

Vorlage Nr.: V0369/20
Datum: 26. Mai 2020

Vorlage

Beratungsfolge	<i>Plandatum</i>		
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	26.05.2020	nicht öffentlich	zur Information
Ältestenrat	08.06.2020	nicht öffentlich	zur Information
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften	15.06.2020	nicht öffentlich	1. Lesung (federführend)
Stadtbezirksbeirat Neustadt	15.06.2020	öffentlich	beratend
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften	01.07.2020	nicht öffentlich	beratend (federführend)
Stadtrat	16.07.2020	öffentlich	beschließend

Zuständig: GB StadtentwBauVerkLieg

Gegenstand:

Bebauungsplan Nr. 392, Dresden-Neustadt Nr. 40, Albertstadt Ost -
Stauffenbergallee/Marienallee

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 nimmt zur Kenntnis, dass der Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht und die Anpassung des Flächennutzungsplans nach in Kraft treten des Bebauungsplanes im Wege der Berichtigung erfolgt.

3. Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis, dass der Bebauungsplan nach der erneuten öffentlichen Auslegung im vereinfachten Verfahren geändert sowie redaktionell überarbeitet und präzisiert wurde, von einer erneuten öffentlichen Auslegung jedoch abgesehen werden kann.
4. Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis, dass zwischen dem Bauträger und der Landeshauptstadt Dresden ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen wurde.
5. Der Stadtrat beschließt aufgrund des § 10 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan Nr. 392, Dresden-Neustadt Nr. 40, Albertstadt Ost – Stauffenbergallee/Marienallee in der Fassung vom 10. Januar 2020, zuletzt geändert am 3. April 2020 bestehend aus der Planzeichnung mit Zeichenerklärung sowie zeichnerischen und textlichen Festsetzungen als Satzung und billigt die Begründung hierzu.

bereits gefasste Beschlüsse:

V0366/15 vom 13. Mai 2015

V1327/16 vom 8. März 2017

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 (einschließlich Abschreibungen):

Konsumtiv:

Teilergebnishaushalt/-rechnung:

Produkt:

10.100.55.1.0.01 (öffentliches Grün)

Kostenart:

Einmaliger Ertrag/Jahr:

Einmaliger Aufwand/Jahr:

Laufender Ertrag/jährlich:

Laufender Aufwand/jährlich:

22.301 Euro

Außerordentlicher Ertrag/Jahr:

Außerordentlicher Aufwand/Jahr:

Deckungsnachweis:

PSP-Element:

Kostenart:

Werte der Anlagenbuchhaltung:

Buchwert:

Verkehrswert:

Bemerkungen:

Begründung:**Planungsrechtliche Situation**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau hat am 13. Mai 2015 nach § 2 Abs. 1 BauGB mit Beschluss V0366/15 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.

Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung von brach gefallenen Flächen, demzufolge wurde 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.

Im Bebauungsplan wird eine zulässige Grundfläche i. S. des § 19 Abs. 2 BauNVO von ca. 15.800 m² und damit weniger als 20.000 m² festgesetzt (§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Des Weiteren wird durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben nicht begründet, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter besteht nicht.

Die geplante Nutzung innerhalb der Grenzen des Bebauungsplanes stimmt nicht mit der Darstellung im Flächennutzungsplan überein. Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wird. Der Flächennutzungsplan wird nach in Kraft treten des Bebauungsplanes im Wege der Berichtigung angepasst.

Örtliche Situation

Das ca. 7,5 ha große Plangebiet liegt am nördlichen Rand der Äußeren Neustadt im Übergangsbereich zur Dresdner Heide und stellt bis auf die an der Stauffenbergallee gelegene Bestandsbebauung im südöstlichen Bereich eine baulich minder genutzte Fläche dar. Der unmittelbar das Plangebiet südlich tangierende Hauptverkehrszug Stauffenbergallee verbindet verkehrlich die Autobahn A 4 und den Dresdner Flughafen mit der Waldschlößchenbrücke und dem Dresdner Süden. Westlich wird das Bebauungsplangebiet von der Bebauung an der Marienallee, nördlich vom Gebäude der ehemaligen Landesbibliothek und östlich vom Gebäudeensemble der Landesdirektion Dresden begrenzt.

