2013-11-12

Stadt Dessau-Roßlau

Vorlage

Drucksachen-Nr.:	**BV/340/2013/VI-61**
Einreicher:	Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Denkmalpflege

Beratungsfolge	Status	Termin	Für	Gegen	Enthaltung	Bestätigung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	nicht öffentlich	11.11.2013				
Ortschaftsrat Rodleben	öffentlich	18.12.2013				
Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt	öffentlich	14.01.2014				

Titel:

Abweichung von der Bindung des 3. BA „Infrastrukturmaßnahmen im BioPharmaPark Dessau„ an den Bebauungsplan Nr. 168 B "Pharmastandort Rodleben-Tornau“

Beschlussvorschlag:

1. Der Abweichung von der Bindung des 3. BA „Infrastrukturmaßnahmen im BioPharmaPark Dessau“ an den Bebauungsplan Nr. 168 B "Pharmastandort Rodleben-Tornau“ wird zugestimmt.

2. Die Zustimmung erfolgt mit der Maßgabe, die Abweichungen im Rahmen einer Änderung des Bebauungsplans Nr. 168 B "Pharmastandort Rodleben-Tornau“ zu berücksichtigen.

Gesetzliche Grundlagen:	§ 125 Abs. 3 BauGB § 4 Abs. 6 Nr. 3 Hauptsatzung der Stadt Dessau-Roßlau
Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:	DR/BV/296/2011/VI-80 Erschließungsmaßnahmen am BioPharmaPark Dessau (SR am 26.10.2011) DR/BV/359/2010/VI-80 Erschließungsmaßnahmen am BioPharmaPark Dessau (SR am 08.12.2010) BV/119/2013/VI-61 4. Änderung des Flächennutzungsplans vom Stadtteil Dessau für die Ortschaft Rodleben im Bereich des BioPharmaParks (SR am 10.07.2013) BV/253/2013/VI-80 Infrastrukturmaßnahmen im BioPharmaPark Dessau (SR am 09.10.2013)
Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	
Hinweise zur Veröffentlichung:	

Relevanz mit Leitbild

Handlungsfeld		**Ziel-Nummer**
Wirtschaft, Tourismus, Bildung und Wissenschaft	☒	W01, W02, W03
Kultur, Freizeit und Sport	☐	
Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr	☐	
Handel und Versorgung	☐	
Landschaft und Umwelt	☐	
Soziales Miteinander	☐	

Vorlage nicht leitbildrelevant	☐

Begründung: siehe Anlage 1

Für den Einreicher:

Beigeordneter

Anlage 1:

Begründung

Mit diesem Beschluss sollen die Voraussetzungen für die Durchführung von Infrastrukturmaßnahmen im BioPharmaPark Dessau zur Verbesserung von dessen verkehrlicher Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz sowie zur Sicherung von seiner weiteren Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen werden. Konkret betrifft das hier den 3. Bauabschnitt (siehe Anlage 2). Damit steht der Beschluss im Kontext zu dem jüngst im Stadtrat am 09.10.2013 gefassten Beschluss BV/253/2013/VI-80.

Der 3. Bauabschnitt, die Optimierung der Straße „Am Pharmapark“ sowie deren Anbindung an die B184, befinden sich im Geltungsbereich des am 29. März 2009 in Kraft getretenen Bebauungsplanes Nr. 168 B Pharmastandort Rodleben-Tornau (siehe Anlage 3).

Infolge der von einem rechtswirksamen Bebauungsplan als Rechtssatz ausgehenden planungsrechtlichen Bindung ist der Erschließungsträger gehalten, sämtliche Erschließungsanlagen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes herzustellen. Ein von diesen Festsetzungen abweichender Ausbau ist als Maßnahme planungsrechtlich rechtswidrig. Durch die Regelung des § 125 Abs. 3 Baugesetzbuch hat der Gesetzgeber für die Herstellung aller Erschließungsanlagen indessen eine Ausnahme von der planungsrechtlichen Bindung mit der Folge zugelassen, dass eine planabweichende Ausbaumaßnahme, die sich im Rahmen der Voraussetzungen des § 125 Abs. 3 BauGB bewegt, planungsrechtlich rechtmäßig ist (Driehaus: Erschließungs- und Ausbaubeiträge).

