



Zusammenfassende Erklärung der Stadt Dessau-Roßlau zum Bebauungsplan

Nr. 168 B „Pharmastandort Rodleben-Tornau“, Teilgebiet B

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 168 B „Pharmastandort Rodleben – Tornau, Teilgebiet B“ der Stadt Dessau-Roßlau

Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Die Entwicklung der Planungsabsichten lässt sich im Wesentlichen aus der Abstimmung des Rahmenplanes für das IDT ableiten. Darin werden ein stufenweiser Ausbau und Erweiterungsperspektiven des IDT aufgezeigt. Die Entwicklung der letzten Jahre soll Katalysator für den Ortsteil Tornau (Ortschaft Rodleben) werden und somit auch den Industriestandort Dessau - Roßlau stärken.

Der aus dem Landesentwicklungsplan (LEP) entwickelte Regionale Entwicklungsplan der Planungsregion Anhalt- Bitterfeld- Wittenberg weist den Standortbereich Roßlau/ Rodleben als Vorrang- und regional bedeutsamen Standort für Industrie und Gewerbe aus. Die Ausprägung für Rodleben ist dabei in den Branchen der Chemie- und Pharmaindustrie favorisiert, - die Aussagen dazu konkretisieren sich bis in die Bauleitplanung.

Im Sinne einer sozial gerechten Entwicklung und unter dem Gesichtspunkt der gewachsenen Struktur, sollen die bestehenden Wohnnutzungen gesichert werden. Demgegenüber soll die industrielle Entwicklung in unmittelbarer Nähe zur vorhandenen Wohnnutzung eingeschränkt und geordnet werden.

Der Bebauungsplan Nr. 168 B dient der zielgerichteten Umsetzung einer zwischenzeitlich inhaltlich abgestimmten städtebaulichen, verkehrlichen und umweltbezogenen Entwicklungskonzeption. In dem vorab festgelegten Bereich sollen insbesondere gewerbliche und Erschließungsflächen planungsrechtlich gesichert werden, um die Sicherung und Neuansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben sowie die Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen zu ermöglichen. Die Flächen sind durch ihre Lagegunst für die Ansiedlung gewerblich-industrieller Nutzung geeignet.

Im Bebauungsplan Nr. 168 B „Pharmastandort Rodleben-Tornau“ 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 Wohnnutzungen sowie jene des Natur- und Landschaftsschutzes zu berücksichtigen.

Der Bebauungsplan Nr. 168 B „Pharmastandort Rodleben-Tornau“ beabsichtigt als Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 4 BauGB im Sinne einer Angebotsplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Weiterentwicklung von insgesamt ca. 64 ha (einschließlich Bebauungsplan 168 A) Industriegebiet gem. § 9 BauNVO zu schaffen. Im Weiteren sind die erforderlichen Flächen für den landespflegerischen Ausgleich, die notwendigen Erschließungsflächen sowie die Sicherung eines Mischgebietes Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Der Bebauungsplan Nr. 168 B stellt einen wesentlichen Schritt zur gewerblich-industriellen Nutzung im nördlichen Bereich der Ortschaft Rodleben (Ortsteil Tornau) dar und schafft für alle Beteiligten die Basis einer ausgewogenen Planungssicherheit.

Mit der Ausweisung neuer Industrie- und Gewerbeflächen im Bereich des Pharmastandortes Rodleben-Tornau werden folgende kommunalpolitische 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 vorhandenen Wohnnutzungen,
- Schaffung neuer Arbeitsplätze in zukunftssträchtigen, pharmazeutischen Bereichen,
- Sicherung eines optimierten Erschließungsnetzes sowie
- Abrundung eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes.

Der Bebauungsplan 168 B versteht sich als Teil eines Gesamtkonzeptes. Im Anschluss an die Bauflächen des Industriestandortes ist eine Grünstruktur vorgesehen, die den Übergang zum angrenzenden Wald- und Naturraum bilden soll. Sie dient als Ausgleichsfläche, als landschaftspflegerische Maßnahme sowie teilweise klimatischen Aspekten.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 168 B sollen wertvolle vorhandene Vegetationsflächen weitestgehend erhalten bleiben und Teil einer zusammenhängenden Grünstruktur werden. Insbesondere dienen diese Flächen der Abschirmung von sensiblen Nutzungen. Dies bezieht sich teilweise auf die vorhandenen Wohnnutzungen Tornaus als auch auf den Einflussbereich Rosslaus. Demzufolge werden die wesentlichen Grünflächen im südlichen Teil des Bebauungsplanes ausgewiesen.

Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen orientieren sich an einem Zielsystem für den betroffenen Landschaftsraum.

Vorliegende Fachgutachten

Grünordnungsplan

Es wurde das Fachgutachten Grünordnungsplan zum BPL Nr.168 B (GOP Stand Januar 2006) ausgearbeitet.

