

Stadt Dessau - Roßlau
Ortschaft Rodleben
1. Änderung Bebauungsplan Nr. 168 A
Teilbereich A und Teilbereich B

"Pharmastandort Rodleben – Tornau Teilgebiet A" (vormals Teilgebiet 4.1)

Oktober 2010

Auftraggeber:



TEW
Servicegesellschaft mbH
Am Pharmapark
06861 Dessau-Roßlau

Telefon: 03 491 / 885-0
Telefax: 03 491 / 885-6323
E-Mail: servicegesellschaft@tew-service.de

Ansprechpartner: Herr Jäckel
Telefon: 03 491/ 885-6350

In Verbindung mit:



Stadt Dessau-Roßlau
Stadtplanungsamt
Gustav-Bergt-Str. 3
06862 Dessau-Roßlau

Telefon: 03 40 / 2 04 – 0
Telefax: 03 40 / 2 04 – 29 61
E-Mail: stadtplanung@dessau.de

Ansprechpartner: Herr Schmidt
Telefon: 03 40 / 2 04 –1161

Auftragnehmer:



FIRU mbH
Forschungs- und Informations-Gesellschaft
für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und
Umweltplanung mbH
Chausseestraße 29
10115 Berlin

Telefon: 030 / 288775-0
Telefax: 030 / 288775-29
E-Mail: firu-berlin@firu-mbh.de

Autor: Herr Wehmann
Telefon: 030 / 288775-17

Stand der Planung: 11.10.2010

Bearbeitungsbeginn:

Bearbeitungsende:

Unterschrift

Unterschrift

Begründung zum Bebauungsplan

Inhalt	Seite
1 Erfordernis der Planaufstellung.....	7
2 Lage, Räumlicher Geltungsbereich	9
2.1 Lage im Stadtgebiet	9
2.2 Räumlicher Geltungsbereich.....	9
3 Übergeordnete und sonstige Planungen, planungsrechtliche Situation.....	11
3.1 Übergeordnete Planungen	11
3.1.1 Darstellung im Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt	11
3.1.2 Regionalplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg.....	11
3.1.3 Bundesverkehrswegeplan.....	11
3.1.4 Landschaftsprogramm des Landes Sachsen-Anhalt.....	11
3.1.5 FNP.....	12
3.1.6 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	13
3.2 Sonstige Planungen oder Ausweisungen.....	13
3.3 Planungsrechtliche Situation.....	14
3.3.2 Bebauungsplan Nr. 168 A.....	14
3.3.3 Schutzgebiete i.S.d. Naturschutzgesetzes	17
3.3.4 Gesetzlich geschützte Biotop (§ 37-Biotop).....	17
3.3.5 FFH-Gebiete, Europäische Vogelschutzgebiete.....	18
3.4 Verfahrensablauf.....	18
3.4.1 Bebauungsplanverfahrens Nr. 168A.....	18
3.4.2 Satzungsbeschluss Bebauungsplan Nr. 4.1 (neu: 168A)	18
3.4.3 Einleitung des 1. Änderungsverfahrens (Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB)	18
3.4.4 Planverfahren gem. § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren)	18
3.4.5 Weitere Anpassung des Flächennutzungsplanes (FNP).....	20
3.4.6 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB).....	20
3.4.7 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 und 2 BauGB) und der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB)	20
3.4.8 Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB).....	20
4 Bestandsaufnahme der städtebaulichen Situation	21
4.1 Eigentumsverhältnisse / Flurstücksverhältnisse.....	21
4.1.1 Besitz- und Eigentumsverhältnisse.....	21
4.1.2 Flurstücksstrukturen.....	21
4.2 Natur und Landschaft / natürliche Gegebenheiten.....	22
4.2.1 Landwirtschaftliche Nutzung.....	25
4.3 Baubestand (aktuelle Nutzung)	25
4.3.1 Nutzung.....	25

4.3.2	Bebauungsform / Gebäudeform / Gestaltungselemente	26
4.3.3	Denkmale / Bodendenkmale.....	26
4.4	Verkehrerschließung	26
4.4.1	Straßen	26
4.4.2	Fußwege / Radwege.....	26
4.4.3	Ruhender Verkehr.....	26
4.4.4	Öffentlicher Personennahverkehr	27
4.4.5	Bahnanlagen.....	27
4.5	Stadttechnische Erschließung.....	27
4.5.1	Wasserversorgung.....	27
4.5.2	Entwässerung	27
4.5.3	Elektroenergieversorgung.....	27
4.5.4	Gasversorgung.....	28
4.5.5	Fernwärme.....	28
4.5.6	Fernmeldeversorgung.....	28
5	Planungskonzept	29
5.1	Städtebauliches Zielkonzept	29
5.2	Grünordnerisches Zielkonzept	30
5.3	Verkehrs- und Erschließungskonzept	31
6	Begründung der wesentlichen Festsetzungen.....	33
6.1	Überplanung rechtsgültiger Bebauungspläne	33
6.2	Art, Maß und Umfang der Nutzungen	33
6.2.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)	33
6.2.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)	33
6.2.3	Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)	34
6.2.4	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB).....	34
6.2.5	Nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	35
6.2.6	Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	35
6.3	Grünordnung.....	35
6.3.1	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	35
6.3.2	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).....	36
6.3.3	Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB)	37
6.3.4	Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	37
6.3.5	Waldflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB).....	37
6.3.6	Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes.....	38
6.3.7	Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen	38
6.4	Verkehrerschließung	39
6.4.1	Straßen / Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB).....	39
6.4.2	Fußwege / Radwege.....	39
6.4.3	Ruhender Verkehr.....	40

6.4.4	Öffentlicher Personennahverkehr	40
6.4.5	Bahnanlagen	40
6.5	Immissionsschutz	40
6.5.1	Lärm	40
6.5.2	Luftschadstoffe	41
6.5.3	Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 85 Abs.1 und 3 BauO LSA)	41
6.6	Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen	41
6.6.1	Altlasten- / Altlastenverdachtsflächen	41
6.6.2	Fundmunition	41
6.6.3	Denkmalschutz	42
7	Stadttechnische Erschließung	42
7.1	Energieversorgung	42
7.2	Gasversorgung	42
7.3	Wasserversorgung	42
7.4	Schmutzwasserableitung	43
7.5	Regenwasserableitung	43
7.6	Abfallentsorgung und Abfallbeseitigung	43
8	Flächenbilanz	44
9	Planverwirklichung	44
9.1	Maßnahmen zur Bodenordnung	44
10	Wesentliche Auswirkungen der Planung	44
10.1	Natur und Landschaft	44
10.2	Städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt und des Stadtteils	45
10.3	Ortsbild	45
10.4	Verkehr	45
10.5	Technische Infrastruktur	46
10.6	Belange der Bevölkerung	46
10.7	Immissionsschutz	46
10.8	Wirtschaft	47
10.9	Städtischer Haushalt	47
10.10	Umsetzung / Realisierung	47
Anhang	49

1 Erfordernis der Planaufstellung

Am Standort Rodleben-Tornau befindet sich unmittelbar nördlich der B 184 das IDT Biologika GmbH (ehemals: Impfstoffwerk Dessau-Tornau GmbH). Im Werk werden Veterinärimpfstoffe hergestellt und konfektioniert. Zum Firmenverbund gehört weiterhin das Dienstleistungsunternehmen TEW mbH (Technik Energie Wasser Service mbH). Seit der Privatisierung 1993 hat IDT mehr als 200 Millionen Euro in neue Produktions-, Forschungs- und Qualitätskontrollanlagen investiert und Arbeitsplätze geschaffen. Bereits heute arbeiten am Standort über 500 Mitarbeiter. Am Standort des Impfstoffwerkes in Rodleben / OT Tornau werden sowohl Veterinärimpfstoffe als auch Humanimpfstoffe und Pharmazeutika produziert und konfektioniert. Der Betriebsstandort befindet sich weiterhin in umfassender Expansion und Weiterentwicklung. Er stellt somit einen bedeutenden Arbeitgeber in der Region dar.

Für die weiteren Ausbauaktivitäten sind gegenwärtig Funktionserweiterungen erforderlich. Hierzu bedarf es Erweiterungs- und Ergänzungsbauten für bestimmte Produktionsstätten. Aktuelle Genehmigungsverfahren richteten sich nach der Zulässigkeit von Bauvorhaben gemäß § 30 BauGB und dürfen den Festsetzung des beschlossenen Bebauungsplanes 4.1 (168 A) „Pharmastandort Rodleben-Tornau“ nicht widersprechen.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes stehen aktuell Erweiterungen der Gebäudekomplexe 200 (Planausschnitt Teilbereich A) und 312 (Planausschnitt Teilbereich B) an. 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 eine Straßenachse, Baugrenzen, Bauhöhen als auch Bauflächenzuschnitte angepasst werden. Hieraus ergibt sich ein Änderungserfordernis, welches die Anpassung des Bebauungsplanes 168 A erforderlich macht. Die im Jahr 2005 abgestimmten Festsetzungen basierten auf Planungsabsichten und sollten im Sinne einer Angebotsplanung eine geordnete städtebauliche Entwicklung ermöglichen. Die aktuelle Planungsnotwendigkeit war zum damaligen Zeitpunkt nicht absehbar. Da in den betreffenden Teilbereichen keine bereits umgesetzte Bauprojekt überplant werden, ist ein möglicher Planungsschaden nicht abzuleiten.

Die Stadt Dessau-Roßlau unterstützt die Stabilisierung und Erweiterung des Industrie- und Gewerbestandortes und hat vor diesem Hintergrund bereits am 12.01.2010 den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes 168 A eingeleitet und am 24.03.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes 168 A mit zwei getrennten Teilbereichen beschlossen.

Durch die notwendige Überplanung ehemaliger Maßnahme- und Ausgleichsflächen sowie das Heranrücken der Straßenachse (Planstraße A) an ein bewohntes Haus entsteht das Erfordernis, die Belange des Umweltschutzes zu prüfen und zu bewerten. Hierzu erfolgten fachliche Bewertungen in Form einer grünplanerischen und schalltechnischen Stellungnahme.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes 168 A umfasst zwei abgestimmte Geltungsbereiche mit einer Gesamtgröße von ca. 8,95 ha.

Für die Änderungsgebiete sind verschiedene bauliche Entwicklungen vorgesehen. Um bodenrechtliche Spannungen zu vermeiden, soll der Bebauungsplan die planungsrechtlichen Belange durch Festsetzungen sichern. 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 mit

- geänderten Darstellungen der Baufensterausweisung von Gewerblichen Bauflächen
- geänderte Höhen-Darstellungen,
- geänderter Darstellung von Grün- und Maßnahmeflächen sowie
- geeigneten Festsetzungen für einen geänderten Straßenverlauf.

Dieses Anliegen entsprach grundsätzlich der Absicht der Stadt Dessau-Roßlau, das Gebiet mit gewerblich-industriellen Nutzungen weiter zu stärken.

Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, „sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“. 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.

Der Bebauungsplan wird auf der Rechtsgrundlage des Baugesetzbuches (BauGB) 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) als Satzung aufgestellt.

Für den Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Das Erfordernis einer grünplanerischen Prüfung und Stellungnahme ergibt sich aus § 1a BauGB i. V. m. Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA vom 23. Juli 2004, GVBl. LSA S. 454, geändert durch Gesetz vom 14. Januar 2005, GVBl. LSA 2005 S. 14).

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.

2 Lage, Räumlicher Geltungsbereich

2.1 Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 168 A „Pharmastandort Rodleben-Tornau“ gehört zur Stadt Dessau-Roßlau, Ortschaft Rodleben des Landes Sachsen-Anhalt. Es befindet sich nördlich von Rodleben im Ortsteil Tornau. Das Plangebiet wird weitestgehend durch den Standort des Impfstoffwerkes Dessau-Tornau geprägt. Der Pharmastandort liegt eingebettet zwischen weiten Wald- und landwirtschaftlichen Nutzflächen nördlich der Dessauer Kernstadt (ca. 9 km) sowie nordwestlich des Stadtteils Roßlau (ca. 3 km).

Seinen Ursprung nahm die Entwicklung des Pharmastandortes in dem 1921 in Dessau gegründeten Bakteriologischen Institut der Anhaltischen Kreise. Dort begann 1925 die gewerbliche Produktion. Aufgrund der enorm gestiegenen Anforderungen an die Produktionskapazitäten wurde nach einer beginnenden Großinvestition im Jahr 1979 in den 80er Jahren die Produktion von Impfstoffen für die Humanmedizin nach Rodleben-Tornau ausgegliedert. Als Ausdruck der gewachsenen Bedeutung wurde das Unternehmen in VEB Impfstoffwerk Dessau-Tornau umbenannt und bildete somit den Grundstein des heutigen Pharmastandortes.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 168 A „Pharmastandort Rodleben-Tornau“ umfasst insgesamt ein ca. 8,95 ha großes Gebiet im Norden der Ortschaft Rodleben der Stadt Dessau-Roßlau. Der Geltungsbereich teilt sich in Teilbereich A mit ca. 6,38 ha und Teilbereich B mit ca. 2,57 ha auf.

Die Plangebiete zum Bebauungsplan Nr. 168 A entsprechen den räumlichen Geltungsbereichen „Teilbereich A“ und „Teilbereich B“ der Planzeichnung Teil A im Maßstab 1:2.000 zur 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 168 A der Stadt Dessau-Roßlau gem. Planzeichen 15.13. der PlanzV 90.

