

# Flächennutzungsplan - 4. Änderung Stadtteil Dessau



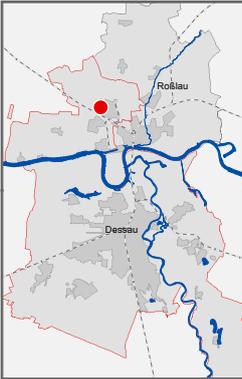
## Teilbereiche 01 und 02 "Pharmastandort Rodleben-Tornau"

Information zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

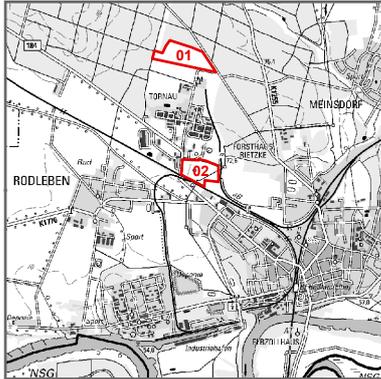
23. April 2013

### Verfahrensablauf

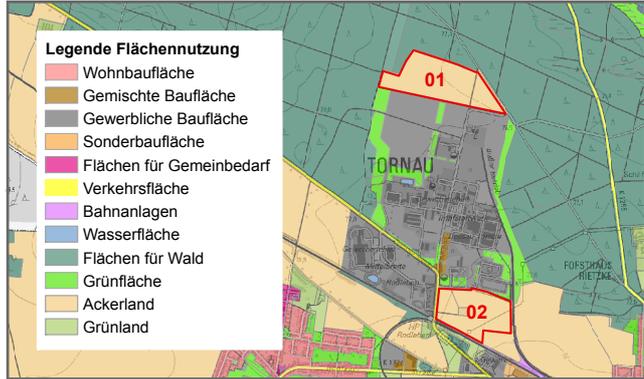
Einleitungsbeschluss.....  
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung.....  
Beteiligung Behörden und TöB.....  
Öffentliche Auslegung.....  
Stadtratsbeschluss.....  
Bekanntmachung im Amtsblatt.....



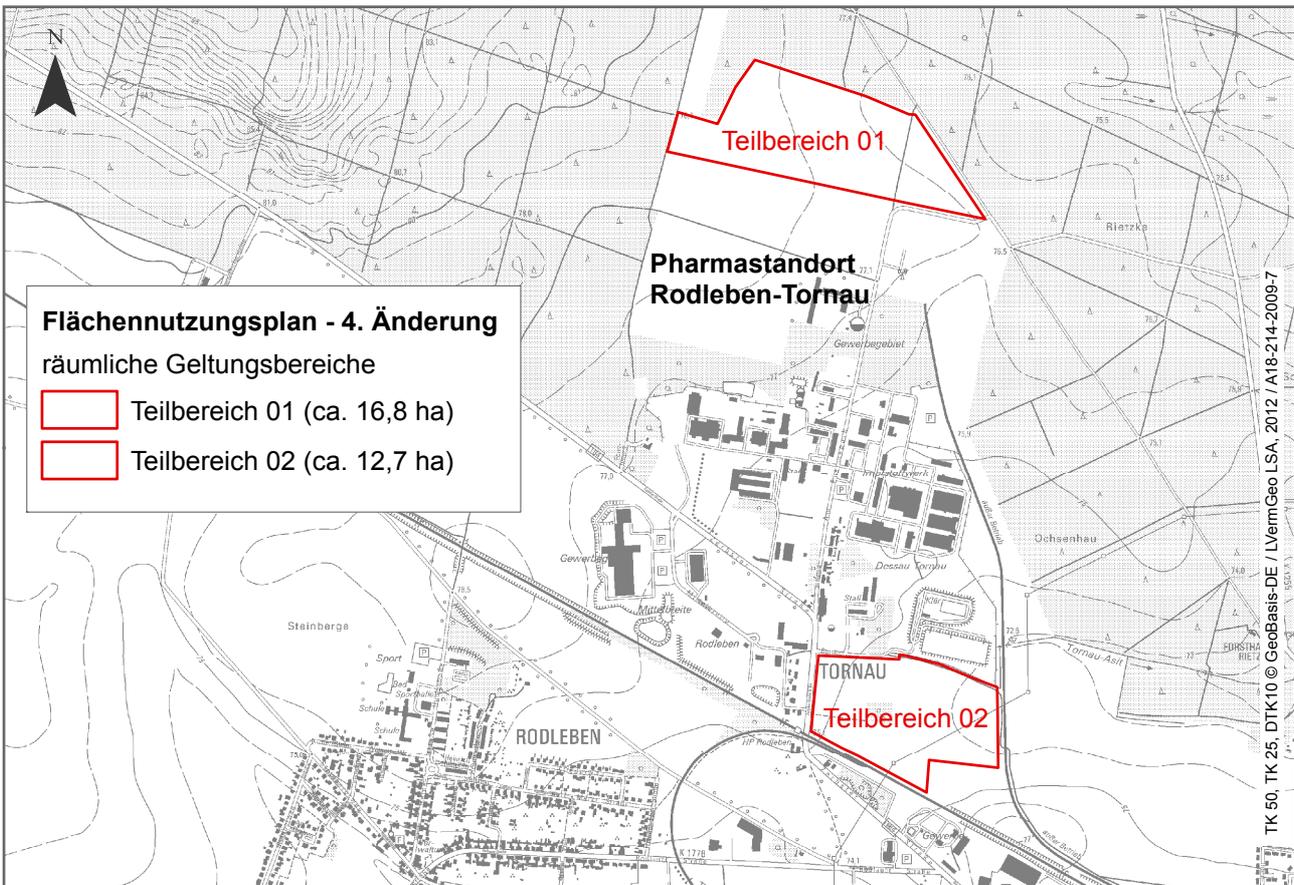
Lage der 4. Änderung im Stadtteil Dessau



