

Vorlage Nr.: V2581/18
Datum: 11. September 2018

Vorlage

Beratungsfolge	<i>Plandatum</i>		
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	04.09.2018	nicht öffentlich	beratend
Ältestenrat	10.09.2018	nicht öffentlich	beratend
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften	26.09.2018	nicht öffentlich	1. Lesung (beschließendes Gremium)
Ortsbeirat Neustadt	22.10.2018	öffentlich	beratend
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften	07.11.2018	öffentlich	beschließend

Zuständig: GB StadtentwBauVerkLieg

Gegenstand:

Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 59, Ortsamt Neustadt, Teilbereich Jägerpark
hier:

1. Einleitungsbeschluss zur Änderung der Darstellungen im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Dresden (Teilflächennutzungsplan in den Stadtgrenzen vom 31. Dezember 1996, wirksam seit 10. Dezember 1998)
2. Beschluss über den Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 59 entsprechend den Anlagen 1 und 2

Beschlussvorschlag:

1. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften beschließt nach § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB für den Teilbereich Jägerpark, Ortsamt Neustadt, des Flächennutzungsplanes der Landeshauptstadt Dresden (Teilflächennutzungsplan in den Stadtgrenzen vom 31. Dezember 1996, wirksam seit 10. Dezember 1998) ein Änderungsverfahren einzuleiten. Die Flächennutzungsplan-Änderung trägt die Bezeichnung Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 59, Ortsamt Neustadt, Teilbereich Jägerpark.

2. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften beschließt den Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 59 entsprechend den Anlagen 1 und 2.

bereits gefasste Beschlüsse:

SR2748-68-1997 vom 18. Dezember 1997
SR3571-82-1998 vom 5. November 1998
V1829/12 vom 16. Juni 2014
V1004/16 vom 18. Mai 2016
V1939/17 vom 3. Mai 2018

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:**Planungserfordernis und planungsrechtliche Situation**

Für das in der Anlage 1 näher bezeichnete Gebiet soll ein Verfahren zur Änderung der Darstellungen im Flächennutzungsplan (FNP) durchgeführt werden, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohnquartiers mit ca. 600 Wohnungen in vorwiegend vier- bis fünfgeschossigen Mehrfamilienhäusern zu erreichen. Für dieses Vorhaben wurde von einem Vorhabenträger am 6. Juli 2015 ein Antrag nach § 12 Abs. 2 BauGB auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gestellt. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr fasste am 18. Mai 2016 einen Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6024, Dresden-Neustadt, Albertstadt Ost Jägerpark (Beschluss-Nr. V1004/16 vom 18. Mai 2016). Die frühzeitige Beteiligung hat vom 16. Oktober bis einschließlich 16. November 2017 stattgefunden.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (Teilflächennutzungsplan in den Stadtgrenzen vom 31. Dezember 1996, wirksam seit 10. Dezember 1998) ist der Planbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes überwiegend als Grün- und Freifläche mit der Zweckbestimmung Sport (ungedeckte Sportanlagen) mit eingelagerter Gemeinbedarfsausstattung (gedeckte Sportanlagen) und in einem westlichen Teilbereich (ca. zehn Prozent der Gesamtfläche) als gemischte Baufläche dargestellt. Eine Altlastenverdachtsfläche ist gekennzeichnet. Planungsziel war die Einordnung eines Sportparks aufgrund eines vorhandenen Defizits im nördlich der Elbe gelegenen Bereich Dresdens benachbart zu vorhandenen lärmintensiven Sportnutzungen und die Ermöglichung einer gemischten Nutzung anschließend an vorhandene Bebauung an der Marienallee.

Der FNP-Entwurf (Stand 3. Mai 2018) stellt das Plangebiet überwiegend als gemischte Baufläche dar. Im Norden grenzt die Dresdner Heide an. Im östlichen Bereich ist eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule vorgesehen. Diese Darstellung orientiert sich an der Fortentwicklung bestehender und geplanter Nutzungen unter Beachtung gesamtstädtischer Strukturen, Bedarfe und Entwicklungsziele, der Lage zu Erschließungsanlagen, zu benachbarten teils lärmintensiven Nutzungen und zum angrenzenden Landschaftsschutzgebiet Dresdner Heide.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht die Errichtung eines Wohnquartiers mit vorwiegend vier- bis fünfgeschossigen Mehrfamilienhäusern in durchgrünter offener Bauweise mit ergänzenden Angeboten für Handel, nicht störendem Gewerbe sowie einen Schulkomplex, einschließlich der notwendigen Infrastruktur vor, umrahmt durch eine Maßnahme- fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft. Die Planungsziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes widersprechen den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes. Zur Herstellung der Vereinbarkeit des Vorhabens mit den gesamtstädtischen Entwicklungszielen ist somit die Durchführung eines Flächennutzungsplan-Änderungsverfahrens erforderlich.

Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Behörden werden bei der Festlegung des Untersuchungsrahmens und des Detaillierungsgrades der Umweltprüfung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB konsultiert. Ein vollständiger Umweltbericht wird erstellt.

Planungsrechtliches Verfahren

Das Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren wird nach § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren mit dem Aufstellungsverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6024 Dresden-Neustadt, Albertstadt Ost Jägerpark durchgeführt.

Örtliche Situation

Der zu ändernde Teilbereich befindet sich im Ortsamtsbereich Neustadt und liegt als ehemaliger funktionaler Bestandteil der historischen Militärstadt Albertstadt nördlich der Äußeren Neustadt. Aufgrund der Aufgabe der ehemaligen militärischen Nutzung hatte sich im Planbereich, um ruinöse Baulichkeiten sowie auf Altablagerungen mit Altlastenverdacht, eine Waldfläche entwickelt, deren Überplanung durch Ersatzaufforstung auszugleichen ist. Durch die Realisierung einer das Baugebiet umrahmenden vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme¹) erfolgte bereits der Rückbau der nicht mehr genutzten Bausubstanz. Der Planbereich wird eingeschlossen von der Offiziersschule des Heeres im Westen und der Anlage des Fußballvereins Borea sowie einer Kleingartenanlage im Osten. Südöstlich befindet sich an der Radeberger Straße eine private Wohnanlage mit Geschosswohnungsbau. Im Süden befinden sich Behördenstandorte des Freistaates Sachsen (einschließlich einer zurzeit nicht genutzten Erstaufnahmeeinrichtung für Asylsuchende) und ein geplantes Wohngebiet. Ein Kita- und Schulstandort liegt südwestlich des Plangebietes. Nördlich grenzt das Landschaftsschutzgebiet Dresdner Heide an. Der Planbereich umfasst eine Fläche von ca. 11 ha.

Planungsziele

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan Dresdens basiert auf Planungsgrundlagen der 1990er Jahre. Der Flächennutzungsplan stellt die Art der Bodennutzung in den Grundzügen üblicherweise für einen als Planungshorizont geltenden Zeitraum von 10 bis 15 Jahren dar. In vielen Bereichen können Darstellungen auf unabsehbare Zeit Gültigkeit beanspruchen. Die Gültigkeit einzelner Darstellungen wiederum kann durch veränderte Entwicklungen und Bedarfe überholt sein. Im Bereich Jägerpark wird auf die geänderte Situation mittels dieses Flächennutzungsplan-Änderungsverfahrens reagiert.

Die Landeshauptstadt Dresden gehört zu den bevölkerungsmäßig wachsenden Städten in Deutschland. Diese erfreuliche Tendenz greift auch das am 25. Februar 2016 durch den Dresdner Stadtrat beschlossene Integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK) „Zukunft Dresden 2025+“ auf, welches in den kommenden Jahren weiteren Bedarf in der Schaffung von adäquatem Wohnraum sieht. Der derzeit in Neuaufstellung befindliche Flächennutzungsplan wird diesen veränderten Bedarfen in seiner Flächenkulisse auf Basis der Bevölkerungsprognose bis 2030 Rechnung tragen.

Um bereits auf die aktuellen Entwicklungen reagieren zu können, besteht die Absicht, die Flächenkulisse des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes hinsichtlich der Wohnbaupotenziale zu erweitern. In diesem Zusammenhang soll geprüft werden, ob der Standort Jägerpark für die Einordnung von ca. 7 ha Wohnbaufläche geeignet ist, was die Einordnung von ca. 600 Wohnungen in vier- bis fünfgeschossiger Bauweise, gemäß dem bereits in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6024, Dresden-Neustadt, Albertstadt Ost Jägerpark (V1004/16 vom 18. Mai 2016), ermöglicht.

¹ continuous ecological functionality measures = Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion

Um das gewünschte Planungsziel der Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes von überwiegender Freiraum- und Sportnutzung in eine intensive Wohnnutzung zu erreichen, sind im Rahmen des Planverfahrens folgende Aufgaben zu lösen:

- **Regionalplan**

Hinsichtlich der regionalplanerischen Belange ist die anpassungsgerechte Ableitung aus dem Regionalplan zu prüfen.

Die Wiedernutzbarmachung des geplanten ca. 7 ha großen Baugebietes (exkl. der CEF-Maßnahmenfläche) steht nicht in Konflikt zu regionalplanerischen Festlegungen. Die Überlagerung des Geltungsbereiches mit dem Vorbehaltsgebiet Wasserressource im Zusammenhang mit der Trinkwasserschutzzone IIIB wird durch entsprechende Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6024 ausreichend berücksichtigt.