Die im Geltungsbereich liegenden Grundstücke oder Grundstücksteile der Flur 5, Rodleben (Dessau-Roßlau) sind im folgenden Flurstücksverzeichnis aufgelistet:

Teilbereich A:

Flurstück (vollständig) 4/6, 4/8, 4/13

Flurstück (teilweise) 4/27, 215, 4/9

Teilbereich B:

Flurstück (teilweise) 216, 214

Aufgrund von Grundstücksneuordnungen der letzten Jahre entsprechen die Flurstücksbezeichnungen nicht mehr den ursprünglichen Bezeichnungen des Bebauungsplanes 4.1 (168A).

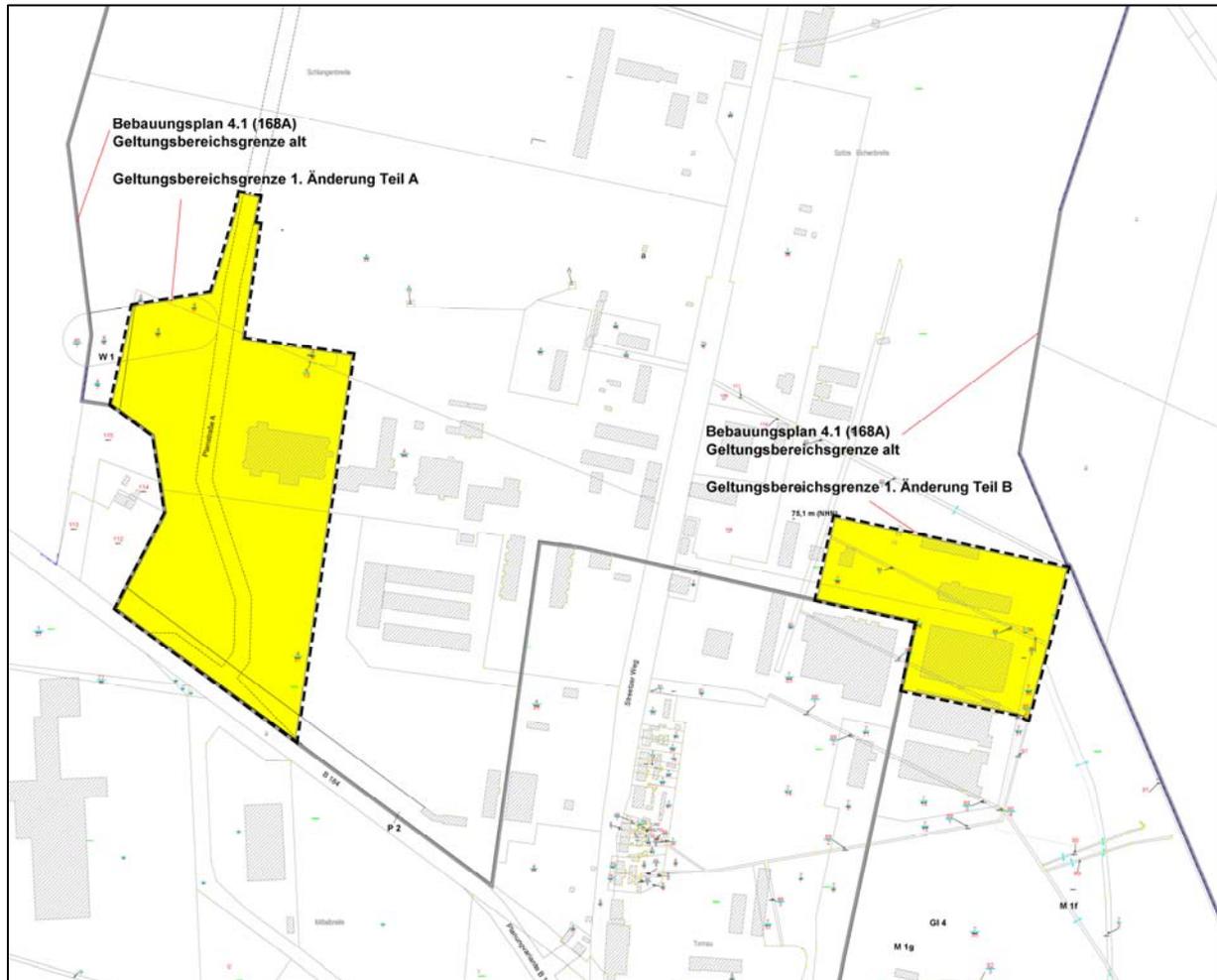


Abbildung 1: Übersichtsplan - Einordnung der räumlichen Geltungsbereiche der 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 168 A - Teilbereich A und Teilbereich B (Kartengrundlage ALK Stand 2005)

3 Übergeordnete und sonstige Planungen, planungsrechtliche Situation

3.1 Übergeordnete Planungen

3.1.1 Darstellung im Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt

Für das Land Sachsen-Anhalt wird unter Federführung des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr derzeit ein neuer Landesentwicklungsplan (LEP 2010) aufgestellt.

Der Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt (LEP) vom 26.08.1999 weist für den Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes folgende regionalplanerische Vorgaben aus:

- Schwerpunktstandort für Industrie und Gewerbe Roßlau/Rodleben gem. Pkt. 3.4.1 Nr. 7,
- Neu- und Ausbau wichtiger Bundesstraßenverbindungen gem. Pkt. 3.6.3.4 Nr. 12 „B 184 Magdeburg-Dessau-Bitterfeld-Leipzig“.

3.1.2 Regionalplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg

Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (2005) ist seit dem 24.12.2006 rechtswirksam. Er weist folgende relevante Aussagen aus:

- Die Stadt Dessau-Roßlau ist ein Oberzentrum nach Pkt. 5.2.1.
- Vorranggebiet für die Wassergewinnung Rodleben / OT Tornau DHW und Impfstoffe¹ nach Pkt. 5.3.4.2 IV (nordwestlich des Plangebiets, nicht das Plangebiet betreffend)
- Die Änderungsfläche A befindet sich im Vorranggebiet für Wassergewinnung „Rodleben / OT Tornau DHW und Impfstoffe“ gem. Ziel 5.3.4.2 Ziff. IV.
- Landesbedeutsamer Standort für Industrie und Gewerbe nach Pkt. 5.4.1.2 (umfasst das Plangebiet)
- Der Neu- oder Ausbau der B184 Magdeburg-Dessau-Bitterfeld-Leipzig als wichtige Bundesstraßenverbindung einschließlich zugehöriger Ortsumgehungen ist zur Wirtschaftsförderung sowie zur Funktionsfähigkeit, zur Erreichbarkeit und zur Entlastung von zentralen Orten und sonstigen Siedlungsbereichen vordringlich erforderlich (nach Pkt. 5.8.2.3).

3.1.3 Bundesverkehrswegeplan

Der Bundesverkehrswegeplan weist für Roßlau eine Ortsumgehung im Zuge der B 184 unter der Kategorie „Vordringlicher Bedarf“ aus.

3.1.4 Landschaftsprogramm des Landes Sachsen-Anhalt

Im Landschaftsprogramm des Landes Sachsen-Anhalt (MUN 1994a, ergänzt durch Landschaftsgliederung des Landes Sachsen-Anhalt) werden für den Bereich Siedlung, In-

¹ IDT

dustrie und Gewerbe, um "die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbilds" zu erhalten und möglichst zu verbessern, Maßnahmen erläutert:

- So sollen Industrie und Gewerbe auf Flächen angesiedelt werden, auf denen bereits früher produziert worden ist. Gewerbeparke sind nicht dort zu errichten, wo sie einen hohen Aufwand an umweltunverträglichem Individualverkehr zur Folge haben und zu erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds führen können.
- Die Zersiedlung der Landschaft und ein flächenhaftes oder bandförmiges Zusammenwachsen von Siedlungen ist zu vermeiden (erforderlichenfalls durch Ausweisung von Grünzäsuren).
- Die Versiegelung von Böden ist auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Dies erfordert, Grünbestände und artenreiche Lebensräume (z.B. Wiesen, Gehölze, Gebüsche, Hecken) nicht durch Versiegelung zu beeinträchtigen. Darüber hinaus ist die infolge der Versiegelung verminderte Retention durch naturnah gestaltete Rückhalteräume für Regenwasser auszugleichen.

Im Landschaftsprogramm des Landes Sachsen-Anhalt (MUN 1994b) werden für die Landschaftseinheit Roßlau-Wittenberger Vorfläming einige Zielsetzungen formuliert, die Bezug auf Elemente im Plangebiet nehmen:

- Die Ortsverbindungsstraßen in und außerhalb der kleinen Ortschaften sollen in verstärktem Maße Alleen aufweisen. Besonders typisch für den Landschaftsraum sind Lindenalleen. Vorhandene Alleen sind in jedem Fall zu erhalten.
- Die Umstellung auf ökologisch orientierte Bodenbewirtschaftung, Maßnahmen gegen Wind- und Wassererosion auf den Ackerstandorten und naturnahe Waldbewirtschaftung soll für eine nachhaltige Sicherung des Schutzguts Boden sorgen. In den ackerwirtschaftlich genutzten Bereichen sind dazu Windschutzgehölze mit heimischen Arten und Herkünften anzulegen und an vorhandene Gehölze anzuschließen. Entsprechend den Standortbedingungen sollen die Forste entweder in standortgemäße Eichen-Hainbuchen-Wälder oder in Kiefern- bzw. Pfeifengras-Stieleichen-Wälder überführt werden.
- Der Grünlandanteil muss auf Kosten des Ackerlandes erhöht werden. Die Grünlandbewirtschaftung darf nur extensiv erfolgen.

3.1.5 FNP

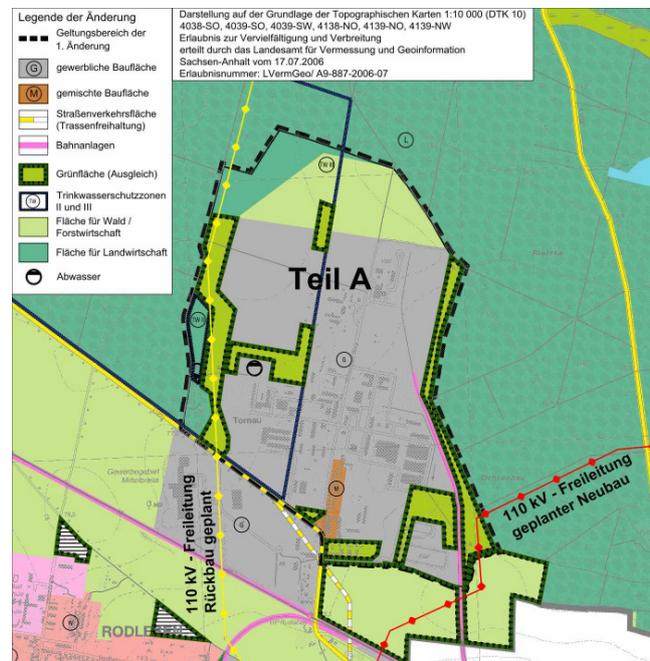
Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Rodleben wurde am 28.04.2003 beschlossen und durch die Genehmigungsbehörde bestätigt. Für das gesamte Plangebiet wies der Flächennutzungsplan „Gewerbliche Bauflächen“ aus.

Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes wurde bereits durch die Gemeinde Rodleben 2004 beschlossen. Der Beschluss ist nach Rücksprache mit dem Landesverwaltungsamt nach der Eingemeindung von Rodleben in die Stadt Dessau als „1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dessau – Ortsteilplan Rodleben“ in den laufenden Aufstellungs-

beschluss zur Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dessau integriert worden und mit der Bekanntmachung im Amtsblatt am 30.06.2007 in Kraft getreten.

Abbildung 2: Ausschnitt aus FNP Dessau Ortschaft Rodleben Feb. 2007

In Vorgriff auf die vertraglich vereinbarten Ausgleichsmaßnahmen wurde im nördlichen Bereich eine großzügige Waldfläche als Aufforstungsfläche dargestellt.



3.1.6 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung wurde von der Gemeinde Rodleben erstmals am 29.04.2003 gestellt. Die untere Landesplanungsabteilung des Landkreises Anhalt-Zerbst teilte mit Schreiben vom 22.05.2003 (AZ: 63-01313-03-15) mit, dass keine Einwände gegen das geplante Vorhaben bestand.

Ferner teilte das Regierungspräsidium Dessau mit Schreiben vom 09.05.2003 (32-51051-21102-01-005) mit, dass es aus raumordnerischer Sicht keine Einwände gegen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4 für den Pharmastandort Rodleben-Tornau gibt.

3.2 Sonstige Planungen oder Ausweisungen

Mit Ausnahme der Werksplanung des IDT / TEW² liegen keine aktuellen Planungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes vor. Die Umsetzung erfolgt schrittweise.

Südlich des Plangebietes verläuft die Bundesstraße B 184. Die Allee entlang der Bundesstraße ist als flächenhaftes Naturdenkmal ausgewiesen. Der Neu- oder Ausbau der B184 liegt als Vorentwurf³ mit Stand 11/95 vor.

² s. Ausbauplanung „Erweiterung Gebäude 200A und 200B (Abfüllung) sowie Gebäude 312 / Stand 2009

³ Landesamt für Straßenbau Sachsen Anhalt / Halle

Südlich der B184 grenzt der Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Rodleben an. Hier wird das Plangebiet vollständig als Gewerbliche Baufläche (GE und GI) ausgewiesen.

Unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 168A schließt sich im Westen, Norden und Osten das Landschaftsschutzgebiet „Spitzberg“ an.

Im westlichen Umfeld des Plangebietes verläuft derzeit oberirdisch eine 110 kV-Freileitung. Eine Verlegung ist seit 2004 geplant.

Der Pharmastandort Dessau-Tornau wird in der aktuellen Statistik des Amtes für Umwelt und Landwirtschaft des Landkreises Anhalt-Zerbst nicht als atlastenverdächtige Fläche geführt.

3.3 Planungsrechtliche Situation

Durch den rechtswirksamen Bebauungsplan 168 A richteten sich die allgemeine Zulässigkeiten von Vorhaben nach den getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes und dementsprechend durch Anwendung der §§ 30 oder 31 BauGB.

Da die Lage und die Größen der Bau- und Erschließungsflächen sich nicht mehr mit den aktuellen Planungsabsichten des Eigentümers und Investors decken und die Würdigung nachbarlicher Interessen nicht generell ableitbar ist, ist eine Ausnahme oder Befreiung nach § 31 BauGB nicht gegeben. Alternativplanungen innerhalb des Unternehmens ergaben keine zielführenden Möglichkeiten. Demzufolge ergibt sich die Notwendigkeit einer Änderung des Bebauungsplanes.

3.3.1 Flächennutzungsplan

Der rechtsgültige **Flächennutzungsplan** stellt für die Planausschnitte folgendes dar:

- „G“ – Gewerbliche Bauflächen gem. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO als allgemeine Art der baulichen Nutzung für die betreffenden Teile des Plangebietes sowie
- Grünflächen (Ausgleich).

3.3.2 Bebauungsplan Nr. 168 A

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 168 A dient in erster Linie der Ausweisung eines Gewerbe- und Industriegebietes und zur planungsrechtlichen Sicherung der Erschließung, der baulichen Nutzung der Grundstücke und der Ausweisung von Maßnahmefläche im Bereich des Geltungsbereiches. Die Baugebiete werden gem. § 1 (4) BauNVO gegliedert. Rechtsgrundlage für den Bebauungsplan ist die BauNVO in der Fassung vom 23. Januar 1990.

Für die Teilbereiche A und B gelten die zeichnerischen Festsetzungen:

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baufensterausweisungen festgesetzt.

Teilbereich A:

Es gelten die Festsetzungen des Baugebietes G3:

- GRZ 0,8

- abweichende Bauweise
- 17, 5 m Höhe der baulichen Anlagen als maximal zulässige Oberkante über NHN
- 60/45 Tag/Nachtwert dB(A) IFSP

Teilbereich B (Süd):

Es gelten die Festsetzungen des Baugebietes G4:

- GRZ 0,8
- abweichende Bauweise
- 17, 5 m Höhe der baulichen Anlagen als maximal zulässige Oberkante über NHN
- 60/45 Tag/Nachtwert dB(A) IFSP

Teilbereich B (Nord):

Es gelten die Festsetzungen des Baugebietes G2:

- GRZ 0,8
- abweichende Bauweise
- 25 m Höhe der baulichen Anlagen als maximal zulässige Oberkante über NHN
- 65/48 Tag/Nachtwert dB(A) IFSP
-

Für die Teilbereichen A und B gelten die textlichen Festsetzungen:

Textliche Festsetzung Nr. 1: (bezogen auf G2, G3 und G4)

„Die Industriegebiete werden nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Eigenschaften folgendermaßen gegliedert:

In den Industriegebieten GI 1-6 sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemission den für das jeweilige Baugebiet in der Nutzungsschablone angegebenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) je Quadratmeter der Fläche des Baugrundstücks i. S. d. § 19 Abs. 3 BauNVO für den Tag - in der Zeit von 6.00 bis 22.00 Uhr - und für die Nacht - in der Zeit von 22.00 bis 6.00 Uhr - nicht überschreiten.“

Textliche Festsetzung Nr. 2:

„Im gesamten Industriegebiet sind Anlagen für kirchliche, soziale und sportliche Zwecke nicht zulässig.“

Textliche Festsetzung Nr. 4:

"Die Höhe der baulichen Anlagen wird als maximal zulässige Oberkante (OK) über den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bezugspunkt mit der Bezugsgröße Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Eine Überschreitung durch technisch erforderliche Entlüftungs- und Abzugsanlagen (Essen, Schornsteine), deren Höhe mit 30,00 m als maximal zulässige Oberkante über den in der Planzeichnung

gekennzeichneten Bezugspunkt mit der Bezugsgröße Normalhöhennull (NHN) festgesetzt wird, ist ausnahmsweise zulässig.“

Textliche Festsetzung Nr. 5:

„Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO werden auf den nicht überbaubaren Grundstücks-flächen ausgeschlossen. Nebenanlagen gem. § 14 (2) Satz 1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zulässig. Entlang der Bahnfläche sind auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen, die zum Betreiben des Bahngleises (wie Beladerampen, o.ä.) notwendig sind, ausnahmsweise zulässig.“

Textliche Festsetzung Nr. 6:

„Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Verkehrsflächen werden in den Sichtbereichen der Knotenpunkte aus Gründen der Verkehrssicherheit (Gewährleistung der Anfahrtsicht mit 30 km/h) sichtbehindernde bauliche Anlagen sowie Strauchpflanzungen über 0,60 m Höhe ausgeschlossen.“

Textliche Festsetzung Nr. 7:

„Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Abweichend von der offenen Bauweise können Gebäude und Hausformen eine größere Länge als 50 m besitzen.“

Textliche Festsetzung Nr. 8:

„Die Stellung der baulichen Anlagen sieht die Längsachse parallel oder orthogonal zur nächstgelegenen Straßenbegrenzung vor.“

Textliche Festsetzung Nr. 9: (bezogen auf M1b und M1e)

„Die Flächen M1a-g sind als geschlossene Gehölzpflanzung aus Bäumen (Stammumfang 12-14 cm) und Sträuchern (Höhe 60-100 cm) aus einheimischen, standortgerechten Arten anzulegen. Es ist 1 Baum pro angefangene 50 m² Pflanzfläche zu pflanzen. Der Pflanzabstand der Sträucher liegt bei 1,5 m.“

Textliche Festsetzung Nr. 11:

„Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen wird das Anpflanzen einer beidseitigen, straßenbegleitenden Baumallee festgesetzt. Es sind hochstämmige Bäume (STU 18-20 cm) der Pflanzliste 1 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand der Bäume beträgt 12 m. Baumscheiben sind mit einer Mindestgröße von 5 m² herzustellen. Im Bereich von Grundstückszufahrten erfolgt keine Bepflanzung.“

Textliche Festsetzung Nr. 12:

„Im Industriegebiet ist bei der Anlage von Pkw-Stellplätzen je angefangener 4 Stellplätze ein großkroniger, standortgerechter, einheimischer, hochstämmiger Baum (STU 18-20 cm) der Pflanzliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Im Kronenbereich der Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 5 m² anzulegen und mit standortgerechten Pflanzen zu bepflanzen.“

Textliche Festsetzung Nr. 13:

„Die nicht bebauten bzw. nicht für Nebenanlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Mindestens 5 % dieser Flächen sind mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen zu bepflanzen.“

Für den Teilbereich A gelten die textlichen Festsetzungen:

Textliche Festsetzung Nr. 3: (bezogen auf G2)

„In den Industriegebieten GI 1-6 sind im Bereich der Trinkwasserschutzzone III nur Betriebe und Anlagen gem. Muster-Wasserschutzgebietsverordnung des Landes Sachsen-Anhalt zulässig.“

Textliche Festsetzung Nr. 10:

„Die Fläche M2 ist als offene, parkartige Wiesenfläche mit Einzelgehölzen anzulegen und zu erhalten. Es sind 1 Baum (Stammumfang 18-20 cm) und 3 Großsträucher (Solitär, Höhe 150-200 cm) aus einheimischen, standortgerechten Arten pro angefangene 250 m² Wiesenfläche zu pflanzen. Entlang der angrenzenden Versickerungsanlage ist auf einer Breite von 5 m ein lückiger Gehölzsaum aus einheimischen, standortgerechten Arten anzulegen.“

Textliche Festsetzung Nr. 14: (bezogen auf P1 und P2)

„Die Flächen P1-P5 sind als geschlossene Strauchpflanzung aus Sträuchern (Höhe 100-150 cm) aus einheimischen und standortgerechten Arten anzulegen. Der Pflanzabstand der Sträucher liegt bei 1,5 m.“

Textliche Festsetzung Nr. 16:

„In der Fläche E2 sind die einheimischen, standortgerechten Gehölze zu erhalten. Eingriffe, die diese einheimischen, standortgerechten Gehölze gefährden, sind unzulässig. Falls durch die Festsetzung der Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird, sind Ausnahmen zulässig, sofern an anderer Stelle Ersatzpflanzungen vorgenommen werden.“

3.3.3 Schutzgebiete i.S.d. Naturschutzgesetzes

Naturschutzgebiete und Geschützte Landschaftsbestandteile werden von den geplanten Nutzungen nicht berührt.

3.3.4 Gesetzlich geschützte Biotope (§ 37-Biotope)

Schutzwürdige Biotope nach § 37 NatSchG LSA sind in der landesweiten Kartierung der für den Naturschutz besonders wertvollen Bereiche (LAU 1997) für das Bebauungsplangebiet nicht dargestellt.

3.3.5 FFH-Gebiete, Europäische Vogelschutzgebiete

Von den geplanten Nutzungen werden keine gemeldeten Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (LAU) erheblich beeinträchtigt. Aufgrund der Entfernung zum nächstgelegenen gemeldeten FFH-Gebiet "Rossel, Buchholz und Streetzer Busch nördlich Roßlau" (ca. 1 km) bzw. VSR-Gebiet "Mittlere Elbe einschließlich Steckby-Löderitzer Forst" (ca. 2,5 km) wird der Umgebungsschutz durch Stoffeintrag ebenfalls nicht erheblich beeinträchtigt. Es besteht somit kein Anhaltspunkt, dass erhebliche Beeinträchtigungen hervorgerufen werden.

3.4 Verfahrensablauf

3.4.1 Bebauungsplanverfahrens Nr. 168A

Der Gemeinderat der Gemeinde Rodleben hat in seiner Sitzung am 17.12.2002 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4 (später nach Teilungsbeschluss: 168 A und 168 B) gefasst. Im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans Nr. 4, der als bauplanungsrechtliches Vorhaben die Entwicklung von gewerblich-industriellen Baugebieten zum Gegenstand hatte, wurde gem. § 3 ff. UVPG die Umweltverträglichkeit i.V.m. Nr. 18.5.1 der Anlage I zum UVPG geprüft, da die zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO den angegebenen Größenwert von 10 ha überschritt. Demzufolge wurde die Durchführung einer UVP im Bebauungsplanverfahren Nr. 4 „Pharmastandort Rodleben-Tornau“ bereits vorgenommen. Der erstellte Umweltbericht als Ergebnis der UVP bereitete das umweltrelevante Abwägungsmaterial sachgerecht auf und dokumentiert, in welcher Weise die Umweltfolgeabschätzung im Rahmen der planerischen Abwägung berücksichtigt worden ist.

3.4.2 Satzungsbeschluss Bebauungsplan Nr. 4.1 (neu: 168A)

Der Gemeinderat der Gemeinde Rodleben hat in seiner Sitzung am 20.12.2004 den Bebauungsplan Nr. 4.1 (neu: Nr. 168A) als Satzung beschlossen. Durch die Veröffentlichung im Amtsblatt 04/2005 v. 26.03.2005 ist dieser Bebauungsplan und seine Festsetzungen rechtskräftig.

3.4.3 Einleitung des 1. Änderungsverfahrens (Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau hat in ihrer Sitzung am 24.03.2010 den Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes 168 A mit zwei getrennten Teilbereichen gefasst.

3.4.4 Planverfahren gem. § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren)

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 Art der Nutzung vorgenommen. Die geplante Anpassung der Bauhöhe von 17,5 m auf 25 m in einer

begrenzten Fläche des nördlichen Teilbereichs A (GI-3 Fläche) orientiert sich an der angrenzenden GI-2 Fläche und entspricht somit keiner wesentlichen Änderung des ursprünglichen Planungsansatzes. Gemäß § 13 Abs.1 BauGB kann die Gemeinde das Vereinfachte Verfahren anwenden, wenn

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Entsprechend der geplanten Vorhabengruppe gemäß Anlage 1 Nr. 4.1 i.V.m. Nr. 18.5.1 UVPG sowie der betreffenden Flächengröße erfolgte bereits eine Umweltprüfung im Rahmen der Planverfahrens des Bebauungsplanes 168A. Die aktuell neu hinzukommenden Flächen liegen unterhalb des Grenzwertes von 20.000 m² gemäß Anlage 1 Nr. 18.5 UVPG. Die Art und Ausrichtung des Vorhabens ändert sich nicht.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b werden bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes berücksichtigt. In dem betreffenden Gebiet liegen keine Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG. Im Übrigen ist die Schutzgebietsbeeinträchtigung bereits im Umweltbericht zum Planverfahren 168 A betrachtet worden.

Eine erneute Umweltverträglichkeitsprüfung ist aus den genannten Gründen demnach nicht angezeigt.