Lage der 4. Änderung auf der Topografischen Karte TK 50



Lage der 4. Änderung auf der derzeit genehmigten Flächennutzung und der Topografischen Karte TK 25



Lage der 4. Änderung auf der Digitalen Topografischen Karte DTK 10

Stadt Dessau-Rosslau  
Dezernat für Wirtschaft und Stadtentwicklung  
Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Denkmalpflege

Finanzrat-Albert-Straße 2, 06862 Dessau-Rosslau  
Fon: 0340 / 2 04 20 61, Fax: 0340 / 2 04 29 61  
stadtplanung@dessau-rosslau.de, www.dessau-rosslau.de



## Teilbereiche 01 und 02 "Pharmastandort Rodleben-Tornau"

Information zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 23. April 2013

Begründung der 4. Änderung

Seite 3

### 1. Vorbemerkung

In Dessau-Roßlau (Stadtbezirk Rodleben) befindet sich unmittelbar nördlich der Bundesstraße B 184 der BioPharmaPark.

Dieser versteht sich als integrierter Wissensstandort mit biotechnologischer Ausrichtung in Sachsen-Anhalt.

Seine Kompetenzen in der biopharmazeutischen Fertigung, auf dem Gebiet innovativer Impfstofftechnologien, mit Blick auf Qualitätskontrolle und Compliance sowie in der Forschung und Entwicklung führen dazu, dass dort integrierte Leistungen von der Entwicklung bis Herstellung und Vertrieb angeboten werden können. Hinzu kommen umfassende technische Standortversorgungsleistungen und Synergieeffekte, die sich aus einem Firmennetzwerk ergeben.

Mit der **IDT Biologika GmbH, der ONCOTEC Pharma Produktion GmbH und der Merz Pharmaceuticals** liegt im BioPharmaPark der Schwerpunkt auf der Produktion von Seren und Bio-Impfstoffen. Hierbei handelt es sich um einen Standort, der auf eine über 90-jährige Geschichte zurückblicken kann.

Der **BioPharmaPark bildet ein Alleinstellungsmerkmal** in der regionalen Wirtschaftsstruktur, der gemeinsam mit dem Gesundheitssektor in der Stadt Dessau-Roßlau ausgebaut werden soll. Die Flächenkapazitäten am Standort selbst sollen für Unternehmen dieser Branche vorgehalten und weiterentwickelt werden. So fehlt vor Ort die Grundlagenforschung zur Stärkung des Gewerbestandes ebenso wie der Forschungslandschaft der Gesamtstadt.<sup>1</sup> In diesem Kontext stehen auch Bestrebungen des Landes Sachsen-Anhalt, neben möglichen weiteren eigenen Wachstumsprojekten des beispielsweise auf die biotechnologische Herstellung von Impfstoffen und Pharmazeutika spezialisierten Unternehmens IDT Biologika GmbH die Überlegungen zur Ansiedlung einer biopharmazeutischen Wissenschaftseinrichtung („**BioPharma-Translationsinstitut**“) im BioPharmaPark auch vor dem Hintergrund des von der Stadt beschlossenen Wachstums- und Entwicklungskonzeptes, unterstützen zu wollen.<sup>2</sup>

### 2. Ausgangssituation

Der BioPharmaPark bietet eine exzellente Infrastruktur und gebündelte Expertise für die schnelle zielgerichtete Entwicklung und Produktion neuer biopharmazeutischer Arzneimittel. Auf seinem aktuellen Campusareal sind hochwertige pharmazeutische Arbeitsplätze im Bereich der Grundlagenforschung, Produktentwicklung, Produktion von Wirkstoffen, Qualitätskontrolle und Arzneimittelproduktion angesiedelt worden. Aktuell finden dort etwa **1300 Beschäftigte** ihren Arbeitsplatz. Das hohe Fachwissen im Bereich biotechnologisch hergestellter Arzneimittel und Impfstoffe ist besonders für die Entwicklung und Produktion von Biologika extrem förderlich.

Die **zentrale Lage des BioPharmaParks** zu pharmazeutisch und biotechnologisch arbeitenden **wissenschaftlichen Einrichtungen** und Universitäten in Sachsen-Anhalt ermöglicht eine multidisziplinäre Kooperation. Die Anbindung an das BioPharma-Netzwerk Sachsen-Anhalt hilft effizient Kontakte zu knüpfen. Weiterhin wird dadurch die Unterstützung neuer Unternehmen durch hochqualifizierte Mitarbeiter gesichert.

Die bisher auf dem Campus tätigen Unternehmen bieten die erforderliche pharmazeutische und biotechnologische Infrastruktur, die erforderlich ist, die Entwicklung, Herstellung von klinischen Prüfmustern, bis hin zur industriellen Produktion **aller Bereiche eine pharmazeutischen Produktentwicklung** abzusichern.

<sup>1</sup> Entwurf des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes INSEK der Stadt Dessau-Roßlau 2015 i. d. F. vom August 2012

<sup>2</sup> vgl. hierzu Pressemitteilung zum Branchentreffen der Pharmaindustrie und Biotechnologie Sachsen-Anhalts am 17.11.2009 und Pressemitteilung auf [www.biopharmapark.de](http://www.biopharmapark.de), veröffentlicht am 20.10.2010

## Teilbereiche 01 und 02 "Pharmastandort Rodleben-Tornau"

Information zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 23. April 2013

Begründung der 4. Änderung

Seite 4

Das Serviceunternehmen TEW kann Investitionen, Wartungsaufgaben und die Versorgung mit Energie, Gas und Wasser nach GMP Standards absichern.

Durch die am BioPharmaPark vorhandene **GMP (Good Manufacturing Practice) zertifizierte Qualitätskontrolle** können mikrobiologische, physikalisch-chemische und virologischen Analytikarbeiten übernommen werden. Damit wird Zeit und erheblicher Aufwand gespart GMP gerechte Prüfungen nach höchsten Standards durchzuführen.

Die bestehenden Unternehmen des Standorts sind nach EU GMP Regeln zertifiziert. Einzelne Unternehmen wurden bereits **mehrfach durch verschiedene internationale Behörden, einschließlich der U.S.-amerikanischen Food and Drug Administration (FDA) nach U.S. GMP Kriterien erfolgreich inspiziert.**<sup>3</sup>

Seit der Privatisierung im Jahre 1993 sind im BioPharmaPark auch mit der Hilfe von Fördermitteln etliche Millionen Euro in neue Produktions-, Forschungs- und Qualitätskontrollanlagen investiert worden. Auf dem 105 ha großen Gelände befinden sich 54 Gebäude. Die TEW fungiert hier als Serviceunternehmer, d. h. sie ist unter Wettbewerbsbedingungen am Standort der potentielle Anbieter und Realisierer für alle Bauaktivitäten/Investitionen der jetzt und zukünftig ansässigen Unternehmen im BioPharmaPark.

Der BioPharmaPark hat sich somit zu einem der **größten Arbeitgeber und Ausbilder in der Region** entwickelt. Derzeit beschäftigt allein die **IDT Biologika** am Standort ca. 1.000 eigene Mitarbeiter. Zur Stärkung des Biopharmastandortes und der vor Ort ansässigen Wirtschafts- und Wissenschaftsunternehmen plant der BioPharmaPark eine umfassende Expansion und Weiterentwicklung.

Die Stadt Dessau-Roßlau begrüßt und unterstützt dieses Anliegen. Mit der in den zurückliegenden Jahren erfolgten Aufstellung mehrerer Bebauungspläne<sup>4</sup> sind weitreichende bauplanungsrechtliche Rahmenbedingungen gesetzt und erforderliche Investitionen und Erschließungsmaßnahmen auf den Weg gebracht worden.

Mit Blick auf die Stärkung des Campus als Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort sowie die Qualitäts- und Managementanforderungen an die international agierenden Unternehmen des BioPharmaParks sind weitere Investitionen, Ausbauaktivitäten und Funktionserweiterungen geplant, einschließlich der dafür **notwendigen Fortführung der öffentlichen Erschließungsanlagen**. Damit verfolgen beispielsweise **die IDT Biologika GmbH die Schaffung weiterer 100 Arbeitsplätze und Oncotec die Schaffung ebenfalls weiterer ca. 100 Arbeitsplätze**. Zudem sind neue ökologisch als auch ökonomisch vorteilhafte Energieerzeugungsanlagen, die Investitionen in zweistelliger Millionenhöhe voraussetzen, in intensiver Evaluierung als auch eine Erweiterung der Produktionskapazitäten für die Lohnfertigung und die Errichtung eines neuen **Translationsinstitutes für die Zusammenarbeit von Wissenschaft und Wirtschaft** geplant.

### 3. Zur Planrechtfertigung / zum Planungserfordernis

Aktuelle Vorhaben im BioPharmaPark bzw. dafür erforderliche Genehmigungsverfahren richteten sich nach der Zulässigkeit von Bauvorhaben gemäß § 30 Baugesetzbuch und dürfen den Festsetzung der geltenden Bebauungspläne (hier insbesondere B-Plan 168A) nicht widersprechen.

Die mit der weiteren Entwicklung des BioPharmaParks angedachten Investitionen bedürfen indessen einer Änderung der örtlichen Bauleitplanung. Dafür spricht unter anderem, dass

<sup>3</sup> Siehe hierzu auch unter [www.biopharmapark.de](http://www.biopharmapark.de)

<sup>4</sup> B – Pläne 168 A u. weitere B-Pläne

## Teilbereiche 01 und 02 "Pharmastandort Rodleben-Tornau"

Information zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 23. April 2013

Begründung der 4. Änderung

Seite 5

- die Gewährleistung der baulichen und technischen Anforderungen des GMP- Konzepts (**Good Manufacturing Practice**) des BioPharmaParks<sup>5</sup>,
- die Absicht zur Entwicklung des sehr bedeutsamen **BioPharma-Translationsinstitutes**, das in Kürze gegründet und östlich der Planstraße A angesiedelt werden soll,
- die Ansiedlungsvorbereitung weiterer BioPharmaPark-affiner Unternehmen und
- die Errichtung ökologisch als auch ökonomisch vorteilhafter Energieerzeugungsanlagen

einer Koordinierung öffentlicher und privater Belange bedürfen, die allein auf der Grundlage bestehender Baurechte nicht mehr zu bewältigen ist.

Das liegt u. a. daran, dass innerbetriebliche Zwänge, technologische Abläufe und die hohen Qualitäts- und Sicherheitsanforderungen zu Flächen- und Raumbedürfnissen für neue High-Tech-Produktionslagen und pharmazeutische Infrastrukturen führen, die zwangsläufig und alternativlos eine Erweiterung des BioPharmaParks und die Fortführung der Planstraße A nach Norden und Osten voraussetzen, um das gezielte Wachstum des biopharmazeutischen Standortes begleiten und unterstützen zu können.

Aktuell stehen im **BioPharmaPark noch 22,3 ha bebaubare Flächen für Investitionen zur Verfügung**. Mit den geplanten Investitionen wird **aktuell ein weiterer Bedarf an bebaubaren Flächen** prognostiziert, der sich durch das v. g. Angebot, den Zuschnitt, die örtliche Beschaffenheit, die Lage der Flächen, die Qualität der Erschließung und den strategischen Vorstellungen der vor Ort ansässigen Unternehmen sowie derzeit in Verhandlung befindlicher Ansiedlungen nicht decken lässt.

Im Ergebnis müssen abweichend vom Flächennutzungsplan (Stand 1. Änderung FNP der Stadt Dessau – Teilflächennutzungsplan für die Ortschaft Rodleben Februar 2007) die aktuellen Darstellungen angepasst und die **Planstraße A aus dem B-Plan 168 A „Pharmastandort Rodleben-Tornau“ ergänzt werden**. Ziel der Stadt Dessau-Roßlau ist die Erweiterung des BioPharmaParks durch eine abgestimmte Darstellung gewerblicher Bauflächen, untersetzt durch eine verbindliche Bauleitplanung.

Im Änderungsbereich 1 sollen im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes gewerbliche Bauflächen dargestellt und die Voraussetzungen für die Fortführung der Planstraße A geschaffen werden. Im Änderungsbereich 2 sollen ebenfalls gewerbliche Bauflächen für die Erweiterung des BioPharmaParks dargestellt werden.

Die aktuelle Planungsnotwendigkeit war zum Zeitpunkt der Aufstellung von Flächennutzungsplan und der Bebauungspläne so nicht absehbar. Allerdings enthielt der B-Plan 168 A bereits einen Hinweis zur Weiterführung der Planstraße A für die Herstellung einer kompletten Umfahrung.

Die Stadt Dessau-Roßlau unterstützt die Stabilisierung und Erweiterung des BioPharmaParks, um auch Ihrem Interesse als Vorrangstandort für die Ansiedlung biopharmazeutischer Unternehmen, am Erhalt und der Schaffung von Arbeitsplätzen, an der Weiterentwicklung der auf dem Campus befindlichen Unternehmen namentlich im Hinblick auf die weitere Ausnutzung ihres Bestandes wie auch dem Interesse an einer Erweiterung und Modernisierung ihrer Betriebsstätten entsprechen zu können.

Mit der Erweiterung des BioPharmaParks und der Herstellung einer **Erschließungs-Umfahrung (Planstraße A) werden unweigerlich bislang unbebaute Flächen in Anspruch** genommen, die einerseits

---

<sup>5</sup> Das GMP Konzept ist seitens der Europäischen Kommission (2003/94/EG) vorgegeben und stellt eine hohe Qualifizierung des Standortes dar, die ständigen Überprüfungen und ständiger Weiterentwicklung unterliegt. Hierbei steht die pharmazeutische Sicherheit an vorderster Stelle. Mit der derzeitigen Trennung des Biopharmaparks in zwei getrennt zugängliche Sektoren liegen Einschränkungen für die GMP Zertifizierung vor.

## Teilbereiche 01 und 02 "Pharmastandort Rodleben-Tornau"

Information zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 23. April 2013

Begründung der 4. Änderung

Seite 6

eine - nur immer kurzfristig verpachtete - Produktions- und Existenzgrundlage für Unternehmen der Landwirtschaft, andererseits aber auch (in sehr untergeordnetem Umfang) Lebensraum für Pflanzen und Tiere darstellen.

In der Gewichtung der damit berührten Belange stellt die Inanspruchnahme dieser Flächen aus mehrerer Sicht aber eine **wichtige Voraussetzung für die weiterhin positive Entwicklung des BioPharmaParks** dar. Die aktuell positive Entwicklung lässt sich insbesondere daran ablesen, dass sich **Umsatz und Beschäftigtenzahl des IDT in den letzten fünf Jahren verdoppelt haben**. Für den **Pharmamarkt** wird weltweit eine mehr als **Verdreifachung bis 2032** prognostiziert, so dass dies einer der stärksten Wachstumsmärkte weltweit ist. Diese Entwicklung braucht gute Rahmenbedingungen, die mit Ausweisung zusätzlicher Bauflächen für biopharmazeutische Unternehmen, affine Spin-Offs und Existenzgründer, wissenschaftliche Einrichtungen und dem Ausbau erforderlicher Infrastrukturen am bestehenden Standort geschaffen werden können.

Die Erschließung und perspektivisch die Erweiterung des BioPharmaParks ist auch aus der Sicht von Raumordnung und Landesplanung sowohl als wünschenswert als auch vertretbar zu bewerten.

So hat sich das Land das Ziel gesetzt, die gewerbliche Wirtschaft in ihrer regionalen und sektoralen Struktur so zu fördern, dass die Wirtschaftskraft des Landes auch durch die Erweiterung zukunftsorientierter Bereiche der Wirtschaft entwickelt wird.<sup>6</sup> Zu den weiteren Zielen der wirtschaftlichen Entwicklung des Landes gehört auch die nachhaltige Sicherung des Angebots an Arbeitsplätzen, die Verstetigung des Wirtschaftswachstums und damit die Erhöhung des Wohlstandes. Zur Erreichung dieser Ziele sind angemessene und **bedarfsgerechte räumliche und infrastrukturelle Voraussetzungen** in allen Teilregionen zu schaffen und vorzuhalten. Die Entwicklung wirtschaftlich relevanter Standortbedingungen ist Voraussetzung für den Aufbau einer leistungsfähigen Wirtschaft. Dabei sind die Stärken der Teilregionen des Landes besonders zu berücksichtigen.<sup>7</sup> Es ist deshalb ein grundsätzliches Anliegen des Landes, die Standortvoraussetzungen für die Wirtschaft des Landes im Rahmen einer nachhaltigen, zukunftsorientierten Gesamtentwicklung zu entwickeln und zu fördern durch:

- den Aufbau einer Infrastruktur, die den Bedürfnissen einer innovativen, technologieorientierten und modernen Volkswirtschaft genügt,
- eine am Bedarf orientierte Modernisierung/Revitalisierung alter Industriestandorte
- einschließlich der Beseitigung vorhandener Altlasten sowie die
- Ausweisung neuer strategisch wichtiger Standorte,
- die gezielte Förderung von industriellen Ansiedlungen,
- die zielgerichtete Entwicklung der Innovationspotenziale,
- die Entwicklung produktionsorientierter Dienstleistungen,
- die Stärkung kleiner und mittlerer Betriebe,
- die Unterstützung von Existenzgründungen,
- Betreuung und Sicherung bestehender Unternehmen/Wirtschaftsstandorte.<sup>8</sup>

Mit der gezielten Unterstützung von **Netzwerken sowie von Clusterinitiativen** in Verbindung mit Clusterprojekten zur weiteren Ausprägung vorhandener wirtschaftlicher Stärken und der Entwicklung von Zukunftsfeldern kann ein wesentlicher Beitrag zu Wirtschafts- und Beschäftigungswachstum sowie

<sup>6</sup> Siehe hierzu LEP 2010, Z 53

<sup>7</sup> Siehe hierzu LEP 2010, Z 54

<sup>8</sup> Siehe hierzu LEP 2010, G 45

## Teilbereiche 01 und 02 "Pharmastandort Rodleben-Tornau"

Information zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 23. April 2013

Begründung der 4. Änderung

Seite 7

Innovationen geleistet und die effizientere Nutzung vorhandener Ressourcen gesichert werden. Dazu gehören im Land die pharmazeutische Biotechnologie und querschnittsbestimmende Zukunftstechnologien.