- **Umweltbelange**

- **Immissionsschutz**

Aufgrund der Lage des Plangebietes zwischen einer militärischen und einer sportlichen Nutzung ist die Bauflächendarstellung Wohnbaufläche auf grundsätzliche Nachbarschaftsverträglichkeit zu prüfen.

Aktuell werden die vorhandenen Fachgutachten weiter qualifiziert, um die Nachbarschaftsverträglichkeit der vorgenannten Nutzungen sicherzustellen. In Folge ist davon auszugehen, dass entsprechende geeignete Schallschutzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes erforderlich sind, um den Schallschutzbelangen Rechnung zu tragen. Diese werden im Bebauungsplan entsprechend verankert.

- **Artenschutz/ Altlastenproblematik**

Im Rahmen der Beteiligung zum FNP-Entwurf gab es Stellungnahmen zur Beachtung des Vorhandenseins geschützter Arten im Planbereich. In diesem Zusammenhang wurde auch auf die Altlastenproblematik in den Bereichen der Altablagerungen hingewiesen.

Für die im Rahmen des Artenschutzbeitrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6024 festgestellten streng geschützten Arten wurden entsprechende Maßnahmen festgelegt und z. T. bereits realisiert, wodurch die Wohnnutzung im Plangebiet möglich wird.

Aufgrund vorliegender Gutachten ist bekannt, dass der Standort, eine ehemalige Senke, mit Trümmerschutt, Kohlengrus, Schlacke, Bauschutt, Schrott, Hausmüll und Erdaushub verfüllt wurde. Bei der Entwicklung des Standortes ist sicherzustellen, dass die erforderliche Unterbrechung des Wirkpfades Boden-Mensch insbesondere auf Flächen, auf denen keine Versiegelung oder Überbauung erfolgt, gegeben sein wird.

- **Waldersatz bzw. Eingriffsausgleich**

Im Rahmen der Beteiligung zum FNP-Entwurf gab es außerdem Hinweise zur Prüfung des Erfordernisses von Waldumwandlung und Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die sich auf die Darstellungen der möglichen Flächennutzungen im FNP auswirken können.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 6024 sieht daher als Ersatz für die durch die vorgesehene Bebauung und Eingliederung einer CEF-Maßnahme überplante Waldfläche von 50.687 m² eine Waldersatzfläche im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge, Gemarkung Großgraupa, mit einer Größe von 60.824 m² vor.

Ziele des Änderungsverfahrens

Unter Berücksichtigung des § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB wird im Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren die Einordnung eines Wohnquartiers mit ca. 600 Wohnungen angestrebt, darüber hinaus sollen ein Standort für eine Grundschule und die bereits teilweise umgesetzten ökologischen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen eingeordnet werden.

Gender Mainstreaming

In der Stadtratssitzung vom 21./22. Juni 2012 wurde der Beitritt der Landeshauptstadt Dresden zur Europäischen Charta für die Gleichstellung von Frauen und Männern auf lokaler Ebene beschlossen. Damit bekennt und verpflichtet sich die Landeshauptstadt Dresden, die in der Charta niedergelegten Grundsätze und Maßgaben innerhalb ihres Hoheitsgebietes voranzubringen.

Gender Mainstreaming oder Geschlechtergerechtigkeit in der Stadtplanung bedeutet, das Augenmerk auf die Beziehungen zwischen Gleichberechtigung und Entwicklung menschlicher Siedlungen zu richten. Ziel der Planung soll sein, für gleichwertige Lebensbedingungen von Frauen und Männern Sorge zu tragen. Für die Bauleitplanung können Handlungsansätze beispielsweise in der Einordnung von Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen, auch und vor allem in der Nähe von Wohnungen oder Arbeitsplätzen, der Sicherung der Nahversorgung, der Schaffung oder Sicherung von Parks und Grünanlagen in der Nähe der Wohnungen oder von kurzen Wegen zu Haltestellen des Öffentlichen Personennahverkehrs liegen.

Gegenstand der Bauleitplanung ist die Vorbereitung und Leitung der baulichen Nutzung der Grundstücke im Gemeindegebiet. Der vorbereitende Bauleitplan (Flächennutzungsplan) stellt als vorbereitender Plan für das gesamte Gemeindegebiet die beabsichtigte Art der Bodennutzung in den Grundzügen dar. Der verbindliche Bauleitplan (Bebauungsplan) enthält demgegenüber die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Erst die Ausführungsplanung bildet in der Regel den Ansatzpunkt für eine geschlechtergerechte Berücksichtigung der unterschiedlichen Bedürfnisse und Anforderungen.

Geltungsbereich

Siehe Anlagen 1 und 2

Anlagenverzeichnis:

Anlage 1	Geltungsbereich
Anlage 2	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs