

## Vorlage

Drucksachen-Nr.:	<b>DR/BV/102/2008/VI-61</b>
Einreicher:	Stadtplanungsamt

Beratungsfolge	Status	Termin	Für	Gegen	Enthaltung	Bestätigung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	nicht öffentlich	17.03.2008				
Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt	öffentlich	08.04.2008				
Stadtrat	öffentlich	23.04.2008				

**Titel:**

Beschluss zur Einleitung 2. Änderungsverfahren Teilflächennutzungsplan Dessau

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Stadtrat beschließt die Einleitung des Verfahrens zur 2. Änderung des am 26. Juni 2004 bekannt gemachten und seit dem 01.01.2005 als räumlicher Teilflächennutzungsplan geltenden Flächennutzungsplanes für das ehemalige Stadtgebiet von Dessau mit folgenden Zielstellungen:
  - 1) Hugo-Junkers-Kaserne in Dessau-Alten: Neustrukturierung der Sondergebietsfläche „Bund“ zu einem Golfpark
  - 2) Altes Umspannwerk in Dessau-Alten: Umnutzung der Fläche für Versorgungsanlagen in Grünfläche und Sondergebiet Klinik
  - 3) Fläche des St.-Joseph-Krankenhauses in Dessau-Alten: Umnutzung der Fläche für Gemeinbedarf in eine gemischte Baufläche
  - 4) Fläche der Agentur für Arbeit im Bereich Kleiststraße / Puschkinallee in Dessau: Umnutzung der gemischten Baufläche in ein Sondergebiet „Verwaltung“  
  
Fläche im Bereich Liebknechtstraße / Jahnstraße in Dessau: Umnutzung der gemischten Baufläche in ein Sondergebiet Hochschule
  - 5) Fläche Tierheim in Dessau – Nord: Umnutzung der Grünfläche ohne Zweckbestimmung für besondere Nutzungen zur Sicherung des Tierheimstandortes
2. Das Amt für Stadtplanung und Denkmalpflege wird beauftragt, den Beschluss über die 2. Änderung des Teilflächennutzungsplanes ortsüblich bekannt zu machen.

Gesetzliche Grundlagen:	§ 1 Abs. 3 BauGB, § 1 Abs. 8 BauGB, § 2 Abs. 1 BauGB, § 204 Abs. 2 BauGB
Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:	Keine
Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	Keine
Hinweise zur Veröffentlichung:	keine

### **Finanzbedarf/Finanzierung:**

Die im Zusammenhang mit der 2. Änderung des Teilflächennutzungsplanes erforderlichen technischen Leistungen (Begründung und Planzeichnung) werden federführend durch das Amt für Stadtplanung und Denkmalpflege erbracht.

**Begründung:** siehe Anlage 1

Für den Einreicher:

Dezernent

beschlossen im Stadtrat am:

Dr. Exner  
Vorsitzender des Stadtrates

Hoffmann  
1. Stellvertreter

Storz  
2. Stellvertreter

## **Anlage 1:**

### **Begründung:**

Die Stadt Dessau-Roßlau besitzt genehmigte Teilflächennutzungspläne, die auf der Grundlage des § 204 BauGB infolge mehrerer Gebietsänderungen entstanden sind.

Der für die Stadt Roßlau aufgestellte und vom 14.12.2002 an wirksame Flächennutzungsplan gilt seit dem 01.01.2003, dem Zeitpunkt der Eingemeindung von Mühlstedt als Teilflächennutzungsplan fort. Für diesen Teilflächennutzungsplan wird gegenwärtig ein erstes Ergänzungsverfahren für die Gemarkung Mühlstedt durchgeführt.

Der für die Stadt Dessau aufgestellte und vom 26.06.2004 an wirksame Flächennutzungsplan galt seit dem 01.01.2005, dem Zeitpunkt der Eingemeindung der Ortsteile Brambach und Rodleben, als Teilflächennutzungsplan fort. Für diese Ortsteile wurde bis zum 30.06.2007 ein 1. Änderungsverfahren bzw. ein 1. Ergänzungsverfahren des Flächennutzungsplanes der Stadt Dessau durchgeführt. Gegenüber diesen Planungsständen gibt es nun für 6 Teilflächen in 5 Bereichen neue planerische Absichten, die eine Änderung der Darstellungen im Teilflächennutzungsplan von Dessau notwendig machen. Diesen neuen Planungszielen wird gesammelt mit einer zweiten Änderung Rechnung getragen. Die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der Änderung werden im Folgenden jeweils einzeln dargelegt.

