

## Vorlage

Drucksachen-Nr.:	<b>BV/371/2023/I-61</b>
Einreicher:	Der Oberbürgermeister
Verantwortlich für die Umsetzung:	Amt für Wirtschaft und Stadtplanung

Beratungsfolge	Status	Termin	Für	Gegen	Enthaltung	Bestätigung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	nicht öffentlich	06.02.2024				
Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	öffentlich	22.02.2024				
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Stadtgrün und Mobilität	öffentlich	29.02.2024				
Stadtbezirksbeirat Alten, West, Zoberberg	öffentlich	12.03.2024				
Ausschuss für Bürgeranliegen, öffentliche Sicherheit und Umwelt	öffentlich	19.03.2024				
Stadtrat	öffentlich	17.04.2024				

### **Titel:**

Änderungsbebauungsplan Nr. 102 A "Gewerbegebiet West" – Abwägungs- und Satzungsbeschluss

### **Beschluss:**

1. Die im Rahmen der erfolgten Beteiligungen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden zum Änderungsbebauungsplan Nr. 102 A vorgebrachten Stellungnahmen werden mit dem Ergebnis geprüft, sie in der Art und Weise zu berücksichtigen, wie es in den Abwägungsvorschlägen in der Anlage 2 angegeben ist.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, der Öffentlichkeit, den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, die in ihren Stellungnahmen abwägungsrelevante Anregungen vorgebracht haben, das Ergebnis mitzuteilen.
3. Der in der Anlage 3 beigefügte Vertragsentwurf zur Sicherung und Durchführung externer Kompensationsmaßnahmen für nicht vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch den Änderungsbebauungsplan Nr. 102 A wird gebilligt und zur Unterzeichnung durch den Oberbürgermeister bestimmt.

4. Der Stadtrat beschließt den in der Anlage 4 beigefügten Änderungsbebauungsplan Nr. 102 A "Gewerbegebiet West" in der Fassung vom 08. Dezember 2023, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung.
5. Die in der Anlage 5 beigefügte Begründung zum Änderungsbebauungsplan Nr. 102 A in der Fassung vom 08. Dezember 2023 wird gebilligt.

Gesetzliche Grundlagen:	§§ 1, 2, 10, 11 und 245 c BauGB §§ 8 Absatz 1 und 45 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;  Änderungsbebauungsplan Nr. 102 A "Gewerbegebiet West" – Billigungs- und Auslegungsbeschluss – BV/100/2022/III-61
Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	siehe Anlagen
Hinweise zur Veröffentlichung:	Bekanntmachung im Amtsblatt und im Internet

### Relevanz mit Leitbild

Handlungsfeld		Ziel-Nummer
Wirtschaft, Tourismus, Bildung und Wissenschaft	<input checked="" type="checkbox"/>	W 01, W 03, W 05
Kultur, Freizeit und Sport	<input type="checkbox"/>	
Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr	<input type="checkbox"/>	
Handel und Versorgung	<input type="checkbox"/>	
Landschaft und Umwelt	<input type="checkbox"/>	
Soziales Miteinander	<input type="checkbox"/>	

Vorlage ist nicht leitbildrelevant	<input type="checkbox"/>
------------------------------------	--------------------------

### Steuerrelevanz

Bedeutung		Bemerkung
Vorlage ist steuerrelevant	<input type="checkbox"/>	
Abstimmung mit Amt 20 erfolgt	<input type="checkbox"/>	

Vorlage ist nicht steuerrelevant	<input checked="" type="checkbox"/>
----------------------------------	-------------------------------------

**Finanzbedarf/Finanzierung:**

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

- Übernahme der Planungskosten,
- Erschließung und
- Sicherung und Durchführung externer Kompensationsmaßnahmen

geregelt worden.

**Zusammenfassung/Fazit:**

Mit dieser Vorlage soll der Beschluss über die Abwägung der zum Entwurf des Änderungsbebauungsplanes Nr. 102 A "Gewerbegebiet West" sowie im Rahmen der beschränkten Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB zum geänderten Entwurf eingegangenen abwägungserheblichen Stellungnahmen sowie der Beschluss über die Satzung als Voraussetzung für die Bekanntmachung und damit Inkraftsetzung des Änderungsbebauungsplanes herbeigeführt werden.

Der beabsichtigte Änderungsbebauungsplan verfolgt zur Förderung der Belange der Wirtschaft das Ziel, die Entwicklung der am Standort ansässigen Octapharma Dessau GmbH unter Berücksichtigung der Entwicklungs- und Erweiterungsabsichten des Unternehmens städtebaulich geordnet zu steuern.

Mit der Inkraftsetzung des Änderungsbebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die zeitnah vorgesehene Umsetzung der von der Octapharma Dessau GmbH geplanten baulichen Erweiterungen geschaffen.

