



Vorlage Nr.: V0869/10
Datum:

Vorlage

Beratungsfolge

Dienstberatung der Oberbürgermeisterin	nicht öffentlich	zur Information
Ortsbeirat Leuben	öffentlich	beratend
Ausschuss für Wirtschaftsförderung	nicht öffentlich	beratend
Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau	öffentlich	beschließend

Zuständig: GB Stadtentwicklung

Gegenstand:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 693, Dresden-Großschachwitz, Geschäfts- und Parkhaus Pirnaer Landstraße

hier:

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

Beschlussvorschlag:

1. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau beschließt nach § 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB, den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 693, Dresden-Großschachwitz, Geschäfts- und Parkhaus Pirnaer Landstraße entsprechend Anlage 1 und Rechtsplan M 1 : 500 (Anlage 2, Blatt 1 von 6) zu ändern.
2. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau billigt den Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 693, Dresden-Großschachwitz, Geschäfts- und Parkhaus Pirnaer Landstraße in der Fassung vom 29. Oktober 2010, bestehend aus Rechtsplan (2 Blatt), Gestaltungsplan, Vorhabenplan, Erschließungsplan Verkehr und Erschließungsplan Medien (Anlage 2).

3. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau billigt die Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 693, Dresden-Großschachwitz, Geschäfts- und Parkhaus Pirnaer Landstraße in der Fassung vom 29. Oktober 2010 (Anlage 3).
4. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau beschließt, den Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 693, Dresden-Großschachwitz, Geschäfts- und Parkhaus Pirnaer Landstraße in der Fassung vom 29. Oktober 2010 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 berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange durchzuführen.

bereits gefasste Beschlüsse:

- V0349/09 vom 13. Januar 2010

aufzuhebende Beschlüsse:

keine

Finanzielle Auswirkungen (für 2010): keine

- HH-Stelle/Finanzposition:
- einmalige Kosten bzw. Ausgaben:
- laufende Kosten bzw. Ausgaben:
- zu erwartende Erträge bzw. Einnahmen zur Ausgabendeckung:
- jährliche Belastung bzw. Folgekosten gem. § 10 KomHVO:

Finanzielle Auswirkungen (ab 2011): keine**Investive Ein- und Ausgaben**

Ausgaben:

Einnahmen:

Investitionszeitraum:

Teilfinanzhaushalt/-rechnung (evtl. Projekt):

Konsumtive Erträge/Aufwende

Einmaliger Ertrag:

Einmaliger Aufwand:

Produkt:

Laufender Ertrag:

Laufender Aufwand:

Produkt:

Begründung:**Planungserfordernis und planungsrechtliche Situation**

Der Vorhabenträger, die Florana Grundstücksverwaltungs- und Immobilienverwertung KG, hat mit Schreiben vom 15. September 2009 die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beantragt. Die Landeshauptstadt Dresden hat mit Beschluss vom 13. Januar 2010 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand vom 19. Juli 2010 bis 19. August 2010 statt. In einer Bürgerversammlung am 22. Juli 2010 wurde die Planung vorgestellt.

Die vom Vorhabenträger verfolgte Planung steht in Einklang mit den Planungszielen der Stadt.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Geschäfts- und Parkhauses mit insgesamt ca. 3.000 m² Verkaufsfläche geschaffen.

Das Plangebiet ist Teil eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles im Sinne des § 34 BauGB. Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die besonderen Merkmale des Bauvorhabens weichen jedoch von den Maßgaben der Umgebung deutlich ab, so dass eine Zulässigkeit des Bauvorhabens gemäß § 34 BauGB nicht besteht. Es ist daher notwendig, die planungsrechtlichen Voraussetzungen auf dem Wege eines Bebauungsplanverfahrens zu schaffen.

Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen und Maßnahmen der Innenentwicklung, demzufolge soll er im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, ohne Aufstellung eines Umweltberichtes, ohne Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, und ohne Umwelterklärung aufgestellt werden.

Flächennutzungsplan, INSEK und Zentrenkonzept

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Dresden (Teilflächennutzungsplan in den Stadtgrenzen vom 31. Dezember 1996) stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche, Zentren außerhalb des Innenstadtbereiches dar und ist damit Grundlage für die Planung.

Im Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Dresden aus dem Jahr 2006 wird der Standort Pirnaer Landstraße/Bahnhofstraße als Wohnnahe Zentrum (WZ) eingestuft. Wohnnahe Zentren bilden im Zentrenkonzept die niedrigste Hierarchiestufe und dienen überwiegend der Versorgung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs (Grund-, Nahversorgung). Das Zentrenkonzept sieht vor, die Entwicklungspotenziale im Lebensmitteleinzelhandel in diesen Zentren zu aktivieren, um den Erhalt dieser Zentren als zentrale Versorgungsstandorte zu gewährleisten.