Durch das Vereinfachte Verfahren kann gemäß § 13 (2) BauGB

1. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen werden,
2. der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 durchgeführt werden,
3. den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 durchgeführt werden. Wird nach Satz 1 Nr. 2 die betroffene Öffentlichkeit beteiligt, gilt die Hinweispflicht des § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 entsprechend.

Entsprechend § 13 (3) BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 sowie von dem Umweltbericht nach § 2a abgesehen. Die generelle Umweltprüfung ist bereits vollständig im Planverfahren 168 A, basierend auf den damals getroffenen Planungsansätzen, erfolgt.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen. In diesem Sinne werden die geänderten quantitativen

Eingriffe in Natur und Landschaft sowie die geänderten Ausweisungen bezogen auf natur-
schutzfachliche Themen durch eine aktuelle grünplanerische Stellungnahme neu geprüft und
hinsichtlich ihrer geänderten Auswirkungen bewertet. Die Stellungnahme dient als aktuelles
Abwägungsmaterial. Im Ergebnis werden die überplanten Maßnahmenflächen quantifiziert
und an anderer Stelle neu ausgewiesen. Ebenfalls werden die schalltechnischen Aus-
wirkungen gemäß der geänderten Verkehrsstraße „Planstraße A“ und der einhergehenden
Erweiterung der gewerblichen Bauflächen geprüft, bewertet und im Rahmen der Abwägung
berücksichtigt. Im Ergebnis sind keine geänderten schalltechnischen Erfordernisse ab-
zuleiten.

Beide fachlichen Stellungnahmen ergaben keine Hinweise, dass aktuelle Sachverhalte im
Widerspruch zur Anwendung des Vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs.1 BauGB
stehen.

3.4.5 Weitere Anpassung des Flächennutzungsplanes (FNP)

Die 1. Änderung des FNP ist seit dem 30. Juni 2007 rechtswirksam.

Die geplante Planstraße A ist auf Grund ihrer untergeordneten Stellung nicht Gegenstand
der Flächennutzungsplanung. Die Änderung der Flächenanteile liegt bei unter 0,5 ha und
wird dementsprechend als gering eingeschätzt.

Eine erneute Anpassung ist aus der Änderung des Bebauungsplans demzufolge nicht ab-
zuleiten.

3.4.6 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB wird von einer frühzeitigen Unter-
richtung und Erörterung abgesehen.

3.4.7 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 und 2 BauGB) und der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB)

Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB wird von einer frühzeitigen Unter-
richtung abgesehen.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gemäß
§ 4 Abs.2 BauGB) und der Nachbargemeinden (gemäß § 2 Abs. 2 BauGB) wurden (v. 9.8.
bis 10.9.2010) im Rahmen des Verfahrens zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf der
ersten Änderung des B-Plans Nr. 168 A aufgefordert.

Insgesamt gingen 24 Stellungnahmen ein. Die Stellungnahmen sind in einer Abwägungs-
übersicht erfasst. Aus den geäußerten Hinweisen ergab sich keine Änderung der geplanten
Festsetzungen.

3.4.8 Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Im Zeitraum vom 9.8.2010 bis 10.9.2010 konnten Bürger im Amt für Stadtplanung und Denk-
malpflege in die Planunterlagen einsehen. Es erfolgten keine Hinweise.

4 Bestandsaufnahme der städtebaulichen Situation

4.1 Eigentumsverhältnisse / Flurstücksverhältnisse

4.1.1 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Teilbereich A der 1. Änderung:

Die ca. 6,38 (ha große Fläche des Bebauungsplanes 168 A wird durch folgende Eigentümer genutzt:

- Impfstoffwerk Dessau-Tornau GmbH (IDT) sowie
- Technik-Energie-Wasser Servicegesellschaft mbH (TEW),

Teilbereich B der 1. Änderung:

Die ca. 2,57 ha große Fläche des Bebauungsplanes 168 A wird durch folgende Eigentümer genutzt:

- Impfstoffwerk Dessau-Tornau GmbH (IDT) sowie
- Technik-Energie-Wasser Servicegesellschaft mbH (TEW).

4.1.2 Flurstücksstrukturen

Die Abgrenzung der Teilbereiche des Bebauungsplanes ergibt sich aus der vorhandenen oder ehemaligen Flurstückssituation und spiegelt den notwendigen Betrachtungsraum der Änderungen wider. Die Geltungsbereichsgrenzen orientieren sich demzufolge nicht nur an Flurstücksgrenzen, sondern schneiden verschiedene Flurstücke aufgrund ihrer relativ großen Flächenausdehnung. Dadurch sind gegebenenfalls auch Teilflächen von Flurstücken Bestandteil dieser Planung.

Teilbereich A:

Derzeit bestehen im betreffenden Planbereich A keine Zufahrten von der B184. Die vorhandenen Zufahrten liegen im Planbereich der rechtskräftigen Bebauungsplanes 168 A und 168 B und genießen Bestandsschutz. Im Planbereich A sind keine Zufahrten von der Bundesstraße B 184 geplant. Das geplante Straßennetz orientiert auf eine langfristige Erschließung über die Straße „Am Pharmapark“ und über die Planstraße A, wenn diese zum Zeitpunkt der Nutzung zur Verfügung stehen.

Das außerhalb des Geltungsbereichs liegende angrenzende Flurstück 112 (Forsthaus Tornau) wird derzeit von der Bundesstraße 184 (Zerbster Straße) erschlossen. Langfristig ist nicht ausgeschlossen, dass eine zukünftige Erschließung auch von der Planstraße A erfolgen kann.

Teilbereich B:

Eine direkt angrenzende Erschließung ist nicht gegeben oder erforderlich. Die betreffenden Flurstücke sind Teil des erschlossenen Gesamtgrundstückes des Impfstoffwerks Dessau-Tornau. Grunddienstbarkeiten oder Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten Dritter bestehen hier nicht. Die Fläche der festgesetzten „Private Bahnanlage“ wird übernommen.

4.2 Natur und Landschaft / natürliche Gegebenheiten

Naturhaushalt⁴

Naturraum

Der Geltungsbereich liegt am südwestlichen Rand der Landschaftseinheit Roßlau-Wittenberger Vorfläming.

Das gesamte Plangebiet weist sehr geringe Höhenunterschiede von max. 3 m auf. Es fällt sehr flach geneigt von ca. 76 m NN im Nordwesten auf ca. 73 m NN nach Nordosten und auf ca. 74 m NN nach Südosten ab.

Oberflächenwasser, Grundwasser

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine offenen Gewässer.

Die hydrologischen Verhältnisse werden im wesentlichen durch die südlich gelegene Elbe geprägt, deren mittlerer Wasserstand mit ca. 56 m NN ca. 20 m unter dem mittleren Standortniveau liegt. Grundsätzlich ist von einer Grundwasserfließrichtung in Richtung Elbe und in Richtung Rossel auszugehen. Die oberflächennahen Böden sind nur sehr gering wasserdurchlässig und somit nur bedingt für die Niederschlagswasserversickerung geeignet.

Böden

Die Böden im Roßlau-Wittenberger Vorfläming sind durch die Immissionen der mitteldeutschen Großindustrie, vorrangig durch die Stickstoffzufuhr aus der Luft, geschädigt. Die Veränderungen in der Bodenvegetation und in der Bodenfauna stellen sich als erheblich dar.

Innerhalb des Plangebietes ist eine ungestörte, natürliche Ausprägung der Bodenschichten auch unter Berücksichtigung der Bebauung sowie der historischen und jetzigen Nutzung nicht anzunehmen. Im Rahmen intensivierter landwirtschaftlicher Nutzung („Bodenverbesserungsmaßnahmen“) hat sich das natürliche Bodengefüge auf den derzeit unbebauten Flächen nachhaltig verändert. Angesichts einer langandauernden gewerblichen Nutzung ist von erheblichen Veränderungen der ursprünglichen Bodenhorizonte auszugehen. Großflächig ist die natürliche Folge von Bodenhorizonten durch Versiegelungen für Gebäude und Verkehrsflächen stark verändert worden.

Klima, Luft

Der Geltungsbereich liegt im Gebiet des Ostdeutschen Binnenlandklimas. Die Niederschlagswerte in der Landschaftseinheit Roßlau-Wittenberger Vorfläming liegen bei 580 mm im Jahr mit einem schwach ausgeprägten Niederschlagsmaximum im Sommer. In den

⁴ vgl. PCU Partnerschaft: GOP zum B-Plan Nr. 4.2 / Jan. 2006

höchsten Bereichen liegen die Jahresdurchschnittswerte bei 596 mm bzw. 574 mm (Stationen Thießen, Zahna). Die Jahresmitteltemperaturen entsprechen mit 8,5 °C den großklimatischen Verhältnissen und weisen auf eine regionale thermische Gunst hin.

Im Bereich der Industrieflächen ist aufgrund der erheblichen Versiegelungen und durch den Betrieb von klimatischen Veränderungen im Vergleich zu Freilandverhältnissen auszugehen. Die angrenzenden Waldflächen wirken sich positiv auf das Klima aus.

Wald, Vegetation und Biotope

Innerhalb des Geltungsbereichs existieren keine Flächen der potenziell natürlichen Vegetation. Die anzutreffenden Biotoptypen sind überwiegend stark anthropogen beeinflusste Biotoptypen. Im Bereich der Industrieflächen kommen vornehmlich intensiv gepflegte Zierrasen sowie Ziergehölzbestände vor. Weite Bereiche im Geltungsbereich werden von Viehweiden eingenommen.

Wald

Im Geltungsbereich sind im Teilbereich A Vegetationsstrukturen, die dem Waldgesetz unterliegen vorhanden. Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze liegen kleinere Waldflächen innerhalb des Plangebiets.

Im Teilgebiet B sind keine Vegetationsstrukturen, die dem Waldgesetz unterliegen vorhanden.

Flora

Die potenziell natürliche Vegetation sind Traubeneichen-Hainbuchen-Wälder mit unterschiedlichen Mischholzanteilen an Winterlinde und Rotbuche.

Stellenweise sind größere, naturnah strukturierte Baumhecken anzutreffen.

Die derzeit unbebauten, nicht industriell genutzten Flächen der Gewerbegrundstücke werden als Weideland genutzt oder durch krautige Ruderalflure in unterschiedlichen Verbuschungsstadien beherrscht.

Fauna

Faunistische Untersuchungen liegen für das Plangebiet nicht vor.

Die Beurteilung des Gebietes erfolgte im GOP zum B-Plan Nr. 168 A (Nr. 4.1, Stand Januar 2004.)

Schutzgebiete

Die Biotoperfassung ergab, dass im Geltungsbereich keine "Besonders geschützten Biotope" gemäß § 37 NatSchG LSA vorhanden sind.

Außerhalb des Plangebietes (im Westen, Norden und Osten angrenzend an den Geltungsbereich 168 A) befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Spitzberg“.

Ferner ist die Baumallee entlang der B 184 als flächenhaftes Naturdenkmal ausgewiesen.

Von den geplanten Nutzungen sind keine gemeldeten Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (LAU) oder Europäische Vogelschutzgebiete⁵ betroffen bzw. erheblich beeinträchtigt.

Landschaftsbild

Teilbereich A:

Das Landschaftsbild des Geltungsbereichs wird geprägt durch forstwirtschaftlich genutzte Flächen westlich und industriell genutzten Flächen östlich der Planstraße A.

Eine Vorbelastung des Landschaftsbilds durch die bestehende Bebauung gegeben. Aufgrund der topographischen Gegebenheiten, der randlichen Eingrünung durch die dichten Waldbestände ist die Einsehbarkeit des Areals von Norden und Westen her sehr gering.

Nach Süden hin ist das Areal nur von den besiedelten Teilen der Gemeinde Rodleben zu erkennen. Aufgrund der relativ großen Entfernung zu den Siedlungsbereichen Rodlebens, der Eingrünung im Süden (Allee, Feldgehölze, Hecken) und der relativ begrenzten Höhe der Gebäude ist die Einsehbarkeit aus Richtung Süden relativ gering. Somit weist das Landschaftsbild des Areals aufgrund der ebenen Lage sowie der weitgehenden Verdeckung der visuell störenden Elemente durch die vorhandenen Vegetationsstrukturen eine geringe Verletzlichkeit auf (vgl. KNOSPE 1998). Für den Siedlungsbereich, in dem sich der Planungsfall befindet, werden somit der landschaftsästhetische Eigenwert als gering, die Fernwirksamkeit dieser Landschaftsbildeinheit als mittel eingestuft.

Teilbereich B:

Das Plangebiet ist stark industriell bzw. durch Stadtrandsiedlungsbau vorgeprägt. Eingeschlossen durch das Plangebiet des Bebauungsplanes 4.1 ist kein direkter Bezug zu den umgebenden Wald- und Gehölzflächen gegeben. Forstwirtschaftlich genutzte Flächen umschließen im östlichen Umfeld das Plangebiet. Neben gärtnerisch angelegte Flächen stellen Ruderalflächen die prägenden Vegetationsformen im Untersuchungsbereich dar.

Erholung

Durch die langjährige Unzugänglichkeit der Betriebsflächen des Impfstoffwerkes (Nutzung seit 1939) kommt dem Geltungsbereich keine besondere Bedeutung für die landschafts- oder einrichtungsgebundene Erholung zu. Die angrenzenden Waldflächen werden im Landschaftsrahmenplan als Gebiete mit guter Eignung für landschaftsbezogene Erholung bezeichnet.