Rechtsgrundlage ist § 125 Abs. 3 Nr. 2 Baugesetzbuch, der hier die zur Entscheidung stehende Planüberschreitung bzw. den Planwiderspruch ermöglicht. Denn nach dem Stand der mit der TEW Servicegesellschaft mbH als berechtigten Erschließungsträger des BioPharmaParks Dessau abgestimmten Planungen zum 3. BA soll hier eine Erschließungsanlage partiell über das im Bebauungsplan Festgesetzte hergestellt werden.
Die Rahmen der Baufachplanung und Baurealisierung vorgesehen Abweichungen vom Bebauungsplan Nr. 168 B (siehe Anlage 4) definieren sich wie folgt:

Verlagerung der Wendeanlage

Der erforderliche Wendehammer am Ende der Straße „Am Pharmapark“ befindet sich entgegen den Festsetzungen des genannten B-Planes in der als GI-2 (Industriegebiet gem. § 9 BauNVO) festgesetzten Fläche.

Anbindung an die B184

Die aktuelle Planung sieht vor, den Einmündungsbereich der Straße „Am Pharmapark“ analog zum rechtskräftigen Bebauungsplan weitestgehend aus dem Kreuzungsbereich zu entfernen, den erforderlichen gemeinsamen Rad- und Gehweg aber im Bereich der als MI (Mischgebiet gem. § 6 BauNVO) festgesetzten Fläche zu errichten.

Neuordnung der Straßenentwässerung

Die im Zuge der baulichen Realisierung des 3. Bauschnittes erforderliche Erneuerung der Straßenentwässerung im westlichen Bereich der Straße „Am Pharmapark“ soll teilweise entlang der Straße „Am Pharmapark“, mithin am Rande der als Industriegebiet (GI-1) festgesetzten Fläche des BioPharmaParks Dessau hergestellt werden.

§ 125 Abs. 3 Nr. 2 Baugesetzbuch setzt erstens voraus, dass die Beitragspflichtigen von der Planabweichung nicht stärker belastet werden. Das ist durch entsprechende Bestimmungen

im Erschließungsvertrag mit der TEW Servicegesellschaft mbH geregelt.

Zweite Voraussetzung ist, dass die Planabweichung die Nutzung der betroffenen Grundstücke nicht wesentlich beeinträchtigt. Die Stadt Dessau-Roßlau geht davon aus, dass dazu aus den nachfolgend aufgeführten Gründen kein Anlass besteht.

Die Planungen zum 3. Bauabschnitt sind mit der TEW Servicegesellschaft mbH als zuständigen Erschließungsträger des BioPharmaParks Dessau abgestimmt und bereits Gegenstand des am 09.10.2013 vom Stadtrat gebilligten Erschließungsvertrages (BV/253/2013/VI-80). Die betroffenen Flächen befinden sich ausschließlich im Eigentum von Unternehmen des Biopharmaparks, die Zustimmung der jeweiligen Eigentümer zur baulichen Durchführung der Maßnahmen und Flächeninanspruchnahme liegt vor. Das gilt auch für die Zustimmung zur Errichtung der künftigen Straßenentwässerung durch den zuständigen Leitungs- bzw. Erschließungsträger.

Die zusätzliche Voraussetzung des § 125 Abs.3 BauGB, das Unberührtsein der Grundzüge der Planung, ist aus folgenden Gründen erfüllt.

