

Vorlage

Drucksachen-Nr.:	DR/BV/017/2010/VI-61
Einreicher:	Stadtplanungsamt

Beratungsfolge	Status	Termin	Für	Gegen	Enthaltung	Bestätigung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	nicht öffentlich	08.02.2010				
Ortschaftsrat Rodleben	öffentlich	10.02.2010				
Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt	öffentlich	25.02.2010				
Stadtrat	öffentlich	24.03.2010				

Titel:

Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 168 A (vormals 4.1 Rodleben) "Pharmastandort Rodleben/Tornau" im Ortsteil Rodleben

Beschlussvorschlag:

1. Für den seit 2005 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 168 A (vormals 4.1 Rodleben) „Pharmastandort Rodleben/Tornau“ wird auf Antrag der TEW Servicegesellschaft mbH (Vorhabenträger) das Verfahren zur 1. Änderung eingeleitet.
2. Die Planänderung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.
3. Der Geltungsbereich der 1. Änderung betrifft die in Anlage 2 zu diesem Beschluss dargestellten Teilgebiete und umfasst ca. 8,4 ha des insgesamt 89,8 ha großen Plangebietes (Änderungsbereich A 5,3 ha, Änderungsbereich B 3,1 ha). Das bisherige Planungsziel zur Schaffung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für den Erhalt und die Weiterentwicklung eines gewerblich-industriell zu nutzenden Gebietes wird beibehalten. Es sind keine Änderungen in Bezug auf die Art der baulichen Nutzungen vorgesehen. Die geplante Änderung bezieht sich auf die beabsichtigte Erweiterung von Baufeldern und die im Teilgebiet A dafür erforderliche geringfügige Verschiebung der geplanten öffentlichen Verkehrsflächen.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Vorhabenträger einen städtebaulichen Vertrag zur Übernahme der im Zuge der 1. Änderung anfallenden Planungs- und Erschließungskosten abzuschließen.
5. Der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 168 A (vormals 4.1 Rodleben) „Pharmastandort Rodleben/Tornau“ ist ortsüblich bekannt zu machen.

Gesetzliche Grundlagen:	§§ 1 und 2 in Verbindung mit § 13 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)
Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:	-
Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	-
Hinweise zur Veröffentlichung:	-

Finanzbedarf/Finanzierung:

Der Stadt Dessau-Roßlau entstehen durch die Beschlussfassung sowie deren Umsetzung keine Kosten. Die Kosten für Planung trägt der Vorhabenträger.

Zusammenfassung/ Fazit:

Begründung: siehe Anlage 1

Für den Einreicher:

Beigeordneter

beschlossen im Stadtrat am:

Dr. Exner
Vorsitzender des Stadtrates

Hoffmann
1. Stellvertreter

Storz
2. Stellvertreter

Anlage 1:

Begründung:

Für den o. g. Bebauungsplan Nr. 168 A (vormals 4.1 Rodleben) soll ein Verfahren zur 1. Planänderung eingeleitet werden.

Veranlasst wird das Änderungsverfahren durch einen entsprechenden Antrag des Vorhabenträgers TEW Servicegesellschaft mbH.

Die Planänderung wird angestrebt, da für die IDT Biologika an zwei konkreten Gebäudestandorten unumgängliche Produktionserweiterungen erforderlich werden, welche mit Anbaumaßnahmen an den bestehenden Produktionsgebäuden verbunden sind.

Eine Genehmigungsfähigkeit dieser Bauvorhaben kann, da sie den bisherigen Planfestsetzungen nicht entsprechen, nur über eine darauf bezogene Planänderung erreicht werden.

Im Bebauungsplan Nr. 168 A (vormals 4.1 Rodleben) wurde für die Erweiterung der Impfstoffproduktion der IDT Biologika bereits eine Kapazitätserhöhung der Abfüllung im betreffenden Produktionsgebäude konzipiert und die Industriegebietsflächen entsprechend ausgelegt. In den letzten Jahren hat sich jedoch das Auftragsvolumen internationaler Kunden rasant weiterentwickelt.

Um auch auf dem amerikanischen Markt weiterhin präsent sein zu können, ist die Einhaltung der Vorgaben der amerikanischen Zulassungsbehörde für Medikamente FDA zwingende Voraussetzung.

Um der Forderung der FDA nach getrennten Abfülllinien für bakterielle und virale Impfstoffe entsprechen zu können, wird der geplante Anbau im Teilgebiet A erforderlich.