Der Flächennutzungsplan⁶ der Gemeinde Rodleben stellt im Bereich des Plangebietes zwei relevante Radwanderwege nach Norden und Westen in Verlängerung des Streetzer Wegs dar. Die geplante Reduzierung der öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich des Streetzer Weges wird durch die Planstraße A im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 168 A kompensiert. Eine dauerhafte Verbindung sowohl für den öffentlichen Verkehr als auch für die Radfahrer ist demnach gesichert.

⁵ sog. „Natura 2000“- Schutzgebiete nach §§ 44 und 44a NatSchG LSA

⁶ vgl. FNP Dessau-Roßlau Ortschaft Rodleben

Altlasten

Innerhalb des Plangebietes befinden sich gem. Altlastenverdachtskataster zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses keine Altlastenverdachtsflächen (ALVF)⁷.

4.2.1 Landwirtschaftliche Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereichs werden keine Flächen für die Landwirtschaft genutzt.

4.3 Baubestand (aktuelle Nutzung)

4.3.1 Nutzung

Städtebauliche Situation

Teilbereich A:

Die Fläche wird derzeit durch verschiedene Nutzungen geprägt. Einen großen Teil nehmen die gewerblich-industriellen Flächen des IDT / TEW sowie der SGDA ein. Insbesondere die Flächen der SGDA erscheinen noch als Brachen und untergenutzt. Demgegenüber hat das IDT entsprechend des Bebauungsplanes in den letzten Jahren das Gebäude 200 um das Gebäude 201 einschließlich aller Außenanlagen ergänzt.

Das gesamte Gelände wird durch die Haupteerschließungsachse der Planstraße A in einen westlichen (Grünflächen) und östlichen Bereich (Bauflächen) unterteilt. In Anlehnung an den zukünftigen Trassenverlauf der Planstraße A wurde bereits teilweise eine Baustraße mit einem Anknüpfungspunkt zur B184 durch das IDT erstellt.

Die westlichen Flächen liegen weitestgehend als Wiesen- und Ruderalflächen brach.

Im Süden grenzt der Randstreifen der B 184 an. Der Böschungsbereich einschließlich der Straßenbegrünung liegt im Geltungsbereich.

Teilbereich B:

Die Fläche wird derzeit durch die gewerblich-industriellen Flächen des IDT / TEW geprägt. Hierbei handelt es sich weitestgehend um Erschließungsflächen, technische Gebäude oder Produktionsstätten (ein- bis dreigeschossig) und Außenanlagen.

Im östlichen Bereich liegt ein Gleisbett einer Industriebahn, welches im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 168 A gesichert wurde. Daran anschließend befindet sich ein breiter Grünstreifen, welcher das Industrieareal umschließt.

⁷ vgl. Stellungnahme TEW Schreiben v. 29.10.2004 in Abstimmung mit Frau Krahn (Amt für Umwelt und Landwirtschaft des Landkreises Anhalt-Zerbst)

4.3.2 Bebauungsform / Gebäudeform / Gestaltungselemente

Es liegt keine einheitliche Bauflucht vor. Die Gebäude sind in offener Bauweise errichtet worden. Die Bauformen richten sich nach ihren Nutzungszwecken. In der Regel handelt es sich um Produktionsgebäude mit ein oder bis zu drei Geschossen bzw. Gebäudehöhen bis 14 m und großflächigen Hallenbauten mit Gebäudelängen bis 100 m.

Markante Gestaltungselemente befinden sich nicht im Geltungsbereich.

4.3.3 Denkmale / Bodendenkmale

Mit Schreiben vom 27.06.2006 des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie, Abteilung Archäologie wurde mitgeteilt, dass es kein archäologisches Kulturdenkmal im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gibt.

4.4 Verkehrserschließung

4.4.1 Straßen

Das Plangebiet besitzt über die Haupteerschließungsachse „Am Pharmapark“ sowie die Planstraße A eine unmittelbare Anbindung an die Bundesstraße B 184 Magdeburg-Dessau-Leipzig. Die Straße „Am Pharmapark“ erschließt derzeit den Pharmastandort als öffentliche Straße von der B 184 aus. Teilweise existieren noch Zufahrten von der B 184 zu den Flurstücken der SGDA oder IDT.

Teilbereich A:

Die derzeit errichtete Baustraße in Vorgriff auf die Planstraße A ist nicht als öffentliche Straße gewidmet und soll durch einen zukünftigen Straßenneubau im Sinne einer öffentlichen Verkehrsfläche ersetzt werden.

Teilbereich B:

Die innere Erschließung des Pharmastandortes ist über werksinterne Straßen und Wege geregelt.

4.4.2 Fußwege / Radwege

Ein Fußweg ist im Bereich der Straße „Am Pharmapark“ nur einseitig auf der östlichen Seite vorhanden. Sein Ausbaustand ist mangelhaft.

Die Straße „Am Pharmapark“ ist Teil des überörtlichen Radwanderweges. Durch den langfristig geplanten teilweisen Rückbau der Straße Am Pharmapark soll die Planstraße A die überörtlichen Funktionen aufnehmen. Im Rahmen des Bebauungsplanes 168 A sind diese Funktionen gesichert worden. Die derzeit vorliegende Querschnittsgestaltung sieht hier einen kombinierten Fuß- und Radweg in einer Breite von ca. 2,5 m vor.

4.4.3 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr wird weitestgehend auf den privaten Grundstücken abgedeckt.

4.4.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Der Pharmastandort ist über eine Busverbindung mit einer eigenen Bushaltestelle (Linie 21) in der Straße „Am Pharmapark“ an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen. Im Zuge des nördlichen Rückbaus der Straße „Am Pharmapark“ wird die Haltestelle nach Süden verlegt.

4.4.5 Bahnanlagen

Für das Gelände des IDT ist ein Anschlussgleis der Bahn vorhanden. Diese befindet sich im Teilbereich B des Geltungsbereichs Nr. 168 A des Bebauungsplanes und wird gesichert.

4.5 Stadttechnische Erschließung

Innerhalb des Plangebietes ist folgende technische Infrastruktur vorhanden:

- Abwasser- und Trinkwasserversorgung,
- Stromversorgung,
- Gasversorgung.

4.5.1 Wasserversorgung

Der Standort verfügt über ein eigenes Wasserwerk sowie eine Kläranlage. Die Versorgung des Gebietes einschließlich der Wohngebäude wird durch das TEW technisch sichergestellt. Im Rahmen einer vertraglichen Regelung erfolgt die Abrechnung und Sicherstellung für den Kundenkreis der privaten Wohngebäude durch die DESWA.

Unmittelbar westlich an das Plangebiet 168 A (Teilbereich A) angrenzend befinden sich Trinkwasserbrunnenanlagen. Das Teilgebiet A liegt dementsprechend innerhalb einer Trinkwasserschutzzone III und unterliegt demnach den vorgeschriebenen Einschränkungen. Das Teilgebiet B liegt außerhalb der Trinkwasserschutzzone III und unterliegt dementsprechend keinen Einschränkungen.

4.5.2 Entwässerung

Die Abwasserbehandlungsanlage des TEW entsorgt einen Teil des Ortsteils Tornau der Gemeinde Rodleben sowie den Ortsteil Streetz der Stadt Dessau-Roßlau. Die Entwässerung erfolgt teilweise über ein Trenn- sowie ein Mischsystem. Insbesondere werden alle Gebäude, welche ab den 80er Jahren errichtet wurden, im Trennsystem entsorgt. Die betreffende Kläranlage bzw. die Versickerungsmulde liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 168 A.

Es ist davon auszugehen, dass die Planstraße A zukünftig über ein Muldensystem entwässert wird.

4.5.3 Elektroenergieversorgung

Im Bereich des Plangebietes befinden sich Versorgungsanlagen der envia Mitteldeutsche Energie AG (enviaM). Es handelt sich um vorhandene Mittelspannungs- (MS) und Niederspannungsanlagen (NS). Der Stadt Dessau-Roßlau liegen Bestandspläne vor.

Das Gebiet ist ausreichend mit Elektroenergieversorgungseinrichtungen der envia versorgt.

Im IDT-Gebäude 303 besteht eine zentrale Industrietrafostation. Hier erfolgt die Haupteinspeisung des Industrieareals. Die Weiterverteilung und Reduzierung auf Mittel- und Niederspannung erfolgt durch die werkseigenen Trafostationen.

Im westlichen Umfeld des Teilbereiches A verläuft eine oberirdische 110 kV-Freileitung. Hier ist langfristig eine Verlegung geplant, so dass bereits im Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan 168 A auf die Ausweisung eines Leitungsrechtes verzichtet wurde. Weitere regional oder überregional bedeutende Anlagen sind nicht zu beachten.

4.5.4 Gasversorgung

Das Gebiet verfügt über ausreichende Gasversorgungseinrichtungen. In den Teilbereichen A und B liegen keine Gashochdruckleitungen der Mitgas.

Weitere überregional bedeutende Anlagen sind nicht vorhanden.

4.5.5 Fernwärme

Das IDT / TEW betreibt eine betriebsinterne Fernwärmeversorgung.

4.5.6 Fernmeldeversorgung

Das Gebiet ist ausreichend mit Fernmeldeeinrichtungen versorgt. Zentrale Anlagen der Fernübertragung sind nicht vorhanden.

5 Planungskonzept

5.1 Städtebauliches Zielkonzept

Das Planungskonzept des ursprünglichen Bebauungsplanes lässt sich im Wesentlichen aus der Abstimmung des Rahmenplanes für das IDT aus dem Jahr 2002 ableiten. Darin wurde sowohl ein stufenweiser Ausbau als auch Erweiterungsperspektiven des IDT aufgezeigt. Gleichzeitig sollten die im Bebauungsplan festgesetzten großzügigen Baufenster eine gewisse Flexibilität aber auch ein gewisses Maß an Baufluchten, Sicht- und Erschließungsachsen sowie eine Vernetzung von Grünbereichen erreichen. Letztendlich entsprach der Bebauungsplan in weiten Teilen einer Angebotsplanung. Die Entwicklung der letzten Jahre zeigt nun, dass bestimmte Produktionsentwicklungen und -abläufe nicht vorhersehbar waren. Trotz der großflächigen Ausweisung des Gewerbegebietes zwingen die internen Produktionsabläufe eher dazu bestehende Gebäude oder Gebäudegruppen zu erweitern als an anderer Stelle neue Bauten zu errichten. Insbesondere die Transportabläufe unter Reinraumbedingungen sind Grundlage der Standortentscheidung bei Erweiterungsplanungen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 168 A dient der zielgerichteten Umsetzung einer zwischenzeitlich inhaltlich abgestimmten städtebaulichen, verkehrlichen und umweltbezogenen Entwicklungskonzeption. In den vorab festgelegten Bereichen A und B sollen insbesondere gewerbliche und Erschließungsflächen planungsrechtlich gesichert werden, um die Sicherung von Erweiterungen von Gewerbe- und Industriebetrieben sowie die Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen zu ermöglichen.

Im Bebauungsplan soll entsprechend eines abgewogenen Gesamtkonzeptes einerseits dem Anspruch an eine standortgerechte Gewerbe- und Industrieentwicklung sowie andererseits den Anforderungen an eine menschenwürdige Umwelt und an den Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen entsprochen werden. Hierbei sind insbesondere Aspekte des Immissionsschutzes hinsichtlich der vorhandenen Wohnnutzung (Forsthaus) sowie jene des Natur- und Landschaftsschutzes zu berücksichtigen.

Der Bebauungsplan beabsichtigt gem. § 8 Abs. 4 BauGB im Sinne einer überarbeiteten Angebotsplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Weiterentwicklung des vorhandenen Industriegebietes gem. § 9 BauNVO zu schaffen. Im Weiteren sind die erforderlichen Flächen für den landespflegerischen Ausgleich sowie die notwendigen Erschließungsflächen Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 168 A stellt einen wesentlichen Schritt zum weiteren Ausbau der gewerblich-industriellen Nutzung im nördlichen Bereich des Ortsteils Tornau dar und schafft für alle Beteiligten die Basis einer ausgewogenen Planungssicherheit.

Mit der Sicherung und Ausweisung von Industrie- und Gewerbeflächen im Bereich des Pharmastandortes Rodleben-Tornau werden folgende kommunalpolitische Ziele verfolgt:

- Lösung von bestehenden Konflikten zwischen den vorhandenen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes und den geplanten Industrieerweiterungen sowie Straßenplanungen für den Pharmastandort Rodleben-Tornau,
- Sicherung der bestehenden Konfliktbewältigung zwischen störenden Gewerbebetrieben und der existierenden Wohnnutzung durch Abstandsregelungen,
- Bereitstellung von Angebotsflächen für gewerblich-industrielle Nutzungen,
- Schaffung der bauleitplanerischen Voraussetzungen zur Ansiedlung neuer gewerblicher Betriebe unter Berücksichtigung der vorhandene Wohnnutzung,
- Schaffung neuer Arbeitsplätze in zukunftsträchtigen, pharmazeutischen Bereichen,
- Sicherung eines optimierten Erschließungsnetzes sowie
- Abrundung eines städtebaulichen Gesamtkonzepts.

5.2 Grünordnerisches Zielkonzept

Die 1. Änderung des Bebauungsplans 168 A versteht sich weiterhin als Teil eines Gesamtkonzeptes welches in seiner Grundstruktur nicht wesentlich geändert wird.

