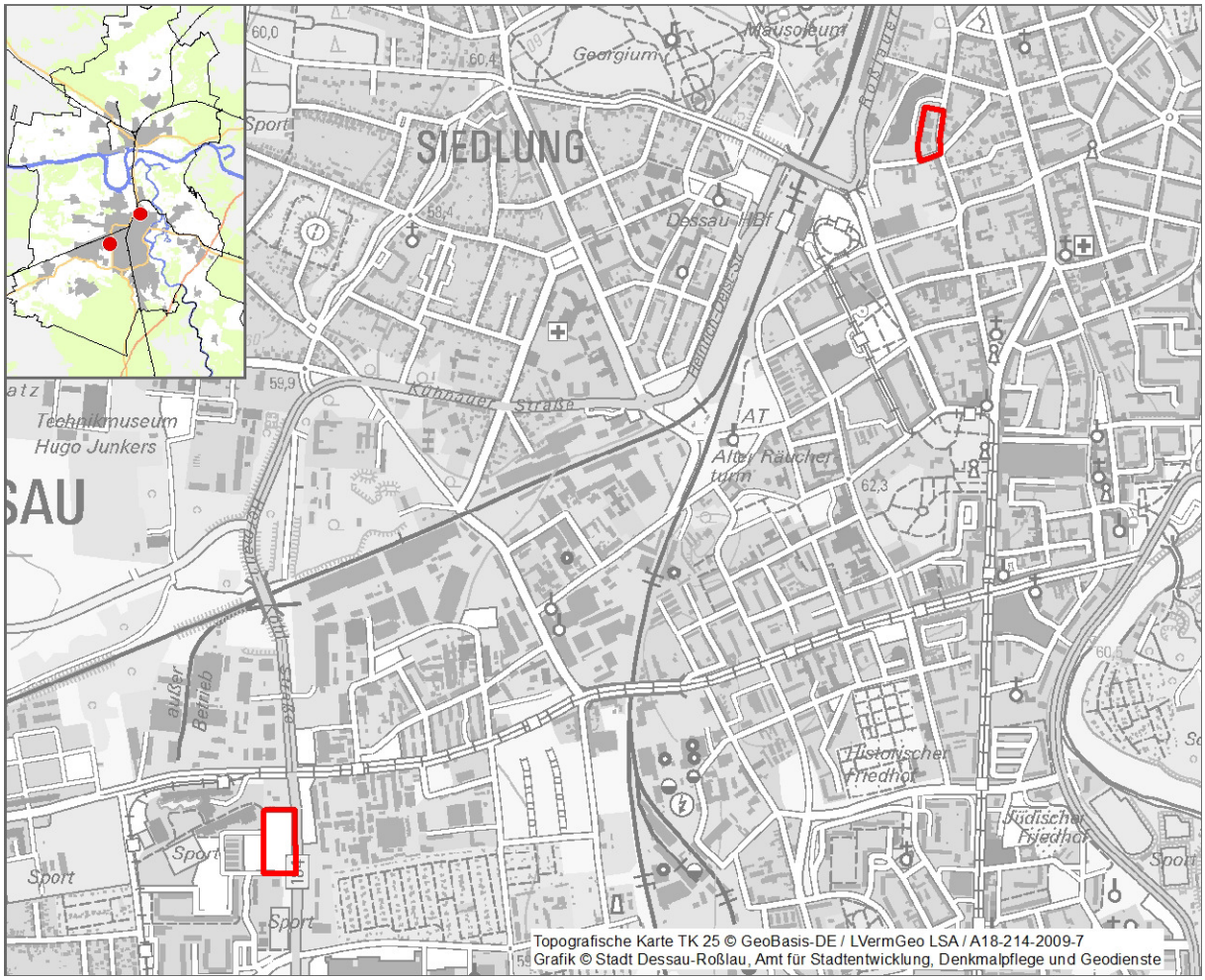
Anlage 4



Berichtigung des Flächennutzungsplanes für den Stadtteil Dessau

Begründung 25. Februar 2015

1 Inhalt

1. Ausgangssituation 3

2. Rechtsgrundlage 3

3. Berichtigung 3

3.1 Bebauungsplan Nr. 119-A 1. Änderung "Verwaltungszentrum Junkersstraße, Teilgebiet A - Berufsschulzentrum und Verwaltung" 3

3.2 Nr. 151 2. Änderung "Revitalisierung Gasviertel" 4

4. Verfahrensvermerke 5

1. Ausgangssituation

Die 2004 erfolgte Genehmigung des Flächennutzungsplanes der damaligen Stadt Dessau ist mit Datum vom 26.06.2004 im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht und damit wirksam geworden. 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 Bebauungsplan Nr. 119-A 1. Änderung "Verwaltungszentrum Junkersstraße, Teilgebiet A - Berufsschulzentrum und Verwaltung"

Der Bebauungsplan Nr. 119 - A ist seit dem 01. August 1995 rechtswirksam. Am 11. März 2009 hat der Stadtrat Aufstellungsbeschlusses zur Änderung des Bebauungsplans im südöstlichen Teil seines Geltungsbereiches gefasst. Der Änderungsbereich befindet sich südlich der heutigen ARAL-Tankstelle entlang der Mannheimer Straße.

