



Vorlage Nr.: V0112/14
Datum: 4. November 2014

Vorlage

Beratungsfolge

Dienstberatung der Oberbürgermeisterin Ältestenrat Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau	nicht öffentlich nicht öffentlich nicht öffentlich	zur Information beratend 1. Lesung (federführend)
Ortsbeirat Neustadt Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau Stadtrat	öffentlich nicht öffentlich öffentlich	beratend beratend beschließend

Zuständig: GB Stadtentwicklung

Gegenstand:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 699, Dresden-Neustadt, Wohnen Obere Neustadt
Hans-Oster-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 Anlage 1 ersichtlich.
2. Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde.
3. 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 kann.

4. 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.
5. Der Stadtrat beschließt aufgrund des § 10 Abs. 1 BauGB den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 699, Dresden-Neustadt, Wohnen Obere Neustadt Hans-Oster-Straße in der Fassung vom 30. September 2013 (zuletzt geändert am 20. Juni 2014), 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:

- V2747/14 vom 12. März 2014

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:

Werte der Anlagenbuchhaltung:

Buchwert:

Verkehrswert:

Bemerkungen:

Begründung:

Planungsrechtliche Situation

Der Vorhabenträger, die Projektgesellschaft Wohnen am Alaunpark hat am 12. September 2013 die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens beantragt. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau hat am 12. März 2014 nach § 2 Abs. 1 i. V. m. § 12 Abs. 2 BauGB mit Beschluss Nr. V2747/14 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen.

Der Vorhabenträger beabsichtigt vier Mehrfamilienhäuser und 13 Reihenhaushausgruppen mit 39 Reihenhäusern einschließlich der erforderlichen Erschließung auf einer abgeräumten freien Brachfläche an der Tannenstraße/Ecke Hans-Oster-Straße zu errichten.

Durch die geplante Wohnbebauung wird eine innerstädtisch vorgeprägte Fläche bei sparsamem Umgang mit Ressourcen revitalisiert. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient somit der Wiedernutzbarmachung von Flächen, 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 BauGB, sondern auf der Grundlage von § 13 a Abs. 3 Nr. 2 stattfand, wurde ortsüblich bekannt gemacht, 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 43/2013 erfolgte die entsprechende Bekanntmachung.

Die Unterlagen wurden entsprechend § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB vom 4. bis 18. November 2013 im Rathaus, 1. Etage, Flurbereich, Dr.-Külz-Ring 19, 01067 Dresden ausgehängt und zusätzlich im Stadtplanungsamt zur Einsicht bereit gehalten. Während dieser Frist konnten Äußerungen vorgebracht werden. Sie wurden im Rahmen der Auswertung aller Äußerungen überprüft und flossen in diese Vorlage ein.

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 vom 22. April bis 23. Mai 2014. 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 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 berührten 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 Plangebiets entwickelt. Im Flächennutzungsplan ist für das Areal eine Wohnbaufläche dargestellt.

Umweltsituation/Umweltschutz

Schallschutz

Die schalltechnische Verträglichkeit des geplanten Vorhabens mit der umgebenden Bebauung sowie die Auswirkungen der vorhandenen Verkehrsbelastung auf die geplanten Nutzungen wurden in einem Schallschutzgutachten untersucht. Auf der Basis des Gutachtens wurden Festsetzungen getroffen, die der Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse dienen.

Verkehrslärm

Im schalltechnischen Gutachten werden für das Plangebiet Überschreitungen der Orientierungswerte prognostiziert. Da aus städtebaulichen Gründen keine aktiven Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der geplanten Bebauung durchgeführt werden sollen, ist es erforderlich, besondere Anforderungen an den Schallschutz der Außenbauteile von Aufenthalts- und Schlafräumen sowie von Büroräumen zu stellen. Die betroffenen Fassaden sind entsprechend dem jeweils festgesetzten Lärmpegelbereich nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zu errichten.

Grünordnung und Artenschutz

Im Planverfahren nach § 13 a BauGB kann die vertiefende Bearbeitung grünordnerischer Themen einschließlich Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung entfallen. Die im Plan getroffenen grünordnerischen Festsetzungen stützen sich auf das grünordnerische Gesamtkonzept des Quartiers und auf das konkret geplante Vorhaben. Das Gestaltungskonzept für die Außenanlagen wurde vom Büro Brod-Kilian Landschaftsarchitekten entwickelt und ist in den Plänen dargestellt.

Mit der Freihaltung von unbefestigten Flächen, der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und der Realisierung von Dachbegrünungen können die Auswirkungen des Vorhabens auf Boden, Natur und Landschaft gemindert werden.