Das Gelände ist relativ eben und steigt in Süd-Nord-Richtung lediglich leicht an. Zur Stauffenbergallee befindet sich ein Höhengraben von bis zu zwei Metern, der von einer denkmalgeschützten Sandsteinmauer abgefangen wird.

Die Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich überwiegend im privaten Eigentum. Zwei Baufelder sind im Besitz der DREWAG - Stadtwerke Dresden GmbH, ein Flurstück ist im Eigentum der Landeshauptstadt Dresden.

Das Gebiet wurde erstmals um 1870 im Zuge der Errichtung der Militärstadt Albertstadt bebaut. Entlang der Stauffenbergallee (ehemals Heeresallee) stand die 13. Grenadierkaserne, rückwärtig eingeschossige Nebengebäude, meist Stallungen. Die Kaserne entsprach spiegelbildlich dem Gebäude der Landesdirektion (ehemals 12. Grenadierkaserne). Im Jahr 1945 fiel der Großteil der 13. Grenadierkaserne bis auf einen Gebäudeteil an der östlichen Plangebietsgrenze Luftangriffen zum Opfer. Von 1945 bis 1990 wurde das Gebiet militärisch genutzt, unter anderem durch

ein Kohleheizkraftwerk. Weitere Zwischennutzungen waren Lagerflächen, z. B. für die Baustelleneinrichtung der Waldschlößchenbrücke.

Das Bebauungsplangebiet selbst liegt größtenteils brach, auf den unbebauten Flächen hat sich in den vergangenen Jahren eine standorttypische Begrünung mit Wildwuchs herausgebildet.

Bestandsgebäude befinden sich im südöstlichen Teil des Gebietes, in dem sich mit einer privaten Berufsschule und der Freien Alternativschule ein kleiner Schulstandort entwickelt hat. Neben der Landesdirektion und der ehemaligen Landesbibliothek, welche zur Kindertagesstätte/Schule mit Verwaltung umgebaut worden ist, grenzt an der Marienallee die Offiziersschule des Heeres mit ihren Hörsälen, Unterkunftsgebäuden und Sporteinrichtungen sowie das ehemalige Kammergebäude an der Marienallee, das als Seniorenwohnanlage umgenutzt wird, an das Plangebiet an.

Planungsziele

Die städtebauliche Konzeption für das Plangebiet Albertstadt Ost wurde im Rahmen einer städtebaulichen Entwurfswerkstatt, in deren Ergebnis der Entwurf des Büros Lorenzen Architekten für die weitere Planung favorisiert wurde, entwickelt.

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

- Konversion und Revitalisierung einer ehemaligen Militärfläche am Rand der Äußeren Neustadt und ihre Entwicklung zu einem attraktiven Wohnstandort mit ergänzenden Angeboten für Handel, nicht störendes Gewerbe und Bildungseinrichtungen
- Fortsetzung und Interpretation der historisch geprägten städtebaulichen Struktur der Militärstadt, Herstellen einer Raumkante an der Stauffenbergallee in Verlängerung der denkmalgeschützten Kasernen-Gebäude
- Schaffung einer neuen Quartiersadresse für Geschosswohnungsbau mit separat entwicklungsfähigen Baufeldern und identitätsstiftenden Raum- und Aufenthaltsqualitäten sowie optimierten Erschließungscleistern und öffentlichen Wegebeziehungen innerhalb des Gebietes
- Ausbildung einer klaren Bebauungsstruktur mit einer lokalklimatisch wirksamen Durchgrünung im Übergang zur Dresdner Heide.
- Klimaschutz:
Mit dem Bebauungsplan werden darüber hinaus die Ziele des Integrierten Energie- und Klimaschutzkonzepts 2030 (IEuKK) berücksichtigt. Die Beachtung des IEuKK im Planverfahren und der Umsetzung der Planung soll dafür sorgen, dass Dresden auch langfristig ein attraktiver Wohn- und Wirtschaftsstandort mit einer preiswerten, sicheren und umweltverträglichen Energieversorgung ist. Im Bebauungsplan werden beispielsweise durch Festsetzungen von öffentlichen Fuß- und Radwegen vielfältige Fuß- und Radwegbeziehungen ermöglicht, sodass der Fuß- und Radverkehr gestärkt wird. Im städtebaulichen Vertrag wird der Bauträger zum Anschluss an das Fernwärmenetz verpflichtet und somit eine nachhaltige Wärmeenergieversorgung ermöglicht.