Teilbereich A:

Die Überplanung von bereits festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Teilbereich A wird als kritisch eingeschätzt. Eine Alternativplanung ist nicht gegeben. Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass für die dargestellten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die nicht ausreichend vermieden oder gemindert werden können, geeignete Kompensationsmaßnahmen durchzuführen sind. Ausgleichsbedarf besteht vor allem für die zusätzliche Versiegelung. Durch das Bauvorhaben werden ca. 3.000 m² neu versiegelt. Eine Verlagerung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist demzufolge notwendig und vorgesehen.

Die ökologische Wertigkeit innerhalb des Geltungsbereichs beträgt derzeit **963.947 Wertpunkte**. Durch Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird eine ökologische Wertigkeit von **828.780 Wertpunkten** nach Durchführung des Vorhabens erreicht.

Durch die 1. Änderung verbleibt somit ein Kompensationsdefizit von **135.167 Wertpunkten**.

Innerhalb des Geltungsbereichs stehen nicht ausreichend Flächen zur Verfügung, um einen vollständigen Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft zu erreichen. Das Kompensationsdefizit muss daher außerhalb des Geltungsbereiches durch geeignete Ersatzmaßnahmen ausgeglichen werden.

Eine geeignete Maßnahme ist eine Pflanzung von Feldgehölzen (43,5 Wertpunkte / m²) auf einer vormals intensiv ackerbaulich genutzter Fläche (13 Wertpunkte / m²).

Neuer Flächenbedarf:

Bei einer Aufwertung von demnach 30,25 Wertpunkten pro m² bedeutet dies einen Flächenbedarf von **4.468 m²**, die außerhalb des Geltungsbereichs zu bepflanzen sind. Dies ist im Rahmen eines Städtebaulichen Vertrags zu sichern.

Teilbereich B:

Im Anschluss an die Bauflächen des Industriestandortes ist eine Grünstruktur gesichert und weiter vorgesehen. Sie dient dem Übergang zum angrenzenden Wald- und Naturraum sowie als Ausgleichsfläche, als landschaftspflegerische Maßnahme und teilweise klimatischen Aspekten.

Für den Teilbereich B ergeben sich keine Änderungen der grünplanerischen Bewertung. Die Eingriffsproblematik bleibt unverändert und ist bereits abschließend im Bebauungsplan 168 A geklärt.

5.3 Verkehrs- und Erschließungskonzept

Äußere Erschließung

Der grobe Verlauf der Trassenführung ist aus der nachfolgenden Planskizze „Abbildung 3“ ersichtlich.

Südlich wird das Gebiet durch die Bundesstraße 184 abgeschlossen. Die Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz soll so gestaltet werden, dass eine gesicherte zukunftsorientierte Erschließung erfolgen kann und der Verkehrsfluss auf der Bundesstraße B184 nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

Die Straße „Am Pharmapark“ wird weiterhin insbesondere die Erschließung des Teilbereiches B sichern.

Eine neue westliche Straßentrasse (Planstraße A) dient einerseits der Erschließung des westlichen Bereiches des Plangebietes sowie andererseits der Erschließung der nördlichen und östlichen, bisher über den Streetzer Weg erschlossenen, an das Plangebiet angrenzenden Gebiete.

Mit dieser Straßenführung wird eine unzumutbare Belastung der Straße „Am Pharmapark“ im Bereich der vorhandenen Wohngebäude im Rahmen



Abbildung 3:
Langfristige Ausbaustufe / Stand Okt. 2005

der weiteren Entwicklung des Gesamtstandortes vermieden.

Eine durch ein Geh- und Fahrrecht und einen städtebaulichen Vertrag festgeschriebene Wegeführung sichert befristet die derzeit vorhandene Verkehrsverbindung zwischen der Bundesstraße B 184 und den sich nördlich befindenden Wegeverbindungen (Schlossallee). Ein zukünftiger, nördlich anschließender Bebauungsplan sichert zu einem späteren Zeitpunkt eine öffentliche Verkehrsfläche planungsrechtlich ab.

Die Stadt Dessau-Roßlau wird sich auf die tatsächlich notwendigen öffentlichen Verkehrsflächen zurückziehen und freiwerdende Liegenschaftsflächen den Eigentümern der angrenzenden Baugrundstücke zum Kauf oder gegebenenfalls zum Grundstückstausch anbieten.

Die zukünftige Entwicklung der Straße „Am Pharmapark“ als auch die Rahmenbedingungen der Ersatzstraße Planstraße A sind bereits durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Dessau-Roßlau als Rechtsnachfolger der Gemeinde Rodleben und dem IDT / TEW geregelt und abgesichert worden.

Innere Erschließung

Die Straße „Am Pharmapark“ wird zukünftig als öffentliche Erschließung in einer Wendeanlage enden. Im Scheitelpunkt der Wendeanlage soll eine zentrale Zufahrt zum IDT / TEW Gelände errichtet werden. Von hieraus werden über das interne Wegenetz die Teilbereiche A und B erschlossen. Darüber hinaus ist zukünftig eine werkseigene Erschließung über die Planstraße A gegeben.

6 Begründung der wesentlichen Festsetzungen

6.1 Überplanung rechtsgültiger Bebauungspläne

Textliche Festsetzung I.:

"Die Planzeichnung (Teil A) zum Bebauungsplan Nr. 168 A (TG 4.1) wird in den Teilbereichen A und B geändert und ersetzt.

Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 168 A (TG 4.1), die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs.1 BauGB bezeichneten Art enthalten, gelten weiterhin."

Begründung:

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes werden Flächenausweisungen angepasst. Dies bezieht sich auf die Verkehrsfläche der Planstraße A einschließlich der angrenzenden Baufläche des G13-Gebiets als auch auf die Ausweisung der Baufenster. Die grünplanerischen Freiflächen werden dementsprechend angepasst und neu bewertet. Für den nördlichen Teil des ursprünglichen G13-Gebiets wird eine neue Höhe für bauliche Anlagen festgesetzt. Die ursprüngliche Planzeichnung des Bebauungsplanes 168 A wird durch die 1. Änderung in den gekennzeichneten Teilbereiche A und B (Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§9 Abs. 7 BauGB)) ersetzt.

Die ursprünglichen Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 168 A werden nicht geändert und gelten gem. Textliche Festsetzung unter I. Satz 2 weiter.

Aus Gründen der Nachvollziehbarkeit sind die Festsetzungen in der unter II. „AUFZÄHLUNG DER WEITERHIN GELTENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN“ auf der Planzeichnung wiedergegeben. Sie besitzen für das Änderungsverfahren keinen Festsetzungscharakter und sind dementsprechend nicht Gegenstand der Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes 168 A.

6.2 Art, Maß und Umfang der Nutzungen

6.2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung entspricht der Festsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 168 A und wird durch die 1. Änderung nicht berührt.

6.2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Zulässige Grundfläche

Die Festsetzung zur zulässigen Grundfläche entspricht der Festsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 168 A und wird durch die 1. Änderung nicht berührt.

Höhe der baulichen Anlagen

Die Festsetzung zur Höhe der baulichen Anlagen wird für einen Teil des Teilbereiches A angepasst und durch Planeintrag neu festgesetzt. Entsprechend der angrenzenden Höhenfestsetzung des GI-2 Gebiets, wird die maximal zulässige Höhe von 17,5 m auf 25 m erweitert. Die Änderung der Bauhöhe bezieht sich auf den neu abgegrenzten Bereich GI-3a. Die derzeitige bauliche Erweiterung des Gebäudes 200 erfordert diese technische Bauhöhe.

Eine Beeinflussung benachbarter Nutzungen durch eine Verschattungen ist nicht zu erwarten. Das südwestlich liegende Forsthaus besitzt einen Abstand von ca. 75 m und wird demzufolge nicht verschattet.

Alle weiteren Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 168 A zu Bauhöhen werden durch die 1. Änderung nicht berührt. Dies bezieht sich ebenfalls auf die textliche Festsetzung Nr. 4.

6.2.3 Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung entspricht der Festsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 168 A und wird durch die 1. Änderung nicht berührt.

6.2.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen definiert. Die Baugrenzen werden den neuen Anforderungen entsprechend angepasst und zeichnerisch neu festgesetzt.

Teilbereich A:

Das nördliche Baufenster wird nach Westen erweitert. Dies gewährleistet ein großes geschlossenes Baufenster im Sinne einer flexiblen Angebotsplanung und berücksichtigt die derzeitige Erweiterungsplanung des IDT/TEW.

Geplante interne Baufluchten oder Freihalteflächen für interne Erschließungen liegen hier bedingt vor. Dementsprechend werden zwei Baufensterbereiche (GI-3 und GI-3a) ausgewiesen. Die Teilung in zwei Baufelder durch das Planzeichen 15.14. (Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung) bezieht sich auf die unterschiedlichen Maße der zulässigen baulichen Höhen. Der Zwischenraum dient als nichtüberbaubare Grundstücksfläche und definiert die innere Erschließung. Langfristig besteht dadurch die Möglichkeit einer Grundstücksteilung in eine Nord- und Südfläche mit unterschiedlichen Nutzern oder Eigentümern. Die Baugrenzen dienen demzufolge als gewollte „Bauflucht“ entlang von öffentlichen oder internen Verkehrsflächen.

Teilbereich B:

Die bisher getrennten Baufenster werden zu einem geschlossenen Baufenster vereint. Dies gewährleistet ein großes geschlossenes Baufenster im Sinne einer flexiblen Angebotsplanung und deckt sich mit den konkreten Erweiterungsplanungen zum Gebäude 312.

Geplante interne Baufluchten oder Freihalteflächen für interne Erschließungen liegen hier bedingt vor. Insbesondere entlang der Geltungsbereichsgrenze zum Bebauungsplan 168 B werden interne Erschließungsfläche gesichert.

6.2.5 Nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen leiten sich aus der Planzeichnung ab. Die Festsetzung zu den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entspricht der Festsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 168 A und wird durch die 1. Änderung nicht berührt.

Für die Errichtung von hochbaulichen Anlagen aller Art ist entlang der Bundesstraße B 184 ein Bauabstand von 20 m gemessen vom äußeren Fahrbahnrand im GI3 Gebiet einzuhalten. In diesem Bereich der sogenannten Anbauverbotszone dürfen keine Werbeanlagen jeglicher Art errichtet werden.

6.2.6 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Festsetzung zur Stellung der baulichen Anlagen entspricht der Festsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 168 A und wird durch die 1. Änderung nicht berührt.

6.3 Grünordnung

Im Ergebnis der grünplanerischen Stellungnahme⁸ werden Minderungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen vorgeschlagen, um den Auswirkungen der geplanten Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu begegnen. Diese decken sich mit den bereits rechtswirksamen Festsetzungen des Bebauungsplanes 168 A.

6.3.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Teilbereich A:

Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenzen dienen die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und der Eingrünung des Industriegebietes bzw. Abschirmung zu den angrenzenden Flächen. Die Flächen werden durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes 168 A zeichnerisch neu festgesetzt.

Innerhalb des Geltungsbereichs stehen nicht ausreichend Flächen zur Verfügung, um einen vollständigen Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft zu erreichen. Das Kompensationsdefizit muss daher außerhalb des Geltungsbereiches durch geeignete Ersatzmaßnahmen ausgeglichen werden. Bei einer Aufwertung von demnach 30,25 Wertpunkten pro m² bedeutet dies einen Flächenbedarf von **4.468 m²**, die außerhalb des Geltungsbereichs zu bepflanzen sind. Eine geeignete Maßnahme bietet hier eine Pflanzung von Feldgehölzen (43,5 Wertpunkte / m²) auf einer vormals intensiv ackerbaulich genutzter Fläche mit lediglich 13 Wertpunkte / m². In Anschluss an die bereits abgestimmten

⁸ s. Stellungnahme v.04/2010 / PCU

externen Ausgleichsmaßnahmen aus den Bebauungsplänen 168 A und B nördlich des Gesamtgebietes könnten weitere Kompensationsmaßnahmen erfolgen. Dies würde hier die Waldstruktur weiter festigen und stärken.

Die textlichen Festsetzungen zu Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M1b entsprechen den Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 168 A und werden durch die 1. Änderung nicht berührt.

Die textlichen Festsetzungen zu Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M2 entsprechen den Festsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 168 A und werden durch die 1. Änderung nicht berührt. Parallel erfolgt die Ausweisung als „private Grünfläche“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB⁹.

Teilbereich B:

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zu Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M1e entsprechen den Festsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 168 A und werden durch die 1. Änderung nicht berührt. Ein zusätzliches Kompensationsgebot ist nicht abzuleiten.

6.3.2 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Teilbereich A:

Die Flächen P-1 und P-2 innerhalb des Teilgebietes A tragen zur Durchgrünung und Gestaltung und damit zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Industriegebiet bei. Die geschlossenen Gehölzpflanzungen aus Bäumen und Sträuchern dienen gleichzeitig als straßenbegleitender Grünzug und bieten andererseits Lebensraum für andere Pflanzen und einheimische Tiere. Sie dienen weiterhin der Verbesserung des Landschaftsbildes und damit auch der Kompensation von Landschaftsbildbeeinträchtigungen.

Die Flächen werden durch zeichnerische Festsetzungen angepasst und neu ausgewiesen. Die quantitativen Darstellungen sind in der grünplanerischen Stellungnahme ermittelt und bei dem davon abgeleiteten zukünftigen Bedarf an zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt worden.

Die textliche Festsetzung zu Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entspricht der Festsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 168 A und wird durch die 1. Änderung nicht berührt.

