



Vorlage Nr.: V0972/16
Datum: 23. März 2016

Vorlage

Beratungsfolge

Dienstberatung des Oberbürgermeisters Ältestenrat Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr		nicht öffentlich nicht öffentlich nicht öffentlich	zur Information beratend 1. Lesung (beschließendes Gremium)
Ortsbeirat Pieschen Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr		öffentlich öffentlich	beratend beschließend

Zuständig: GB Stadtentw, Bau und Verkehr

Gegenstand:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6022, Dresden-Trachau, Wohnbebauung Neuländer Straße

hier:

1. Änderung der Grenze des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
2. Billigung des Entwurfs zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
3. Billigung der Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf
4. Durchführung des Beteiligungsverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurf

Beschlussvorschlag:

1. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr beschließt nach § 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB, den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 6022 entsprechend Anlage 2 zu ändern.
2. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr nimmt zur Kenntnis, dass von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wurde. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit auf Grundlage von § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB hat stattgefunden.

3. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr billigt den Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6022, Dresden-Trachau, in der Fassung vom 27. November 2015 (Anlage 3).
4. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr nimmt zur Kenntnis, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde.
5. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr billigt die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 27. November 2015 (Anlage 4).
6. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr beschließt, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6022, Dresden-Trachau, 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 betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

bereits gefasste Beschlüsse:

V2853/14 Vom 4. Juni 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 Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr hat am 4. Juni 2014. nach § 2 Abs. 1 i. V. m. § 12 Abs. 2 BauGB mit Beschluss Nr. V2853/14 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen.

Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen, 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Änderung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll gegenüber dem Aufstellungsbeschluss im Bereich des städtischen Flurstücks 332 auf die Fläche, die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsfläche notwendig ist, reduziert werden.

Eine potenzielle Baulandentwicklung im Umfeld, die zusätzliche Flächen zur Erschließung erforderte, wäre Gegenstand weiterer Bebauungsplanverfahren. Insofern besteht für die Flächen, die aus dem Geltungsbereich ausgenommen werden sollen, zurzeit kein unmittelbares Planungserfordernis.

Die Reduzierung des räumlichen Geltungsbereiches im Norden ist damit begründet, dass diese Fläche zwischenzeitlich bebaut wurde und damit auch hier kein Planungserfordernis besteht.

Umweltsituation/Umweltschutz

Eine spezielle Artenschutzprüfung ist nicht erforderlich, da nach Prüfung durch die untere Naturschutzbehörde keine Anzeichen für besonders oder streng geschützte Arten im Plangebiet bestehen.

Für zwei höhlenreiche Biotopbäume und die hier entfallenden Brut- und Lebensstätten wurden durch das Umweltamt Ersatzmaßnahmen vorgeschrieben.

Im Gebiet vorhandene wertvolle Großgehölze sollen zum Erhalt festgesetzt werden.

Da das Plangebiet insbesondere den Schallimmissionen durch die BAB 4 ausgesetzt ist, wurde eine Schallschutzprognose für das Gebiet erstellt. Danach entstehen durch die geplante Wohnungsbauentwicklung keine grundsätzlichen Konflikte. Entsprechend der Ergebnisse des Gutachtens sollen Festsetzungen zum passiven Lärmschutz aufgenommen werden.

Umweltverträglichkeitsprüfung

Die nach Bebauungsplan zulässige Grundfläche beträgt insgesamt weniger als 20.000 m² (§ 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Des Weiteren wird durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. In § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannte Schutzgüter werden nicht beeinträchtigt.

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 innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann. Im Amtsblatt 30-31/2014 erfolgte die entsprechende Bekanntmachung. Die Unterlagen wurden gemäß § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB vom 11. August bis 8. September 2014 zur Einsicht im Rathaus, 1. Etage, Flurbereich, Dr.-Külz-Ring 19, 01067 Dresden bereit gehalten. Während dieser Frist konnten Äußerungen vorgebracht werden.

Darüber hinaus wurde zur frühzeitigen Information der Öffentlichkeit am 3. September 2014 im Bürgersaal des Rathauses Pieschen eine Bürgerversammlung durchgeführt, in der die Konzeption und die Auswirkungen der Planung erläutert wurden.

Die im Rahmen der frühzeitigen Information der Öffentlichkeit vorgetragenen Anmerkungen betrafen in erster Linie Flächen außerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6022. Lediglich hinsichtlich der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6022 geplanten öffentlichen Verkehrsfläche auf dem städtischen Flurstück 332 wurden dahin gehend Bedenken geäußert, dass diese eine öffentliche Erschließung des Gesamtgebietes, d. h. der angrenzenden Flächen verhindere. Dies ist jedoch nicht der Fall, da die angesprochene öffentliche Verkehrsfläche im Gegenteil die öffentliche Erschließung der angrenzenden Flächen vorbereitet.

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 Stadtteil Trachau und wird nördlich durch die Neuländer Straße und östlich, südlich und westlich durch Kleingärten bzw. gärtnerisch genutzte Grundstücke begrenzt. Die nähere Umgebung ist darüber hinaus geprägt von Wohnbebauung. Nördlich der Neuländer Straße befinden sich Behörden des Freistaats (Landesamt für Verfassungsschutz und Landeskriminalamt).