**Begründung:** siehe Anlage 1

Dr. Robert Reck  
Oberbürgermeister

beschlossen im Stadtrat am:

Frank Rumpf  
Stadtratsvorsitzender

## **Anlage 1:**

### **Sachverhaltsbeschreibung**

Mit dieser Vorlage soll der Abwägungs- und Satzungsbeschluss für den Änderungsbebauungsplan Nr. 102 A "Gewerbegebiet West" herbeigeführt werden. Er ist Voraussetzung für die Bekanntmachung und damit Inkraftsetzung des Änderungsbebauungsplanes.

Das Planverfahren erfolgte auf Antrag der Octapharma Dessau GmbH. 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 und teilweiser Aufhebung von öffentlichen Verkehrsflächen möglichst zusammenhängende gewerbliche Bauflächen entstehen, welche die funktionale Verknüpfung der einzelnen Unternehmensbereiche ungehindert ermöglichen. Daraus resultieren Anpassungen der angrenzenden Grünbereiche und Wegebeziehungen mit dem Ziel des Erhalts der funktionalen Verknüpfungen.

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. Sie betreffen Grundzüge der bisherigen Planung und bedürfen daher einer Planänderung.

Ziele der Stadt Dessau-Roßlau sind der Erhalt und die Schaffung von Arbeitsplätzen sowie die Erreichung optimaler Voraussetzungen für die dauerhafte Stabilisierung, die Entwicklung und Erweiterung des Unternehmensstandortes durch eine mit den sonstigen öffentlichen und privaten Belangen abgestimmte Änderung der verbindlichen Bauleitplanung.

Durch die mit der Planänderung verbundene Rücknahme von Teilen der Otto-Reuter-Straße zugunsten gewerblicher Bereiche sind auch Verluste von Alleebäumen verbunden. Diese können nicht innerhalb des Plangeltungsbereiches ersetzt werden. Darum wird eine externe Ausgleichsmaßnahme erforderlich. Vorgesehen und mit den Fachbehörden und der Vorhabenträgerin abgestimmt wurde eine Ersatzpflanzung in der Gemarkung Mosigkau, bei der eine einseitige Baumreihe mit insgesamt 42 standortgerechten, einheimischen Bäumen neu angelegt bzw. ergänzt werden soll. Die Octapharma Dessau GmbH übernimmt die Planung und Anpflanzung sowie die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege bis zum 5. Standjahr. Dies wird verbindlich in einem städtebaulichen Vertrag (siehe Anlage 3) geregelt. Die Vorhabenträgerin hat den beiliegenden Vertragsentwurf bereits einseitig zugestimmt. Nach Billigung durch den Stadtrat wird dieser auch von Seiten der Stadt durch den Oberbürgermeister bestätigt werden.

## **Übereinstimmung mit den Zielen der Stadt**

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.

## **Bisheriger Verfahrensablauf**

Der Beschlussfassung sind folgende Verfahrensschritte vorausgegangen:

1. Beschluss zur Aufstellung und Durchführung der frühzeitigen Beteiligung zum Änderungsbebauungsplan Nr. 102 A "Gewerbegebiet West" (BV/119/2018/III-61) vom 13.06.2018 und dessen öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt 7/2018 vom 30.06.2018 sowie auf der Internetseite der Stadt Dessau-Roßlau.
2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Nachbargemeinden, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 09. Juli 2018 bis einschließlich 03. August 2018.
3. Billigung und Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung des Entwurfs zum Änderungsbebauungsplan Nr. 102 A "Gewerbegebiet West" (BV/382/2021/III-61) vom 12.07.2022 und dessen öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt 8/2022 vom 29.07.2022 sowie auf der Internetseite der Stadt Dessau-Roßlau.
4. Öffentliche Auslegung und förmliche Beteiligung der Nachbargemeinden, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 08. August 2022 bis zum 09. September 2022.
5. Erneute, eingeschränkte Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum geänderten Planentwurf im Zeitraum vom 07.07.2023 bis zum 25.07.2023.  
Die erneute Beteiligung wurde erforderlich, weil sich im Zuge der Planung Änderungen an der internen Mediienschließung ergeben hatten, was zur Verlagerung der festzusetzenden Flächen für Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte geführt hat.

Einwände der Nachbargemeinden sind nicht vorgetragen worden.

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden schwerpunktmäßig Hinweise zu folgenden Themenbereichen vorgebracht:

- Lage eines archäologischen Kulturdenkmals gemäß § 2 DenkmSchG LSA im Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplanes
- Oberflächennahe Grundwasserstände in Tiefen zwischen 1 bis 2 Meter unter Gelände sowie Hinweise zur Art und Weise der Einleitung von Niederschlagswasser
- Erfordernis dinglicher Sicherungen und Festsetzungen von Leitungsrechten für Ver- und Entsorgungsleitungen

- Errichtung einer neuen Wendeanlage im Zuge der Einbeziehung der Otto-Reuter-Straße als öffentliche Verkehrsfläche und Schließung der vorhandenen Wendeanlage
- Gewährleistung der Zufahrt für Einsatzfahrzeuge sowie der Löschwasserversorgung
- Hinweis zum Schutzgut Boden und zum Bodenbewertungsverfahren

Aus der Öffentlichkeit kamen Hinweise / Fragen zu den erforderlichen Baumfällungen und den notwendigen Ersatzpflanzungen sowie zu den Umverlegungen von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten.

