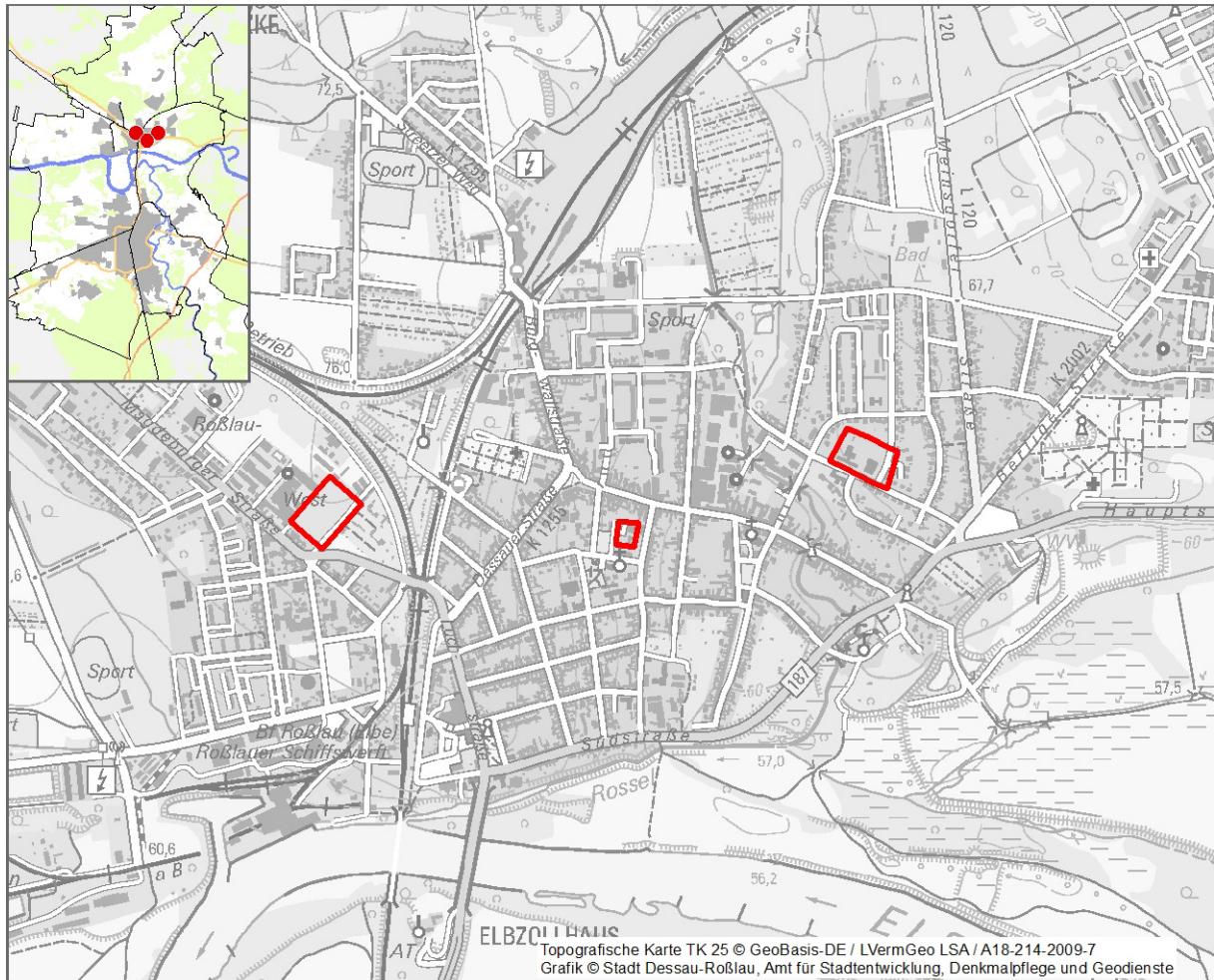




Berichtigung des Flächennutzungsplanes für den Stadtteil Roßlau

Begründung

25. Februar 2015

1 Inhalt

1. Ausgangssituation	3
2. Rechtsgrundlage	3
3. Berichtigung	3
3.1 Handelquartier am Schillerplatz	3
3.2 Einkaufszentrum Magdeburger Straße	4
3.3 Altenpflegeheim an der Feldstraße	5
4. Verfahrensvermerke	6

1. Ausgangssituation

Die (ehemalige) Stadt Roßlau hat seit dem 25.11.2005 einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Die Städte Dessau und Roßlau bilden seit dem 01. Juli 2007 die Stadt Dessau-Roßlau. In durch eine kommunale Gebietsreform neu gebildeten Gemeinden gelten verbindliche Flächennutzungspläne fort (§ 204 Abs. 2 BauGB).

