



Vorlage Nr.: V2856/14
Datum: 29. April 2014

Vorlage

Beratungsfolge

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

Zuständig: GB Stadtentwicklung

Gegenstand:

Bebauungsplan Nr. 387, Dresden-Altstadt II Nr. 25, Wohnbebauung Chemnitzer Straße

hier:

1. Billigung des Entwurfs zum Bebauungsplan
2. Billigung der Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf
3. Durchführung des Beteiligungsverfahrens zum Bebauungsplan-Entwurf

Beschlussvorschlag:

1. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau nimmt zur Kenntnis, dass von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wurde und stattdessen die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit auf Grundlage von § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB stattgefunden hat.
2. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau billigt den Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 387, Dresden-Altstadt II Nr. 25, Wohnbebauung Chemnitzer Straße, in der Fassung vom 1. April 2014 (Anlage 1).
3. Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis, dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde.
4. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau billigt die Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 1. April 2014 (Anlage 2).

5. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau beschließt, den Bebauungsplan Nr. 387, Dresden-Altstadt II Nr. 25, Wohnbebauung Chemnitzer Straße, nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 Alternative 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer von einem Monat öffentlich auszulegen und nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 Alternative 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

bereits gefasste Beschlüsse:

V1629/12 vom 9. Mai 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:

Deckungsnachweis:

PSP-Element:

Kostenart:

Begründung:

Planungsrechtliche Situation

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau hat am 9. Mai 2012 nach § 2 Abs. 1 BauGB mit Beschluss-Nr. V1629/12 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.

Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Nachverdichtung. Demzufolge soll er im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, ohne Aufstellung eines Umweltberichtes, ohne Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und ohne Umwelterklärung aufgestellt werden.

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

Umweltsituation/Umweltschutz

Das Plangebiet wird durch Wohnbebauung eingesäumt. Die Flächen im Quartierinneren gehören überwiegend zu den vorstehenden Wohngebäuden und werden z. T. als Gartenland bzw. als Freiflächen genutzt. Innerhalb des Plangebietes befindet sich weiterhin eine annähernd komplett versiegelte, ehemals gewerblich genutzte Fläche.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll den Vorschriften des § 1 a BauGB Rechnung getragen werden, indem mit der angestrebten Entwicklung insbesondere eine maßvolle Nachverdichtung bzw. Wiedernutzbarmachung von Flächen verfolgt wird.

Um den Maßgaben einer nachhaltigen und umweltgerechten Planung zu folgen und dies zu dokumentieren, wurden Fachbeiträge sowie Gutachten erstellt und daraus entsprechende Aussagen zu umweltrelevanten Sachverhalten abgeleitet.

- Das Plangebiet ist von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche betroffen.
 - Kennzeichnung der betroffenen Fassaden und Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm entsprechend dem schalltechnischem Gutachten des Ingenieurbüros TBL Dresden GbR
- Im Plangebiet befinden sich aufgrund einer ehemals gewerblichen Nutzung Teilflächen, die erheblich mit Schadstoffen belastet sind.
 - Kennzeichnung der Altlastenflächen und Festsetzungen zum Umgang mit den belasteten Böden in Form von Auskofferungen und Neuverfüllungen bzw. Versiegelung der Fläche entsprechend dem Altlastengutachten der Erdbaulaboratorium Dresden GmbH
- Der zu überplanende Bereich ist für den Arten- und Biotopschutz insgesamt als gering- bis mittelwertig einzuschätzen.
 - Festsetzung einer ökologischen Baubegleitung, von Ersatzmaßnahmen zum Artenschutz in Form von Brutplätzen für bestimmte Vogelarten und Fledermausquartieren sowie zum Erhalt von Großbäumen entsprechend dem Artenschutzfachbeitrag des Büros MEP Plan GmbH
- Im Plangebiet befinden sich eine Vielzahl von Großgehölzen mit zum Teil beträchtlichen Wuchshöhen sowie Gehölz- und Ruderalflächen.
 - Festsetzungen zum Erhalt von Einzelbäumen und einer Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie zu Pflanzmaßnahmen entsprechend dem grünordnerischen Fachbeitrag des Büros Grünzeug Dresden
 - Festsetzung weiterer Maßnahmen in Form von Fassaden- und Dachbegrünungen, wasserdurchlässigen Belägen etc.
- Der Grundwasserflurstand wird mit über 3 m angegeben. Die Gefährdung des Grundwassers ist dadurch als gering einzuschätzen.
Im Plangebiet befindet sich kein Oberflächengewässer.
 - keine Maßnahmen erforderlich
- Im Umweltatlas Dresden wird das Plangebiet der Zone 2 - Zone mit mäßig thermischer stadtklimatischer Veränderung gegenüber den Freilandverhältnissen - zugeordnet.
 - keine Maßnahmen erforderlich
- Das Plangebiet liegt an der mäßig befahrenen Chemnitzer Straße, was zu einer lufthygienischen Belastung führt, während die anderen Straßen eher schwach befahren sind.

