



Vorlage Nr.: V1839/12
Datum: 22. August 2012

Vorlage

Beratungsfolge

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

Zuständig: GB Stadtentwicklung

Gegenstand:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6002, Dresden-Kleinzschachwitz,
Kleinzschachwitzer Ufer

hier:

1. Abwägungsbeschluss
2. Satzungsbeschluss sowie Billigung der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat prüft die während des Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan abgegebenen Stellungnahmen. Der Stadtrat beschließt über die Abwägung wie aus Anlage 1 ersichtlich.
2. Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan redaktionell geändert wurde, jedoch von einer erneuten öffentlichen Auslegung und auch von einer vereinfachten Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes abgesehen werden konnte.
3. Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde.

4. Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis, dass zwischen dem Vorhabenträger und der Landeshauptstadt Dresden am 2012 ein Durchführungsvertrag abgeschlossen wurde, in dem sich der Vorhabenträger zur Realisierung des Vorhabens und seiner Erschließung verpflichtet.
5. Der Stadtrat beschließt aufgrund des § 10 Abs. 1 BauGB den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6002, Dresden-Kleinzschachwitz, Kleinzschachwitzer Ufer in der Fassung vom 21. November 2011, Datum der letzten Änderung: 28. Juni 2012, bestehend aus: Rechtsplan mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, Gestaltungsplan, Vorhabenplan, Erschließungsplan Verkehr und Erschließungsplan Medien als Satzung und billigt die Begründung hierzu sowie die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB.

bereits gefasste Beschlüsse:

- V1419/11 vom 25. Januar 2012

aufzuhebende Beschlüsse:

keine

Finanzielle Auswirkungen/Deckungsnachweis:

Investiv:

Teilfinanzhaushalt/-rechnung:

Projekt/PSP –Element:

Kostenart:

Investitionszeitraum/-jahr:

Einmalige Einzahlungen/Jahr:

Einmalige Auszahlungen/Jahr:

Laufende Einzahlungen/jährlich:

Laufende Auszahlungen/jährlich:

Folgekosten gem. § 12 SächsKomHVO Doppik
(einschließlich Abschreibungen):

Konsumtiv:

Teilergebnishaushalt/-rechnung:

Produkt:

Kostenart:

Einmaliger Ertrag/Jahr:

Einmaliger Aufwand/Jahr:

Laufender Ertrag/jährlich:

Laufender Aufwand/jährlich:

Außerordentlicher Ertrag/Jahr:

Außerordentlicher Aufwand/Jahr:

Begründung:

Planungserfordernis und planungsrechtliche Situation

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau hat am 31. Januar 2001 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 252, Dresden-Kleinzsachwitz Nr. 1, Kleinzsachwitzer Ufer gefasst. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 252 ist weitestgehend identisch mit dem Geltungsbereich der vorliegenden Planung.

Der Entwurf des Bebauungsplanes basierte auf einem vorangegangenen städtebaulichen Werkstattverfahren aus den Jahren 2007/2008. Der Siegerentwurf war Basis für die folgende verbindliche Bauleitplanung.

Der Bebauungsplan-Entwurf wurde am 22. September 2010 im Ortsbeirat Leuben vorgestellt und in der damals vorliegenden Form abgelehnt. Der Ortsbeirat empfahl eine Überarbeitung der Planung unter Berücksichtigung der baulichen Eigenart des angrenzenden Gebietes und der Lage am Elbradweg, wobei eine geplante Lärmschutzwand entfallen und eine bedeutend geringere Baudichte erzielt werden sollte. In der Folge kam es auch zur Ablehnung des Beschlusses zur Offenlage des Entwurfes der Planung durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau am 13. Oktober 2010 (V0739/10).

Der Vorhabenträger ElbeBau Dresden GmbH hat am 2. Februar 2011 die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Verfahrens nach § 12 Abs. 2 BauGB beantragt. Die vom Vorhabenträger verfolgte Planung steht in Einklang mit den Planungszielen der Stadt.

