

Vorlage

Drucksachen-Nr.:	BV/411/2013/VI-61
Einreicher:	Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Denkmalpflege

Beratungsfolge	Status	Termin	Für	Gegen	Enthaltung	Bestätigung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	nicht öffentlich	27.01.2014				
Ortschaftsrat Rodleben	öffentlich	28.01.2014				
Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt	öffentlich	26.02.2014				

Titel:

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

Beschlussvorschlag:

1. Der Abweichung von der Bindung des 1. BA „Infrastrukturmaßnahmen im BioPharmaPark Dessau“ an den Bebauungsplan Nr. 168 A "Pharmastandort Rodleben-Tornau" (siehe Anlage 3) wird zugestimmt.
2. Die Zustimmung erfolgt mit der Maßgabe, die Abweichungen im Rahmen einer Änderung des Bebauungsplans Nr. 168 A „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:	<u>DR/BV/296/2011/VI-80</u> Erschließungsmaßnahmen am BioPharmaPark Dessau (SR am 26.10.2011) <u>DR/BV/359/2010/VI-80</u> Erschließungsmaßnahmen am BioPharmaPark Dessau (SR am 08.12.2010) <u>BV/119/2013/VI-61</u> 4. Änderung des Flächennutzungsplans vom Stadtteil Dessau für die Ortschaft Rodleben im Bereich des BioPharmaParks (SR am 10.07.2013) <u>BV/253/2013/VI-80</u> 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 seiner weiteren Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen werden. Konkret betrifft das hier den 1. 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 1. Bauabschnitt, die Herstellung der Planstraße A sowie deren Anbindung an die B184, befindet sich im Geltungsbereich des am 26. März 2005 in Kraft getretenen und seit dem 19.12.2010 in der Fassung der 1. Änderung geltenden Bebauungsplanes Nr. 168 A Pharma-standort 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 Planabweichung ermöglicht. Denn nach dem Stand der mit der TEW Servicegesellschaft mbH als berechtigten Erschließungsträger des BioPharmaParks Dessau abgestimmten Planungen zum 1. BA soll hier eine Erschließungsanlage partiell über die im Bebauungsplan festgesetzte Verkehrsfläche hinausgehend hergestellt werden.

Die im Rahmen der Baufachplanung und Baurealisierung vorgesehen Abweichungen vom Bebauungsplan Nr. 168 A (siehe Anlage 4) definieren sich wie folgt:

Überschreitung der Breite der festgesetzten Verkehrsfläche entlang der Planstraße A

Die Planstraße A ist im ursprünglichen B-Plan 168 A mit einer max. Breite der Verkehrsfläche von 15 m festgesetzt worden. Im Zuge der 1. Änderung zum B-Plan 168 A wurde im Teilbereich A nicht nur die Straßenführung verschoben, sondern auch die Breite der festgesetzten Verkehrsfläche vergrößert (18 bis 21 m). Außerhalb des Änderungsbereiches blieb die Breitenfestsetzung von nur 15 m erhalten.

Entsprechend der nun vorliegenden Straßenplanung werden einschließlich der straßenbegleitenden Grünflächen durchgehend ca. 21 m Breite in Anspruch genommen.

Somit geht der Straßenausbau fast im gesamten Verlauf der Planstraße A im Geltungsbereich des B-Planes 168 A in seiner Breite über die festgesetzten Verkehrsflächen hinaus und ragt entsprechend in die westlichen Maßnahme- und Industriegebietsflächen. Die Überschreitungen sind unterschiedlich stark und betragen max. ca. 6 m.

Geringfügige Überschreitung der festgesetzten Verkehrsfläche an der Planstraße B

Die Planstraße B ist im B-Plan 168 A mit einer Breite von 8 m festgesetzt.

Gemäß vorliegender Straßenplanung gibt es hier geringfügige Überschreitungen, welche jedoch lediglich die angrenzenden Böschungsbereiche betreffen. Die eigentliche befestigte Straßenfläche liegt innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche.

§ 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 1. Bauabschnitt sind mit der TEW Servicegesellschaft mbH als zuständigem Erschließungsträger des BioPharmaParks Dessau abgestimmt und bereits Gegenstand des am 09.10.2013 vom Stadtrat gebilligten Entwurfs des Erschließungsvertrages (BV/253/2013/VI-80). Die betroffenen Flächen befinden sich im Eigentum des Erschließungsträgers selbst bzw. der IDT Biologika GmbH. 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. 8 ff.) zum Bebauungsplan 168 A (ehemals Nr. 4.1 Rodleben) „Pharmastandort Rodleben-Tornau“ soll mit den Festsetzungen von entsprechenden Baugebieten, Flächen für den Verkehr und für die Grünordnung die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Weiterentwicklung der insgesamt ca. 64 ha (einschließlich Bebauungsplan 168 B) 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,
- Schaffung neuer Arbeitsplätze in zukunftssträchtigen, pharmazeutischen Bereichen,
- Sicherung eines optimierten Erschließungsnetzes sowie
- Abrundung eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes.

Die Planungen zum 1. BA der Erschließungsmaßnahmen tragen diesen Zielstellungen der Stadt Dessau-Roßlau Rechnung, auch im Sinne eines städtebaulich gewollten und ausgewogenen Gesamtkonzeptes.

Durch die hier erforderlichen Planabweichungen wird die beabsichtigte städtebauliche Ordnung nicht beeinträchtigt. Weder werden die Zweckbestimmungen des festgesetzten Gebietscharakters noch die Belange des Verkehrs nennenswert beeinträchtigt.

Die Überschreitungen und damit verbundene Flächeninanspruchnahme von Flächen der Gebiete GI-5 und GI-6 sowie der Grünflächen auf der Westseite der Straße sind als marginal einzuschätzen. Angrenzende Flächen auf der Ostseite der Straße sind nicht betroffen. Die Zweckbestimmung der Flächen GI-5, GI-6 bleibt erhalten, da diese nur im Randbereich betroffen sind und insgesamt noch entsprechende Flächengrößen aufweisen, die ohne Frage die Ansiedlung gewerblicher Unternehmen bzw. Anlagen ermöglichen.

Der Eingriff in die festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft kann ebenfalls als vertretbar eingestuft werden, da diese Überschreitung weit überwiegend (Straßenverlauf im Teilbereich A der 1. Änderung zum 168 A) nur durch die straßenbegleitenden Grün- und Pflanzflächen erfolgt.

Lediglich auf einer Länge von ca. 80 m greifen auch Teile der befestigten Flächen in die festgesetzten Pflanzflächen ein.

Es besteht Konsens zwischen der TEW Servicegesellschaft mbH als berechtigtem Erschließungsträger des BioPharmaParks Dessau und dem Amt für Umwelt und Naturschutz der Stadt, dass es dennoch möglich und notwendig ist, die festgesetzten ökologischen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen entsprechend der im Rahmen der B-Plan-Aufstellungsverfahren ermittelten Bilanzierung in vollem Umfang durchzuführen.

Der Ausgleich für den Straßenbau wird im Rahmen des straßenrechtlichen Genehmigungsverfahrens vollumfänglich (gemessen an der tatsächlichen Ausbaubreite der Straße) festgelegt und abgesichert. Dafür stehen ausreichende Maßnahmeflächen im Südosten des Plangebietes zur Verfügung.

Dies zu Grunde gelegt, kann eingeschätzt werden, dass durch die vorliegend beabsichtigte Abweichung von den Planfestsetzungen die Grundzüge der Planung nicht berührt sind.

Anlagen:

Anlage 2 Übersichtsplan zur Lage der drei Bauabschnitte

Anlage 3 Auszüge aus der Planzeichnung des B-Planes 168 A mit Darstellung der Abweichungen