

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 168 A „Pharmastandort Rodleben-Tornau“ der Stadt Dessau-Roßlau

Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Anlässlich eines Antrags der IDT Biologika GmbH hat am 24.03.2010 der Ausschuss für Bauwesen, Stadtentwicklung, Verkehr und Umwelt der Stadt Roßlau die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 168 A beschlossen.

Am Standort Rodleben-Tornau befindet sich unmittelbar nördlich der B 184 das Werksgelände der IDT Biologika GmbH (ehemals: Impfstoffwerk Dessau-Tornau GmbH). Im Werk werden Veterinärimpfstoffe hergestellt und konfektioniert. Für die weiteren Ausbauaktivitäten sind gegenwärtig Funktionserweiterungen erforderlich. Hierzu bedarf es Erweiterungs- und Ergänzungsbauten für bestimmte Produktionsstätten. Aktuelle Genehmigungsverfahren würden sich nach der Zulässigkeit von Bauvorhaben gemäß § 30 BauGB richten und dürfen den Festsetzungen des beschlossenen Bebauungsplanes 4.1 (168 A) „Pharmastandort Rodleben-Tornau“ nicht widersprechen. In Abhängigkeit zu den notwendigen Produktionsabläufen ergeben sich Planungsansätze, die durch den rechtsgültigen Bebauungsplan nicht abgedeckt werden können. Im Ergebnis müssen abweichend vom rechtsgültigen Bebauungsplan sowohl eine Straßenachse, Baugrenzen, Bauhöhen als auch Bauflächenzuschnitte angepasst werden. Hieraus ergibt sich ein Änderungserfordernis, welches die Anpassung des Bebauungsplanes 168 A erforderlich macht. Das IDT hat gegenüber der Stadt Dessau-Roßlau seine Bereitschaft erklärt, auf Grundlage eines Städtebaulichen Vertrages gem. § 11 BauGB die erforderlichen bauplanungsrechtlichen Grundlagen in der dafür notwendigen Qualität und Umfang auf seine Kosten beizubringen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes 168 A umfasst zwei abgestimmte Geltungsbereiche mit einer Gesamtgröße von ca. 8,95 ha. Im Hinblick auf den weiteren Ausbau des Impfstoffwerkes Dessau-Tornau GmbH (IDT) und das sich abzeichnende Investitionspotenzial in der Peripherie dieses Betriebes bestand insbesondere Bedarf an Planungssicherheit im Rahmen einer verlässlichen, rechtlichen Beurteilungsgrundlage. Diese umfasst geänderte Darstellungen der Baufensterausweisung von Gewerblichen Bauflächen, geänderte Höhen-Darstellungen, geänderte Darstellung von Grün- und Maßnahmeflächen und geeignete Festsetzungen für einen geänderten Straßenverlauf.

Zur Integration umweltschützender Belange in den Bebauungsplan bestimmt § 1a Abs. 3 BauGB, dass ein Ausgleich für zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft durch Darstellungen oder Festsetzungen im Bebauungsplan erfolgen soll, sofern diese Eingriffe nicht bereits zuvor zulässig waren.

Die beabsichtigte Nutzung entspricht den Darstellungen des wirksamen Teilflächennutzungsplanes für den Ortsteil Rodleben, der dort eine gewerbliche Baufläche und Maßnahmeflächen ausweist.

Das Planverfahren wird gemäß § 13 BauGB als Vereinfachtes Verfahren durchgeführt. Durch die geplanten Änderungen des bestehenden Bauleitplans werden die Grundzüge der Planung nicht weiter berührt. Es werden keine wesentlichen Änderungen wie z. B. Art der Nutzung vorgenommen. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich (§ 13 Abs. 3 BauGB). Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sowie die geänderten Ausweisungen bezogen auf naturschutzfachliche Themen wurden durch eine aktuelle grünplanerische Stellungnahme neu geprüft und hinsichtlich ihrer geänderten Auswirkungen bewertet. Ebenfalls wurden die schalltechnischen Auswirkungen gemäß der geänderten Verkehrsstrasse „Planstraße A“ und der einhergehenden Erweiterung der gewerblichen Bauflächen geprüft, bewertet und im Rahmen der Abwägung berücksichtigt. Die fachlichen Stellungnahmen ergaben keine Hinweise, dass aktuelle Sachverhalte im Widerspruch zur Anwendung des Vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 1 BauGB stehen.

In diesem Sinne wurde vorliegender Satzungsplan mit zugehöriger Planbegründung erarbeitet, der alle vorgebrachten Hinweise und Stellungnahmen unter grundsätzlicher Beibehaltung der planerischen Zielstellung berücksichtigt.

Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange und Abwägung der Stellungnahmen

Gemäß der Vorgaben des Baugesetzbuches fand im Rahmen des Vereinfachten Verfahrens (§ 13 Abs. 2 BauGB) eine einstufige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen des Aufstellungsverfahrens statt. Gemäß des Abwägungsverfahrens ergaben sich aus den eingegangenen Hinweisen keine Planänderungen.

Vorliegende Fachstellungnahmen oder Gutachten

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Das Erfordernis der Ermittlung einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ergibt sich aus § 1a BauGB i. V. m. §§ 18 ff. Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt.