Es besteht keine Nachbarschaft zu Schutzgebieten des Naturschutzrechts wie FFH- oder Europäischen Vogelschutzgebieten. Die artenschutzrechtliche Prüfung gemäß § 42 BNatSchG ergab keine Anhaltspunkte für die Betroffenheit von streng und besonders geschützten Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und Arten der Vogelschutzrichtlinie. Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich im Plangebiet keine Brut- und Lebensstätten dieser Arten, sodass der Planung keine artenschutzrechtlichen Belange entgegenstehen.

Örtliche Situation

Das Plangebiet befindet sich im Ortsamtsbereich Neustadt, ca. 1,5 km nördlich von der Innenstadt entfernt. Es liegt am südlichen Rand der ehemals vorrangig militärisch genutzten Kasernenstadt Albertstadt und tangiert den nördlichen Rand des für die umgebenden, dicht besiedelten Gebiete bedeutsamen Alaunparks. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich darüber hinaus das Naherholungsgebiet der Dresdner Heide, die Sanierungsgebiete Äußere Neustadt und Hechtviertel sowie überörtliche Einrichtungen des Freistaates und des Bundes.

Das Areal liegt oberhalb einer Gelände-Terrassenstufe und ist selbst fast eben. Es wird im Osten von der Hans-Oster-Straße begrenzt, nördlich schließt sich der sanierte Gebäudekomplex des Mitteldeutschen Rundfunks an und südlich befindet sich die Tannenstraße. Im Westen grenzt ein Altenpflegeheim in Abschirmung zur Königsbrücker Straße an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Flurstück 2865/10 der Gemarkung Neustadt und hat eine Größe von ca. 1,8 ha. Das Gelände ist unbebaut und liegt brach.

Vom Plangebiet bestehen Blickbeziehungen zum Gründerzeitgebiet Äußere Neustadt bis hin zur Dresdner Altstadt. Über die Grünnetzungen bestehen Anbindungen an das Landschaftsschutzgebiet Dresdner Heide und den Prießnitzgrund.

Das Plangebiet ist verkehrlich über die Tannenstraße und die Hans-Oster-Straße direkt an die Hauptverkehrsachsen Königsbrücker Straße und Stauffenbergallee und den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Die Infrastruktur der Äußeren Neustadt zur Nahversorgung ist fußläufig erreichbar. In direkter Nähe sind Kindertageseinrichtungen sowie Schulangebote vorhanden.

