2015-08-26

Stadt Dessau-Roßlau

Vorlage

Drucksachen-Nr.:	**BV/217/2015/VI-61**
Einreicher:	Der Oberbürgermeister
Verantwortlich für die Umsetzung:	Amt für Stadtentwicklung, Denkmalpflege und Geodienste

Beratungsfolge	Status	Termin	Für	Gegen	Enthaltung	Bestätigung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	nicht öffentlich	25.08.2015				
Ortschaftsrat Rodleben	öffentlich	03.09.2015				
Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt	öffentlich	08.09.2015				
Stadtrat	öffentlich	23.09.2015				

Titel:

Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 168 A 1 "BioPharmaPark Dessau"

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 168 A 1 „BioPharmaPark Dessau“ für das in Anlage 2 dargestellte Gebiet.
2. Vorrangiges Ziel des Verfahrens ist es, durch die Festsetzung sach- und zielgerechter Bauflächen auf der Grundlage der §§ 1 und 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO die Entwicklung des BioPharmaParks Dessau städtebaulich geordnet zu steuern, insbesondere zum Zwecke der weiteren Ansiedlung biopharmaaffiner Unternehmen und ihrer Serviceeinrichtungen.
3. Der Stadtrat billigt den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages gemäß § 11 BauGB (Anlage 3) zur Übernahme der durch das Bebauungsplanverfahren sowie das parallel erforderliche Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan (Beschluss zur Einleitung des Änderungsverfahrens vom 10.07.2013 – BV/119/2013/VI-61) entstehenden Planungskosten durch die Vertragspartnerin TEW Servicegesellschaft mbH.
4. Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans ist ortsüblich bekannt zu machen mit dem Hinweis darauf, dass eine Umweltprüfung durchgeführt wird.

Gesetzliche Grundlagen:	§ 2 Abs. 1 BauGB
Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:	Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans vom Stadtteil Dessau für die Ortschaft Rodleben im Bereich des BioPharmaParks vom 10.07.2013 BV/119/2013/VI-61

Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	-
Hinweise zur Veröffentlichung:	-

Relevanz mit Leitbild

Handlungsfeld		**Ziel-Nummer**
Wirtschaft, Tourismus, Bildung und Wissenschaft	☒	W 01, W 02
Kultur, Freizeit und Sport	☐	
Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr	☐	
Handel und Versorgung	☐	
Landschaft und Umwelt	☒	L 02, L 09
Soziales Miteinander	☐	

Vorlage nicht leitbildrelevant	☐

Finanzbedarf/Finanzierung:

Die Planungskosten für das Bebauungsplanverfahren einschließlich aller erforderlichen Fachgutachten werden von der TEW Technik-Energie-Wasser Servicegesellschaft mbH übernommen.

Die Kostenübernahme wird geregelt durch Abschluss eines städtebaulichen Vertrages gemäß § 11 BauGB.

Zusammenfassung/ Fazit:

Begründung: siehe Anlage 1

Für den Oberbürgermeister:

Beigeordneter

beschlossen im Stadtrat am:

Lothar Ehm	Frank Hoffmann	Angelika Storz
Vorsitzender des Stadtrates	1. Stellvertreter	2. Stellvertreter

Anlage 1:

Mit dieser Beschlussvorlage soll das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 168 A1 „BioPharmaPark Dessau“ für das in der Anlage 2 kenntlich gemachte Gebiet förmlich eingeleitet werden. Die zu überplanenden (zu ändernden) Flächen betreffen den Geltungsbereich des bisherigen Bebauungsplanes Nr. 168 A „Pharmastandort Rodleben-Tornau“ sowie nördlich angrenzende Erweiterungsflächen, die derzeit im planungsrechtlichen Außenbereich liegen.

Aktuelle Vorhaben im BioPharmaPark Dessau bzw. dafür erforderliche Genehmigungsverfahren richten sich aktuell nach der Zulässigkeit von Bauvorhaben gemäß § 30 BauGB und dürfen den Festsetzungen der rechtwirksamen Bebauungspläne (hier insbesondere B-Plan Nr. 168 A) nicht widersprechen.

Die im Zuge der weiteren Entwicklung des BioPharmaParks Dessau vorgesehenen Investitionen werden sich innerhalb der derzeit geltenden Festsetzungen nicht realisieren lassen und bedürfen daher einer Änderung der örtlichen Bauleitplanung.
So sind u. a. die baulichen und technischen Anforderungen des GMP-Konzepts (Good Manufacturing Practice) des Biopharmaparks zu gewährleisten. Darüber hinaus dient der neue Bebauungsplan der Ansiedlungsvorbereitung weiterer dem BioPharmaPark verwandter Unternehmen.