Unter Berücksichtigung des Einzugsgebietes sowie des vorhandenen Kaufkraftpotenziales wird die Etablierung eines Vollversorgungsmarktes sowie weiterer Fachgeschäfte und ein ergänzendes Angebot an Dienstleistungen und Gastronomie aus Sicht der Zentrenentwicklung befürwortet. Dies trägt zur Vervollständigung und Attraktivitätssteigerung der Angebotsstruktur des Wohnnahen Zentrums Pirnaer Landstraße und zur nachhaltigen Sicherung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches bei.

Das Vorhaben entspricht den Zielen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK) und des aktuellen Zentrenkonzeptes.

Umweltsituation/Umweltschutz

Das Plangebiet ist gegenwärtig zu großen Teilen versiegelt. Neben brachliegenden Grundstücken befinden sich zwei ältere Wohn- und Geschäftshäuser und ein ehemaliges Kaufhaus im Geltungsbereich. Das Plangebiet weist eine größere Anzahl von Einzelbäumen sowie Strauchgruppen auf, die im Zuge der Freiflächenplanung erfasst und bewertet wurden. Der Verlust von Gehölzen wird entsprechend der gesetzlichen Gegebenheiten ausgeglichen. Besonders geschützte Einzelobjekte nach § 26 Sächsisches Naturschutzgesetz sind nicht vorhanden. Die grünordnerischen Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan basieren auf der Freiflächenplanung des Dresdner Landschaftsarchitekturbüros Kretschmar & Partner.

Eine Artenschutzprüfung wurde durch ein Fachbüro durchgeführt. Im Ergebnis wurden Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffen, die die Beeinträchtigung der Lebensstätten besonders geschützter Arten ausgleichen sollen.

Zur Klärung der Lärmproblematik erstellte das Büro Genest und Partner ein schalltechnisches Gutachten. In diesem werden Fragen der Lärmbelastung umfassend untersucht und Lösungen vorgeschlagen. Diese münden in entsprechende Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan bzw. vertragliche Regelungen im Durchführungsvertrag.

Umweltprüfung

Das Verfahren zum vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird nach § 13 a BauGB durchgeführt. Hierbei wird auf die planungsbegleitende Umweltprüfung verzichtet.

Nach Ziff. 18.6.2 der Anlage 1 des UVP-Gesetzes unterliegen Einkaufszentren mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 - 5.000 m² der Pflicht zur allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles. Die Vorprüfung wurde durch das Umweltamt der Landeshauptstadt Dresden durchgeführt.

Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles führte zu dem Ergebnis, dass einzelne umweltrelevante Konflikte anhand von Einzelgutachten und Fachplanungen beurteilt und im Rahmen des Planverfahrens geklärt werden und durch entsprechende Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt werden können. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter besteht nicht. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist deshalb nicht erforderlich.

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 1 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.

Änderung des Geltungsbereiches

Zur Sicherung der geplanten Baumstandorte sowie der Herstellung der Oberflächen im öffentlichen Bereich an der Pirnaer Landstraße wurde der Geltungsbereich gegenüber dem Aufstellungsbeschluss bis zur westlichen Fahrbahnkante der Pirnaer Landstraße erweitert. Der Geltungsbereich ist im Rechtsplan zur Satzung zeichnerisch festgesetzt und umfasst die Flurstücke 60/1, 61 b, 61 k, 202, 203, 209, 210 und 211 sowie Teile der Flurstücke 156/2, 161/4, 177/1 und 178 der Gemarkung Großzsachwitz. Die Größe des beplanten Bereiches beträgt etwa 1,3 ha. Der Bereich des Baugrundstückes für das Vorhaben ist ca. 8.260 m² groß.

Örtliche Situation

Das Plangebiet befindet sich in östlicher Stadtrandlage mit vollständig ausgebauter Infrastruktur. Die Umgebung wird aus einer städtebaulich heterogenen Struktur gebildet. Sie setzt sich aus Plattenbauten der 70-er und 80-er Jahre im Westen des Plangebietes, Einzelhausbebauung im Norden und Osten und einer gemischten Bebauung im Süden, bestehend aus Einzelhausbebauung, einem Alten- und Pflegeheim sowie stadtnah landwirtschaftlich genutzten Freiflächen zusammen.

Im Plangebiet befinden sich neben brachliegenden Grundstücken ein ungenutztes ehemaliges Kaufhaus sowie ältere Bausubstanz, die vor Realisierung des geplanten Vorhabens abgerissen werden wird.

Der Bereich Pirnaer Landstraße/Bahnhofstraße in Großzsachwitz zählt nach dem Zentrenkonzept zu den Wohnnahen Zentren. Diese dienen überwiegend der Versorgung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs. Die Entwicklungspotenziale im Lebensmittelhandel müssen in diesen Zentren aufgezeigt und eine Aktivierung angestoßen werden, wenn ein Erhalt dieser Zentren als zentrale Versorgungsstandorte gewährleistet werden soll.

