



Vorlage Nr.: V2282/13
Datum: 22. Mai 2013

Vorlage

Beratungsfolge

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

Zuständig: GB Stadtentwicklung

Gegenstand:

Bebauungsplan Nr. 373, Dresden-Löbtau Nr. 3, Gewerbe-Park Freiburger Straße

hier:

1. Beschluss über geänderten Geltungsbereich
2. Billigung des Entwurfs zum Bebauungsplan
3. Billigung der Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf
4. Öffentliche Auslegung des Entwurfs zum Bebauungsplan

Beschlussvorschlag:

1. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau beschließt den geänderten Geltungsbereich des Bebauungsplanes entsprechend den Anlagen 1 und 2.
2. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau billigt den Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 373, Dresden-Löbtau Nr. 3, Gewerbe-Park Freiburger Straße in der Fassung vom Januar 2013.
3. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau billigt die Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom Januar 2013.
4. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau beschließt, den Bebauungsplan Nr. 373, Dresden-Löbtau Nr. 3, Gewerbe-Park Freiburger Straße nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer von einem Monat öffentlich auszulegen und nach § 4 Abs. 2 BauGB die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

bereits gefasste Beschlüsse:

- V0887/10 vom 9. März 2011
- V1124/11 vom 29. September 2011

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:

Deckungsnachweis:

PSP-Element:
Kostenart:

Begründung:

Planungsrechtliche Situation

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau hat am 9. März 2011 nach § 2 Abs. 1 BauGB mit Beschluss-Nr. V0887/10 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde am 25. August 2011 der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB vorgestellt und hat in der Fassung vom Mai 2011 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit in der Zeit vom 15. August bis 16. September 2011 in der Stadtverwaltung Dresden im Rathaus, 1. Etage, Flurbereich, Dr.-Külz-Ring 19, 01067 Dresden öffentlich ausgelegen. Die berührten Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Ämter wurden mit Schreiben vom 8. August 2011 nach § 4 Abs. 1 BauGB um ihre Stellungnahme gebeten.

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden Stellungnahmen insbesondere zu den Belangen Umwelt, Grünordnung, stadttechnische und verkehrstechnische Erschließung abgegeben. Die Anregungen von Seiten der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind in die weitere Planung eingeflossen.

Die wesentlichen Änderungen des Bebauungsplan-Entwurfes gegenüber dem Vorentwurf sind:

- Erweiterung des Geltungsbereiches
Der Erweiterungsbereich umfasst Straßenverkehrsflächen im Einmündungsbereich der Wernerstraße in die Löbtauer Straße und umfasst auch unmittelbar an die öffentliche Planstraße A angrenzende Bauflächen, die über die neue öffentliche Planstraße A zukünftig erschlossen und städtebaulich neu geordnet werden sollen.
- verkehrstechnische Erschließung/Festsetzung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt
Um verkehrsrechtlich geordnete Zufahrten im Knotenpunktbereich und insbesondere von den zur öffentlichen Planstraße A zugeordneten Grundstücken zu sichern, werden entlang der Löbtauer Straße Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Mit dieser Festsetzung werden die Bereiche mit Zufahrten jeweils über die neue Planstraße gebündelt und die Anzahl der Zufahrten vom öffentlichen Straßenraum reduziert.
Die Anbindung der beiden Baufelder an der Löbtauer Straße, des rückwärtig gelegenen Grundstücks Löbtauer Straße 55 und des Gebäudes der Dresdner Gewerbehofgesellschaft (DGH) wird über die neue Planstraße erfolgen. Durch die Umgestaltung des gegenwärtig unsignalisierten und damit leistungsmäßig beschränkten Verkehrsknotens zu einer Knotenpunkt-Lichtsignalanlage im Bereich Wernerstraße/Löbtauer Straße werden alle erforderlichen Fahrbeziehungen in guter bis sehr guter Verkehrsqualität gewährleistet. Weiterhin wird eine verbesserte Verkehrsqualität für die Erschließungssituation der Grundstücke über die neue Planstraße erreicht.
- Hinweis auf Hochwassergefährdung des Plangebietes und ergänzende Hinweise und Empfehlungen zur Schadensminimierung
Im Sinne des vorbeugenden und nachhaltigen Hochwasserschutzes, der Hochwasserschadensminimierung, Minimierung bzw. Ausschluss von Gefährdungen von Leben und Gesundheit sowie mögliche Sachschäden wird auf die Hochwassergefährdung des Plangebietes hingewiesen. Damit wird den Grundsätzen zur Hochwasserschadensminimierung und dem Hochwasserschutz in einem Innenstadtergänzungsbereich, der seit Jahrhunderten bebaut und besiedelt war, Rechnung getragen. Es wird ergänzend darauf verwiesen, dass Hochbauten so auszubilden sind, dass bei Hochwasserereignissen größer als HQ100 Schäden auch an technischen Anlagen soweit wie möglich auszuschließen sind.
- Gliederung des Gewerbegebietes nach Art der Betriebe und Anlagen
Zum Schutz der benachbarten Nutzungen wird das Gewerbegebiet nach der Schallemission der zulässigen Betriebe und Anlagen gegliedert. Dazu werden für die einzelnen Teilflächen Emissionskontingente festgesetzt. Mit dieser Festsetzung kann eine unzulässige Beeinträchtigung der benachbarten Nutzungen vermieden werden. Die Emissionskontingente wurden gutachterlich ermittelt. Die Teilflächen sind im Rechtsplan abgegrenzt.