#### ***Hugo – Junkers – Kaserne in Dessau – Alten,***

Für die Hugo-Junkers-Kaserne wurde im Flächennutzungsplan für die Stadt Dessau eine Sonderbaufläche Bund dargestellt. Mit Auflösung dieses Bundeswehrstandortes im Jahr 2007 steht die Kaserne für eine Nachnutzung zur Verfügung. Die Golfpark Dessau GbR hat die Absicht, dort einen Golfpark zu errichten und die vorhandenen Gebäude für Service-Wohnen und Gewerbe umzunutzen. Die Änderung der Darstellung Sonderbaufläche „Bund“ bereitet die für das Vorhaben erforderliche Aufstellung eines Bebauungsplanes vor.

Mit der Nachnutzung der Hugo-Junkers-Kaserne ergeben sich für die Stadt Dessau-Roßlau bedeutende Entwicklungsperspektiven und Chancen, um den in den zurückliegenden Jahren eingeschlagenen "Dessauer Weg", d.h. den Vorzug der Revitalisierung von Altindustriestandorten, Konversionsflächen und Brachen vor der Ansiedlung auf der "grünen Wiese" erfolgreich fortsetzen zu können. Durch die geplante Entwicklung im Bestand wird u.a.

- dem städtebaulichen Ziel der Innenentwicklung, insbesondere der zivilen Nachnutzung militärischer Liegenschaften,
- den Bedürfnissen der Einwohner von Dessau-Roßlau an vielfältigen Sport- und Erholungsangeboten
- dem städtebaulichen Ziel der Schaffung von Arbeitsplätzen
- und dem Interesse an besonderen Wohnformen

Rechnung getragen.

#### ***Altes Umspannwerk in Dessau-Alten***

Die Fläche des ehemaligen Umspannwerkes wurde im Flächennutzungsplan der Stadt Dessau als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität dargestellt. Da das Umspannwerk zwischenzeitlich verlagert worden ist, ist für die betreffende Teilfläche die Darstellung im Teilflächennutzungsplan nicht mehr zutreffend.

Durch die Verlagerung des alten Umspannwerkes ergibt sich für die Stadt Dessau-Roßlau die Möglichkeit, innerhalb des bisherigen Bereiches des städtischen Klinikums eine intensivere Nutzung zu ermöglichen und den damit verbundenen Abgang von Freiflächen in unmittelbarer Nachbarschaft zum Klinik-Standort auszugleichen und zu ersetzen. Damit wird eine effektivere Nutzung des bisher bebauten Bereiches ermöglicht und ein verbesserter Übergang vom Klinikgelände in die umgebenden Landschaftsbereiche sichergestellt.

Für dieses Vorhaben hat der Stadtrat am 28.11.2007 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 212 „Klinik- und Gesundheitszentrum“ gefasst (DR/BV/177/2007/VI-61). Die Änderung des Teilflächennutzungsplanes untersetzt diesen Bebauungsplan, um dem im § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB verankerten Entwicklungsgebot Rechnung tragen zu können. Die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Änderung des Teilflächennutzungsplanes erfolgen dann im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

***Fläche des St. Joseph Krankenhauses in Dessau-Alten: Umnutzung der Fläche für Gemeinbedarf in eine gemischte Baufläche***

Die Fläche des St. Josephs Krankenhauses liegt im Geltungsbereich des seit 1992 in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 104-A „Industrie- und Gewerbegebiet Köthener Straße“. Wegen der mittlerweile veränderten Rahmenbedingungen für die im Gebiet vorhandenen und beabsichtigten Nutzungen soll das Planverfahren wieder aufgenommen und fortgeführt werden. Ein wesentliches Ziel der Planung ist die Sicherung des Standortes des St.-Joseph-Krankenhauses unter Berücksichtigung der angestrebten veränderten Bedingungen. So ist vorgesehen, nach der Verlagerung der stationären Bereiche des Krankenhauses neue Nutzungen zu integrieren. Bei den geplanten Nutzungen handelt es sich um besondere Wohnformen (Wohnheim, Pflegestation, Wohngemeinschaften), medizinische Einrichtungen (Tagesklinik, Therapieangebote), freie Berufe (niedergelassene Ärzte) und gewerbliche Nutzungen (Pflegedienst). Diese Nutzungen sind innerhalb der bisher im Teilflächennutzungsplan dargestellten Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Krankenhaus nicht zulässig. Bei dieser Nutzungsvielfalt soll die Fläche künftig als gemischte Baufläche dargestellt werden.