Zum Umgang mit den Ergebnissen der Beteiligungen wird auf die Abwägungstabelle (Anlage 2 zu dieser BV) sowie auf die Ausführungen dazu in der Begründung und im Umweltbericht zum Änderungsbebauungsplan (Anlage 4) hingewiesen. Aus den Beteiligung der Öffentlichkeit, der Nachbargemeinden sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ergaben sich keine Hinweise oder Bedenken, die der Beschlussfassung entgegenstehen.

### **Erläuterung der Beschlusspunkte**

Mit dem Beschlusspunkt 1 soll die Abwägung der im Rahmen der erfolgten Beteiligungen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden zum Änderungsbebauungsplan Nr. 102 A eingegangenen abwägungserheblichen Stellungnahmen (siehe Anlage 2) beschlossen werden. Die Abwägung ist wesentliche Voraussetzung für den Beschluss über den Änderungsbebauungsplan Nr. 102 A.

Mit dem Beschlusspunkt 2 wird die Verwaltung angewiesen, denjenigen, die sich schriftlich oder zur Niederschrift zum Planentwurf geäußert haben, den entsprechenden Abwägungs- und Beschlussvorschlag schriftlich mitzuteilen.

Der Beschlusspunkt 3 bestimmt die Kenntnisnahme und Billigung des Vertrages über die Sicherung und Durchführung externer Kompensationsmaßnahmen für nicht vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft (siehe Anlage 3). Dieser Vertrag soll sicherstellen, dass naturschutzrechtliche Eingriffstatbestände mit dem Vollzug des Änderungsbebauungsplanes entsprechend ausgeglichen werden.

Der Beschlusspunkt 4 beinhaltet den gemäß § 10 Abs. 1 des BauGB i. V. m. § 245c BauGB erforderlichen Satzungsbeschluss über den als Anlage 4 beigefügten Änderungsbebauungsplan Nr. 102 A "Gewerbegebiet West" als örtliche Rechtsnorm. Ohne den Satzungsbeschluss fehlt eine unverzichtbare Wirksamkeitsvoraussetzung des Änderungsbebauungsplanes.

Der Beschlusspunkt 5 bestimmt die Kenntnisnahme und Billigung der als Anlage 5 beigefügten Begründung mit Umweltbericht und weitere Anlagen zum Änderungsbebauungsplan Nr. 102 A als Entscheidungsgrundlage für die Beschlussfassung. Der Stadtrat ist nach §§ 8 Abs. 1 und 45 Abs. 1 KVG LSA für diese Beschlussfassungen zuständig.

## Weiterer Verfahrensverlauf

1. Der Änderungsbebauungsplan wird dem Oberbürgermeister zur Ausfertigung vorgelegt. Danach wird der Satzungsbeschluss ortsüblich im Amtsblatt sowie im Internet bekanntgemacht.
2. Mit der Bekanntmachung tritt der Änderungsbebauungsplan Nr. 102 A "Gewerbegebiet West" in Kraft. Es besteht dann Baurecht nach § 30 BauGB, soweit die Erschließung gesichert ist.
3. Dem in Kraft getretenen Plan ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Beteiligungen berücksichtigt wurden und über die Gründe, warum diese Planung nach Abwägung mit in Betracht kommenden anderen Planungsalternativen gewählt wurde.
4. Der Änderungsbebauungsplan Nr. 102 A mit der zugehörigen Begründung und Umweltbericht wird gemeinsam mit der zusammenfassenden Erklärung nach der Inkraftsetzung zu jedermanns Einsicht im Amt für Wirtschaft und Stadtplanung sowie auf der Internetseite der Stadt Dessau-Roßlau bereitgehalten.

- Anlage 2** Abwägungstabelle der im Rahmen der erfolgten Beteiligungen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden zum Änderungsbebauungsplan Nr. 102 A eingegangenen Stellungnahmen
- Anlage 3** Städtebaulicher Vertrag zur Sicherung und Durchführung externer Kompensationsmaßnahmen von nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft
- Anlage 4** Planzeichnung zum Änderungsbebauungsplan 102 A in der Fassung vom 08. Dezember 2023
- Anlage 5** Begründung mit Umweltbericht zu Änderungsbebauungsplan 102 A in der Fassung vom 08. Dezember 2023 mit den Anhängen
- Anlage 5.1** Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 17.01.2022
- Anlage 5.1.1** Artenschutzrechtliche Stellungnahme zur Errichtung einer Lagerhalle vom 17.06.2016
- Anlage 5.2** Baugrundgutachten vom 10.10.2016
- Anlage 5.3** Schalltechnische Untersuchung vom 10.03.2022
- Anlage 5.4** Hydrologische Standortbeurteilung vom 29.11.2021