- Gender Mainstreaming:

Weiterhin werden die Anforderungen des Gender Mainstreaming bzw. des Ansatzes der Geschlechtergerechtigkeit berücksichtigt. Ziel der Planung soll sein, für gleichwertige Lebensbedingungen aller Geschlechter Sorge zu tragen. Durch die Schaffung unterschiedlicher Gebäudetypologien sowie die vorgesehene Mischung von Wohn- und Mischgebietsflächen im Plangebiet werden die individuellen Bedürfnisse der künftigen Bewohner/-innen sowie der Gewerbetreibenden in ausreichendem Maße berücksichtigt. Mit Umsetzung der Planung wird die verkehrliche Erschließung einschließlich barrierefreier fußläufiger Verbindungswege ebenso realisiert wie Grünflächen im Innern des Gebietes, die eine wichtige Freizeit- und Aufenthaltsfunktion für die Bewohner/-innen und Besucher/-innen des Gebietes haben.

Städtebau- und Nutzungskonzept

Das städtebauliche Konzept balanciert zwischen dem Respekt vor der Geschichte des Ortes und dem Wunsch, ein neues Quartier mit hoher Wohnqualität zu gestalten. Die markanten Baustrukturen an der Stauffenbergallee und die noch erhaltene Bebauung der ehemaligen Kasernenanlage setzen dabei Maßstäbe in Bezug auf Anordnung und Kubaturen der Gebäude.

Die Auseinandersetzung mit dem fragmentierten Ensemble bildet den Ausgangspunkt des städtebaulichen Konzeptes, das der vorgefundenen städtebaulichen Situation folgend eine Reihe großer Baukörper in Verlängerung der noch erhaltenen, historischen Bestandsbauten an der Stauffenbergallee vorsieht und so die Fehlstelle des Ensembles ergänzt. Gebäudehöhen und Baufluchten werden hierbei aus dem Bestand übernommen.

Im rückwärtigen Bereich werden auf fünf langgestreckten Baufeldern unterschiedlich große, kubische Baukörper in freier Komposition jeweils um einen gemeinsamen Grünraum gruppiert.

Der Baumbestand im Gebietsinnern wird Kern der grünen Mitte des neuen Ensembles. Die räumliche Zäsur zwischen den Gebäuden an der Stauffenbergallee und den inneren Baufeldern, die durch die öffentliche Grünfläche sowie weitere umfangreich begrünte Frei- und Verkehrsflächen gebildet wird, trägt entscheidend zur städtebaulichen Identität des neuen Quartiers bei. Die vorgesehenen Pflanzflächen und begrünten Wohnhöfe sind Teil der Grünvernetzung zu den angrenzenden Grün- und Freiräumen.

Das Erschließungskonzept folgt der Bebauungsstruktur mit dem Ziel der größtmöglichen Verkehrsberuhigung im Innern des Quartiers. Die neu zu errichtende, an die Marienallee anbindende Planstraße Ost bildet dabei das Rückgrat der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes mit der entsprechenden Verteilerfunktion. Die an der südöstlichen Plangebietsgrenze konzipierte Verbindungsstraße zwischen der Planstraße Ost und der Stauffenbergallee (Planstraße 5) soll einerseits eine angemessene verkehrliche Anbindung des Plangebietes gewährleisten und andererseits in Anbetracht potenzieller Entwicklungsflächen im Bereich des Jägerparks und der Landesdirektion Dresden die zukünftige verkehrliche Erschließung des Gesamtgebietes sichern. Das vorgesehene Wegenetz innerhalb des Plangebietes ist so konzipiert, dass die bestehenden Wegebeziehungen im Inneren des Plangebietes fortgesetzt werden können, sodass wichtige Wegeverbindungen durch das neue Quartier gesichert werden.

