



Vorlage Nr.: V1650/17
Datum: 17. Mai 2017

Vorlage

Beratungsfolge

Dienstberatung des Oberbürgermeisters		nicht öffentlich	zur Information
Ältestenrat		nicht öffentlich	beratend
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr		nicht öffentlich	1. Lesung (federführend)
Ortsbeirat Prohlis		öffentlich	beratend
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr		nicht öffentlich	beratend (federführend)
Stadtrat		öffentlich	beschließend

Zuständig: GB StadtentwBauVerkLieg

Gegenstand:

Bebauungsplan Nr. 336, Dresden-Strehlen Nr. 3, Wohnanlage Geystraße Süd

hier:

1. Abwägungsbeschluss
2. Satzungsbeschluss sowie Billigung der Begründung

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat prüft die während des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB zum Bebauungsplan abgegebenen Stellungnahmen. Der Stadtrat beschließt über die Abwägung wie aus Anlage 1 ersichtlich.
2. Der Stadtrat beschließt nach § 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB den geänderten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 336 entsprechend Anlage 2.
3. Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis, dass der Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht und die Anpassung des Flächennutzungsplanes nach in Kraft treten des Bebauungsplanes im Wege der Berichtigung erfolgt.

4. Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis, dass der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren geändert wurde, von einer erneuten öffentlichen Auslegung jedoch abgesehen werden kann.
5. Der Stadtrat beschließt aufgrund des § 10 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan Nr. 336, Dresden-Strehlen Nr. 3, Wohnanlage Geystraße Süd in der Fassung vom 3. September 2015, zuletzt geändert am 20. Juli 2016, bestehend aus der Planzeichnung mit Zeichenerklärung sowie zeichnerischen und textlichen Festsetzungen als Satzung und billigt die Begründung hierzu.

bereits gefasste Beschlüsse:

- V2824-SB81-08 vom 26. November 2008
- A0750-SB85-09 vom 18. März 2009
- A0735/13 vom 11. November 2013
- V2932/14 vom 25. 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:**Werkstattverfahren**

Die Landeshauptstadt Dresden führte in der Zeit Dezember 2008 bis März 2009 ein städtebauliches Werkstattverfahren für das Gebiet der südlichen Geystraße (Areal des ehemaligen Feierabendheimes „Olga Körner“) durch. Die Abschlusspräsentation fand am 23. März 2009 statt. Ausrichter des Verfahrens war der Geschäftsbereich Stadtentwicklung und Bau, Durchführung und Organisation oblag dem Stadtplanungsamt. Das Werkstattverfahren hatte das Ziel, für das innerstädtisch gelegene Siedlungsgebiet eine städtebaulich angemessene und nachhaltige Entwicklung vorzubereiten. Das hohe Entwicklungspotenzial ist in der integrierten ruhigen Innenstadtlage sowie den geklärten Eigentumsverhältnissen zu sehen. Basierend auf dem durch das Beurteilungsgremium, bestehend aus Moderator, Vertretern der Öffentlichkeit und Stadtverwaltung, favorisierten Entwurf des Büros TZ+ wurde der Bebauungsplan aufgestellt.

Planungsrechtliche Situation

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr hat am 26. November 2008 nach § 2 Abs. 1 BauGB mit Beschluss-Nr. V2824-SB81-08 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.

Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Nachverdichtung, 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. 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 kann und sich auch innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann. Im Amtsblatt 18/2010 erfolgte die entsprechende Bekanntmachung. Die Unterlagen wurden entsprechend § 13 a Absatz 3 Nr. 2 BauGB vom 17. Mai bis 1. Juni 2010 zur Einsicht im Technischen Rathaus, Foyer, Hamburger Straße 19, 01067 Dresden 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. 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.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 369 lag mit seiner Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen vom 28. Juli bis einschließlich 12. September 2014 in der Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Dresden, Rathaus, 1. Etage, Flurbereich (gegenüber dem Sitzungssaal 1/13) aus.

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

- Anpassung der immissionsschutzrechtlichen Inhalte an das aktualisierte Gutachten,
- Reduzierung der Verkehrsfläche der Bus-/Radfahrstraße in Verbindung mit der Anpassung des Geltungsbereiches,
- Einordnung eines privaten Parkplatzes,
- Einordnung öffentlicher Stellplätze,
- Erhöhung der zulässigen Geschosshöhe im Baugebiet WA IV.

In den Bebauungsplan wurden nach seiner öffentlichen Auslegung die o. a. Änderungen und Ergänzungen aufgenommen, die die Grundzüge der Planung nicht berührten. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 336 lag mit seiner Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen vom 2. November bis einschließlich 3. Dezember 2015 in der Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Dresden, Rathaus, 1. Etage, Flurbereich (gegenüber dem Sitzungssaal 1/13), Dr.-Külz-Ring 19, 01067 Dresden aus.