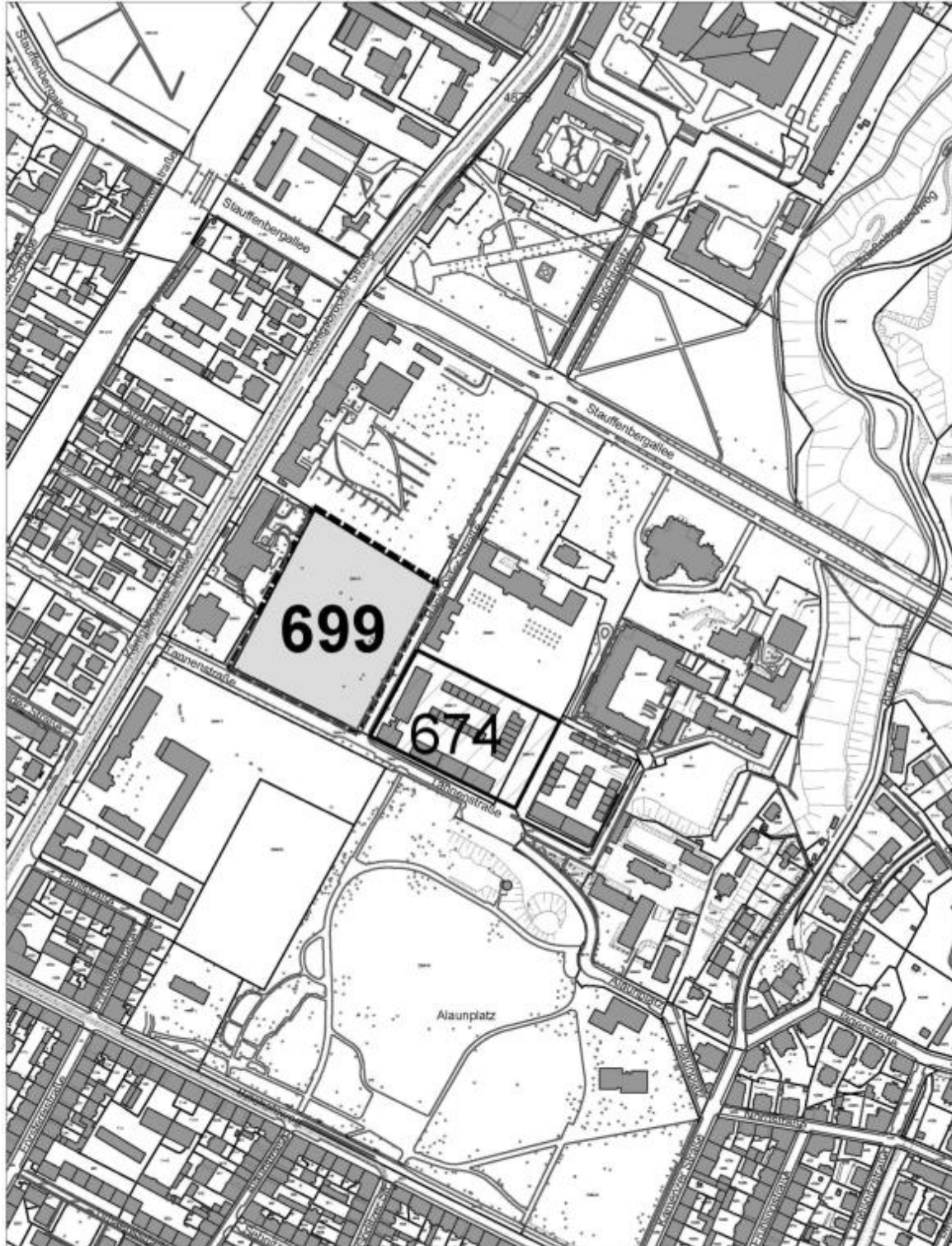
Ziele des Bebauungsplanes

Die vom Vorhabenträger verfolgte Planung steht in mehrfacher Hinsicht in Übereinstimmung mit den übergeordneten Stadtentwicklungszielen zur Innenentwicklung. Für den Bereich der Oberen Neustadt wird durch die Schaffung attraktiver, nachfrageorientierter Wohnangebote in Ergänzung und als Alternative zum gründerzeitlichen Geschosswohnungsbau der Äußeren Neustadt eine demographische Stabilisierung und Bindung der Bevölkerungsstruktur erzielt.

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

- Identifizierung des Standorts als Handlungsschwerpunkt der Stadtentwicklung entsprechend dem Planungsleitbild Innenstadt für die Obere Neustadt
- Nutzung der Potenziale und Lagegunst des Standortes für die städtebauliche Entwicklung des ungenutzten Geländes entlang der Tannenstraße und Hans-Oster-Straße
- Bauliche Wiedernutzbarmachung und Arrondierung einer innerstädtischen Brachfläche, sparsamer Umgang mit Boden durch die Revitalisierung einer baulich vorgeprägten Fläche
- Schaffung eines Wohnungsbaustandortes für ein vielfältiges nachfrageorientiertes Angebot als Alternative und Ergänzung zum Geschosswohnungsbau in der Äußeren Neustadt
- Komplettierung des Wohnstandortes mit der erforderlichen Infrastruktur an Wegen, Parkplätzen/Tiefgaragen, Spielflächen und Gärten für die Mieter und Eigentümer
- Formulierung einer neuen städtebaulichen Einheit in einer modernen Formensprache durch Ausbildung einer regelmäßigen Struktur mit vorgegebenen Baufluchten in Fortsetzung der vorgefundenen historischen Situation der Albertstadt
- Konzipierung einer regelmäßigen Struktur mit vorgegebenen Baufluchten in Fortsetzung der vorgefundenen historischen Situation der Albertstadt zu einer neuen städtebaulichen Einheit in einer modernen Formensprache

Übersichtsplan



Legende Übersichtsplan



angrenzender Vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. 674, Wohnen
Obere Neustadt Tannenstraße



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 699
Dresden-Neustadt
Wohnen Obere Neustadt Hans-Oster-Straße

Herausgeber: Stadtplanungsamt
Stand: Dezember 2013
Kartengrundlage: Städtisches Vermessungsamt

Anlagenverzeichnis:

- Anlage 1 Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
– Öffentlich –

Beschlussvorlage für den Stadtrat zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Die Akte mit den Stellungnahmen 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
– Nicht öffentlich –

- Anlage 2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan i. d. F. vom 30. September 2013 (zuletzt geändert am 20. Juni 2014)
– Öffentlich –

bestehend aus 5 Blättern:

Blatt 1 – Rechtsplan

Blatt 2 – Rechtsplan, textliche Festsetzungen

Blatt 3 – Erschließungsplan

Blatt 4 – Gestaltungsplan

Blatt 5 – Vorhabenplan (Visualisierungen)

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 20. Juni 2014
– Öffentlich –

Die Gutachten/Quellen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegen während der Sitzung des Ausschusses und Stadtrates zur Einsicht aus.

- Anlage 4 Durchführungsvertrag vom 18. Juli 2014
– nicht öffentlich –