- Festsetzung zu Grundrissgestaltungen an der Chemnitzer Straße
- Eine natürliche Versickerung von Wasser ist im Plangebiet zwar ungünstig, aber bei Durchstoßen der Schluffschicht möglich.
 - Festsetzung von Maßnahmen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung

Umweltverträglichkeitsprüfung

Der Bebauungsplan dient der Nachnutzung einer ehemals gewerblich genutzten Brache sowie der maßvollen Nachverdichtung. Somit sind die Voraussetzungen gegeben, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, ohne Aufstellung eines Umweltberichtes (§ 2 a BauGB), ohne die Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind (§ 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB) und ohne zusammenfassende Erklärung nach § 10 Absatz 4 BauGB aufzustellen. Der Schwellenwert der zulässigen Grundfläche i. S. des § 19 Absatz 2 Baunutzungsverordnung, d.h. eine Größe der Grundfläche von insgesamt 20.000 m² wird durch das Vorhaben mit einer zulässigen Grundfläche von ca. 10.000 m² deutlich unterschritten (§ 13 a Absatz 1 Nr. 1 BauGB).

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

Frühzeitige Beteiligung

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 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Sofern keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 stattfindet, ist ortsüblich bekannt zu machen, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich auch innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann. Im Amtsblatt 9-10/2013 vom 28. Februar 2013 erfolgte die entsprechende Bekanntmachung. Die Unterlagen wurden entsprechend § 13 a Absatz 3 Nr. 2 BauGB vom 18. März bis einschließlich 5. April 2013 zur Einsicht im Rathaus, 1. Etage, Flurbereich, Dr.-Külz-Ring 19, 01067 Dresden, bereit gehalten. Während dieser Frist konnten Äußerungen vorgebracht werden. Des Weiteren wurde die Öffentlichkeit über die Neuordnung des Gebietes sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung in einer öffentlichen Erörterung am 26. März 2013 im Ratssaal Nöthnitzer Straße 2, unterrichtet. Die vorgetragenen Äußerungen wurden im Rahmen der Auswertung überprüft und flossen in diese Vorlage ein.

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung

Über 60 Bürgerinnen und Bürger beteiligten sich (teilweise in Form von Unterschriftenlisten) an diesem Verfahrensschritt. Sowohl in der öffentlichen Erörterung als auch im Beteiligungsverfahren wurde Belange vorgetragen, die sich schwerpunktmäßig auf folgende Themen bezogen:

- Kritik an der Bebauung bis in das Quartierinnere und
- Einwände gegen den Verlust an Grün-, Spiel- und Freiflächen sowie an Großgrün.

Die Anregungen von Seiten der Öffentlichkeit sind überwiegend in die nunmehr vorliegende Planung eingeflossen.

Hinzu kam, dass im Juli 2013 an das Stadtplanungsamt durch den Eigenbetrieb Kindertageseinrichtungen die Forderung herangetragen wurde, die Einordnung einer im Ortsamtsbereich Plauen (westliche Südvorstadt) dringend benötigten Kindertageseinrichtung planerisch zu sichern.

