

Vorlage

Drucksachen-Nr.:	BV/111/2024/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	07.05.2024				
Ortschaftsrat Rodleben	öffentlich	22.05.2024				
Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	öffentlich	29.05.2024				
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Stadtgrün und Mobilität	öffentlich	06.06.2024				
Ausschuss für Bürgeranliegen, öffentliche Sicherheit und Umwelt	öffentlich	11.06.2024				
Stadtrat	öffentlich	19.06.2024				

Titel:

4. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Stadtteil Dessau für die Ortschaft Rodleben im Bereich des Biopharmaparks – Abwägungs- und Feststellungsbeschluss

Beschluss:

1. Die zum Vorentwurf und Entwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) für den Stadtteil Dessau für die Ortschaft Rodleben im Bereich des Biopharmaparks vorgebrachten Stellungnahmen hat der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau mit dem Ergebnis geprüft, sie insoweit zu berücksichtigen, wie es im beiliegenden Abwägungsvorschlag (siehe Anlage 2) jeweils angegeben ist.
2. Die als Anlage 3 beigefügte Begründung mit Umweltbericht zur 4. Änderung des FNP für den Stadtteil Dessau für die Ortschaft Rodleben im Bereich des Biopharmaparks in der Fassung vom 12.04.2024 wird zur Kenntnis genommen und gebilligt.
3. Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau beschließt die Feststellung der als Anlage 4 beigefügten 4. Änderung des FNP für den Stadtteil Dessau für die Ortschaft Rodleben im Bereich des Biopharmaparks in der Fassung vom 12.04.2024.

4. Die Verwaltung wird gemäß § 6 Abs. 1 Baugesetzbuch beauftragt, für die 4. Änderung des FNP für den Stadtteil Dessau für die Ortschaft Rodleben im Bereich des Biopharmaparks die Genehmigung beim Landesverwaltungsamt zu beantragen.

Gesetzliche Grundlagen:	§ 1 Abs. 3, 7 und 8 Baugesetzbuch (BauGB) § 2 Abs. 3 BauGB, §§ 5 und 6 BauGB, § 214 Abs. 1 Nr. 4 BauGB § 8 Abs. 3 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 4. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Stadtteil Dessau für die Ortschaft Rodleben im Bereich des Biopharmaparks – Billigungsbeschluss und förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung vom 01.11.2023 – BV/222/2023/I-61
Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	Relevanz faunistischer Daten (Anlage 3.1), Fachbeitrag Artenschutz (Anlage 3.2), schalltechnische Untersuchung (Anlage 3.3)
Hinweise zur Veröffentlichung:	Bekanntmachung im Amtsblatt

Relevanz mit Leitbild

Handlungsfeld		Ziel-Nummer
Wirtschaft, Tourismus, Bildung und Wissenschaft	<input checked="" type="checkbox"/>	W 01, W 02
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 Planungskosten für das Bebauungsplanverfahren einschließlich aller erforderlichen Fachgutachten werden von der Technik-Energie-Wasser Servicegesellschaft mbH (TEW) übernom-

men. Dies wurde in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt und der TEW verbindlich vereinbart.

Zusammenfassung/Fazit:

Mit dieser Vorlage soll sowohl der Beschluss über die Abwägung der im Rahmen der erfolgten Öffentlichkeits- sowie Behörden- und Trägerbeteiligungen eingegangenen Stellungnahmen als auch der Feststellungsbeschluss über die 4. Änderung des FNP für den Stadtteil Dessau für die Ortschaft Rodleben im Bereich des Biopharmaparks herbeigeführt werden.

Der Feststellungsbeschluss ist eine Grundvoraussetzung zur Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung durch das Landesverwaltungsamt. Mit der Genehmigung kann auch der zeitgleich aufgestellte Bebauungsplan Nr. 168 A1 "Biopharmapark Dessau" in Kraft gesetzt werden, der die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere Stabilisierung, Entwicklung und Erweiterung des Biopharmaparks schaffen soll.

Im Rahmen der 4. Änderung des FNP für den Stadtteil Dessau für die Ortschaft Rodleben im Bereich des Biopharmaparks sind keine Hinweise oder Bedenken vortragen worden, die der Beschlussfassung entgegenstehen. Naturschutzrechtliche relevante Vorgaben und Anregungen wurden im Rahmen der parallelen Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 168 A1 berücksichtigt.

Begründung: siehe Anlage 1

Dr. Robert Reck
Oberbürgermeister

beschlossen im Stadtrat am:

Frank Rumpf
Stadtratsvorsitzender

Anlage 1:

Sachverhaltsbeschreibung

Ziel der 4. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) für den Stadtteil Dessau für die Ortschaft Rodleben im Bereich des Biopharmaparks ist die Ausweisung zusätzlicher Gewerbeflächen sowie externer Maßnahmeflächen, für die bisher landwirtschaftliche Flächen im FNP dargestellt sind. Die 4. Änderung des FNP für den Stadtteil Dessau für die Ortschaft Rodleben im Bereich des Biopharmaparks erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 168 A1 "Biopharmapark Dessau". Dieser Plan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere Stabilisierung, Entwicklung und Erweiterung des Biopharmaparks.