Das Erfordernis zur Erstellung eines Grünordnungsplans (GOP) ergibt sich aus § 1a BauGB i.V.m. dem Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA v. 23.7.2004). Zur Integration umweltschützender Belange in den Bebauungsplan bestimmt Absatz 2 des § 1a BauGB, dass die Darstellungen von Fachplänen bei der Abwägung gem. § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen sind. In § 1a Abs. 3 BauGB ist geregelt, 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 (§ 1a Abs. 3 S. 5 BauGB). Als Eingriffe werden Veränderungen des derzeitigen Zustandes bezüglich der Schutzgüter Biotop und Arten, Klima, Landschaftsbild, Siedlungsbild, Boden und Wasser gewertet.

Grundlage war eine Betrachtung und Analyse der Ausgangssituation des Plangebietes und ein Vergleich mit dem durch die Bauleitplanung geschaffenen zukünftigen Bau- und Nutzungspotenzial. Die im GOP vorgeschlagenen Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen sind so abgefasst, dass eine Übernahme in den Bebauungsplan ermöglicht wird.

Die relevanten Aussagen sind den Schutzgütern zugeordnet.

Die ökologische Wertigkeit des Bestands innerhalb des Geltungsbereichs beträgt derzeit 2.572.028 Wertpunkte. Durch Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird eine ökologische Wertigkeit von 1.460,791 Wertpunkten nach Durchführung des Vorhabens erreicht. Es verbleibt somit ein **Kompensationsdefizit von 1.111.237 Wertpunkten**.

Innerhalb des Geltungsbereiches stehen somit 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 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 / m² bedeutet dies einen Flächenbedarf von 3,7 ha.

In Abstimmung mit dem Eigentümer und der Stadtverwaltung Dessau wird entlang des nördlich des Geltungsbereichs gelegenen Waldes auf einer Fläche von ca. 3,7 ha ein mindestens 15 – 20 m breiter Waldrand angelegt. Hier stehen ca. 3,9 ha Ackerflächen zur Verfügung. In der Anlage – externer Ausgleich – ist die Lage der Fläche gekennzeichnet. Das IDT / TEW ist Eigentümer dieser Fläche (Teil des Flurstückes 215 / Flur 5 Rodleben). Die Flächen werden derzeit als Ackerfläche genutzt und sind durch Pachtverträge gebunden. Die jährliche Kündigungsmöglichkeit sichert einen zeitnahen Zugriff des Eigentümers auf diese Flächen.

Fachgutachten Schalltechnische Untersuchung

Es liegt die Schallschutztechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 168 B FIRU mbH / Januar 2006 vor.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 168 B „Pharmastandort Rodleben-Tornau“ der Stadt Dessau-Roßlau wird ein Industriegebiet und ein Mischgebiet festgesetzt sowie die Erschließung des Gebiets neu geordnet. Durch den Bebauungsplan kommt es zu planbedingten Veränderungen der Geräuschsituation im Plangebiet und seiner Umgebung. Die Auswirkungen auf die Geräuschverhältnisse stellen im vorliegenden Fall einen zentralen Gesichtspunkt im Rahmen der planerischen Abwägung dar.

Die nach den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 168 B „Pharmastandort Rodleben-Tornau“ zulässigen Nutzungen werden sich auch auf die Geräuschverhältnisse im Plangebiet und dessen Umsetzung auswirken. Die dem Bebauungsplan zuzurechnenden Veränderungen wurden ermittelt und beurteilt. Zum einen sind durch die geplanten gewerblichen und industriellen Nutzungen direkte Gewerbelärmeinwirkungen zu erwarten. Zum anderen werden durch die geplanten Nutzungen auf den Hauptzufahrtstraßen zum Plangebiet die Verkehrsmengen und damit die Verkehrslärmeinwirkungen in der Nachbarschaft zu den Straßen zunehmen.

Die Ermittlung und die Beurteilung der Auswirkungen der Planung erfolgt für Gewerbe- und Verkehrsgeräusche getrennt.

a) Gewerbegeräusche

Mit Berücksichtigung der Eigenabschirmung der bestehenden Wohngebäude im geplanten Mischgebiet wird durch das vorgeschlagene Kontingentierungskonzept sichergestellt, dass die Immissionsrichtwerte in allen Immissionsorten eingehalten werden.

b) Verkehrsgeräusche

Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 durch den Verkehrslärm der B 184 und des Streetzer Wegs sind zum Schutz der betroffenen Wohngebäude Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen.

Aktive Maßnahmen wie Lärmschutzwände oder Lärmschutzwälle sind wegen der Erschließungsfunktion der Straßen im vorliegenden Fall nicht praktikabel.

Demzufolge ist eine Reduzierung der zulässigen Fahrgeschwindigkeit auf der Straße Am Pharmapark geplant. Eine Reduzierung der zulässigen Fahrgeschwindigkeit von 50 km/h auf

30 km/h bewirkt eine Verminderung der Emissionen des Streetzer Weges um 2,6 dB(A) am Tag und um 2,4 dB(A) in der Nacht.