⁹ siehe Kapitel „private Grünfläche“

6.3.3 Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB)

Teilbereich A:

Die Fläche E 2 wird durch zeichnerischen Planeintrag angepasst. Die ursprüngliche zeichnerische Überlagerung der Fläche E 2 mit der Maßnahme­fläche M 1b wird aus Gründen der Klarstellung aufgehoben. Die quantitativen Darstellungen sind in der grün­planerischen Stellungnahme ermittelt und bei dem davon abgeleiteten zukünftigen Bedarf an zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt worden.

Die textliche Festsetzung zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entspricht der Festsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 168 A und wird durch die 1. Änderung nicht berührt.

Die Festsetzung dient dem Schutz der vorhandenen einheimischen Gehölze. Durch die Bepflanzung und extensive Pflege wird die natürliche Bodenentwicklung gefördert. Diese Maßnahme leistet einen Beitrag zur Kompensation des Verlustes von Bodenfunktionen infolge von Versiegelung.

6.3.4 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Teilbereich A:

Die im Geltungsbereich vorhandene Freifläche M-2 wird zur Erhaltung des Freiraumes sowie zur Erhöhung der Durchgrünung des Plangebietes als private Grünfläche festgesetzt.

Die Fläche wird durch zeichnerische Festsetzungen angepasst und neu ausgewiesen. Die quantitativen Darstellungen sind in der grünplanerischen Stellungnahme ermittelt und bei dem davon abgeleiteten zukünftigen Bedarf an zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt worden.

Die textliche Festsetzung zu M-2 entspricht der Festsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 168 A und wird durch die 1. Änderung nicht berührt.

6.3.5 Waldflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Die im Nordwesten des Teilbereiches A bestehende Waldfläche W1 wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB als Fläche für Wald festgesetzt. Damit soll die Erhaltung und Entwicklung eines naturnahen Waldes mit einem naturnahen, gestuften Waldrand aus dem Bestand gesichert werden.

Die Fläche W2 wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB als Fläche für Wald (Ersatzwaldauf­forstung) festgesetzt und dient als Kompensations- und Ausgleichsfläche für die Inanspruchnahme von Vegetationsflächen. Mit dieser Festsetzung soll die Ergänzung und Entwicklung eines naturnahen Waldes mit einem naturnahen, gestuften Waldrand gesichert werden.

Die Festsetzungen entsprechen den bisher rechtswirksamen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 168 und bilden eine Verknüpfung mit den westlich angrenzenden Flächenausweisungen.

6.3.6 Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

Innerhalb der Teilbereiche des Geltungsbereiches der 1. Änderung stehen nicht ausreichend Flächen zur Verfügung, um einen vollständigen Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft zu erreichen. Das Kompensationsdefizit¹⁰ muss daher außerhalb des Geltungsbereiches durch eine geeignete Ersatzmaßnahme ausgeglichen werden.

Eine geeignete Maßnahme ist die Pflanzung von Gehölzen (43,5 Wertpunkte / m²) auf einer vormals intensiv ackerbaulich genutzten Fläche (13 Wertpunkte / m²). Bei einer Aufwertung von demnach 30,25 Wertpunkten pro m² bedeutet dies einen Flächenbedarf von 0,45 ha, die außerhalb des Geltungsbereichs zu bepflanzen sind.

Entlang des nördlich des Geltungsbereichs gelegenen Waldes¹¹ wird bereits auf einer Fläche des IDT / TEW von 3,7 ha¹² ein mindestens 15-20 m breiter Waldrand angelegt. Hier könnten die zusätzlich notwendigen Kompensationsmaßnahmen mit integriert werden so dass eine Gesamtfläche von ca. 4,15 ha Neuwald entstehen könnte.

Die Eigentumsverhältnisse als auch die befristeten Pachtverträge der derzeitigen Nutzer bieten einen zeitnahen Zugriff auf die Flächen. Die Vorhabenträger IDT / TEW verpflichteten sich, im Rahmen ihrer Einzelmaßnahmen (Bauvorhaben) die Defizite an ökologischen Werteinheiten im nördlichen Bereich des IDT / TEW Geländes durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auszugleichen. Die Umsetzung wird durch einen Städtebaulichen Vertrag zwischen dem IDT / TEW und der Stadt Dessau-Roßlau gesichert.

Durch das Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten wurden im Rahmen der Stellungnahme zum Entwurf Bedenken zum Entzug dieser landwirtschaftlichen Nutzfläche geäußert und unterstellt, dass keine Ausnahmesituation nach §15 LwG LSA vorliegt. Aus Sicht der Stadt liegt ein begründeter Ausnahmefall vor.¹³

6.3.7 Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen

Die Zuordnung der Maßnahmen entspricht weiterhin den ursprünglichen Zuordnungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 168 A.

Da sich die zusätzliche Überplanung des Gebietes insbesondere durch die Erweiterung des Baufeldes GI 3 / GI 3a ergibt, wird die notwendige externe Kompensationsmaßnahme Aufforstung (0,45ha) der GI 3 / GI 3a Gebiet zugeordnet.

¹⁰ vgl. grünplanerische Stellungnahme /04/2010 / PCU / Ausgleichsbilanzierung

¹¹ s. Anlage externer Ausgleich

¹² Teil des Flurstücks 215 / Flur 5

¹³ Eine detaillierte Begründung ist dem Abwägungsvorschlag der Abwägung v. 28.01.2006 zu entnehmen.

6.4 Verkehrserschließung

6.4.1 Straßen / Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Teilbereich A:

Die in der Planzeichnung festgesetzte Verkehrsfläche dient der öffentlichen Erschließung des Baugebietes und gewährleistet somit eine gesicherte Erschließung im Sinne des § 30 BauGB.

Die „öffentlichen Verkehrsflächen“ werden durch zeichnerische Festsetzungen angepasst und neu ausgewiesen.

Die Planstraße A dient der Erschließung der nördlichen und östlichen, bisher über den nördlichen Teil der Straße „Am Pharmapark“ erschlossenen, an das Plangebiet angrenzenden Gebiete. Eine durch einen Städtebaulichen Vertrag festgeschriebene Wegeführung sichert zudem die derzeit vorhandene Verkehrsverbindung zwischen der Bundesstraße B 184 und den sich nördlich befindenden Wegeverbindungen (Schloßallee). Hier wird ein befristetes Geh- und Fahrrecht (G3a und G3b Bebauungsplanverfahren 168 A) zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Ein zukünftiger, nördlich anschließender Bebauungsplan sichert zu einem späteren Zeitpunkt eine öffentliche Verkehrsanbindung planungsrechtlich ab. Der geplante Verlauf der neuen Wegeführung ist aus der Zeichnung (Abbildung Nr.3) ersichtlich.

Der Verschwenk im Bereich der B 184 wird aus der ursprünglichen Planung übernommen und ist erforderlich, um den Einmündungsbereich verkehrssicher und effektiv zu gestalten. Im nördlichen Anschluss ist ein weiterer Verschwenk notwendig um genügend Platz für das notwendige Baufeld einschließlich der inneren Erschließung zu gewähren. Die Radien und Breiten entsprechen der zwischenzeitlich abgestimmten Verkehrsvariante.

- Der Straßenquerschnitt setzt sich aus einer 6,5 m breiten Straßenfläche, einem 2,5 m breiten Fußweg und einem 1,5 bis 3 m breiten Funktionsstreifen für Versickerung oder Entwässerung zusammen. Mit allen Sicherheitsabständen beträgt die benötigte Verkehrsflächenbreite mindestens 18 m.
- Im Bereich der Kreuzung zur B 184 wird eine Abbiegespur berücksichtigt. Gleichzeitig wird die Verkehrsfläche der B 184 um ca. 4,8 m erweitert um Planungssicherheit für den begleitenden Grünstreifen einschließlich eines Muldensystem zu sichern. Die Gesamtbreite der Verkehrsfläche B 184 steigt hier auf ca. 22,5 m.

Die Herstellung und Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen wird nicht im Detail festgesetzt. Im Rahmen der Abwägung erfolgt eine Abstimmung mit dem zuständigen Straßenbauamt.

6.4.2 Fußwege / Radwege

Die Herstellung und Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen wird nicht im Detail festgesetzt. Es ist davon auszugehen, dass entlang der östlichen Fahrbahnbegrenzung

(Planstraße A) ein einseitiger kombinierter Fuß- und Radweg mit einer Breite von 2,5 m erstellt wird.

6.4.3 Ruhender Verkehr

Die Herstellung und Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen wird nicht im Detail festgesetzt. Es ist davon auszugehen, dass im öffentlichen Straßenraum keine Stellplätze untergebracht werden. Stellplätze nach § 48 BauO LSA sind nach der Stellplatzsatzung der Stadt Dessau-Rosslau auf den eigenen Grundstücken unterzubringen.

6.4.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Ob das Gebiet durch Busse angefahren wird, kann nicht durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes abgesichert werden.

6.4.5 Bahnanlagen

Teilbereich B:

Die vorhandene Bahntrasse im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 168 A soll als Betriebsbahn erhalten bleiben. Die Nutzung entspricht einer privaten Bahnfläche und wird gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB als Bahnfläche dargestellt. Die Festsetzung zu Bahnanlagen entspricht der Festsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 168 A und wird durch die 1. Änderung nicht berührt.

6.5 Immissionsschutz

6.5.1 Lärm

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zum Lärmschutz entsprechen der Festsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 168 A und wird durch die 1. Änderung nicht berührt.

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. 168A 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. 168A 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. 168A 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 Festsetzungen ist demzufolge nicht erforderlich.

6.5.2 Luftschadstoffe

Aufgrund fehlender Messdaten zur aktuellen Situation werden keine weiteren Festsetzungen getroffen. Eine mögliche Beeinträchtigung der Luft ist im Sinne eines Konflikttransfers - sofern erforderlich - Gegenstand nachgelagerter Zulassungs- oder Genehmigungsverfahren.

6.5.3 Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 85 Abs.1 und 3 BauO LSA)

Baugestalterische Festsetzungen liegen für den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 168 A nicht vor.

6.6 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

6.6.1 Altlasten- / Altlastenverdachtsflächen

Altlasten- oder Altlastenverdachtsflächen sind für die Teilbereiche nicht bekannt oder archiviert.

Da nur eine schwerpunktmäßige Untersuchung des Plangebietes erfolgte, kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Rahmen von Tiefbaumaßnahmen punktuell lokale Bodenveränderungen erschlossen werden, die einen erhöhten Aufwand bei der gesonderten Entsorgung entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen begründen.

6.6.2 Fundmunition

Konkrete Fundmunitionsverdachtsflächen sind nicht vorhanden. Bei Baumaßnahmen sind die ortsüblichen Verfahren anzuwenden. Da der Raum Dessau-Roßlau im Zweiten Weltkrieg

durch erhebliche Abwürfe betroffen war, ist gegenüber Fundmunition eine erhöhte Wachsamkeit erforderlich.

6.6.3 Denkmalschutz

In den Teilbereichen sind keine Verdachtsflächen für archäologische Befunde vermerkt. Gleichwohl wird bei Erdarbeiten oder Bauausführung auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht gem. § 9 (3) DenkmSchG LSA im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hingewiesen.

7 Stadttechnische Erschließung

Leitungen und sonstige Anlagen der technischen Infrastruktur (Wasserver- und -entsorgung, Elektrizität u.a.) sind im Plangebiet vorhanden. Demzufolge sind diese im Rahmen der Erschließung weitestgehend zu erhalten bzw. anzupassen.

Der vorgesehene Straßenquerschnitt für die Planstraße A ist für die Herstellung leitungsgebundener Anlagen ausreichend dimensioniert.

Bei Pflanzmaßnahmen sind die geltenden technischen Richtlinien zu beachten.

7.1 Energieversorgung

Das Plangebiet wird durch die envia versorgt. Die Versorgung des Plangebiets mit Elektrizität erfolgt über die bisher bereits zur Versorgung des Bereichs zur Verfügung stehenden Versorgungseinrichtungen. Gegebenenfalls notwendige Anlagen werden im Zuge der infrastrukturellen Neuerschließung im Rahmen der konkreten Bauplanung neu dimensioniert und hergestellt. Mit den Erschließungsträgern werden gegebenenfalls entsprechende Vereinbarungen zur Sicherstellung der Versorgung auch während der Bauphase getroffen.

7.2 Gasversorgung

Das Plangebiet wird durch die MITGAS versorgt. Die das Plangebiet versorgende Trasse liegt im Bereich der Straße „Am Pharmapark“. Ein Umverlegung in den Bereich der Planstraße A ist gegeben derzeit aber nicht erforderlich.

7.3 Wasserversorgung

Das Plangebiet wird durch die DESWA und das TEW versorgt. Die Wasserversorgung erfolgt über die bisher bereits zur Versorgung des Bereichs vertraglich zur Verfügung stehenden Versorgungseinrichtungen. Gegebenenfalls notwendige Anlagen werden im Zuge der infrastrukturellen Neuerschließung im Rahmen der konkreten Bauplanung neu dimensioniert und hergestellt. Gleiches gilt für Anlagen zur Bereitstellung von Löschwasser. Gemäß den Hinweisen im rechtsgültigen Bebauungsplan 168 B ist eine Löschwasserversorgung von mindestens 96 m³/h für eine Löschzeit von zwei Stunden zu

gewährleisten¹⁴. Mit den Erschließungsträgern werden gegebenenfalls entsprechende Vereinbarungen zur Sicherstellung der Versorgung auch während der Bauphase getroffen.