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.

Zusätzlich zu den gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensschritten wurde am 14. August 2014 im Haus „Olga Körner“, Zschernitzer Straße 25, 01217 Dresden unter reger Teilnahme der Bürgerschaft eine Einwohnerversammlung zur Vorstellung des Entwurfes zum Bebauungsplan und zur Diskussion über die weitere Entwicklung des Plangebietes durchgeführt.

Die geplante Nutzung innerhalb der Grenzen des Bebauungsplanes stimmt nicht mit der Darstellung im Flächennutzungsplan überein. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der betreffende Bereich als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt. Im Entwurf ist die Darstellung als Wohnbaufläche mit geringer Wohndichte vorgesehen. Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren aufgestellt, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wird. Der Flächennutzungsplan wird nach in Kraft treten des Bebauungsplanes im Wege der Berichtigung angepasst.

Änderungen und Ergänzungen

Der Bebauungsplan wird gegenüber dem erneut 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.

Änderungen/Ergänzungen

- Änderung des Hinweises zum Radonschutz (Adressänderung Ansprechpartner)
- Aufnahme eines Hinweises zur Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht
- Streichen einer ungeeigneten Baumart aus der Liste empfehlenswerter Gehölze
- Anpassung der Mindestpflanzqualität des Pflanzgutes an Vorgabe des Fachamtes
- Ergänzung der Festsetzung Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Bus-Radfahrstraße um die Funktion Fußwegebeziehung
- Präzisierung der Festsetzung zu den Verkehrsflächen mit korrekter Differenzierung privater und öffentlicher Verkehrsflächen in der Planzeichenlegende

Änderung Geltungsbereich

Die Änderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ergab sich aus der Fortschreibung der Planungen zur Bus-Radfahr-Straße sowie den Einwendungen planbetroffener Bürger. Den Einwendungen folgend, wurde der Geltungsbereich um die genannten Flurstücke reduziert. Der veränderte Geltungsbereich war u. a. Gegenstand der erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes. Ergänzend zum Satzungsbeschluss ist deshalb der Beschluss über den geänderten Geltungsbereich zu fassen.

Umweltsituation/Umweltschutz

Altlasten

Der westliche Ausläufer des Plangebietes befindet sich im Randbereich der Altlastenverdachtsfläche „Mülldeponie Geystraße“ (AKZ 62 101003). Im Südwesten des Plangebietes grenzt die Altablagerung „Verfüllung an der Zschertnitzer Straße“ (AKZ 62 104116) an. Bei Umsetzung der getroffenen Festsetzungen besteht kein Konflikt zu den geplanten Nutzungen. Das Plangebiet befindet sich in einer Zone mit erhöhter Radonbelastung.

Lärmimmissionen

Eine Vorprägung des Gebietes ist nicht vorhanden. Allerdings ist die im Verkehrskonzept zukünftig vorgesehene Verlängerung der Zschertnitzer Straße zur Caspar-David-Friedrich-Straße zu berücksichtigen. Festsetzungen zum Schutz vor Lärmimmissionen wurden getroffen.

Klima

Das Plangebiet befindet sich in einer Fläche mit mäßiger bzw. geringer thermischer stadtklimatischer Veränderung gegenüber den Freilandverhältnissen. Es gehört somit aufgrund seiner Lage zu den am wenigsten überwärmten Stadtteilen. Umnutzungen und Verdichtungen sollen unter Berücksichtigung der klimatischen und lufthygienischen Situation erfolgen. Die Durchströmbarkeit der Bebauung und die Abkühlungswirkung sollen nicht beeinträchtigt werden.

Lufthygienische Belastung

Nach den vorliegenden Informationen ist keine Grenzwertüberschreitung durch Luftschadstoffe vorhanden bzw. zu erwarten.

Niederschlagswasser

Die Versickerungsleistung des Bodens ist als sehr ungünstig einzustufen. Der Gebietstyp des natürlichen Wasserhaushaltes ist abfluss- und verdunstungsdominiert.

Schutzgebiete

Für das Plangebiet sind keine Schutzgebiete festgesetzt.

Artenschutz

Im Rahmen einer speziellen Artenschutzprüfung wurden 17 Vogelarten beobachtet, die nach § 7 Abs. 2 Satz 13 a BNatSchG zu den besonders geschützten Arten gehören. Darüber hinaus wurde die Betroffenheit von drei Fledermausarten sowie einer Artengruppe (Bartfledermausart) ermittelt. Unter Berücksichtigung der empfohlenen Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG werden keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 BNatSchG ausgelöst.