Wegen der bereits bestehenden Verkehrslärmeinwirkungen im geplanten Mischgebiet insbesondere im Nachtzeitraum wird die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen im Gutachten vorgeschlagen und in den textlichen Festsetzungen umgesetzt.

Für die geplanten Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wurden Lärmpegelbereiche ermittelt. Der passive Schallschutz zum Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen für die südlichen Bauflächen wird im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB über Festsetzungen gewährleistet.

Kurzzusammenfassung über die Berücksichtigung der wesentlichen Umweltbelange

Das Plangebiet ist bereits durch eine intensive Nutzung geprägt. Der Planungsansatz ist als Weiterentwicklung und Umnutzung der Liegenschaft zu verstehen. Das Plangebiet dient der Aufwertung des industriellen Potenzials der Stadt Dessau- Roßlau. Die wesentlichen Aspekte sind schon im Vorfeld im Rahmen der Standortfrage indirekt beleuchtet und durch Ausweisung des Plangebietes als geeigneten Standort mit hoher wirtschaftlichen Bedeutung und insgesamt wenig ökologischen Konflikten unterstrichen worden. Im Sinne der Umweltproblematik ist das Plangebiet aus heutiger Sicht durch eine vorhandene Überbauung und Versiegelung sowie einer Lärmeinwirkung vorbelastet.

Aus planungsrechtlicher Sicht werden weitere Überbauungen/Versiegelungen als Eingriffe gewertet. Eine Reihe der aufgeführten schutzgutbezogenen Auswirkungen lassen sich vermeiden und vermindern. Hier ist insbesondere die Begrenzung der Bauflächen auf das Notwendigste zu nennen.

- Als erheblicher Eingriff wird der Verlust an Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung gewertet (5,5 ha). Verbunden damit ist ein Verlust an Versickerungsmöglichkeiten und eine Veränderung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen. Auf ausgewiesenen Flächen werden innerhalb des Geltungsbereiches Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe festgesetzt. Der ausgleichspflichtige Eingriff kann im Plangebiet nicht vollständig kompensiert werden. Demzufolge werden zusätzlich Maßnahmen auf einer externen Fläche von 3,7 ha durchgeführt. Zur Sicherung der externen Ausgleichsmaßnahmen bedarf es eines städtebaulichen Vertrages. Maßnahmen zur Minimierung werden im Rahmen von textlichen Festsetzungen und als Hinweise gegeben. Die Planung trägt jedoch durch die Nutzung bisher bereits bebauter Flächen insgesamt zu geringerem Flächenverbrauch bei (Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gem. §1a Abs. 1 BauGB). Insgesamt kann festgestellt werden, dass im Rahmen der Realisierung der Planung keine weiteren erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu erwarten sind oder diese vor dem Hintergrund der Stärkung der wirtschaftlichen Grundlagen der Region als tolerierbar eingeschätzt werden. Die aufgezeigten Eingriffe sind als ausgeglichen anzusehen.
- Die Nutzung des geplanten Industriegebietes wird zum Schutz der vorhandenen Wohnungen im Mischgebiet eingeschränkt. Eine Lärmkontingentierung insb. für den Nachtzeitraum (immissionswirksamer Schalleistungspegel von 35 bis 44 dB(A)) ist vorgeesehen.
- Die Belastung der bestehenden oder entstehenden Wohn- und Arbeitsräume durch den Verkehrslärm wird durch eine entsprechende Festsetzung (Lärmpegelbereiche) sowie durch eine Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit auf 30 km/h auf der Straße Am Pharmapark an oder in Gebäuden reduziert werden.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass im Rahmen der Realisierung der Planung und unter Berücksichtigung der Maßnahmen zum Ausgleich keine weiteren erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind oder diese vor dem Hintergrund der vorhandenen städtebaulichen Situation als tolerierbar eingeschätzt werden. Nach Durchführung aller Maßnahmen wird von keiner wesentlichen Verschlechterung der Klima- und Luftbedingungen als auch des Landschaftsbildes ausgegangen. Die Schaffung und Vernetzung eines Grünraumes kann durch die Anlage der Grün- und Waldflächen und einer Vielzahl gliedernder und belebender Elemente als Ausgleich für Eingriffe gewertet werden. Dadurch werden Teile der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch eine umfassende Neugestaltung in gewisser Weise ersetzt.

Bestimmte Beeinträchtigungen, so z.B. die Auswirkungen durch Lärm, Abgase, Staub und Unruhe während der Bauphase lassen sich nicht vermeiden. Diese Auswirkungen sind allerdings zeitlich befristet.

Dessau-Roßlau, 18.09.2008

Dessau- Roßlau, am _____ 2009

Der Oberbürgermeister