Zur Integration umweltschützender Belange in den Bebauungsplan bestimmt Absatz 2 des § 1a BauGB, dass die Darstellungen von Fachplänen bei der Abwägung gem. § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen sind. In § 1a Abs. 3 BauGB ist geregelt, dass ein Ausgleich für zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft durch Darstellungen oder Festsetzungen im Bebauungsplan erfolgen soll, sofern diese Eingriffe nicht bereits zuvor zulässig waren.

Als Eingriffe werden Veränderungen des derzeitigen Zustandes bezüglich der Schutzgüter Biotop und Arten, Klima, Landschaftsbild, Siedlungsbild, Boden und Wasser gewertet. Für vorliegenden Bebauungsplan wurde die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung im Rahmen der Umweltprüfung erstellt. Grundlage für die Ermittlung des Eingriffsumfanges war die bestehende naturräumliche Situation im Plangebiet sowie die bereits wirksamen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 168 A. Für die Ermittlung der ökologischen Wertigkeit des Ausgangszustandes sowie der geplanten baulichen und grünordnerischen Maßnahmen wurde das Bewertungsmodell des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft und Forsten angewandt. Dies erfolgte unter dem Gesichtspunkt einer Vergleichbarkeit zur ursprünglichen Bewertung des bestehenden Bebauungsplanes.

Trotz umfangreicher Grünfestsetzungen im Plangeltungsbereich konnte keine ausgeglichene Öko-Bilanz erreicht werden. Das ermittelte Defizit von 135.167 Biotopwertpunkten im Plangebiet wird mittels einer externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme angrenzend zum Plangebiet (Aufforstungsfläche auf 4.468 m² Fläche) ausgeglichen. Diese Maßnahme ist über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger abgesichert. Die internen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurden als Planfestsetzungen übernommen.

Schallimmissionsprognose

Durch die erneute schalltechnische Untersuchung (GFI/04/2010) im Rahmen der 1. Änderungen zum Bebauungsplan 168 A ergibt sich kein wesentlich verändertes Bild hinsichtlich der schalltechnischen Auswirkungen durch Verkehrs- oder Gewerbelärm.

Verkehrslärm:

Die am Immissionsort Forsthaus Tornau zu erwartenden Verkehrslärmeinwirkungen nach Realisierung der Planstraße A unterschreiten die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete deutlich. Der prognostizierte Beurteilungspegel unterschreitet den Grenzwert für den Tagzeitraum (06.00 – 22.00 Uhr) um 12,9 dB(A) und

für den Nachtzeitraum (22.00 – 06.00 Uhr) um 9,8 dB(A). Auch die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete werden deutlich tags um bis zu 8,9 dB(A) und nachts um bis zu 5,8 dB(A) unterschritten.

Gewerbelärm:

Die mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 168 A geplante Vergrößerung des Industriegebiets GI 3 und GI 3a um rund 2.900 m² führt am nächstgelegenen Immissionsort Forsthaus Tornau zu einer Erhöhung der zulässigen Gewerbelärmeinwirkungen durch das GI 3/GI 3a um 0,7 dB(A) auf 52,3 dB(A) am Tag und auf 37,3 dB(A) in der Nacht. Die am Immissionsort Forsthaus Tornau zulässigen Gewerbelärmeinwirkungen aller Industriegebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 168 A werden sich durch die geplante Bebauungsplanänderung nur marginal um 0,2 dB(A) auf 57,8 dB(A) am Tag und 42,4 dB(A) in der Nacht erhöhen. Auch unter Berücksichtigung der Gewerbelärmvorbelastung durch bestehende Betriebe und Anlagen und Gewerbe- und Industriegebiete außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 168 A führt die Bebauungsplanänderung am maßgeblichen Immissionsort an der Ostfassade des Gebäudes Forsthaus Tornau nicht zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 60 dB(A) am Tag bzw. 45 dB(A) in der Nacht.

Eine Änderung der bereits rechtswirksamen Festsetzung zum Schallschutz ist demzufolge nicht erforderlich.

Kurzzusammenfassung über die Berücksichtigung der wesentlichen Umweltbelange

In der Begründung wird beschreibend auf einzelne Schutzgüter des Naturhaushaltes und zu erwartende Auswirkungen durch das geplante Vorhaben eingegangen. Dabei wurde ermittelt, inwieweit die einzelnen Schutzgüter gestört bzw. gefährdet sind.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen (und damit Auswirkungen insbesondere auf die Schutzgüter Boden sowie Tiere, Pflanzen und Landschaft) ergeben sich hauptsächlich durch die geplanten geänderten Bau- oder Verkehrsflächen, die teilweise zum Verlust von Biotopen und naturnahen Ruderalflächen führen. Zum Ausgleich erfolgen jedoch die in den Planfestsetzungen vorgegebenen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie die über den öffentlich-rechtlichen Vertrag abgesicherten externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (wie oben beschrieben).

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch durch die im Gebiet bestehenden Vorbelastungen (Lärm) werden mittels der oben erläuterten Planfestsetzungen zu den Lärmschutzmaßnahmen und den Nutzungseinschränkungen im Plangebiet ausgeschlossen.

Bestimmte Beeinträchtigungen, so z. B. die Auswirkungen durch Lärm, Abgase, Staub und Unruhe während der Bauphase lassen sich nicht vermeiden. Diese Auswirkungen sind allerdings zeitlich befristet.

Dessau- Roßlau, 11.10.2010

Ausgefertigt:

Dessau-Roßlau, 2010

Klemens Koschig
Oberbürgermeister