Mit Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Bau Nr. V1419/11 vom 25. Januar 2012 wurde die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6002, Dresden-Kleinzschachwitz, Kleinzschachwitzer Ufer sowie die Offenlage des Entwurfes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan in der Fassung vom 21. November 2011, auf der Grundlage des o. g. Bebauungsplan-Entwurfes, beschlossen.

Aufgrund der Unterrichtung der Öffentlichkeit auf der Grundlage des vorangegangenen Bebauungsplanes konnte nach § 3 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB von einer frühzeitigen Beteiligung im vorliegenden Verfahren abgesehen werden. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 21. November 2011 hat nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20. Februar bis 20. März 2012 in der Stadtverwaltung Dresden, Rathaus, 1. Etage, Flurbereich (gegenüber dem Sitzungssaal 1/13), Dr.-Külz-Ring 19, 01067 Dresden öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Ämter wurden mit Schreiben vom 8. Februar 2012 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und um ihre Stellungnahme gebeten.

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. Von einer vereinfachten Änderung bzw. einer erneuten öffentlichen Auslegung wurde daher abgesehen.

Die Festsetzungen innerhalb der Grenzen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes in den Grenzen des Plangebietes entwickelt.

Umweltsituation/Umweltschutz

Das Plangebiet war gewerblich genutzt, mit entsprechenden Gebäuden bestanden und in großen Teilen versiegelt. Durch diese frühere, zum Teil großflächige Überbauung des Gebietes und die betriebsbedingten Beeinträchtigungen (Altlasten), sind die Böden als weitgehend gestört zu betrachten. Die Eingangsbewertung geht deshalb von einem hohen Versiegelungsgrad aus.

Verkehrslärm durch den Verkehr auf dem Kleinzschachwitzer Ufer, Gewerbelärm durch eine dem Plangebiet gegenüberliegende Gaststätte sowie angrenzendes Gewerbe (holzverarbeitender Betrieb, Schiffswerft Laubegast) waren weiterhin zu berücksichtigen.

Das Plangebiet weist umfangreichen Gehölzbestand auf, der in Teilen erhalten wird.

Die Flächen entlang des Lockwitzbaches haben eine besondere Bedeutung für den Biber. Der Hangbereich zum Lockwitzbach wird deshalb durch einen dichten Zaun abgegrenzt und nach Abschluss der Sanierung begrünt. Die Flächen gehören der Stadt Dresden, sollen aber nicht öffentlich zugänglich sein, um den Schutz der Natur zu gewährleisten. Sie wurden deshalb als private Grünfläche festgesetzt.

Eine nach dem Dresdner Modell der Eingriffsregelung gegenüberstellende Betrachtung von Ausgangs- und Planzustand ergibt - unter Berücksichtigung der Umsetzung der o. g. Maßnahmen - für die Schutzgüter Arten und Biotope, Boden, Wasser, Biotopverbund und Klima eine Verbesserung der Situation.

Umweltprüfung

Der erforderliche Umfang und der Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wurde in der vorgezogenen Behördenbeteiligung ermittelt und festgelegt (§ 2 Abs. 4 S. 3 BauGB). Ein Umweltbericht ist nach § 2 a BauGB erstellt worden.

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung erstellt worden, in der das Gewicht der Umweltbelange und das Ergebnis der Beteiligung berücksichtigt und dokumentiert wurden.

Örtliche Situation

Das Plangebiet liegt im Osten Dresdens im Grenzbereich der Gemarkungen Laubegast und Kleinzschachwitz. Es wird im Norden und Nordosten vom Kleinzschachwitzer Ufer, im Westen teilweise vom Lockwitzbachweg und im Süden und Südosten durch die Lockwitzbachau begrenzt. Die Flurstücke 146/1 und 148/1 der Gemarkung Kleinzschachwitz waren ehemals gewerblich genutzt. Das Flurstück 146/1 war durch eine chemische Reinigung genutzt, auf dem Flurstück 148/1 befand sich ein Sägewerk. Die Gebäude der chemischen Reinigung wurden im Zuge der Altlastensanierung bereits vor einigen Jahren durch die Stadt Dresden abgerissen, das Grundstück ist zwischenzeitlich in den Besitz der LH Dresden übergegangen.

Darüber hinaus befindet sich der sparsam ausgebaute Lockwitzbachweg teilweise innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Er erschließt die westlich angrenzende Wohnbebauung und einen Gewerbebetrieb im Bestand und wird in Richtung Süden als Fuß- und Radweg fortgeführt.

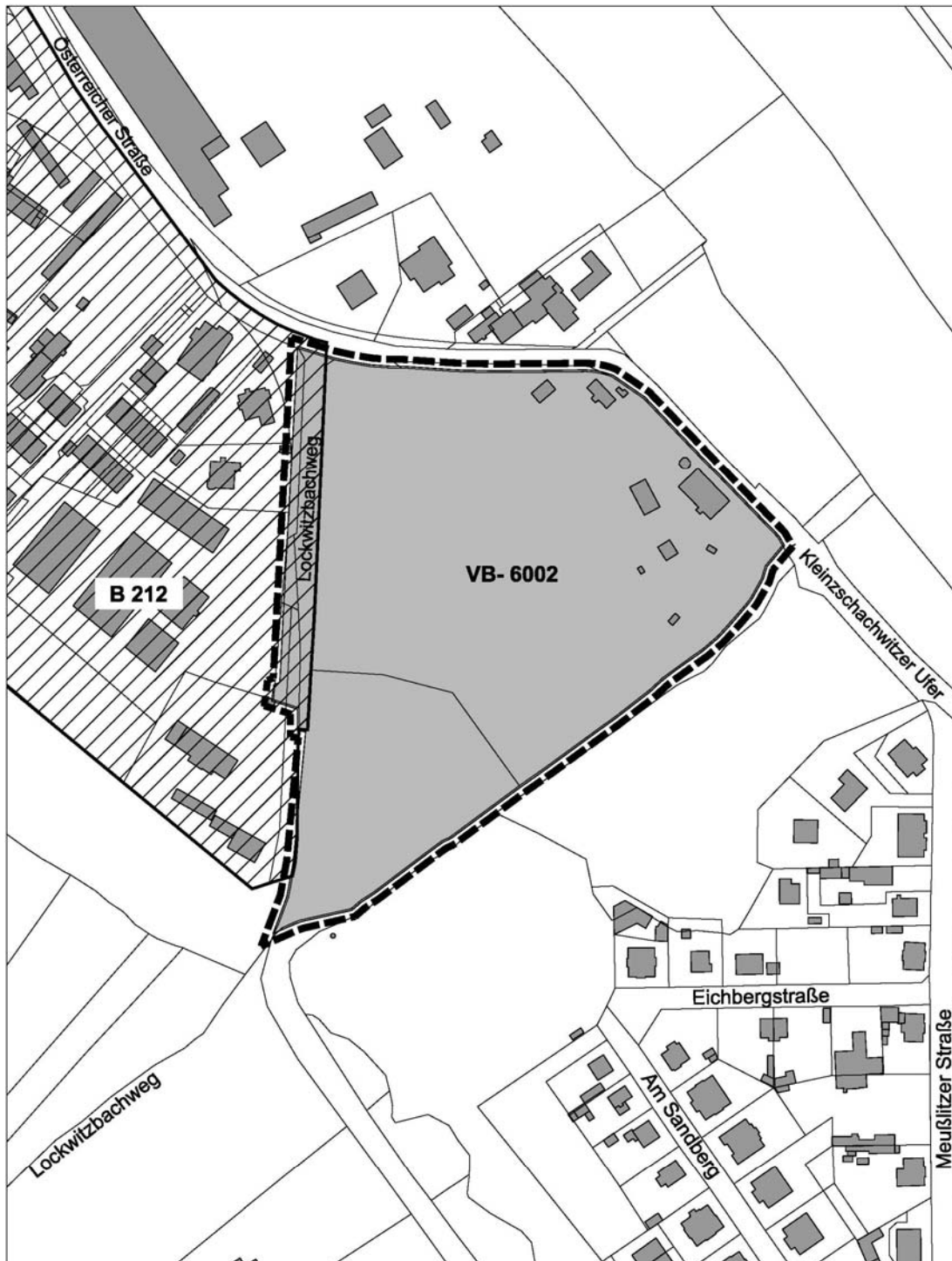
Die Umgebung des Plangebietes wird einmal geprägt durch kleinteilige Wohnbebauung, die sich südöstlich der Lockwitzbachau und westlich des Plangebietes erstreckt. Auf der dem Plangebiet im Norden gegenüberliegenden Straßenseite befinden sich eine Ausflugsgaststätte mit Biergarten, ein Wohnhaus und ein Lebensmittelmarkt. Daran angrenzend beginnt das Betriebsgelände der Laubegaster Schiffswerft. Auf der westlichen Seite des Lockwitzbachweges besteht seit Jahren ein Gewerbebetrieb (Holzhandel, Holzindustrie), daran schließen sich Wohnhäuser an.

Der Landschaftsraum der Lockwitzbachau und die Elbwiesen sowie der innerhalb des Landschaftsschutzgebietes zugehörige alte Elbarm geben dem Plangebiet eine großzügige grüne Umrahmung.

Ziele des Bebauungsplanes

Unter Berücksichtigung des § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB werden mit dem Bebauungsplan folgende Planungsziele angestrebt:

- bauliche Ergänzung der angrenzenden Siedlungsstrukturen;
- Schaffung von Baurecht für ein Wohngebiet mit kleinteiligen Strukturen und mit hohem Grünanteil;
- Sicherung einer dem Gebietscharakter und der Siedlungsdichte angemessenen Erschließung;
- Sicherung und Entwicklung einer Grünfläche mit Biotopvernetzungsfunktion.

Übersichtsplan**Legende:**

vorhandene VB-Pläne
und B-Pläne



Grenze des Geltungsbereichs
VB-Plan Nr. 6002

Herausgeber: Stadtplanungsamt
Stand: April 2012
Kartengrundlage: Städtisches Vermessungsamt

Anlagenverzeichnis:

- Anlage 1 Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
 - Beschlussvorlage für den Stadtrat zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- Die Akte mit den Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange liegt als Kopie der Originale zur Sitzung des Ausschusses und Stadtrat vor.
- Anlage 1a Abwägungstabelle Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
- Anlage 2 vorhabenbezogener Bebauungsplan in der Fassung vom 21. November 2011, Datum der letzten Änderung: 28. Juni 2012
- bestehend aus 6 Blättern:
 Blatt 1 – Rechtsplan - Planzeichnung
 Blatt 2 – Rechtsplan –Text
 Blatt 3 – Gestaltungsplan
 Blatt 4 – Vorhabenplan
 Blatt 5 – Erschließungsplan Verkehr
 Blatt 6 – Erschließungsplan Medien
- Der Beschlussvorlage ist eine Verkleinerung beigelegt.
- Die zum Beschluss stehenden Planunterlagen liegen zur Ausschusssitzung im Original M 1 : 1000 bzw. 1 : 500 (Blätter 5 und 6) vor.
- Anlage 3 Begründung und Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan in der Fassung vom 21. November 2011, Datum der letzten Änderung: 28. Juni 2012
- Anlage 4 Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB
- Anlage 5 Durchführungsvertrag vom....

Helma Orosz