



Vorlage Nr.: V0245/09
Datum:

Vorlage

Beratungsfolge

Dienstberatung der Oberbürgermeisterin	20.10.2009	nicht öffentlich	zur Information
Ortsbeirat Cotta		öffentlich	beratend
Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau		nicht öffentlich	beratend
Stadtrat		öffentlich	beschließend

Zuständig: GB Stadtentwicklung

Gegenstand:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 675, Dresden-Cotta, Einkaufszentrum Hamburger Straße

hier:

1. Abwägungsbeschluss
2. Satzungsbeschluss sowie Billigung der Begründung

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat prüft die während des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan abgegebenen Stellungnahmen. Der Stadtrat beschließt über die Abwägung wie aus den Anlagen 1 a und 1 b ersichtlich.
2. Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde.
3. Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis, dass zwischen dem Vorhabenträger und der Landeshauptstadt Dresden ein Durchführungsvertrag abgeschlossen wurde, in dem sich der Vorhabenträger zur Realisierung des Vorhabens und seiner Erschließung verpflichtet.
4. Der Stadtrat beschließt aufgrund des § 10 Abs. 1 BauGB den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 675, Dresden-Cotta, Einkaufszentrum Hamburger Straße in der Fassung vom Dezember 2008, zuletzt geändert am 10. August 2009, bestehend aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan, der Planzeichnung mit Zeichenerklärung sowie den textlichen Festsetzungen als Satzung und billigt die Begründung hierzu.

bereits gefasste Beschlüsse:

- V2234-SB66-08
- V3020-SB85-09

aufzuhebende Beschlüsse:

keine

Finanzielle Auswirkungen:

keine

- * HH-Stelle/Finanzposition:
- * einmalige Kosten bzw. Ausgaben:
- * laufende Kosten bzw. Ausgaben:
- * zu erwartende Erträge bzw. Einnahmen zur Ausgabendeckung:
- * jährliche Belastung bzw. Folgekosten gem. § 10 KomHVO:

Begründung:

Planungsrechtliche Situation

Der Vorhabenträger EDEKA Nordbayern-Sachsen-Thüringen hat am 28. November 2006 die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Abs. 2 BauGB beantragt.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau hat in Folge am 27. Februar 2008 nach § 2 Abs. 1 BauGB mit Beschluss-Nr. V2234-SB66-08 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen.

Im beschleunigten Verfahren zum Bebauungsplan wurde in Anwendung von § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Das förmliche Beteiligungsverfahren erfolgte nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 Alternative 2 BauGB in Form der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer von 1 Monat. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt und um ihre Stellungnahme nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 Alternative 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB gebeten.

Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung von brachgefallenen Flächen inmitten innerstädtischer Bebauung, demzufolge wird er im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt.

Im Beteiligungsverfahren wurde darauf hingewiesen, dass nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), von dem Umweltbericht (§ 2 a BauGB) und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche

Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung (§ 10 Abs. 4 BauGB) abgesehen wurde.

Trotz dieser Vereinfachung des Aufstellungsverfahrens wurden im Bauleitplanverfahren entsprechend §§ 1 Absatz 6 Nr. 7 und 1a BauGB die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gewürdigt. Aus diesem Grunde wurde ein Grünordnerischer Fachbeitrag erstellt, der die Umweltbelange hinsichtlich Altlasten, Artenschutz, Grünordnung und Niederschlagswasser thematisiert.

Änderungen und Ergänzungen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde gegenüber dem öffentlich ausgelegten Exemplar nur redaktionell überarbeitet. Es wurden keine Planinhalte geändert, die ein Erfordernis zur erneuten Beteiligung betroffener Öffentlichkeit oder berührter Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange nach sich ziehen könnten.

Die Festsetzungen innerhalb der Grenzen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans in den Grenzen des Plangebiets entwickelt.

Örtliche Situation

Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 1,8 ha. Das Gebiet befindet sich im Stadtteil Cotta am stadtauswärtigen Ende der Hamburger Straße. Die maßgebende Fläche des Geltungsbereiches liegt nördlich der Hamburger Straße zwischen der Bahntrasse/Haltepunkt Cotta und der Meißner Landstraße.

Die Gebäude wurden 1872 als Brauerei errichtet. 1921 stellte die Brauerei den Betrieb ein. Darauf hin wurden Teile der Bebauung als Wohnhaus umgebaut. Teilweise wurden auch Gebäude von einem Chemiehandel genutzt. Seit 1996 standen sämtliche Gebäude leer. Der Abbruch der Bebauung erfolgte im Jahr 2008.

Die umliegenden Grundstücke werden differenziert genutzt. Auch die Baustrukturen sind nicht homogen.