Ein Bebauungsplan unterliegt dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB. Das bedeutet, dass er aus dem FNP zu entwickeln ist. Das ist aus dem für den Stadtteil Dessau aktuell gültigen Flächennutzungsplan nicht möglich. Denn der Bebauungsplan 168 A1 beinhaltet zusätzliche Industriegebietsflächen nördlich des bisherigen Bebauungsplanes 168 A. Weiterhin wird die Ausweisung von externen A/E-Flächen erforderlich, um die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe auszugleichen. Daher sind im FNP die betreffenden Bereiche, welche bisher als Landwirtschaftsflächen dargestellt waren, nunmehr als gewerbliche Bauflächen (Teilbereich 1) bzw. als Grünflächen für Ausgleichsmaßnahmen (Teilbereiche 2 und 3) darzustellen.

Mit dieser Beschlussvorlage werden dem Stadtrat die Abwägungsvorschläge zu den im Rahmen der förmlichen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen zur Entscheidung gegeben. Im Ergebnis dessen soll der Feststellungsbeschluss zur 4. Änderung des FNP für den Stadtteil Dessau für die Ortschaft Rodleben im Bereich des Biopharmaparks durch den Stadtrat gefasst werden.

Diese Beschlussfassung ist Voraussetzung für die Einreichung der 4. Änderung des FNP für den Stadtteil Dessau für die Ortschaft Rodleben im Bereich des Biopharmaparks zur Genehmigung durch das Landesverwaltungsamt. Erst nach Vorliegen der Genehmigung kann dann auch der parallel aufgestellte Bebauungsplan Nr. 168 A1 ortsüblich bekanntgemacht und damit zur Schaffung des Baurechtes in Kraft gesetzt werden.

Zielstellung

Die Einleitung der Bauleitplanung für den Bebauungsplan 168A1 „Biopharmapark Dessau“ erfolgte auf Antrag der TEW (Vorhabenträgerin), die sich auch zur Tragung der Kosten der Planung bereit erklärt hat. Das Planverfahren wurde erforderlich, da innerhalb der bestehenden Industrieflächen die größtmögliche Flexibilität für bauliche und sonstige Entwicklungen erreicht werden und zusätzliche Bauflächen im Norden ausgewiesen werden sollten.

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 an Flächen- und Raumbedürfnisse 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.

Mit dieser Bebauungsplanung wurde gemäß dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB auch eine Änderung des FNP erforderlich, welcher im Bereich der geplanten Erweiterung der Industriegebietsflächen bisher landwirtschaftliche Flächen dargestellt hat. Ebenso im Bereich Pfaffengrund, welcher für externe A/E-Maßnahmen benötigt wird.

Bisheriger Verfahrensablauf

Der Beschlussfassung sind folgende Verfahrensschritte vorausgegangen:

1. Beschluss zur Einleitung des Planverfahrens und zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung zur 4. Änderung des FNP für den Stadtteil Dessau für die Ortschaft Rodleben im Bereich des Biopharmaparks vom 10.07.2013 (BV/119/2013/VI-61) und dessen öffentliche Bekanntmachung am 27.07.2013 im Amtsblatt Nr. 8/2013.
2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Nachbargemeinden sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 05.08.2013 bis einschließlich 16.08.2013.
3. Billigung und Beschlussfassung über die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung zum Entwurf der 4. Änderung des FNP für den Stadtteil Dessau für die Ortschaft Rodleben im Bereich des Biopharmaparks in der Fassung von 29.06.2023 einschließlich der Begründung mit Umweltbericht (BV/222/2023/I-61).
4. Veröffentlichung im Internet und förmliche Beteiligung der Nachbargemeinden sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 04.12.2023 bis einschließlich 12.01.2024. Die öffentliche Bekanntmachung der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte am 24.11.2023 im Amtsblatt Nr. 12/2023 und parallel dazu auf der Internetseite der Stadt Dessau-Roßlau.

Während der Veröffentlichung im Internet wurden aus der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen abgegeben und keine Bedenken vorgetragen.

Auch von den beteiligten Nachbargemeinden gab es keinerlei Einwände.

Aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zu folgenden Themen Hinweise oder Bedenken vorgetragen:

- Raumbedeutsamkeit, Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung,
- Hinweis auf den in Aufstellung befindlichen Sachlichen Teilplan „Windenergie 2027“,
- Beanspruchung landwirtschaftlicher Flächen und Waldflächen,
- Umsetzung von internen und externen Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen,
- Rahmenbedingungen für Bepflanzungen an Bahnstrecken,
- Lage des westlichen Teils des Teilbereich 01 im Wasserschutzgebiet Tornau-Rodleben,
- Vorhandensein von Grenzeinrichtung im Plangebiet,

- Vorhandensein von Versorgungsanlagen im Plangebiet,
- Anforderungen an die Erschließung und straßenseitige Anbindung des Plangebietes.

Zum Umgang mit den eingegangenen Stellungnahmen und Hinweisen wird auf die Abwägung sowie auf die Erläuterungen und Ausführungen dazu in der Begründung und im Umweltbericht zur 4. Änderung des FNP für den Stadtteil Dessau für die Ortschaft Rodleben im Bereich des Biopharmaparks hingewiesen.

Erläuterung der Beschlusspunkte

Mit dieser Vorlage soll gemäß **Beschlusspunkt 1** die Abwägung der zum Entwurf der 4. Änderung des FNP für den Stadtteil Dessau für die Ortschaft Rodleben im Bereich des Biopharmaparks eingegangenen abwägungserheblichen Stellungnahmen (siehe Anlage 2) beschlossen werden. Sie ist eine wesentliche Voraussetzung für den Beschluss über den geänderten Flächennutzungsplan für den Stadtteil Dessau.

Der **Beschlusspunkt 2** bestimmt die Kenntnisnahme und Billigung der als Anlage 3 beigefügten Begründung mit Umweltbericht zur 4. Änderung des FNP für den Stadtteil Dessau für die Ortschaft Rodleben im Bereich des Biopharmaparks als Entscheidungsgrundlage für die Beschlussfassung.

Mit dem **Beschlusspunkt 3** soll dann die auf dieser Grundlage erstellten Planfassung der 4. Änderung des FNP für den Stadtteil Dessau für die Ortschaft Rodleben im Bereich des Biopharmaparks, welche dieser Beschlussvorlage als Anlage 4 beigefügt ist, beschlossen werden (Feststellungsbeschluss). Ohne den Feststellungsbeschluss, der als Grundlage für die Genehmigung durch das Landesverwaltungsamt erforderlich ist, fehlt zugleich eine unverzichtbare Wirksamkeitsvoraussetzung für den Bebauungsplan Nr. 168 A1 "Biopharmapark Dessau".

Gemäß § 6 Abs. 1 BauGB bedarf der Flächennutzungsplan selbst sowie auch jede Änderung oder Ergänzung der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde. Mit dem **Beschlusspunkt 4** soll daher die Verwaltung ermächtigt werden, die erforderliche Genehmigung beim Landesverwaltungsamt zu beantragen.

Der Stadtrat ist nach § 8 Abs. 3 KVG LSA für diese Beschlussfassungen zuständig.

Weiterer Verfahrensablauf

1. Für die 4. Änderung des FNP für den Stadtteil Dessau für die Ortschaft Rodleben im Bereich des Biopharmaparks wird beim Landesverwaltungsamt eine Genehmigung beantragt.
2. Sobald die Genehmigung vorliegt, wird die 4. Änderung des FNP für den Stadtteil Dessau für die Ortschaft Rodleben im Bereich des Biopharmaparks dem Oberbürgermeister zur Ausfertigung vorgelegt.
3. Nach der Ausfertigung erfolgt die Bekanntmachung der Genehmigung der 4. Änderung des FNP für den Stadtteil Dessau für die Ortschaft Rodleben im Bereich des Biopharmaparks im Amtsblatt.

4. Die 4. Änderung des FNP für den Stadtteil Dessau für die Ortschaft Rodleben im Bereich des Biopharmaparks und die zugehörige Begründung mit Umweltbericht werden gemeinsam mit der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 6a BauGB nach der Bekanntmachung zu jedermanns Einsicht im Amt für Wirtschaft und Stadtplanung und auf der Internetseite der Stadt Dessau-Roßlau bereitgehalten.

Anlage 2 Abwägungsvorschläge der im Rahmen der öffentlichen Auslegung, der Veröffentlichung im Internet und der Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur 4. Änderung des FNP für den Stadtteil Dessau für die Ortschaft Rodleben im Bereich des Biopharmaparks eingegangenen Stellungnahmen, Stand 12.04.2024

Anlage 3 Begründung mit Umweltbericht zur 4. Änderung des FNP für den Stadtteil Dessau für die Ortschaft Rodleben im Bereich des Biopharmaparks in der Fassung vom 12.04.2024

Anlage 4 4. Änderung des FNP für den Stadtteil Dessau für die Ortschaft Rodleben im Bereich des Biopharmaparks in der Fassung vom 12.04.2024