weitere Ergänzungen

Aussagen zur stadttechnischen Erschließung des Plangebietes auf der Grundlage des Erschließungskonzeptes des Büros VCDB; Festsetzungen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung und zum Grundwasserschutz, Festsetzung von Leitungsrechten und Festsetzungen zur Grünordnung

Form des Beteiligungsverfahrens

Das förmliche Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit erfolgt nach § 3 Abs. 2 BauGB in Form der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes für die Dauer von einem Monat. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt und um ihre Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB gebeten. Des Weiteren werden sie aufgefordert, Informationen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich und für die Vervollständigung des Umweltberichtes nach § 2 a BauGB dienlich sind, zur Verfügung zu stellen.

Umweltsituation/Umweltschutz

Entsprechend des Landschaftsplanes stellt die Fläche ein wichtiges Bindeglied zwischen dem Biotopverbund der Weißeritz im Süden und der Grünverbindung des ehemaligen Kohlebahnhofes dar. Das Plangebiet war bis zum Abbruch der Gewerbebebauung nahezu vollständig überbaut. Für die Betrachtung im Rahmen der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wird deshalb von gewerblich bebauten Verhältnissen ausgegangen. Gleichzeitig sind innerhalb des hergestellten Grünzuges bereits vergebene Ausgleichsflächen zu deklarieren. Durch die Bodensanierung waren im Vorfeld Gehölzfällungen erforderlich. Der Ersatzumfang entsprechend der Entscheidung vom 8. Dezember 2009 kann aus landschaftsgestalterischen Gründen aufgrund des erheblichen Pflanzumfanges und der begrenzten Flächenverfügbarkeit nicht vollständig im Plangebiet realisiert werden (möglicher Ersatzstandort z. B. am Ebertplatz).

Im Schalltechnischen Gutachten wurden der Verkehrslärm der angrenzenden Straßen sowie die umgebende bauliche Nutzung berücksichtigt. Zum Schutz der benachbarten Nutzungen wird das Gewerbegebiet nach der Schallemission der zulässigen Betriebe und Anlagen gegliedert. An den gekennzeichneten Fassaden sind die Geräuschmissionen, verursacht durch Verkehrslärm so hoch, dass besondere Anforderungen an den Schallschutz der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen zu stellen sind.

Vorsorglich wird darauf verwiesen, dass trotz Aufhebung der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes der Weißeritz für HQ100 auch künftig Überschwemmungen durch Ausuferung der Vereinigten Weißeritz auftreten können.

Im Plangebiet wurde im Zuge des Abbruchs der Industrieflächen eine Bodensanierung durchgeführt. Es verbleiben aber sowohl eine flächige Grundwasserkontamination sowie Restkontamination des Bodens. Die Nutzungsaufnahme in einem Teilbereich ist erst nach einer erfolgten Sanierung zulässig. Dies wurde durch eine zeitlich bedingte Festsetzung im Bebauungsplan geregelt.