Im Westen des Gebietes befindet sich das Theater der Jungen Generation und eine Tankstelle mit angrenzendem Parkplatz. An die östlich angrenzende Bahntrasse schließen sich Grundstücke an, die durch Sportvereine genutzt werden. Gegenüber der kurzen nördlichen Grenze liegt ein Wohngrundstück. Die Bebauung südlich der Hamburger Straße ist durch eine heterogene Mischnutzung gekennzeichnet.

Das baulich nicht mehr genutzte Grundstück liegt inmitten innerstädtischer Bebauung. Auch nach erfolgtem Abriss der Bebauung ist das Grundstück zweifelsfrei weiterhin dem Siedlungsbereich zugehörig. Das Vorhaben könnte nach § 34 BauGB aufgrund der Art der baulichen Nutzung (sondergebietstypische Größenordnung an Einzelhandelsverkaufsfläche) und auch aufgrund des Maßes der baulichen Nutzung (der Größe der Gebäudegrundfläche) nicht zugelassen werden. Für die Zulassung des Vorhabens ist deshalb die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens erforderlich.

Ziele des Bebauungsplans

Gegenstand des Vorhabens ist die Errichtung eines eingeschossigen Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes mit einer Verkaufsfläche von 2598 m². Darüber hinaus wurde eine Verkaufsfläche von 173 m² für einen weiteren Einzelhandelsbetrieb am Standort festgesetzt. Auch eine funktionale Verbindung des Einzelhandelsbetriebes mit einer gastronomischen Einrichtung ist im Rahmen der festgesetzten Flächengröße von 173 m² zulässig. Der aktuelle konzeptionelle Ansatz des Vorhabenträgers besteht in der Ergänzung des Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes durch Anlagerung einer Bäckereifiliale mit Cafénutzung.

Der Parkplatz wird durch Großgehölze umfassend eingegrünt. Auch die Ein- und Ausfahrten des Grundstückes werden neu geordnet.

Der geplante Straßenausbau der Hamburger Straße, Stadtratsbeschluss vom 16. September 2003, V3367-SR64-03/Variante 1 (aktualisiert durch die Planfortschreibung mit Stand vom 21. Februar 2007) wird berücksichtigt. Die beabsichtigte Straßenverbreiterung zwischen Haltepunkt Dresden-Cotta und Warthaer Straße liegt auf Teilflächen des Vorhabengebiets. In Folge wird eine Teilfläche des Flurstücks 10 der Gemarkung Cotta (hier: in einem Umfang von ca. 1450 m²) als zukünftige Straßenerweiterungsfläche innerhalb des Planverfahrens zugunsten der LH Dresden gesichert.

Städtebauliches Ziel ist es, den Straßenraum der Hamburger Straße räumlich neu zu fassen. Dabei soll eine attraktive Raumkante entstehen, die in ihrer städtebaulichen Wirkung in Korrespondenz zur gegenüberliegenden Bebauung steht.

Ein weiteres Ziel ist die wohngebietsnahe Schaffung eines Einkaufsmarktes. Das Vorhaben ist Bestandteil des zentralen Versorgungsbereiches „Wohnnahes Zentrum Warthaer-/Cossebauder Straße“ gemäß Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Dresden vom 19. April 2007.

Mit der Entwicklung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 675 und seinen spezifischen Festsetzungen wird den Zielen des Zentrenkonzeptes entsprochen.

Anlage 1 Abwägung zur öffentlichen Auslegung

- 1 a Öffentlichkeit
- Liste der Öffentlichkeit
 - Beschlussvorlage für den Stadtrat zu den abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit
- 1 b Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange
- Liste der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
 - Beschlussvorlage für den Stadtrat zu den abgegebenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Die Akte mit den Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Trägern öffentlicher Belange liegt als Kopie der Originale zur Ausschuss-/Stadtratssitzung aus.

Anlage 2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan i. d. F. vom 10. August 2009

bestehend aus 6 Blättern

- Blatt 1 – Rechtsplan (zeichnerische Festsetzungen)
- Blatt 2 – Rechtsplan (textliche Festsetzungen)
- Blatt 3 – Stadttechnischer Erschließungsplan
- Blatt 4 – Vorhabenplan (Perspektiven, Grundriss)
- Blatt 5 – Grünplan
- Blatt 6 – Verkehrstechnischer Erschließungsplan

Der Beschlussvorlage ist eine Verkleinerung beigelegt.

Anlage 3 Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Die Gutachten zur Begründung des Bebauungsplan-Entwurfs liegen während der Ausschuss-/Stadtratssitzung zur Einsicht aus.

**Anlage 4 Durchführungsvertrag vom 18.09.2009
Nachtrag zum Durchführungsvertrag**