All diese Entwicklungsabsichten bedürfen einer Koordinierung öffentlicher und privater Belange, die allein auf der Grundlage bestehenden Baurechts 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 eine Überplanung der bisher geltenden planungsrechtlichen Festsetzungen sowie auch eine Erweiterung des BioPharmaParks Dessau erforderlich machen. Nur so kann das gezielte Wachstum des biopharmazeutischen Standortes begleitet und unterstützt werden.

Die erschließungsseitigen Anforderungen wurden bereits durch die Fortführung der Planstraße A nach Norden und Osten im Vorfeld den zukünftigen Entwicklungserfordernissen des BioPharmaParks Dessau angepasst.

Aktuell steht im BioPharmaPark Dessau noch ein Umfang an 22,3 ha bebaubarer Fläche für Investitionen zur Verfügung. Mit den geplanten Investitionen wird aktuell ein flexibleres Bauflächenangebot innerhalb des bisherigen gewerblich/industriell geprägten Bereiches sowie darüber hinaus ein weiterer Bedarf an bebaubarer Fläche prognostiziert. Diesen Anforderungen kann durch das vorhandene Flächenangebot, den Zuschnitt, die örtliche Beschaffenheit und die Lage der Flächen sowie auf Grund der strategischen Vorstellungen der vor Ort ansässigen Unternehmen sowie derzeit in Verhandlung befindlicher Ansiedlungen nicht entsprochen werden.

Ziel der Stadt Dessau-Roßlau ist die Entwicklung und Erweiterung des BioPharmaParks durch eine abgestimmte Darstellung gewerblicher/industrieller Bauflächen, untersetzt durch eine verbindliche Bauleitplanung.

Da die vorgesehene Erweiterung des BioPharmaParks Dessau im Norden von den

bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, ist parallel zu diesem Bebauungsplanverfahren eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Mit Beschluss vom 10.07.2013 (BV/119/2013/VI-61) hat der Stadtrat bereits der Einleitung dieses Änderungsverfahrens (4. Änderung des Flächennutzungsplans vom Stadtteil Dessau für die Ortschaft Rodleben im Bereich des BioPharmaParks Dessau) zugestimmt. Die aktuelle Planungsnotwendigkeit war zum Zeitpunkt der Aufstellung von Flächennutzungsplan und den Bebauungsplänen in dieser Art noch nicht abzusehen. Allerdings enthielt der B-Plan Nr. 168-A bereits einen Hinweis zur Weiterführung der Planstraße A für die Herstellung einer öffentlichen Erschließung.

Die Stadt Dessau-Roßlau unterstützt die Stabilisierung und Erweiterung des BioPharmaParks Dessau, um auch ihrem Interesse als Vorrangstandort für die Ansiedlung biopharmazeutischer Unternehmen, am Erhalt vorhandener und der Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze, 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 Dessau werden unweigerlich bislang unbebaute Flächen im Außenbereich entsprechend § 35 BauGB in Anspruch genommen, die einerseits eine - immer nur kurzfristig verpachtete - Produktions- und Existenzgrundlage für Unternehmen der Landwirtschaft, andererseits aber auch Lebensraum für Pflanzen und Tiere darstellen.

In der Gewichtung der damit berührten Belange stellt die Inanspruchnahme dieser Flächen jedoch in mehrfacher Hinsicht eine wichtige Voraussetzung für die weiterhin anzustrebende positive Entwicklung des BioPharmaParks Dessau dar. Die aktuelle positive Entwicklung lässt sich besonders daran ablesen, dass sich Umsatz und Beschäftigtenzahl der IDT Biologika GmbH 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 bedarf entsprechender Rahmenbedingungen, die mit der Darstellung und Entwicklung zusätzlicher Bauflächen für biopharmazeutische Unternehmen, affine Spinn-Offs und Existenzgründer, für wissenschaftliche Einrichtungen und für den Ausbau erforderlicher Infrastrukturen am bestehenden Standort geschaffen werden können.

Auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrages gemäß § 11 BauGB werden die erforderlichen bauplanungsrechtlichen Grundlagen in der dafür notwendigen Qualität erstellt. Der abgestimmte Vertragsentwurf liegt bereits, von der Vertragspartnerin unterzeichnet, vor (Anlage 3).

Anlage 2 Geltungsbereich des B-Planes Nr. 168 A1 „BioPharmaPark Dessau“
Anlage 3 Städtebaulicher Vertrag zur Übernahme der Planungskosten