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

- eine deutliche Reduzierung der Baurechte im Quartierinneren zum Erhalt des schützenswerten Großgrüns
- die Einordnung einer Gemeinbedarfsfläche (Kindertageseinrichtung) mit einer im Quartierinneren gelegenen Spiel- und Freifläche
- die Untersetzung der Festsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfes durch die Ergebnisse der Gutachten zu Immissionsschutz, Altlasten, Grünordnung und Artenschutz.

Form des Beteiligungsverfahrens

Das förmliche Beteiligungsverfahren erfolgt nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 in Anwendung des § 13 Abs. 2 Nr. 2 Alternative 2 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 werden hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt und in Anwendung des § 13 Abs. 2 Nr. 3 Alternative 2 BauGB um ihre Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB gebeten.

Örtliche Situation

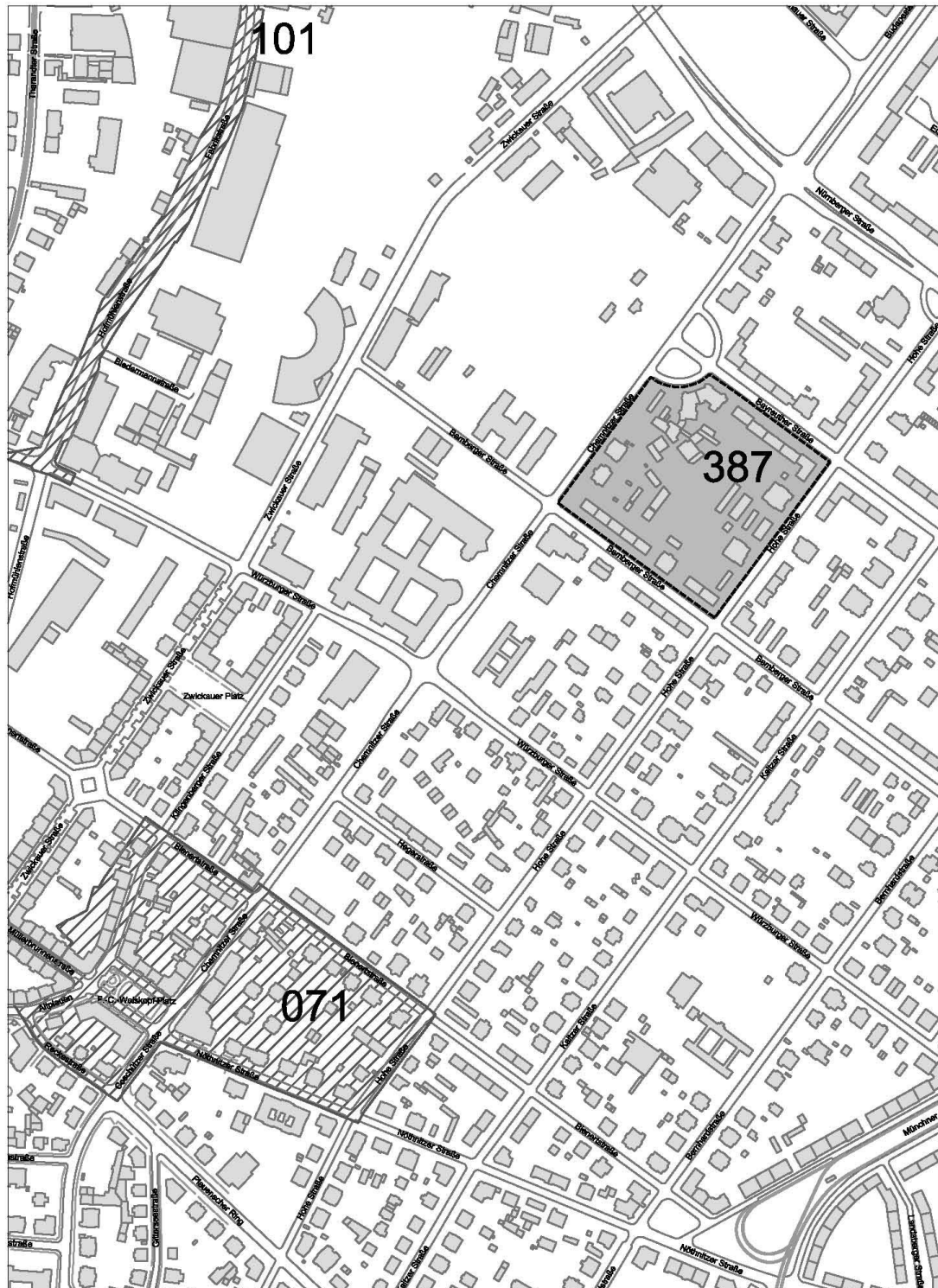
Das Plangebiet liegt im Süden des Stadtgebietes und ist über die Budapester Straße von der lediglich ca. 2 km entfernten Altstadt gut erreichbar. Das zu überplanende Areal umfasst eine Fläche von ungefähr 3,4 ha. Die Flurstücke des räumlichen Geltungsbereiches befinden sich zu Teilen in der Gemarkung Altstadt II (nordöstlicher Teil) und zu Teilen in der Gemarkung Plauen (südwestlicher Teil). Das Plangebiet wird von folgenden öffentlichen Straßen umschlossen: Chemnitzer Straße, Bayreuther Straße, Hohe Straße und Bamberger Straße. Während sich nach Norden, Osten und Süden Wohnquartiere an das Plangebiet anschließen, befindet sich westlich der Chemnitzer Straße der als Sachgesamtheit unter Denkmalschutz stehende „Alte Annenfriedhof“. Der zu überplanende Bereich wird durch den Straßenträumen zugewandte Wohngebäude, die teilweise Kulturdenkmale sind, sowie eine nunmehr brach gefallene Gewerbefläche geprägt. Das Quartier zeichnet sich in einigen Innenhöfen durch einen größeren Baumbestand aus.