Geschützte Gehölze

Im Plangebiet sind mehrere Gehölze anzutreffen, die aufgrund ihrer Größe unter dem Schutz der Gehölzschutzsatzung der Landeshauptstadt Dresden stehen. Der zwischen Gehölzbestand (ca. 130 Bäume) und geplanter städtebaulicher Entwicklung bestehende Konflikt kann durch entsprechende Festsetzungen (ca. 90 Neupflanzungen zzgl. Großgrün in öffentlichen Grünanlagen und partieller Baumerhalt) nicht gelöst sondern nur minimiert werden.

Örtliche Situation

Das im Ortsamt Prohlis gelegene Plangebiet befindet sich ca. 3,3 km vom Stadtzentrum (Altmarkt) entfernt.

Nach dem Abbruch der überkommenen Gebäudesubstanz stellt es sich als leicht hängige Grundstücksbrache mit einem Höhenunterschied von bis zu 10 m dar. Im Norden wird das zu betrachtende Plangebiet durch einen Geländeversatz von 1 bis 3 m Höhe vom übrigen Siedlungsgebiet getrennt.

Das im Norden und Osten angrenzende Siedlungsgebiet wird überwiegend durch eine Bebauung aus Reihenhäusern einer in den 1920er und 1930er Jahren errichteten GAGFAH-Siedlung geprägt. Ergänzt wird dieser Siedlungstypus durch Einfamilien- und Doppelhäuser der nachfolgenden Jahre. Im Südwesten verläuft die Verkehrsvorbehaltsfläche der verlängerten Zschertnitzer Straße, an welche die Kleingartenanlage Nr. 419a „Heimaterde“ sowie eine in den 1990er Jahren entstandene Wohnanlage in Geschossbauweise angrenzen. Im Nordwesten begrenzen in den 1970er Jahren realisierte Einfamilienhäuser den Siedlungszusammenhang.

Ziele des Bebauungsplanes

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

- Nachnutzung einer brach gefallenen Baufläche
- Entwicklung eines Wohngebietes mit Baurecht für Einfamilien- und Reihenhäuser
- Einordnung eines KiTa-Standortes und Sicherung der Erweiterungsmöglichkeit für eine bestehende Senioreneinrichtung
- Einordnung der für das Baugebiet erforderlichen Erschließungsanlagen
- Einordnung und Sicherung öffentlicher Grünflächen (Freifläche und Spielplatz)
- Schließen einer Lücke im ÖPNV- (Bus) und Radwege-Netz durch Einordnung einer Verkehrsanlage für den Bus-/Rad-/Fußverkehr.

Gender Mainstreaming

Mit Beschluss des Stadtrates vom 25. September 2003 erging der politische Auftrag an die Stadtverwaltung die Strategie Gender Mainstreaming einzuführen. Am 5. April 2006 erfolgte die konstituierende Sitzung der AG Gender. Ziel ist, zukünftig im Vorfeld aller Entscheidungen in Politik und Verwaltung die individuellen Unterschiede und Lebenssituationen der Bürgerinnen und Bürger unserer Stadt zu berücksichtigen und bei Planungen, Vorhaben anzuwenden und nachhaltig zu verankern.


Dem Beschluss wird mit der Einordnung einer Wohnanlage in der bestehenden Siedlungsstruktur, der Einordnung einer KiTa zur wohnungsnahen Versorgung mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sowie der Verbesserung des ÖPNV-Angebotes durch das Schließen einer empfindlichen Lücke im Busliniennetz vollumfänglich entsprochen. Darüber hinaus wird die Möglichkeit

eröffnet, mit der Erweiterung der Seniorenanlage Wohnraum für die betagte Bevölkerung zu schaffen. Unterstützt werden diese Bemühungen durch den Erhalt und die Weiterentwicklung öffentlicher Grünflächen zu einem grünen Band des Wohngebietes.

Übersichtsplan



Legende Übersichtsplan


 Bebauungsplan Nr. 336
 Dresden-Strehlen Nr. 3
 Wohnanlage Geystraße Süd


 Vorhabenbezogene
 Bebauungspläne

Herausgeber: Stadtplanungsamt

Stand: Juli 2016

Kartengrundlage: Amt für Geodaten und Kataster

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 geänderter Geltungsbereich
- Übersichtsplan zum geänderten Geltungsbereich
- Anlage 3 Bebauungsplan i. d. F. vom 3. September 2015, zuletzt geändert 20. Juli 2016
- bestehend aus zwei Blättern
- Der Beschlussvorlage ist eine Verkleinerung beigelegt.
- Die zum Beschluss stehenden Planunterlagen liegen zur Sitzung des Ausschusses und Stadtrates im Original M 1 : 1.000 vor.
- Anlage 4 Begründung zum Bebauungsplan i. d. F. vom 3. September 2015, zuletzt geändert 20. Juli 2016
- Die Gutachten/Quellen und Anlagen zur Begründung des Bebauungsplanes liegen während der Sitzung des Ausschusses und Stadtrates zur Einsicht aus.