An allen Wirtschaftsstandorten sind infrastrukturelle Voraussetzungen zu schaffen, die eine Positionierung im Standortwettbewerb ermöglichen. Die Neuerschließung und Erweiterung von Industrie- und Gewerbeflächen ist insbesondere an Zentralen Orten, Vorrangstandorten, in Verdichtungs- und Wachstumsräumen sowie an strategisch und logistisch wichtigen Entwicklungsstandorten sicherzustellen. Das betrifft insbesondere Standorte, die geeignet sind, sich im internationalen Wettbewerb um große Investitionsvorhaben behaupten zu können.<sup>9</sup>

Gemäß **Z 58 des Landesentwicklungsplanes LEP 2010 zählt Dessau-Roßlau mit Rodleben zu den Vorrangstandorten für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen**. Der Verordnungsgeber führt hierzu ausweislich der Begründung zu LEP 2010 aus, dass die bereits im LEP 1999 festgelegten Vorrangstandorte neben den Investitions- und Vorrangstandorten entsprechend dem Bedarf weiterentwickelt werden sollen. Damit soll eine Neuausweisung von Gebieten an anderer Stelle vermieden werden. Das diene der Verkehrsvermeidung und der Vermeidung der Zersiedlung der Landschaft sowie der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme an einem neuen Standort.<sup>10</sup>

In diesen Kontext der raumordnerischen Vorgaben lässt sich die geplante Erweiterung des BioPharmaParks mühelos einfügen.

Des Weiteren wäre ein Festhalten an den bestehenden Darstellungen des Flächennutzungsplans und den Festsetzungen des B-Plans 168 A „Pharmastandort Rodleben-Tornau“ aus der Sicht der Weiterentwicklung des BioPharmaParks weder zielführend noch akzeptabel.

**Gegenwärtig** sind die Flächen nördlich des BioPharmaParks als **landwirtschaftliche Flächen dargestellt**. Die **öffentliche Erschließung des Campusareals** soll mittels einer Planstraße A erfolgen, die beginnend im Westen ihre Fortführung als mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche für die Allgemeinheit an der aktuellen nördlichen Grenze des BioPharmaParks erfährt.

Würde die Stadt Dessau-Roßlau an der Lage dieser Erschließungsanlagen festhalten, hätte die Erweiterung des Areals nach Norden zwangsläufig abermals eine Trennung des BioPharmaParks in unterschiedliche Sektoren zur Folge. Damit wären Einschränkungen für die GMP Zertifizierung zu erwarten, denn bei jeder Validierung der Unternehmen taucht dies als Sicherheitsthema auf. Wenn der BioPharmaPark **zukünftig nur noch über ein Tor erreichbar sein wird und eine qualifizierte Umfahrung** vorhanden ist, werden **Validierungen der Gesundheitsbehörden** besser und schneller durchlaufen. Schon jetzt ist das Prinzip der Vermeidung von getrennten Sektoren ein Grundzug der örtlichen Bauleitplanung.

Analog des am 20. Dezember 2004 zwischen der ehemaligen Gemeinde Rodleben, der TEW Technik-Energie-Wasser-Servicegesellschaft mbh und der IDT Impfstoffwerk Dessau-Tornau GmbH geschlossenen Erschließungsvertrages soll in übereinstimmender Art und Weise der bereits im B-Plan Nr. 168 A „Pharmastandort Rodleben-Tornau“ angedachten Aufhebung der öffentlichen Widmung des nördlichen Teils der Straße – „Am Pharmapark“ nach der Erweiterung der Planstraße A Rechnung getragen werden. Der v. g. Erschließungsvertrag bedarf aufgrund der beabsichtigten verlängerten Planstraße A aber der Anpassung.

Weiterhin dienen die Erweiterung des BioPharmaParks und die Erschließung, einschl. Verlängerung der Planstraße A auch der Anbindung des für die Entwicklung sehr bedeutsamen **BioPharma-Translationsinstitutes**, das in Kürze gegründet werden soll. Für ein solches Institut mit einer Vielzahl von Besucherverkehr wird es wichtig sein, eine öffentliche Zugänglichkeit zu gewährleisten. Die Firmen des BioPharmaParks wollen zusammen mit bedeutenden wissenschaftlichen Einrichtungen Mitteldeutschlands dieses Institut gründen. Mit dem Land wurden hierzu bereits mehrere Gespräche geführt. Ein

