhlmann-Straße) nach Norden und Osten den zukünftigen Entwicklungserfordernissen des Biopharmaparks angepasst.

Ziel der Stadt Dessau-Roßlau ist nun die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere Stabilisierung, Entwicklung und Erweiterung dieses überregional bedeutsamen Industriestandortes.

Da die vorgesehene Erweiterung des Biopharmaparks im Norden von den bisherigen Darstellungen des FNPs abweicht und im Süden des Plangebietes Maßnahmenflächen ausgewiesen werden sollen, die dem Bebauungsplan als Ersatzmaßnahme zugeordnet werden, ist parallel zu diesem Bebauungsplanverfahren eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Frühzeitige Beteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte anhand eines Informationsblattes, welches die wesentlichen Inhalte und Ziele des Planungskonzeptes darstellte. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 05.08.2013 bis zum 16.08.2013. Parallel dazu wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt. Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung wurden ausgewertet (siehe Anlage 4), entsprechende Fachgutachten sind erstellt und bei der Erarbeitung der Entwurfsunterlagen zum Bebauungsplan Nr. 168 A1 “Biopharmapark Dessau“ berücksichtigt worden.

Darüber hinaus ist der Biopharmapark Bestandteil verschiedener Gutachten und Konzeptionen, die in den zurückliegenden Jahren im Rahmen der Erarbeitung des Vorentwurfs zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes 2035 erstellt wurden. Dazu zählen die Machbarkeitsanalyse und Projektentwicklungsstudie zur Neuausweisung von Gewerbeflächen, das Flächenkonzept Gewerbe im Rahmen der Neuaufstellung des FNP Dessau-Roßlau und das Gesamtwirtschaftliche Zukunftskonzept für das Oberzentrum Dessau-Roßlau in der Region Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg und der Europäischen Metropolregion Mitteldeutschland.

Diese Konzepte geben den Nachweis, dass keine freien marktrelevanten Gewerbeflächen, insbesondere für pharmaaffine Nutzungen, an anderer Stelle im Stadtgebiet vorhanden sind. Somit wurde sich auf stadtplanerischer Ebene verstärkt auf die Entwicklung neuer Gewerbeflächen im Stadtgebiet konzentriert.

Erläuterung der Beschlusspunkte

Mit dem Beschlusspunkt 1 werden die in den Anlagen beigefügten Unterlagen gebilligt, um damit die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Absatz 2 und § 4 Absatz 2 BauGB zu beteiligen. Für diesen verfahrensleitenden Beschluss ist nach § 45 Absatz 3 KVG LSA der Stadtrat zuständig.

Beschlusspunkt 2 bestimmt die Veröffentlichung des Beschlusses sowie die Bekanntmachung der förmlichen Beteiligung im Amtsblatt und im Internet.

Der Zweck der förmlichen Beteiligung besteht insbesondere darin:

- die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten, der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben,

- der Stadt zur Vorbereitung der bauleitplanerischen Entscheidungen über die Entwicklung des Plangebietes das erforderliche Abwägungsmaterial zu verschaffen und
- die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, von der Planung zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detailierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB aufzufordern.

Weiterer Verfahrensablauf

Der Beschluss über die Durchführung der förmlichen Beteiligung ist ortsüblich bekannt zu machen (Amtsblatt, Internetseite der Stadt Dessau-Roßlau und zentrales Internetprotal des Landes Sachsen-Anhalt). Die Beteiligung soll gemäß § 3 Absatz 2 BauGB über Veröffentlichung im Internet sowie in Form einer öffentlichen Auslegung der Planunterlagen für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, erfolgen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden auf elektronischem Wege von der Beschlussfassung benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Die im Rahmen der Beteiligung erhaltenen Stellungnahmen werden anschließend der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zugeführt und der Erarbeitung des Änderungsplanes zum FNP zu Grunde gelegt.

Anlage 2 Entwurf zur 4. Flächennutzungsplanänderung für den Stadtteil Dessau in der Fassung vom 29.06.2023

Anlage 3 Begründung mit Umweltbericht zur 4. Flächennutzungsplanänderung für den Stadtteil Dessau in der Fassung vom 29.06.2023

Anlage 4 Übersicht über die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Informationen und Stellungnahmen