Das Plangebiet bietet mit dem vorliegenden städtebaulichen Konzept die Möglichkeit für die Neuerrichtung von ca. 600 Wohneinheiten, ergänzenden, nicht störenden gewerblichen Einrichtungen sowie einer Gemeinbedarfsfläche für die Nutzung als Freispielfläche der umgebenden Schulen und Kindereinrichtungen.

Beteiligungsverfahren

Im beschleunigten Verfahren zum Bebauungsplan wurde 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 kann und sich auch innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann. Im Amtsblatt 20/2015 vom 15. Mai 2015 erfolgte die entsprechende Bekanntmachung. Die Unterlagen wurden entsprechend § 13 a Absatz 3 Nr. 2 BauGB vom 26. Mai bis 9. Juni 2015 zur Einsicht im Rathaus, 1. Etage, Flurbereich, Dr.-Külz-Ring 19, 01067 Dresden bereitgehalten. Zusätzlich waren die kompletten Planungsunterlagen während des o. g. Auslegungszeitraums auch auf der Internetseite der Landeshauptstadt Dresden einsehbar.

Das förmliche Beteiligungsverfahren erfolgte in Form der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 7. April bis einschließlich 8. Mai 2017. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt und um ihre Stellungnahme 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), vom 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 a Abs. 1 BauGB) abgesehen wurde.

Änderungen und Ergänzungen

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

- geringfügige Verbreiterung der Planstraße 5 und des Planweges 1
- geringfügige Erweiterung des Baufeldes Schul- und Nebengebäude FAS (Baufeld 8)
- Ausschluss der Wohnnutzung im BF 3.2
- Präzisierung/Ergänzung der Festsetzungen zum Immissionsschutz
- Änderung der externen Ausgleichsflächen
-

Die Grundzüge des Bebauungsplanes wurden durch die Änderungen und Ergänzungen jedoch nicht berührt. Eine erneute öffentliche Auslegung hat in der Zeit vom 7. bis 21. Februar 2020 stattgefunden. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Ämter wurden gesondert angeschrieben.

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

- Entfall des Ausschlusses von Wohnen im Baufeld 3.2 und stattdessen Ergänzung einer bedingten Festsetzung zur Zulässigkeit der Wohnnutzung im Baufeld 3.2

Die Grundzüge des Bebauungsplanes wurden durch die Änderungen und Ergänzungen jedoch nicht berührt. Die von Änderungen und Ergänzungen betroffene Öffentlichkeit bzw. berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gesondert angeschrieben.

Der Bebauungsplan wurde gegenüber dem Exemplar der einfachen Änderung nur redaktionell überarbeitet und präzisiert.

Umweltsituation/Umweltschutz

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll den Vorschriften des § 1 a BauGB Rechnung getragen werden, indem mit der angestrebten städtebaulichen Entwicklung insbesondere eine Wiedernutzbarmachung von brach gefallenen Flächen verfolgt wird.

Grünordnung

Zum Bebauungsplan-Entwurf wurde ein grünordnerischer Fachbeitrag erarbeitet, der als Fachplan für die Belange von Natur und Landschaft die ökologische Grundlage des Bebauungsplanes aufzeigt. Der grünordnerische Fachbeitrag enthält die Bestandsaufnahme sowie die Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft und schlägt grünordnerische Festsetzungen für den Bebauungsplan vor. Durch die Übernahme der Grünordnungsfestsetzungen in den Bebauungsplan finden die grünordnerischen Belange weitestgehende Berücksichtigung.

Natur- und Landschaftsschutz

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein nach § 21 SächsNatSchG besonders geschütztes Biotop der Kategorie Trocken- und Halbtrockenrasen, das durch die geplante Bebauung nicht erhalten werden kann. Die untere Naturschutzbehörde hat ihre Zustimmung zur Ausnahme von den Verboten des § 30 Abs. 2 BNatSchG infolge Überplanung der Biotopfläche prinzipiell in Aussicht gestellt, wenn der Verlust des Biotops in adäquater Größe und Ausprägung auf einer Fläche von mind. 0,5 ha ersetzt wird. Der Biotopersatz wird im Rechtsplan durch eine Zuordnungsfestsetzung einer Fläche auf dem fertiggestellten Reptilienwall (Flurstück 2256/199 der Gemarkung Dresden-Neustadt) geregelt. Der städtebauliche Vertrag enthält Regelungen zur Umsetzung und Finanzierung der Maßnahmen.

Das Gebiet ist darüber hinaus mit einer Waldfläche von rund 5.620 Quadratmetern bestockt, die durch die festgesetzten baulichen Nutzungen überplant wird. Die erforderliche Umwandlung von Wald bedarf der Genehmigung durch die Forstbehörde. Die Wald-Umwandlungserklärung nach § 9 Abs. 2 Sächsischem Waldgesetz (SächsWaldG) wurde durch den Staatsbetrieb Sachsenforst bereits erteilt. Für den Wegfall der Waldfläche ist durch den Waldbesitzer eine Ersatzaufforstung in der erforderlichen Größe nachzuweisen. Durch das Umweltamt kann dem jeweiligen Waldbesitzer eine Ersatzaufforstungsfläche in der Gemarkung Hellerau/Volkersdorfer Weg (Teile der Flurstücke 269, 277 und 271) angeboten werden. Nach Satzungsbeschluss bzw. vor Beginn der Baumaßnahmen haben die Waldbesitzer die Umwandlungsgenehmigung bei der zuständigen Forstbehörde zu beantragen.

Artenschutz

Durch ein Sachverständigenbüro wurde auf der Grundlage der vorgefundenen ökologischen Gegebenheiten das Vorkommen geschützter Fledermausarten (Anhang IV FFH-RL-Arten), streng geschützter Reptilienarten (Zauneisecchse, Schlingnatter), geschützter europäischer Vogelarten sowie des streng geschützten Juchtenkäfers vertiefend geprüft. Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung wurde festgestellt, dass das Areal in seiner Gesamtheit ein komplex vernetztes System unterschiedlicher Lebensräume darstellt und im Plangebiet ein naturschutzfachlich relevantes Artenspektrum vorhanden ist. Innerhalb des Gebietes wurden streng geschützte Arten (Fledermäuse, Zauneidechse, Neuntöter) mit einem zum Teil sehr hohen artenschutzrechtlichen Status nachgewiesen sowie Lebensräume (Trockenrasen, höhlenreiche Einzelbäume) mit Biotopschutzcharakter (gemäß § 21 SächsNatSchG) festgestellt.

Als Ausgleich der aus naturschutzfachlicher und ökologischer Sicht kritisch zu bewertenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die Bebauung wird der Lebensraumverlust durch die Schaffung von Ersatzhabitaten kompensiert. Durch Zuordnungsfestsetzungen im Rechtsplan wird der Habitatersatz für die Zauneidechse auf dem fertiggestellten Reptilienwall (Flurstück 2256/199 der Gemarkung Dresden-Neustadt) sowie für den Neuntöter auf dem Flurstück 252 der Gemarkung Seitenhain geregelt.

Die vorgezogene Ausgleichsmaßnahme für die Zauneidechse (CEF-Maßnahme) auf dem hergestellten Reptilienwall wurde bereits abgeschlossen. Die rechtliche Sicherung der noch nicht durchgeführten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgt im städtebaulichen Vertrag.