Wegen technisch bedingter und im Produktionsablauf begründeter Randbedingungen, wie Vermeidung langer Transportwege oder Vermeidung von Kreuzkontamination, kann der Anbau nur an der Westseite des bestehenden Gebäudes erfolgen. Die erforderliche Bereitstellung größerer Flächen für die Abfülllinien kann technisch nur in einer Ebene erfolgen und bedingt somit die Grundrissvergrößerung. Deshalb ist eine Flächeninanspruchnahme über die derzeit im Bebauungsplan festgesetzte Industriegebietsfläche GI 2 hinaus erforderlich.

Die im Teilgebiet B vorgesehene Änderung der Baufeldabgrenzungen (Verschmelzung der Baufelder an der Schnittstelle der Flächen GI 2 und GI 4) ist ebenfalls in den Anforderungen der amerikanischen Zulassungsbehörde FDA begründet.

Auch der hier am Gebäude 312 beabsichtigte Anbau, der die bisherige Baugrenze überschreiten würde, ist auf Grund der Produktionsabläufe (Material- und Personenflüsse, Vermeidung von Kreuzkontaminationen u.a.) nur an der Nordseite des bestehenden Produktionsgebäudes möglich.

Die finanziellen Aufwendungen für die Planung werden vom Vorhabenträger, der TEW Servicegesellschaft mbH, übernommen.

Die bisherigen vertraglichen Vereinbarungen zur Durchführung des Verfahrens sowie zur Verwirklichung des Planes sind den aktuellen Erfordernissen und den beabsichtigten Inhalten der 1. Planänderung anzupassen.

Das Änderungsverfahren kann gemäß § 13 BauGB als vereinfachtes Verfahren durchgeführt werden, da die vorgesehenen Änderungen nicht die Grundzüge der Planung verändern. Es bleibt bei der grundsätzlichen planerischen Zielstellung, das Gebiet als Standort für gewerbliche und industrielle Ansiedlungen zu erhalten und zu entwickeln. Im Zuge der 1. Änderung sind keine Abweichungen in Bezug auf die Art der baulichen Nutzungen vorgesehen. Es handelt sich um Abweichungen von mindermem Gewicht, da nur einzelne der im Plangebiet gelegenen Grundstücke und nur einzelne öffentliche Belange betroffen sind. Die Flächengröße des Änderungsbereichs umfasst nur einen geringen Teil der gesamten Plangebietsfläche. Ein bereits durchgeführter erster Scopingtermin mit den Ämtern der Stadtverwaltung ließ erkennen, dass die Änderung keine gravierenden städtebaulichen Probleme aufwerfen wird, welche nicht im Rahmen eines einfachen Änderungsverfahrens bewältigt werden könnten.

Die vorgesehene Planänderung, welche nicht die Art der baulichen Nutzung betrifft, geht mit den Darstellungen des seit 2002 wirksamen Flächennutzungsplans für den Ortsteil Rodleben konform.

Alternativen zu dieser Verfahrensweise bestehen nicht. Der Verbleib des bestehenden Baurechts würde zur Ablehnung der geplanten Erweiterung der Anlagen der IDT Biologica führen.

Das Unternehmen ist wesentlicher Bestandteil des Pharmaparks im Ortsteil Rodleben. Der Pharmapark ist ein für die Stadt Dessau-Roßlau und weit darüber hinaus bedeutsamer Industrie- und Gewerbestandort. Umfangreiche Investitionen wurden in den vergangenen Jahren im Hinblick auf die Erweiterung der Forschungs- und Produktionskapazitäten an diesem Standort getätigt. Derzeit sind in den dort ansässigen Unternehmen ca. 800 Arbeitskräfte beschäftigt.

Die Stadt hat die Entwicklung des Pharmaparks über die Aufstellung der beiden Bebauungspläne 168 A und B unterstützt. Dies soll nun auch im Hinblick auf die weitere Entwicklung mittels des angestrebten 1. Änderungsverfahrens erfolgen.

Auch auf der Ebene der Landesentwicklungsplanung zählt der Pharmapark zu den Standorten, die räumlich gesichert werden sollen, weil sie für erhebliche Erweiterungen vorgesehen sind und für das Land zentrale Investitionsvorrangstandorte darstellen.

Die Stabilisierung und Entwicklung des Industrie- und Gewerbestandes ist ein bedeutsamer Beitrag zum Erhalt und zur Stärkung der oberzentralen Funktion der Stadt Dessau-Roßlau.

Anlage 2:

- Antrag des Vorhabenträgers
- Lageplan mit Geltungsbereich der 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 168 A (vormals 4.1 Rodleben), Änderungsbereich A und Änderungsbereich B
- Städtebauliches Konzept zur 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 168 A (vormals 4.1 Rodleben)