7.4 Schmutzwasserableitung

Die Entwässerung des Plangebiets wird durch vorhandene Anlagen gewährleistet bzw. durch im Rahmen der Baumaßnahmen neu zu errichtende Anlagen ergänzt. Die Entsorgung der Abwässer erfolgt durch Entwässerungsanlagen, die von den Versorgungsträgern betrieben werden. Das Kanalleitungsnetz, in das die von den einzelnen Nutzungen herrührenden Abwässer aufgenommen werden, mündet teilweise in die Abwasserbeseitigungsanlage des TEW. Die Abwasserbeseitigungsanlage verfügt über eine ausreichende Kapazität, um die im Plangebiet anfallenden Abwässer zu reinigen.

7.5 Regenwasserableitung

Die im Plangebiet bestehenden unterschiedlichen Versiegelungsgrade lassen eine teilweise Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers zu. Teilweise wird das Regenwasser über ein bestehendes Trennsystem gesammelt und abgeleitet.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 168 A wird ein vorhandenes Regenwasserbecken mit Erweiterungsmöglichkeiten gesichert. Im Rahmen von Festsetzungen werden teilweise Versickerungspotenziale gesichert.

Entlang der öffentlichen Straßen soll im Bereich der Verkehrsflächen eine Versickerungsmulde eingeordnet werden.

7.6 Abfallentsorgung und Abfallbeseitigung

Anfallende Abfälle werden wieder verwertet oder beseitigt. Festsetzungen im Bebauungsplan sind hierzu nicht erforderlich.

¹⁴ s. Schreiben v. 29.06.06 / Amt für Brand-, Katastrophenschutz und Rettungsdienst

8 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des **Bebauungsplans Nr. 168 A** „Pharmastandort Rodleben-Tornau“ besitzt eine Gesamtfläche von ca. 8,95 ha.

Davon sind: *(Berechnung erfolgt nach endgültiger Abstimmung des Geltungsbereichs)*

Flächenbezeichnung	Flächen A	Flächen B	Flächenanteil in %
8.1 Bauflächen			
Industriegebiet (GI)	ca. 3,39 ha	ca. 2,32 ha	64
davon sind bei einer maximalen GRZ 0,8 (theoretisch) bebaubare o. versiegelte Grundfläche	ca. 2,71 ha	ca. 1,85 ha	
8.2 öffentliche Verkehrsfläche	ca. 1,0 ha		11,2
8.3 private Bahnflächen		ca. 0,08 ha	0,9
8.4 Waldflächen	ca. 0,05 ha		0,6
8.5 Private Grünflächen / Flächen für Maßnahmen (M/E/P)	ca. 1,94 ha	ca. 0,16 ha	23,3
Summe Geltungsbereich Bebauungsplan	ca. 6,38 ha	ca. 2,57 ha	100

9 Planverwirklichung

9.1 Maßnahmen zur Bodenordnung

Ein Umlegungsverfahren zur Neugestaltung einzelner Grundstücke ist zur Erreichung der Ziele des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

Bei der Umsetzung der Festsetzungen zum Straßenbau sind gegebenenfalls Grundstücksneuordnungen erforderlich.

10 Wesentliche Auswirkungen der Planung

10.1 Natur und Landschaft

Im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 168 A (ehemals 4.2) „Pharmastandort Rodleben-Tornau“ wurden die geplanten Auswirkungen des Bebauungsplans auf den Naturhaushalt bereits ermittelt. Maßgeblich waren im Einzelnen die Schutzgüter Klima, Wasser, Boden, Arten- und Biotopschutz sowie Landschaftsbild. Hierbei wurden insbesondere Auswirkungen durch den Bau von Verkehrs- und Industrieflächen (Versiegelungen, Flächenverluste und

Zerschneidung von Biotopflächen, Schadstoffeintrag in den Boden usw.) auf die Schutzgüter Boden sowie Arten- und Biotopschutz prognostiziert. Der ermittelte Bedarf zur Kompensation schlug sich abschließend in den getroffenen Festsetzungen nieder. Abschließend sind die durch den Bebauungsplan zu erwartenden bzw. durch ihn vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft unter Berücksichtigung außerhalb des Geltungsbereichs liegender Ausgleichs- und Ersatzflächen vollständig ausgeglichen. So wird den rechtlichen Anforderungen des § 1a BauGB entsprochen. Die planerische Konfliktbewältigung erfolgt umfassend. Ort und Zeitpunkt der Realisierung der Maßnahmen wurden gem. § 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB Gegenstand einer vertraglichen Vereinbarung zwischen der Stadt Dessau-Roßlau und dem Träger des Bauvorhabens sein.

Durch eine vollständige Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes werden insbesondere im Teilbereich A zusätzlich Böden versiegelt. Dies ist als Verlust an Lebensraum für Flora und Fauna zu werten. Im Ergebnis der Abwägung mit den weiteren Belangen hat der Bebauungsplan das Ziel, einen vollständigen Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft zu ermöglichen. Durch Festsetzungen sollen die Auswirkungen auf die Schutzgüter weitgehend minimiert und sowohl im als auch außerhalb des Plangebietes quantitativ ausgeglichen werden. Durch die Auswirkungen der 1. Änderung steigt der Anteil der außerhalb des Bebauungsplanes auszuweisenden Ausgleichsflächen um ca. 0,45 ha.

10.2 Städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt und des Stadtteils

Der Bebauungsplan dient der Stärkung eines industriell geprägten Ortsteils und schützt gleichzeitig die ansässige Wohnnutzung.

Die vorhandenen Siedlungsstrukturen im Umfeld des Plangebietes werden durch die vorliegende beabsichtigte Planung nicht wesentlich beeinträchtigt.

10.3 Ortsbild

Der eingeleitete Prozess der industriellen Entwicklung des Ortsteils Tornau wird sich weiterentwickeln. Eine wesentliche Veränderung der ohnehin geplanten Entwicklung ist in Folge der 1. Änderung nicht abzusehen oder abzuleiten.

10.4 Verkehr

Eine verkehrliche Erschließung des Plangebietes wird sowohl über öffentliche Verkehrsflächen als auch über die internen privaten nicht festgesetzten Betriebsstraßen gewährleistet.

Die Haupterschließung erfolgt über die Straße „Am Pharmapark“ und die Planstraße A. Die Straßen besitzen eine ausreichende Ausbaubreite mit jeweils 3,25 m breiten Fahrstreifen und einem Fußweg oder kombinierten Fuß- und Radweg von 2 bis 2,50 m. Des Weiteren besteht Raum für Grünstreifen (Böschung/Mulde) und Versorgungsleitungen.

Für die Anbindung der Planstraße A an die B184 bedarf es nach § 12 Bundesfernstraßengesetz den Abschluss einer Kreuzungsvereinbarung zwischen der Stadt Dessau-Roßlau und

der Straßenbauverwaltung. Grundlage für diese Vereinbarung ist ein Anschlussprojekt gemäß der Richtlinie RE 85.

Im Rahmen der Entwicklungsmöglichkeiten der Bauflächen im Plangebiet ist nicht von einer zusätzlichen Erhöhung von bereits ermittelten zukünftigen Verkehrsströmen im Bereich des Plangebietes auszugehen.

Aufgrund der Vorbelastung der B184 kann ebenfalls die Erhöhung der Belegung / Frequenz auf der Bundesstraße durch die Planänderung vernachlässigt werden.

10.5 Technische Infrastruktur

Leitungen und sonstige Anlagen der technischen Infrastruktur (Wasserver- und -entsorgung, Elektrizität u.a.) sind im Plangebiet vorhanden. Demzufolge sind diese im Rahmen der Erschließung weitestgehend zu erhalten bzw. anzupassen.

Der vorgesehene Straßenquerschnitt ist für die Herstellung leitungsgebundener Anlagen ausreichend dimensioniert.

Bei Pflanzmaßnahmen sowie baulichen Veränderungen sind die geltenden technischen Richtlinien und Abstandsregelungen zu beachten.

10.6 Belange der Bevölkerung

Die Belange der Bevölkerung wurden unter der Maßgabe des Schutzes der derzeitigen Wohnnutzung berücksichtigt. Die Sicherung von Arbeitsplätzen ist ebenfalls als ein wichtiges Kriterium für die ansässige Bevölkerung und für die Region zu werten.

10.7 Immissionsschutz

Gewerbegeräusche

Die Geräuschemissionen der geplanten Industriegebiete wurden durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan 168 A so begrenzt, dass die gebietsbezogenen Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 bzw. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm in den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden. Eine Änderung ergibt sich nicht.

Verkehrsgeräusche

Nach diesen Beurteilungskriterien der TA Lärm tragen die durch den Bebauungsplan induzierten Zusatzverkehre nicht zu einer relevanten Erhöhung der Verkehrsgeräusche der B 184, der Straße „Am Pharmapark“ und der geplanten Planstraße A bei. Allein durch die derzeit bestehende Belegung der B 184 und wirken Straßenverkehrsgeräusche auf die bestehenden Wohnnutzungen. Eine Änderung ergibt sich nicht.

10.8 Wirtschaft

Die Ausweisung als GI-Gebiet fördert im besonderen Maße die Stärkung der Wirtschaftsstandortes, die Sicherung von Arbeitsplätzen und damit eine Stärkung der Kaufkraft sowie die Sicherung eines Forschungs- und Innovationsstandortes im Bereich der Stadt Dessau-Roßlau.

10.9 Städtischer Haushalt

Die Kosten für das Planverfahren trägt das IDT/TEW.

Die Kosten für die Herstellung der erforderlichen Leitungen und sonstigen Anlagen der technischen Infrastruktur tragen anteilig die Eigentümer der Flächen.

Den Ausbau der öffentlichen Straßenverkehrsfläche setzt die Stadt Dessau-Roßlau um. Die Kosten für die Herstellung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche werden durch das IDT/TEW gemäß des städtebaulichen Vertrages (2005) übernommen.

Die Kosten für die Herstellung und Unterhaltung der Grünflächen als Ausgleich bzw. Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch den Bebauungsplan vorbereitet werden, werden den jeweiligen Eingriffsverursachern zugeordnet. Die Umsetzung wird durch einen Städtebaulichen Vertrag zwischen dem IDT/TEW und der Stadt Dessau-Roßlau gesichert.

Für die außerhalb des Bebauungsplanes zu erstellenden Flächen von zusätzlich 0,45 ha werden ca. 34.000 Euro erwartet (Ansatz: ca. 7,5 Euro/m²). Kosten für den Ankauf dieser Flächen entstehen nicht. Inwieweit der Kostenansatz sich zukünftig ändert, ist nicht abzusehen. Durch Zusammenlegung von Maßnahmen ist dieser Kostenansatz gegebenenfalls nach unten zu korrigieren. Die Gesamtkosten entstehen bei einer vollständigen Überbauung und maximalen Ausnutzung der getroffenen Festsetzungen auf den Bauflächen.

Weitestgehend werden die entstehenden Kosten durch den Begünstigten getragen.

10.10 Umsetzung / Realisierung

Die Umsetzung der Planung kann in mehreren zeitlichen wie räumlichen Abschnitten erfolgen.

Quellenangaben:

1. Bebauungsplan Nr. 168 A (Begründung und Planzeichnung zum Satzungsbeschluss Dez. 2004)
2. Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 4.2 „Pharmastandort Rodleben-Tornau“ Dessau Tornau Bericht-Nr. 05-03B / FIRU mbH / Januar 2006
3. Schalltechnische Untersuchung zur 1. Änderung des Bebauungsplans 168 A „Pharmastandort Rodleben-Tornau“ Dessau Roßlau / GFI / April 2010
4. GRÜNORDNUNGSPLAN zum Bebauungsplan Nr. 4.2 “Pharmastandort Rodleben-Tornau“ in Rodleben / PCU / Januar 2006
5. Grünordnerische Stellungnahme zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 168-A „Pharmastandort Rodleben-Tornau“ in Dessau-Roßlau / PCU / April 2010
6. Verwendungsnachweis / Vervielfältigungserlaubnis für Kartengrundlagen: Darstellung auf der Grundlage des Topographischen Stadtplanes 1:10.000 Roßlau (Elbe), Blatt 1(2) , Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt vom 16.06.2004. Erlaubnisnummer: LVermGeo/V/701/2004
7. Bundesgesetze und Verordnungen
 - **Baugesetzbuch** (BauGB) In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) m.W.v. 01.03.2010
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (**Planzeichenverordnung** 1990 – PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) sowie die Anlage zur PlanzV 90
 - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (**Bundes-Immissionsschutz-Gesetz** – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert am 23.07.2007 (BGBl. I S. 2470)
 - **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert am 12.12.2007 (BGBl. I S. 2873)
 - Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen - EAE 85/95 Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen Köln, 1985, Fassung 1995
8. Ländergesetze und Verordnungen
 - **BauO LSA** - Bauordnung Sachsen-Anhalt Fassung vom 20. Dezember 2005 (GVBl. Nr. 67 vom 27.12.2005 S. 769)
 - **Naturschutzgesetzes** des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 23.07.2004 (GVBl. LSA S. 454), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769, 801)

Anhang

1. Planzeichnung Teil A mit Textlichen Festsetzungen Teil B Bebauungsplan Nr. 168 B
2. Anlage: Übersichtsplan der externen Ausgleichsflächen

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 168 A "Pharmastandort Rodleben-Tornau" Stadt Dessau-Roßlau

Anlage 2 : Darstellung der externen Ausgleichsflächen