Immissionsschutz

Im Rahmen von schalltechnischen Untersuchungen wurden die Belastungen des Plangebiets durch Verkehrs- und Gewerbelärm ermittelt und auf Grundlage der DIN 18005 Teil 1 bewertet. Die Schallquellen betreffen im Wesentlichen den Kfz-Verkehr der Stauffenbergallee, der Marienallee und der Planstraße Ost sowie das Gelände der Offiziersschule des Heeres (OHS) mit ihren Flächen beidseits der Marienallee.

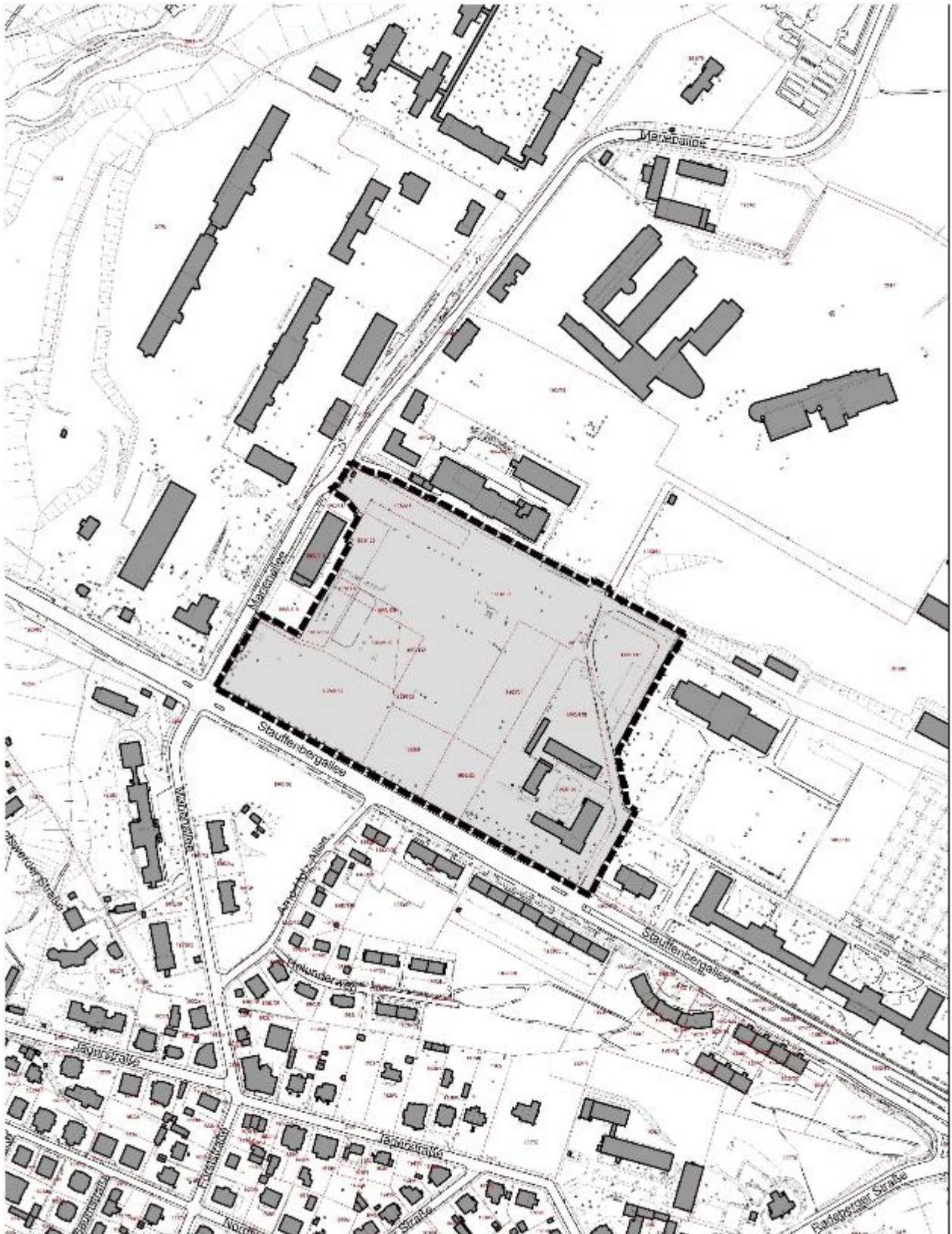
Die Schalleingangsdaten für den Gewerbelärm umfassen sämtliche vorhandene Aktivitäten auf dem Bundeswehrgelände (Pkw-Fahr- und Parkverkehr, Hubschrauberlandeplatz, Schießübungen sowie sportliche Aktivitäten auf der Crossfit-Strecke, dem Sportplatz und dem Bolzplatz) und berücksichtigen darüber hinaus auch die von der Bundeswehr vorgesehenen Erweiterungsabsichten der Offiziersschule des Heeres. Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchungen zeigen, dass die Immissionsrichtwerte für Gewerbelärm – auch bei Erweiterung der Nutzung als Hochschulstandort der Bundeswehr – weitestgehend eingehalten werden. Überschreitungen der Richtwerte werden lediglich an zwei zur Planstraße Ost orientierten Fassaden im Baufeld 7 (Allgemeines Wohngebiet) um bis zu 4 dB im Nachtzeitraum prognostiziert. Aus diesem Grund werden im Bebauungsplan für Teilbereiche Festsetzungen zum aktiven Schallschutz bzw. zum Umgang getroffen.