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 Abs. 4 BauGB erstellt worden.

Örtliche Situation

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Löbtau. Es wird durch den Verlauf der Weißeritz, dem sogenannten Weißeritzknick im Westen tangiert. Nördlich grenzen Gewerbebauten, die sich entlang der Löbtauer Straße erstrecken, an. Unmittelbar südlich des Plangebietes befinden sich die gründerzeitlich geprägten Wohnquartiere der Freiburger Straße, Saxoniastraße und Oederaner Straße.

Bei den in Rede stehenden Flächen zwischen Hirschfelder Straße, Freiburger Straße und Weißeritzknick handelt es sich um Flächen, die ehemals vollständig gewerblich genutzt waren, jedoch in den letzten Jahrzehnten ungenutzt verkamen und als Brachflächen das negative Image dieses Stadtteiles prägten. Mit der Förderung der Stadtentwicklung im Rahmen

des Stadtteilentwicklungsprojektes Weißeritz wurden zwischen 2003 und 2008 entscheidende Impulse für die künftige Entwicklung dieses Bereiches ausgelöst. Alle brachgefallenen Gebäude wurden im Zuge dieser Entwicklung abgebrochen. Die damit frei gewordenen Flächen boten und bieten für mehrere Ziele der Stadtentwicklung attraktive Ausgangspunkte. Zu den wichtigsten Planungsansätzen zählte dabei die schrittweise Ausformung eines stadtteilübergreifenden Grünzuges auf dieser Fläche (Grünzug Weißeritz zwischen Stadtzentrum und Plauenscher Grund), der in enger Verbindung mit dem angrenzenden Areal des ehemaligen Kohlebahnhofes zu sehen ist.

Ziele des Bebauungsplanes

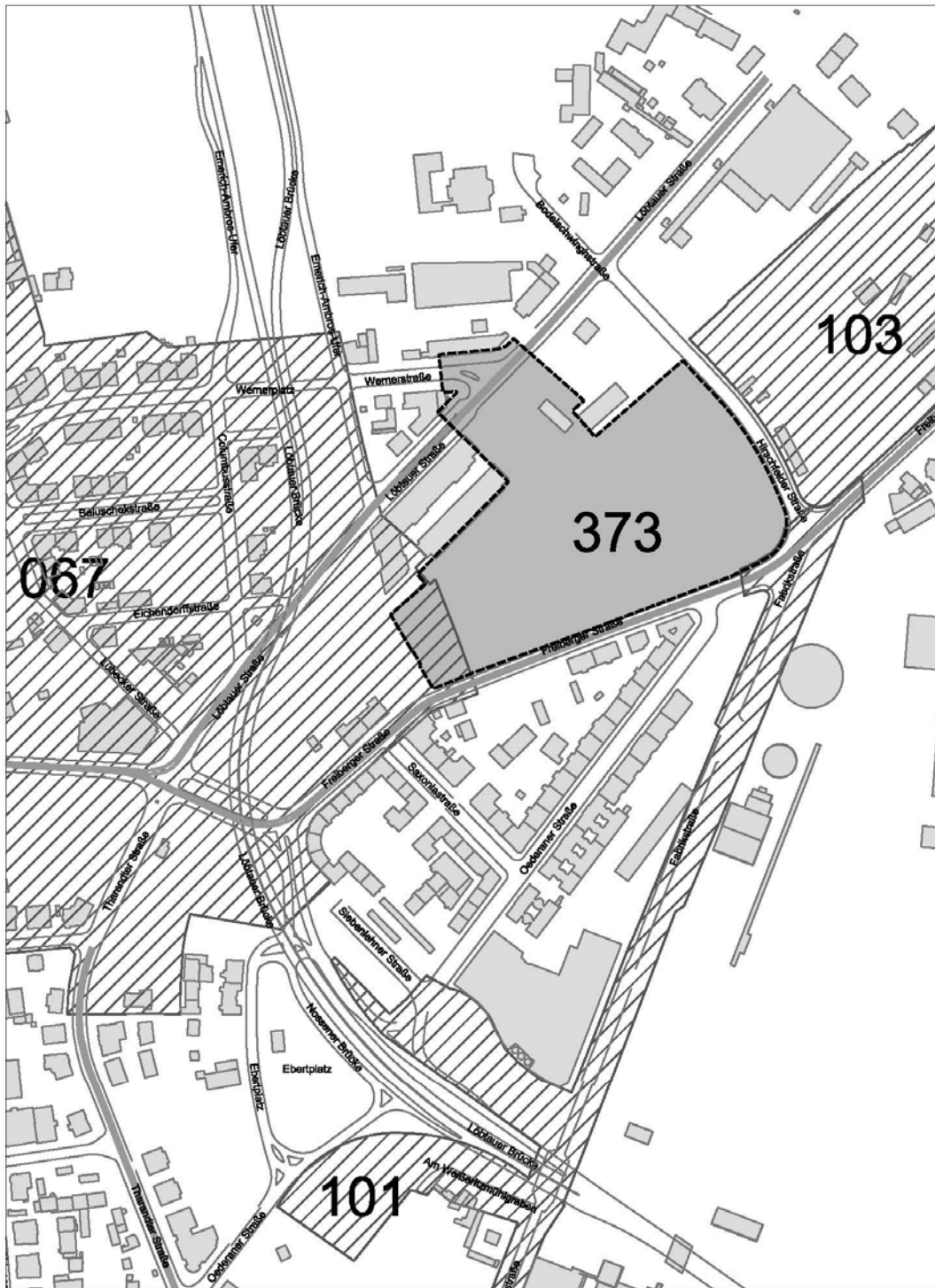
Unter Berücksichtigung des § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB werden mit dem Bebauungsplan folgende Planungsziele angestrebt:

- städtebauliche Neuordnung der Flächen des Gebietes als gewerbliche Baufläche; die Wiedereingliederung der brachgefallenen Flächen in das Stadtgefüge
- Verbesserung der städtebaulichen Situation im Umfeld des Gründer- und Gewerbezentrum durch Ansiedlung weiterer gewerblicher Nutzungen
- die Verbesserung der verkehrlichen Erschließung (neue öffentliche Planstraße, ergänzende Fuß- und Radwegeverbindungen, Vernetzung des Radweges im Weißeritzgrünzug mit den angrenzenden Stadtteilen
- Qualifizierung des Grünzuges Weißeritz.

Auf den Grundstücksflächen sollen attraktive gewerbliche Nutzungen in enger Verzahnung mit dem öffentlichen Grünzug entwickelt und angesiedelt werden.

Die Leitidee des städtebaulichen Konzeptes besteht in der Schaffung eines innerstädtischen durchgrüneten Gewerbe-Parkes, welcher auch stufenweise entwickelt werden kann. Das grüne Rückgrat wird in der Plangebietesmitte entlang des Fuß- und Radweges gebildet. Ebenso wie die Bestandsgrünflächen, sollen die Grünflächen des erweiterten Weißeritzgrünzuges öffentlichen Charakter aufweisen.

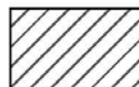
Übersichtsplan



Legende Übersichtsplan



Bebauungsplan Nr. 373
Dresden-Löbtau Nr. 3
Gewerbe-Park Freiberger Straße



Bebauungspläne

Herausgeber: Stadtplanungsamt
Stand: Januar 2013
Kartengrundlage: Städtisches Vermessungsamt

Anlagenverzeichnis:

Anlage 1 geänderter Geltungsbereich

Anlage 2 geänderter Übersichtsplan

Anlage 3 Entwurf zum Bebauungsplan i. d. F. vom Januar 2013
(bestehend aus 2 Blättern)

Der Beschlussvorlage ist eine Verkleinerung des Entwurfes beigelegt.

Die zum Beschluss stehenden Planunterlagen liegen zur Sitzung des Ausschusses im Original M 1 : 1000 vor.

Anlage 4 Begründung und Umweltbericht zum Bebauungsplan-Entwurf i. d. F. vom Januar 2013

Die Gutachten/Quellen zur Begründung des Bebauungsplan-Entwurfes liegen während der Sitzung des Ausschusses zur Einsicht aus.

Helma Orosz