Ein Festhalten an der Gemeinbedarfsfläche im Teilflächennutzungsplan und im Bebauungsplan scheidet aufgrund des weitgehend privatrechtlichen Charakters der geplanten Nutzungen aus. Die Änderung des Teilflächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes zu unterlassen, hätte zur Folge, dass große Teile des unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes leer stehen würden. Ein wirtschaftlicher Betrieb wäre dann nicht mehr möglich. Im Ergebnis könnte es zum Leerstand und unmittelbar zum Bruchfallen des gesamten Gebäude- und Freianlagenkomplexes kommen. Dies widerspricht der Zielstellung der langfristigen Sicherung der geplanten Nutzungen. Durch die geplante bauliche Entwicklung im Bestand wird somit dem städtebaulichen Ziel der Innenentwicklung Rechnung getragen. Die Änderung des Teilflächennutzungsplans ist Grundlage der parallelen Änderung des bestehenden Bebauungsplanentwurfs gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

***Fläche der Agentur für Arbeit im Bereich Kleiststraße / Puschkinallee in Dessau: Umnutzung der gemischten Baufläche in ein Sondergebiet „Verwaltung“ / Fläche im Bereich Liebknechtstraße / Jahnstraße in Dessau: Umnutzung der gemischten Baufläche in ein Sondergebiet Hochschule***

Beide Flächen befinden sich im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 114 –A „Hochschule Anhalt (FH)“. Im Flächennutzungsplan der Stadt Dessau ist das Plangebiet entsprechend der allgemeinen Art seiner Nutzung dargestellt. Bis auf die Flächen des Bauhauses und der Hochschule, die als Sondergebiete dargestellt worden sind, liegen alle übrigen Bereiche innerhalb von gemischten Bauflächen bzw. Wohnbauflächen.

In den Planständen des Bebauungsplans wurden die einzelnen Bauflächen nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung weiter differenziert. Grundlage hierfür bildeten sowohl die tatsächlich vorhandenen Nutzungen als auch die künftig angestrebte Entwicklung des Gebietes. Außerdem wurden auch die in den angrenzenden Gebieten vorhandenen Nutzungen berücksichtigt.

Im Norden des Plangebietes befinden sich das Georgium und gemischte Bauflächen. Im Osten grenzt der Bahnhof mit seinen Gleistrassen an das Plangebiet. Im Süden, Westen und

Nordwesten schließen sich schutzbedürftige Nutzungen in Form von Wohnnutzungen und das Krankenhaus an.

Im Rahmen einer jüngst vorgenommenen Bestandsaufnahme zur Fortführung des Bebauungsplanverfahrens erfolgte eine umfangreiche Analyse u. a. zu den vorhandenen Nutzungen im Plangebiet. Aufgrund dessen, dass der Bereich der Agentur für Arbeit große Flächenanteile ohne andere Nutzungen umfasst und sich deutlich von angrenzenden Gebieten durch vorhandene öffentliche Flächen abgrenzen lässt, soll im Bebauungsplan eine Konkretisierung von Festsetzungen vorgenommen werden. So soll die Fläche der Agentur für Arbeit aus der laut Flächennutzungsplan gemischten Baufläche herausgelöst und als sonstiges Sondergebiet Verwaltung nach § 11 BauNVO ausgewiesen werden. Hintergrund hierfür ist, dass zum einen die vorhandene Nutzung langfristig gesichert werden soll, zum anderen sich jedoch keine schutzbedürftigen Nutzungen, wie z. B. Wohnen entlang der Emissionsquellen Puschkinallee und geplante Bahnhofstraße/Bahnlinie, etablieren sollen.

Hinzu kommt, dass auch andere gemäß § 6 BauNVO zulässige Nutzungen, wie z. B. größere Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, insbesondere aus Gründen des Denkmalumgebungsschutzes in Bezug auf Bauhaus und Georgengarten, hier nicht ausgewiesen werden sollen. Eine Nutzung dieser Fläche für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke kommt aus Gründen des Lärmschutzes (sowohl eigene Schutzbedürftigkeit, als auch Verursacher) nicht in Betracht.