Das Planänderungserfordernis ergab sich unmittelbar aus nicht in Anspruch genommenen Sonderbauflächen, einer funktionslos gewordenen Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung Straßenverkehrsamt“ und der Absicht eines Investors, die ungenutzen Flächen einer gewerblichen Nutzung zuführen zu wollen. Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollten die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben entlang der Mannheimer Straße geschaffen werden. Das Straßenverkehrsamt hat mittlerweile in der Dessauer Innenstadt am August-Bebel-Platz seinen Standort.

Eingefügt in die vorbenannten planungsrechtlichen Rahmenbedingungen stellte die Stadt den Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB auf.

Die im Regelfall im § 8 Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch vorgeschriebene Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan konnte für den vorliegenden Bebauungsplan nicht zur Anwendung kommen. Während der Flächennutzungsplan im Änderungsbereich des

Bebauungsplanes Nr. 119 A eine Sonderbaufläche darstellt, ist im Bebauungsplan die Festsetzung einer gewerblichen Baufläche getroffen worden. 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 wurde am 02. März 2011 vom Stadtrat als Ortssatzung beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 26. März 2011.

Die vorliegende Berichtigung stimmt mit den Inhalten der als Ortssatzung beschlossenen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 119 A überein.

3.2 Nr. 151 2. Änderung "Revitalisierung Gasviertel"

Der Bebauungsplan Nr. 151 "Revitalisierung Gasviertel" ist seit dem 30. April 2005 rechtswirksam. Am 30. September 2009 hat der Stadtrat den Aufstellungsbeschlusses zur 2. Änderung des Bebauungsplans im östlichen Teil seines Geltungsbereiches gefasst. Der Änderungsbereich befindet sich westlich der Hans-Heinen-Straße.

Das Planänderungserfordernis ergab sich unmittelbar aus der Absicht das ansässige Dienstgebäude des Umweltbundesamtes erweitern zu wollen. Denn seit Umzug des Umweltbundesamtes im Jahre 2005 nach Dessau ist die Zahl der Arbeitsplätze dort deutlich gestiegen. Darüber hinaus hat die Zahl der auszubildenden Referendare, der Doktoranden, Diplomanden sowie Bachelor- oder Masterstudium Absolvierenden am UBA zugenommen, auch die Zahl der Praktikanten hat sich ständig erhöht. Für die kommende Zeit ist eine weitere Zunahme an Beschäftigten zu erwarten, für welche das Dienstgebäude des Umweltbundesamtes sich in seiner gegenwärtigen Ausdehnung als zu klein erweist.

Darüber hinaus gibt es Defizite an Sitzungsräumen für 30 – 100 Personen, woraus ebenfalls resultierend in unmittelbarer Nachbarschaft eine bauliche Erweiterung der Liegenschaft angestrebt wird. Die hier bis 2012 befindlichen baulichen Anlagen wurden abgebrochen. Im Ergebnis eines städtebaulichen Realisierungswettbewerbs soll der Erweiterungsbau des Wettbewerbssiegers errichtet werden.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 151 "Revitalisierung Gasviertel" setzt für den Erweiterungsbereich ein Mischgebiet fest. Eine Bebauung mit einem reinen Bürogebäude wäre damit unzulässig. Die Stadt Dessau-Roßlau hat deshalb ein Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 151 durchgeführt.

Eingefügt in die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen stellte die Stadt die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 151 "Revitalisierung Gasviertel" 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 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) auf.

Die als Regelfall im Baugesetzbuch vorgeschriebene Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan kann mit Blick auf den Flächennutzungsplan der Stadt Dessau durch die

vorliegende 2. Änderung nicht zur Anwendung kommen. In diesem Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 151 als Gemischte Baufläche dargestellt worden. Um die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 151 nachzuvollziehen, ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung entsprechend anzupassen, da ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Verwaltung" im überwiegenden Teil des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzt ist.

Der Bebauungsplan wurde am 11. Dezember 2013 vom Stadtrat als Ortssatzung beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 21. Dezember 2013.

Die vorliegende Berichtigung stimmt mit den Inhalten der als Ortssatzung beschlossenen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 151 überein.

4. Verfahrensvermerke

1) Die Berichtigung des Flächennutzungsplans für den Stadtteil Derssau 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