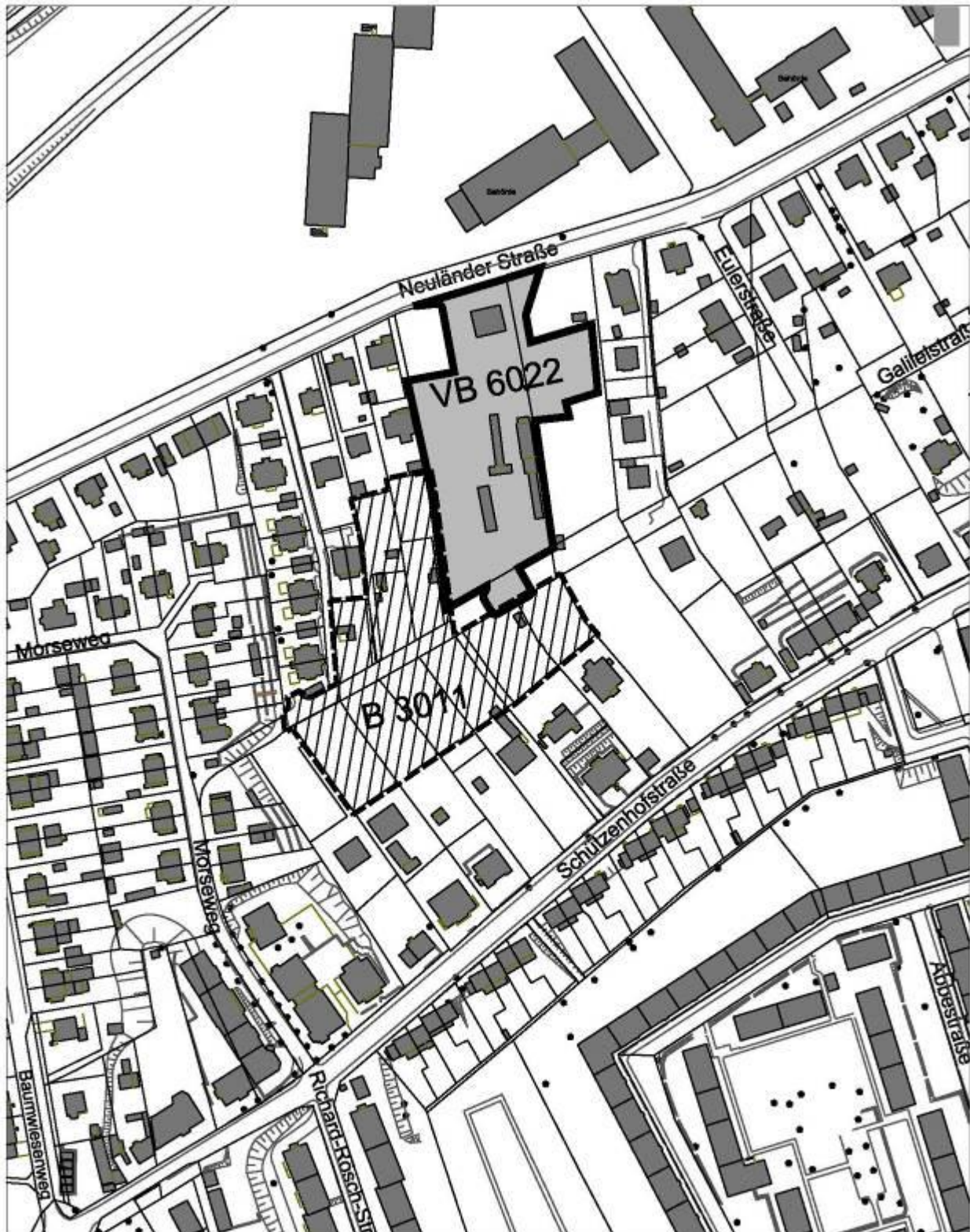
Die Fläche wurde als gewerblich betriebene Gärtnerei genutzt und liegt momentan brach.

Ziele des Bebauungsplanes

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

- Angemessene Verdichtung vorhandener Siedlungsstrukturen
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Wohnraum in Form von Einfamilienhäusern
- Sicherung des wertvollen Baumbestands
- Sicherung der Erschließung des Baugebietes
- Sicherung der Option zur weiteren wohnbaulichen Entwicklung im Quartier.

Übersichtsplan



Vorhaben- und Bebauungspläne der Umgebung



Grenze Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6022
Dresden-Trachau
Wohnbebauung Neuländer Straße

Herausgeber: Stadtplanungsamt
Stand: Januar 2015
Kartengrundlage: Amt für Geodaten und Kataster

Anlagenverzeichnis:

Anlage 1 Geltungsbereich

Anlage 2 Änderung des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Übersichtsplan zum geänderten Geltungsbereich, Stand Entwurf i. d. F. vom 27. November 2015

Maßgebend ist der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im M 1 : 500

Anlage 3 Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan i. d. F. vom 27. November 2015.

bestehend aus 4 Blättern

Blatt 1 – Rechtsplan (Vorhabenplan) – zeichnerische Festsetzungen

Blatt 2 – Rechtsplan (Vorhabenplan) – textliche Festsetzungen

Blatt 3 – Erschließungsplan Verkehr

Blatt 4 – Erschließungsplan Medien

Der Beschlussvorlage ist eine Verkleinerung des Entwurfes beigefügt.

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

Anlage 4 Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf i. d. F. vom 27. November 2015.

Die Quellen zur Begründung des Bebauungsplan-Entwurfs liegen während der Ausschusssitzung zur Einsicht aus.

Dirk Hilbert