Der Bereich zwischen Bauhaus und Liebknechtstraße ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Für die Fläche der ehemaligen Kaufhalle ist eine Nutzung als Bibliothek für das Bauhaus und die Hochschule geplant. Der übrige Teil dieses Bereiches ist durch Wohnen und die Hochschule genutzt. Im Rahmen der Fortführung des Bebauungsplanes soll auch für diesen Bereich eine Konkretisierung als sonstiges Sondergebiet Bauhaus bzw. Hochschule erfolgen. Damit werden zum einen die vorhandenen bzw. geplanten Nutzungen gesichert und zum anderen solche Nutzungen ausgeschlossen, die insbesondere dem Denkmalumgebungsschutz für das Bauhaus entgegenstehen.

### ***Fläche Tierheim in Dessau – Nord: Umnutzung der Grünfläche ohne Zweckbestimmung für besondere Nutzungen zur Sicherung des Tierheimstandortes***

Die Fläche des Tierheims in Dessau-Nord befindet sich im am 25.03.2006 in Kraft getretenen Bebauungsplan Nr. 147 „Schlachthof Dessau-Nord“. Das Tierheim befindet sich in einer im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünfläche. Zu den Zielen des Bebauungsplanes, gestützt auf die Rahmenplanung zum Sanierungsgebiet Dessau-Nord, gehörte auch die Verlagerung des Tierheimstandortes. Umfangreiche Bemühungen der Stadtverwaltung, einen neuen geeigneten Standort zu finden, verliefen jedoch erfolglos. Die in den Blick genommenen städtischen Flächen, die aufgrund der Anforderungen des Tierheimes verkehrsgünstig und mit allen Medien erschlossen sind, lagen in der Regel zu nah an einer schützenswerten Wohnbebauung. Anderweitige Standorte im Außenbereich waren ungünstig erschlossen. Gerade Letzteres spielt für die Vermittlung von Tieren aber eine bedeutende Rolle.

Die gesetzlich erforderliche Unterbringung von Fundtieren, herrenlosen Tieren oder behördlich in Verwahrung genommenen Tieren liegt in der Zuständigkeit der Kommunen. Die Stadt Dessau-Roßlau bedient sich zur Erfüllung der genannten Aufgaben eines Tierheimes, das im städtischen Besitz ist. Der jetzige Standort ist nach Prüfung aller Ausweichmöglichkeiten und vor allem unter der Berücksichtigung einer verkehrsgünstigen Erschließung als einziger geeigneter Standort für ein Tierheim verblieben. Um- und Ausbaumaßnahmen sind aufgrund von tierschutzrechtlichen Bestimmungen erforderlich. Wegen der befürchteten Kollision mit den Überlegungen zur Rekonstruktion des Hochwasserschutzdeiches, auf dem sich das Tierheim befindet, wurde bei der oberen Wasserbehörde eine wasserschutzrechtliche Genehmigung erwirkt.

Die FNP-Änderung bereitet eine entsprechende Änderung des bestehenden Bebauungsplans vor.

Die im Zusammenhang mit der 2. Änderung des Teilflächennutzungsplanes erforderlichen technischen Leistungen (Begründung und Planzeichnung) werden federführend durch das Amt für Stadtplanung und Denkmalpflege erbracht. Zu diesen technischen Leistungen gehören auch die Anpassung des Landschaftsplanes und die Erarbeitung des für die Änderung des Teilflächennutzungsplanes erforderlichen Umweltberichtes.

Eine Alternative zur Änderung des Teilflächennutzungsplanes besteht nicht: Für die o.a. Vorhaben ist grundsätzlich die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen erforderlich, die nur dann rechtswirksam werden können, wenn sie aus einem Flächennutzungsplan entwickelt worden sind. Der gegenwärtig wirksame - Teilflächennutzungsplan kann diesem Entwicklungsgebot nicht Rechnung tragen. Er ist deshalb in den o.a. Teilbereichen zu ändern. Die Voraussetzungen für eine partielle Änderung liegen nach derzeitigem Wissensstand vor. Dabei geht die Stadt davon aus, dass die zu ändernden Nutzungsarten voraussichtlich keine erheblich anderen Auswirkungen auf die gesamtstädtische Entwicklung als die bisher dargestellten Nutzungsarten haben werden. Denn durch die geplanten baulichen Entwicklungen im Bestand wird mit der Änderung des Teilflächennutzungsplanes auch dem städtebaulichen Ziel der Innenentwicklung Rechnung getragen.

## **Anlage 2:**

Übersichtsplan – 2. Änderung – Teilflächennutzungsplan Dessau