Ziele des Bebauungsplanes

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

- Schließung des Straßenraumes zur Chemnitzer Straße
- Liquidierung einer Gewerbebrache und maßvolle Nachverdichtung des Quartierinneren unter Erhalt von Großgrün und zusammenhängender Grünbereiche
- Festsetzung von 5 Bauflächen für Wohngebäude in 2. Reihe
- Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche (Kindertageseinrichtung).

Übersichtsplan



Legende Übersichtsplan

 Bebauungsplan Nr. 387
 Dresden-Altstadt II Nr. 25
 Wohnbebauung Chemnitz Straße

 Bebauungspläne

Herausgeber: Stadtplanungsamt
 Stand: März 2014
 Kartengrundlage: Städtisches Vermessungsamt

Anlagenverzeichnis:

- Anlage 1 Entwurf zum Bebauungsplan i. d. F. vom 1. April 2014
bestehend aus 2 Blättern
Blatt 1 – Rechtsplan – zeichnerische Festsetzungen
Blatt 2 – Rechtsplan – textliche Festsetzungen
Der Beschlussvorlage ist eine Verkleinerung des Entwurfes beigelegt.
Die zum Beschluss stehenden Planunterlagen liegen zur Sitzung des Ausschusses im Original M 1:1.000 vor.
- Anlage 2 Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf i. d. F. vom 1. April 2014
Die Gutachten und Fachbeiträge zur Begründung des Bebauungsplan-Entwurfs liegen während der Sitzung des Ausschusses zur Einsicht aus.
- Anlage 3 Gestaltungsplan zum Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 1. April 2014
Der Beschlussvorlage ist eine Verkleinerung beigelegt. Sie dient der Information und der Erläuterung der planerischen Zielstellung.
- Anlage 4 Abwägungstabelle zum Umgang mit den Äußerungen der Öffentlichkeit zur frühzeitigen Beteiligung
- nicht öffentlich -
Die Akte mit den Stellungnahmen der Öffentlichkeit liegt als Kopie der Originale während der Sitzung des Ausschusses vor.
Die Tabelle dient der Information über den Umgang mit den eingegangenen Äußerungen und stellt noch keine abschließende Abwägung i. S. d. § 1 Abs. 7 BauGB dar.

Helma Orosz