Bezüglich des Verkehrslärm wurde ermittelt, dass die größten Anteile der im Plangebiet zu erwartenden Gesamt-Beurteilungspegel durch den Verkehrslärm (Stauffenbergallee, Marienallee, Planstraße Ost) hervorgerufen und die nach DIN 18005 anzuwendenden Orientierungswerte an der Randbebauung des Plangebietes überschritten werden. Daher wurden im Bebauungsplan Festsetzungen zum passiven Lärmschutz getroffen und eine bedingte Festsetzung zur Zulässigkeit der Wohnnutzung im Baufeld 3.2 an der Stauffenbergallee aufgenommen.

Altlasten

Innerhalb des Plangebietes befinden sich zwei Altlastenverdachtsflächen, die im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) registriert und im Rechtsplan entsprechend gekennzeichnet sind. Eine dieser Flächen ist ein Teil des militärischen Altstandortes, der vermutlich nach 1945 nicht mehr intensiv genutzt wurde, sodass Kontaminationen in diesem Bereich eher aus der Zeit davor zu erwarten sind. Durch die geringere technische Ausrüstung und die lange zurückliegende Nutzung werden kaum Schadstoffe in relevanten Konzentrationen erwartet. Auf der anderen Altlastenverdachtsfläche wurden inzwischen das Heizkraftwerk zurückgebaut und weitere vier Verdachtsflächen saniert bzw. teilsaniert. Für die geplante Nutzung als Wohngebiet geht von dem Altstandort bei Einhaltung der in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen und Hinweise keine Gefahr aus.

Übersichtsplan



Herausgeber: Stadtplanungsamt
Stand: Januar 2020
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 Stadtrates vor.

Anlage 1a Abwägungstabelle Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

☒ nicht öffentlich ☒

Anlage 2 Bebauungsplan i. d. F. vom 10. Januar 2020, zuletzt geändert am 3. April 2020

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 : 1000 vor.

Anlage 3 Begründung zum Bebauungsplan i. d. F. vom 3. April 2020

Die Gutachten und Anlagen zur Begründung des Bebauungsplanes liegen während der Sitzung des Ausschusses und Stadtrates zur Einsicht aus.

Anlage 4 Städtebaulicher Vertrag (Entwurf vom 11. Mai 2020, ohne Anlagen)

☒ nicht öffentlich ☒

Die vollständigen Anlagen zum Städtebaulichen Vertrag können während der Sitzung des Ausschusses und Stadtrates eingesehen werden.