



Vorlage Nr.: V2235/13  
Datum: 2. Mai 2013

## Vorlage

### **Beratungsfolge**

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

**Zuständig: GB Stadtentwicklung**

### **Gegenstand:**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6009, Dresden-Weißer Hirsch, Lahmann-Sanatorium

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 Anlage 1 ersichtlich.
2. Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht und die Anpassung des Flächennutzungsplanes nach Rechtskraft des Bebauungsplanes im Wege der Berichtigung erfolgt.
3. Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren geändert wurde, von einer erneuten öffentlichen Auslegung jedoch abgesehen werden kann.

4. Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis, dass die Begründung zum vorhabenbezogene Bebauungsplan redaktionell geändert wurde, jedoch von einer erneuten öffentlichen Auslegung und auch von einer vereinfachten Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes abgesehen werden kann.
5. 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.
6. Der Stadtrat beschließt aufgrund des § 10 Abs. 1 BauGB den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6009, Dresden-Weißer Hirsch, Lahmann-Sanatorium in der Fassung vom 22. Mai 2012, zuletzt geändert am 18. Januar 2013 bestehend aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan, der Planzeichnung mit Zeichenerklärung sowie zeichnerischen und textlichen Festsetzungen als Satzung und billigt die Begründung hierzu.

**bereits gefasste Beschlüsse:**

- 2729-65-1997 vom 6. November 1997
- 3283-SB-98 vom 16. Juni 1998
- V1363/11 vom 4. Januar 2012
- V1725/12 vom 18. Juli 2012

**aufzuhebende Beschlüsse:**

Keine

**Finanzielle Auswirkungen/Deckungsnachweis:****Investiv:**

Teilfinanzhaushalt/-rechnung:	TI.20111
Projekt/PSP –Element:	
Kostenart:	
Investitionszeitraum/-jahr:	2013
Einmalige Einzahlungen/Jahr:	
Einmalige Auszahlungen/Jahr:	max. 145.00 Euro
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:	

**Deckungsnachweis:**

PSP-Element:	
Kostenart:	

**Begründung:****Planungsrechtliche Situation**

Der Vorhabenträger, die Baywobau Bauträger AG hat am 13. September 2011 die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens beantragt. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau hat am 4. Januar 2012 nach § 2 Abs. 1 i. V. m. § 12 Abs. 2 BauGB mit Beschluss-Nr. V1363/11 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung der leer stehenden Gebäude des ehemaligen Lahmann-Sanatoriums und der Nachverdichtung des Sanato-

rium-Geländes durch die Schaffung von Wohnraum, demzufolge ist er im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt worden.

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.

Da keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 stattfand, wurde im Amtsblatt 3/2012 vom 19. Januar 2012 ortsüblich bekannt gemacht, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten konnte und sich auch innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern konnte.

Die Unterlagen wurden entsprechend § 13 a Absatz 3 Nr. 2 BauGB vom 30. Januar 2012 bis zum 10. Februar 2012 zur Einsicht im Stadtplanungsamt bereit gehalten. Während dieser Frist konnten Äußerungen vorgebracht werden. Innerhalb der genannten Frist wurden keine Äußerungen vorgebracht.

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 Bebauungsplanes nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer von einem 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.

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.

### **Änderungen und Ergänzungen**

Der vorhabenbezogener Bebauungsplan-Entwurf wurde nach der öffentlichen Auslegung gegenüber dem öffentlich ausgelegten Exemplar in folgenden Punkten ergänzt und geändert:

- Zur Regelung der Abstandsflächen des Dresdner Hauses wurde die Festsetzung I.3.2 eingefügt; die Begründung wurde entsprechend ergänzt.
- Die Festsetzung I.8.2.2 wurde geändert: Für die festgesetzten straßenbegleitend anzupflanzenden Bäumen auf den Baugrundstücken wurde die Baumart festgelegt.
- Die festgesetzten Leitungsrechte wurden dem aktuellen Stand der Erschließungsplanung angepasst.
- In der Festsetzung II.5 wurde der Erhalt der historischen Einfriedungen ergänzt.
- Die festgesetzte Fläche für Stellplätze im Bereich des Sondergebietes S1 wurde vergrößert.
- Die bestehende Schaltstation an der Bautzner Landstraße wurde als Versorgungsfläche festgesetzt.
- Die festgesetzte Fläche für die Energiezentrale (früher BHKW) wurde der aktuellen Planung angepasst.

Die Grundzüge des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden durch die Änderungen und Ergänzungen jedoch nicht berührt. Die von Änderungen und Ergänzungen berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Ämter wurden gesondert angeschrieben.

Die geplante Nutzung innerhalb der Grenzen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes stimmt nicht mit der Darstellung im Flächennutzungsplan überein. Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren aufgestellt, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wird. Der Flächennutzungsplan wird nach Rechtskraft des Bebauungsplanes im Wege der Berichtigung angepasst.

### **Umweltsituation/Umweltschutz**

Von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht wurde nach § 2 Abs. 4 BauGB und § 2a BauGB aufgrund des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

### **Umweltverträglichkeitsprüfung**

Im Bebauungsplan wurde eine zulässige Grundfläche i. S. des § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzt von

- insgesamt weniger als 20 000 m<sup>2</sup> (§ 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

Des Weiteren wird durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben nicht begründet, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter besteht nicht.

### **Örtliche Situation**

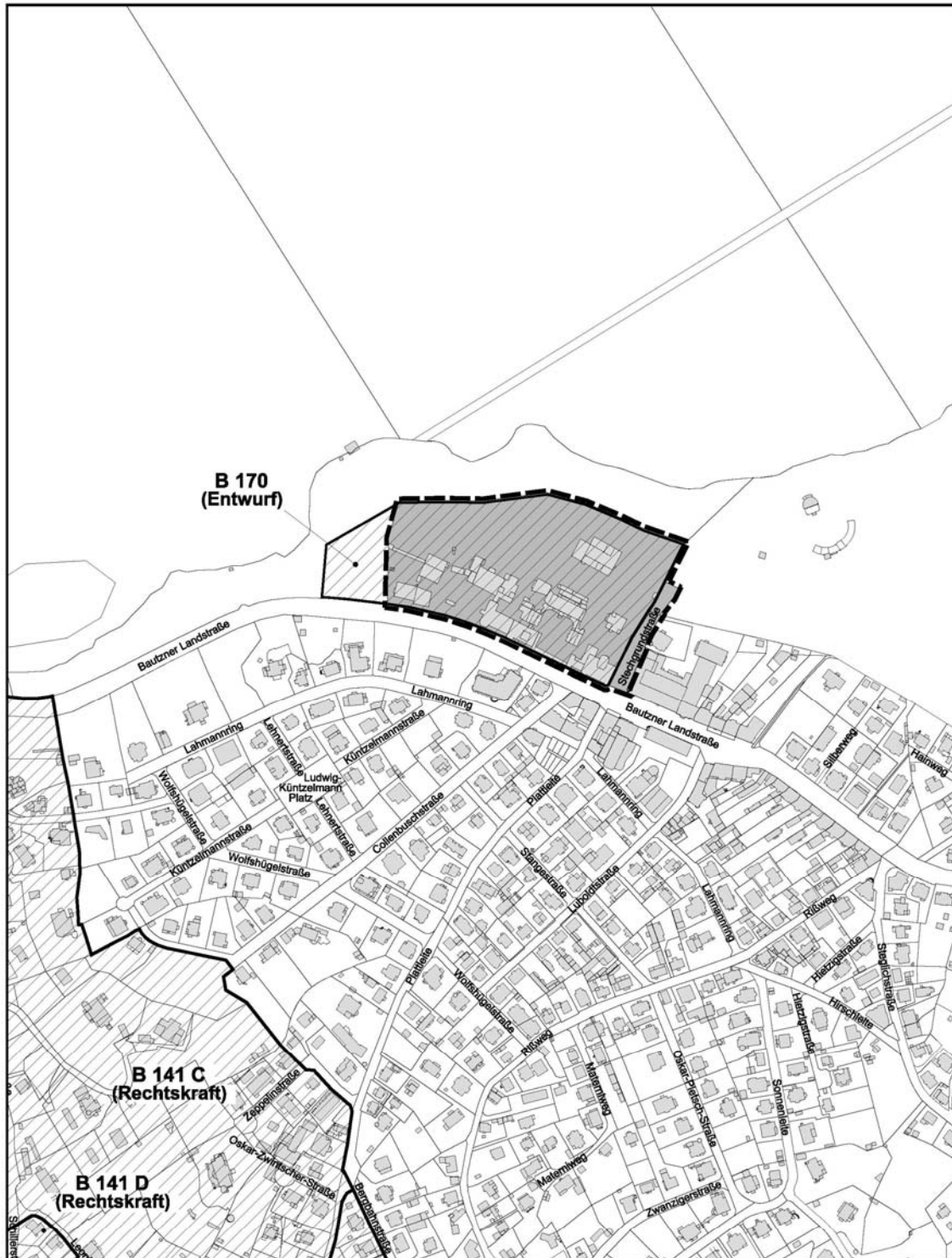
Das insgesamt circa 3,6 ha große Plangebiet liegt im Osten des Stadtgebietes, am Rande des Villengebietes Weißer Hirsch. Das Areal des ehemaligen Lahmann-Sanatoriums begründet seine besondere städtebauliche Bedeutung vor allem durch den hohen Anteil denkmalgeschützter Bausubstanz und die parkartige Anlage mit Orientierung zur Dresdner Heide.

### **Ziele des Bebauungsplanes**

Unter Berücksichtigung des § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB werden mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes folgende Planungsziele angestrebt:

- Wiedernutzbarmachung der denkmalgeschützten Bausubstanz,
- Nachverdichtung des ehemaligen Sanatorium-Geländes mit zeitgemäßen Wohngebäuden.

## Übersichtsplan



## Legende:



vorhandene B-Pläne  
und VB-Pläne



geplanter vorhabenbezogener  
Bebauungsplan Nr. 6009

Herausgeber: Stadtplanungsamt  
Stand: 11.2012  
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 Trägern 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 i. d. F. vom 22. Mai 2012, zuletzt geändert am 18. Januar 2013**

bestehend aus 6 Blättern

Blatt 1 – Rechtsplan (zeichnerische Festsetzungen) M 1 : 500

Blatt 2 – Rechtsplan (textliche Festsetzungen)

Blatt 3 – Gestaltungsplan M 1 : 500

Blatt 4 – Vorhabenplan Einfamilienhäuser M 1 : 150

Blatt 5 – Vorhabenplan Mehrfamilienhäuser M 1 : 150

Blatt 6 – Erschließungsplan M 1 : 250, geändert am 22. März 2013

Der Beschlussvorlage ist eine Verkleinerung beigelegt.

Die zum Beschluss stehenden Planunterlagen liegen zur Sitzung des Ausschusses und Stadtrates im Original M 1 : 500 vor.

**Anlage 3      Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan i. d. F. vom 22. Mai 2012, zuletzt geändert am 19. März 2013**

Die Gutachten und Anlagen zur Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegen während der Sitzung des Ausschusses und des Stadtrates zur Einsicht aus.

**Anlage 4      Durchführungsvertrag vom ...**