2. Rechtsgrundlage

Nach § 13 a Baugesetzbuch kann die Aufstellung eines Bebauungsplanes, der die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung zum Ziel hat, im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Die geordnete städtebauliche Entwicklung darf dabei nicht beeinträchtigt werden.

Die dem Bebauungsplan entgegen stehenden Darstellungen im Flächennutzungsplan werden mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes obsolet. Der Flächennutzungsplan muss daher im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Die Berichtigung stellt einen redaktionellen Vorgang dar, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden. Sie erfolgt ohne Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, beinhaltet keinen Umweltbericht und bedarf nicht der Genehmigung.

3. Berichtigung

3.1 Handelsquartier am Schillerplatz

Der Bauausschuss der Stadt Roßlau hat am 22.11.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 (jetzt Nr. 204 der Stadt Dessau-Roßlau) "Handelsquartier am Schillerplatz" beschlossen, um die städtebauliche Ordnung und Entwicklung vor dem Hintergrund des Stadtumbaus sowie der hier bestehenden Ziele der Stadtsanierung (Lage im Sanierungsgebiet) in diesem Bereich einzuleiten.

Der Bebauungsplan ist Bestandteil einer nachhaltigen Stadtumbaustrategie der Stadt Dessau-Roßlau. Hierbei soll im Wesentlichen die Aufwertung eines zentralen Stadtquartiers im Sinne eines überwiegend Handelsnutzungen dienenden Bereiches erfolgen. Die Strategie des Stadtentwicklungsprozesses innerhalb der Stadt setzt dabei auf eine funktionale Stärkung sowie strukturell nachhaltige Entwicklung, wie auch gestalterische Aufwertung des Standortes. Ziel ist die Vernetzung der bestehenden und neu zu entwickelnden Quartiersstrukturen mit dem umgebenden Stadtraum der angrenzenden Quartiere. Damit ist die städtebaulich-räumliche Integration der beabsichtigten Standortentwicklung ein wesentlicher Aspekt des vorliegenden Bebauungsplanes. Dabei geht es im Sinne der Erzielung eines belebten und perspektivisch wieder stärker nachgefragten Teilgebietes der Innenstadt, um die Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten zur stärkeren Nutzungsmischung.

Eine Einarbeitung der informellen Planungsebene des Stadtentwicklungskonzeptes in die Flächennutzungsplanung für den Stadtteil Roßlau wurde bisher noch nicht vollzogen und ist im Rahmen eines gemeinsamen Flächennutzungsplanes der Doppelstadt Dessau-Roßlau beabsichtigt.

Eingefügt in die vorbenannten planungsrechtlichen Rahmenbedingungen stellte die Stadt den Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) auf.

Die im Regelfall im § 8 Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch vorgeschriebene Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan konnte für vorliegenden Bebauungsplan nicht zur Anwendung kommen. Der Flächennutzungsplan stellt im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Gemischte Bauflächen dar.

Der Bereich für den Einzelhandel wurde auf Grund seiner Großflächigkeit als Sondergebiet gemäß § 11 (3) BauNVO im Bebauungsplan festgesetzt. Dieser Teil weicht somit von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Die materiellen Voraussetzungen gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB für diese Vorgehensweise sind allerdings erfüllt, da die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes, unter Bezug auf vorstehende Ausführungen gewahrt bleibt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst (§ 13a (2) Nr. 2 BauGB).

Der Bebauungsplan Nr. 204 „Handelsquartier am Schillerplatz“ wurde am 21. Januar 2009 vom Stadtrat als Ortssatzung beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 28.02.2009.