<sup>9</sup> Siehe hierzu LEP 2010, Z 55 und 56

<sup>10</sup> Siehe hierzu LEP 2010, Z 58

## Teilbereiche 01 und 02 "Pharmastandort Rodleben-Tornau"

Information zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 23. April 2013

Begründung der 4. Änderung

Seite 8

komplementärer Förderantrag über das BMBF-Programm Zwanzig20 befindet sich derzeit in Vorbereitung. Weiterhin sollen, wie an vorderer Stelle bereits erwähnt, **Spin-Offs und Existenzgründer in den westlichen Bereich des BioPharmaParks gelenkt werden**, so dass auch ein weiterer Bereich ohne die sehr hohen GMP-Anforderungen geschaffen wird, der geringere Investitionen erfordert und daher Ansiedlungen erleichtern soll. Mit **zwei Firmen als Existenzgründer werden derzeit Ansiedlungen verhandelt**.

Alternativen zur Erweiterung des BioPharmaParks sind nicht ersichtlich. So erwarten Investoren für weitere Ansiedlungen vermehrt, dass neben den betriebsnotwendigen Flächen zugleich unmittelbar angrenzende Optionsflächen als Erweiterungsflächen zur Verfügung stehen und vertraglich abgesichert werden. Daraus ergeben sich im Einzelnen Standortanforderungen und Flächenbedarfe, die mit dem vorhandenen Flächenangebot nicht mehr realisierbar sind. Die Flächen des BioPharmaParks selbst werden von den bereits durch LOI dokumentierten Erweiterungsabsichten der vorhandenen Unternehmen am Standort benötigt. Insofern würde die für Dessau-Rosslau ansonsten äußerst positive Wirtschaftsentwicklung des BioPharmaParks (nahezu Verdoppelung der Beschäftigtenzahlen in den letzten 5 Jahren) ausgebremst. Die Standortanforderungen werden zudem determiniert durch die räumliche Lage des BioPharmaParks und die mit ihm angebotenen Serviceleistungen. Diese Bedarfe abzudecken, gilt es nach dem Willen der Stadt Dessau-Rosslau zukünftig sicherzustellen. Am BioPharmaPark als strategisch und logistisch wichtiger Entwicklungsstandort sind somit zwingend weitere Industrie- und Gewerbegebiete neu auszuweisen und als erster Baustein dazu eine Umfahrung sicher zu stellen.

Für die Inanspruchnahme bislang unbebauter, zu einem hohen Prozentsatz landwirtschaftlich genutzter und nur kurzfristig verpachteter Flächen soll ein abgestimmtes Kompensationskonzept erarbeitet werden.

## 4. Zum Verfahren

Die in § 3 Abs.1 Baugesetzbuch geforderte frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die sich wesentlich unterscheidenden Lösungen, die für die Entwicklung des Plangebietes in Betracht kommen, erfolgt mit Hilfe dieser Informationsbroschüre.

Eine erneute und dann förmliche Unterrichtung der Öffentlichkeit wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch erfolgen.

Gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch sind auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, entsprechend § 3 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 Baugesetzbuch frühzeitig zu unterrichten. Dies erfolgt mit ebenfalls mit der vorliegenden Informationsbroschüre.

Zeitgleich mit der förmlichen Auslegung wird dann die förmliche Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch erfolgen.

Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes wird eine Umweltprüfung durchgeführt. Die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes werden zum Entwurf des Bauleitplanes in einem Umweltbericht nach der Anlage zum Baugesetzbuch dargelegt. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch legt die Gemeinde – hier die Stadt Dessau-Rosslau – für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes für die Abwägung erforderlich ist. Nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen ihrer allgemeinen Unterrichtung über die Ziele und Zwecke der Planung

## **Teilbereiche 01 und 02 "Pharmastandort Rodleben-Tornau"**

Information zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden  
und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 23. April 2013

Begründung der 4. Änderung

Seite 9

auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung  
nach § 2 Abs. 4 aufzufordern. Dies geschieht mit ebenfalls mit Hilfe dieser Informationsbroschüre.

Dessau-Roßlau, den 23.04.2013