Nach der Begründung (S. 27 f.) zum Bebauungsplan Nr. 4.2 „Pharmastandort Rodleben-Tornau“ sollen mit den Festsetzungen von entsprechenden Baugebieten, Flächen für den Verkehr und für die Grünordnung die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Weiterentwicklung von insgesamt ca. 64 ha (einschließlich Bebauungsplan 168 A) ein zusammenhängendes Industriegebiet geschaffen werden. Damit werden folgende Ziele verfolgt:

- Lösung von bestehenden Konflikten zwischen der vorhandenen Industrienutzung bzw. störenden Gewerbebetrieben und der existierenden Wohnnutzung durch Abstandsregelungen,
- Bereitstellung von Angebotsflächen für gewerblich-industrielle Nutzungen,
- Planungsrechtliche Sicherung und weitere Umsetzung der Standortentwicklungsstudie für den Pharmastandort Rodleben-Tornau,
- Schaffung der bauleitplanerischen Voraussetzungen zur Ansiedlung neuer gewerblicher Betriebe unter Berücksichtigung der vorhandene Wohnnutzungen,
- Schaffung neuer Arbeitsplätze in zukunftsträchtigen, pharmazeutischen Bereichen,
- Sicherung eines optimierten Erschließungsnetzes sowie
- Abrundung eines städtebaulichen Gesamtkonzepts.

Die Planungen zum 3. BA tragen diesen Zielstellungen der Stadt Dessau-Roßlau Rechnung, auch im Sinne eines städtebaulich gewollten und ausgewogenen Gesamtkonzeptes. Durch keine der hier erforderlichen Planabweichungen wird die beabsichtigte städtebauliche Ordnung in beachtlicher Weise beeinträchtigt. Weder werden die Zweckbestimmungen des festgesetzten Gebietscharakters noch die Belange der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nennenswert beeinträchtigt. Dazu im Einzelnen wie folgt:

Zur geplanten Wendeanlage

Die Straße "Am Pharmapark" teilt aktuell als öffentliche Straße den Biopharmapark in zwei Betriebsteile. Gerade der innerbetriebliche Verkehr und Materialtransport, insbesondere auch von hochsensiblen und hochwertigen Halbfertig- und Fertigwaren der pharmazeutischen und Impfstoffproduktion, kreuzen ständig diesen Verkehrsraum. Zur Gewährleistung der inneren und äußeren Sicherheit der Produktionsprozesse sind derzeit erhebliche zusätzliche Aufwendungen erforderlich.
Nach der Planbegründung (S. 29) soll die Straße „Am Pharmapark“ deshalb zukünftig als öffentliche Erschließung in einer Wendeanlage enden. Am Ende der Wendeanlage soll eine zentrale Zufahrt zum BioPharmaPark Dessau errichtet werden. Die trennende Wirkung der öffentlichen Erschließung (Am Pharmapark) soll zu Gunsten einer zusammenhängenden Betriebs- und Nutzfläche geändert werden. Hierdurch soll insbesondere auch den

Sicherheitsanforderungen und den Anforderungen des GMP (Good Manufacturing Practice) Rechnung getragen werden, nach denen die Unternehmen zertifiziert sind bzw. sein müssen. Die Einhaltung dieser internationalen Standards bildet die Grundlage, um sich als weltweit anerkannter internationaler Produktionsstandort für pharmazeutische Produkte etablieren zu können und ist wesentlicher Baustein für weitere Investitionen und die Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze.

Abweichend von der im Bebauungsplan festgesetzten Wendeanlage soll die neue Anlage auf einer schon jetzt im GI -2 als Parkplatz genutzten Fläche des BioPharmaParks errichtet werden (siehe Anlage 4). Diese Fläche ist so bemessen, dass sie künftig neben der aktuellen Funktion als Anmelde- und Aufstellbereich für Personen- und Lastkraftwagen auch die erforderliche Wendemöglichkeit und die Integration einer ÖPNV-Haltestelle gewährleisten kann. Durch eine Konzentration der Funktionen des motorisierten Verkehrs in diesem Bereich kann damit den Belangen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs städtebaulich ausgewogen Rechnung getragen werden.
Neue Fragen des Schutzes der Nachbarschaft (Wohnbebauung in dem entlang der Straße Am Pharmapark festgesetzten Mischgebiet) stellen sich nicht. Anlässlich der Entfernung von 65 m zur nächstgelegenen Wohnbebauung besteht aus Sicht des Immissionsschutzes kein über die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinausgehender städtebaulicher Steuerungsbedarf. Mit der abschließenden Umsetzung der Maßnahmen werden die Anwohner auf Grund des dann zielgerichtet geführten Besucher-, Mitarbeiter und Anlieferungsverkehr vielmehr vom Verkehrslärm entlastet.
Durch den Bezug der geplanten Wendeanlage auf eine schon jetzt den Bedürfnissen des Verkehrs dienenden Fläche wird die Zweckbestimmung des festgesetzten Industriegebietes gewahrt. Anhaltspunkte für eine andere geplante Nutzung dieses Bereiches haben sich aus den Abstimmungen mit der TEW Servicegesellschaft mbH nicht ergeben.