Die vorliegende Berichtigung stimmt mit den Inhalten des als Ortssatzung beschlossenen Bebauungsplanes Nr. 204 „Handelsquartier am Schillerplatz“ überein.

3.2 Einkaufszentrum Magdeburger Straße

Das Aufstellungsverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 57 „Einkaufszentrum Magdeburger Straße“ wurde mit Beschluss des Bauausschusses der Stadt Roßlau vom 22.11.2006 eingeleitet.

Gegenstand des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel, hier im speziellen für die Errichtung eines Lebensmittelvollversorgers, eines Lebensmitteldiscounters und weiterer Handelseinrichtungen.

Eingefügt in die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen stellte die Stadt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) auf.

Die im Regelfall im § 8 Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch vorgeschriebene Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan konnte für vorliegenden Bebauungsplan nicht zur Anwendung kommen. Für die Einzelhandelsbetriebe wurden abweichend von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes in Form von gewerblichen Bauflächen, Sondergebiete festgesetzt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde am 11. März 2009 vom Stadtrat als Ortssatzung beschlossen.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst (§ 13a (2) Nr. 2 BauGB).

Die vorliegende Berichtigung des Flächennutzungsplans stimmt mit den Inhalten des als Ortssatzung beschlossenen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 57 „Einkaufszentrum Magdeburger Straße“ überein.

3.3 Altenpflegeheim an der Feldstraße

Der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 61 „Altenpflegeheim an der Feldstraße“ wurde vom Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau am 14.03.2012 gefasst. Das Plangebiet im Stadtteil Roßlau befindet sich in einem Stadtumbaugebiet und soll durch die Errichtung eines Ersatzneubaus einer Altenpflegereinrichtung für das zurückzubauende Altenpflegeheim „Waldstraße“ einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Das wesentliche Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans besteht darin, die Voraussetzungen für eine geordnete und standortgerechte Nutzung des in zentrennaher Lage im Stadtteil Roßlau gelegenen Grundstücks durch ein Altenpflegeheim zu schaffen. Das ehemalige Schulgrundstück soll als innerstädtischer Standort für soziale Infrastruktur weiterentwickelt und damit einer zukunftsfähigen Nutzung zugeführt werden.

Insofern dient das Planungsvorhaben dem Zweck der Wiedernutzbarmachung brachliegender Flächen. Daher konnte der vorhabenbezogene Bebauungsplan nach § 12 BauGB im sogenannten beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach Maßgabe des § 13a BauGB und § 10 BauGB aufgestellt werden.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan von Roßlau stellt die im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 61 gelegenen Flächen als Flächen für Gemeinbedarf (Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs) dar. Zudem wird auf dieser Fläche ein Schulstandort dargestellt.

Abweichend davon ist das Plangebiet im vorhabenbezogenen Bebauungsplan in zwei Nutzungsbereiche unterteilt worden. Für den westlichen Teil des Plangebiets ist die Nutzung als Standort für ein Pflegeheim vorgesehen. Daher ist im Bebauungsplan dafür ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt worden. Weiterhin wurde für den östlichen Teil des Plangebiets ein reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO 1990 festgesetzt.

Insofern weichen die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes von der o.a. Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab.

Der Flächennutzungsplan wird nun im Wege der Berichtigung angepasst (§ 13a (2) Nr. 2 BauGB).

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde am 09.10.2013 vom Stadtrat als Ortssatzung beschlossen.

Die vorliegende Berichtigung des Flächennutzungsplanes stimmt mit den Inhalten des als Ortssatzung beschlossenen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 61 „Altenpflegeheim an der Feldstraße“ überein.

4. Verfahrensvermerke

- 1) Die Berichtigung des Flächennutzungsplans für den Stadtteil Roßlau wurde am _____._____ vom Stadtrat beschlossen.
- 2) Die Berichtigung des Flächennutzungsplans für den Stadtteil Roßlau wurde am _____._____ ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung wurde die Berichtigung des Flächennutzungsplanes für den Stadtteil Roßlau wirksam.

Dessau-Roßlau, am _____._____.

Peter Kuras

Oberbürgermeister