Zur geplanten Anbindung an die B 184

Die Überschreitung der Festsetzungen des Bebauungsplanes im Bereich der Anbindung der Straße „Am Pharmapark“ an die B 184 ist auf Grund des zwischen dem Erschließungsträger und den Behörden abgestimmten Kreuzungswinkels und des gemeinsamen Geh- und Radweges erforderlich. Die Folge ist ein marginaler Eingriff in die als Mischgebiet festgesetzte Fläche.
Die betroffenen Flächen befinden sich im Eigentum von Unternehmen des Biopharmaparks. Die Zustimmung der jeweiligen Eigentümer zur baulichen Durchführung der Maßnahmen und Flächeninanspruchnahme liegt vor. Anhaltspunkte, die die Zweckbestimmung des Mischgebietes in Frage stellen, bestehen anlässlich des geringen Umfanges des Flächeneingriffs nicht.
Die Planabweichung dient der dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden verkehrsplanerischen und verkehrsorganisatorischen Gesamtkonzeption zur Unterstützung der Sicherheit und Flüssigkeit der Verkehrsströme und Erreichung der für die B 184 vorgesehenen verkehrlichen Qualitätsstufe.

Zur geplanten Straßenentwässerung

Aktuell erfolgt die Straßenentwässerung der Straße Am Pharmapark über teilweise marode und im Rahmen des vorgesehenen Neubaus nicht mehr geeignete Straßenabläufe in das vor Ort vorhandene Kanalnetz. Auf Grund des Zustandes und aus kostenseitigen Gründen ist in den Planungen die Errichtung eines neuen Straßenentwässerungsgrabens mit Versickerungsmöglichkeiten über die Straßenseiten vorgesehen. Die dafür erforderlichen Flächen befinden sich teilweise auf Flächen des Biopharmaparks außerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsflächen. Die Zustimmung zur Errichtung durch den Eigentümer und den zuständigen Leitungs- bzw. Erschließungsträger auf diesen Flächen liegt vor. Die Überschreitungen und damit verbundene Flächeninanspruchnahme von Flächen des GI - 1 auf der Westseite der Straße sind als marginal einzuschätzen.

Angrenzende Flächen des Mischgebietes auf der Ostseite der Straße sind davon nicht betroffen. Die Zweckbestimmung des GI – 1 festgesetzten Gebietes bleibt insgesamt gewahrt.

Mit der nachträglichen Übernahme der beabsichtigten Planabweichungen in die Änderung des Bebauungsplanes soll sichergestellt werden, dass insbesondere die dann nicht mehr für die bislang noch festgesetzte Wendeanlage benötigte Fläche eine der Gesamtkonzeption Rechnung tragenden Nutzung zugeführt werden kann. Dazu sollen entsprechende Vorkehrungen in Abstimmung mit den Unternehmen des Biopharmaparks in Angriff genommen werden.

Anlagen:

Anlage 2 – Übersichtsplan zur Lage der drei Bauabschnitte

Anlage 3 – Auszug aus der Planzeichnung des B – Planes Nr. 168 B zur Lage des 3. BA

Anlage 4 – Übersichtsplan zu den Planabweichungen