Um mit der vorhandenen städtebaulichen Situation standortgerecht umzugehen und eine möglichst qualitätvolle Architektur zu erreichen, wurde vom Vorhabenträger unter Mitwirkung der Landeshauptstadt Dresden ein Realisierungswettbewerb ausgeschrieben. Der Wettbewerb sollte neben der Sicherstellung eines anspruchsvollen architektonischen Niveaus auch ein Stück Stadtreparatur bewerkstelligen.

Ziele des Bebauungsplanes

Unter Berücksichtigung des § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB werden mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans folgende Planungsziele angestrebt:

- Stärkung des Wohnnahen Zentrums Pirnaer Landstraße;
- Errichtung einer großflächigen Einzelhandelseinrichtung sowie mehrerer Fachgeschäfte, Dienstleistungsbereiche und Cafes/Bistros;
- Fassung des Straßenraumes der Pirnaer Landstraße und der Bahnhofstraße;
- Schaffung einer fußläufigen Erschließung (durchgehende Passage zwischen Pirnaer Landstraße, Bahnhofstraße und Rathener Straße) über eine Mall;
- Errichtung eines Parkdecks mit ca. 170 Stellplätzen für den ruhenden Verkehr.

Ergänzend zu den im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen wird ein Durchführungsvertrag abgeschlossen, der die Umsetzung des Vorhabens rechtlich sichert.

Wesentliche Anregungen zum Vorhaben aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung

Anregungen, die im Zuge der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vorgebracht wurden, beziehen sich im Wesentlichen auf die folgenden Punkte:

1. Die Notwendigkeit der Entwicklung eines Einzelhandelsstandortes am Standort wird bezweifelt, da im näheren und weiteren Umfeld bereits zahlreiche Geschäfte, Lebensmitteldiscounter und Supermärkte vorhanden sind.

Anregungen, die sich auf diesen Sachpunkt beziehen, wird Folgendes entgegengehalten:

- Das vom Stadtrat beschlossene Integrierte Stadtentwicklungskonzept der Landeshauptstadt Dresden mit der Aktualisierung des Zentrenkonzeptes 2006 stellt die rechtliche Grundlage für die Entwicklung des Wohnnahen Zentrums Pirnaer Landstraße dar.
- Das Vorhaben bietet aufgrund seiner Architektur und seines Raumkonzeptes mit Passage und kleinen Ladenlokalen ein besonderes Ambiente und setzt in Fortführung der vorhandenen Läden und Einrichtungen im Bereich der Pirnaer Landstraße und Bahnhofstraße in Großschachwitz einen städtebaulichen Akzent.

2. Es wird eine höhere Verkehrsbelastung und in deren Folge eine erhöhte Lärmbelastung befürchtet.

Auf der Grundlage des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Dieses Gutachten vom 23. April 2010 weist nach, dass die im Mischgebiet (im Nordosten angrenzende Bereiche) und die im Allgemeinen Wohngebiet (restliche Umgebung) zulässigen Werte tagsüber/nachts von 60/45 dB(A) bzw. 55/40 dB(A) eingehalten werden. Durch den Betrieb des Geschäfts- und Parkhauses kommt es nicht zu Überschreitungen der maßgeblichen Immissionswerte nach TA Lärm.

3. Der Bereich der Rathener Straße soll lediglich der Anlieferung dienen und keine durchgängig befahrbare öffentliche Straße werden, damit die Lärmbelastung der Anwohner nicht zu stark wird.

Diese Anregung wurde in den Entwurf eingearbeitet; die Anlieferung wird von der Bahnhofstraße auf einer Privatstraße erfolgen. Die Rathener Straße wird als öffentliche Verkehrsfläche nicht an die Bahnhofstraße angebunden. Hier ist lediglich eine Fuß- und Radweganbindung für die benachbarte Wohnsiedlung vorgesehen.

Anlagenverzeichnis:

- Anlage 1 Übersichtsplan mit Änderung des Geltungsbereiches
- Anlage 2 Entwurf zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 693
in der Fassung vom 29. Oktober 2010, bestehend aus
- Rechtsplan (Blatt 1 und 2 von 6)
 - Gestaltungsplan (Blatt 3 von 6)
 - Vorhabenplan (Blatt 4 von 6)
 - Erschließungsplan Verkehr (Blatt 5 von 6)
 - Erschließungsplan Medien (Blatt 6 von 6)
- Anlage 3 Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurf
in der Fassung vom 29. Oktober 2010

Die zum Beschluss stehenden Planunterlagen liegen zur Ausschusssitzung im Original M 1 : 500 bzw. M 1 : 250 (Blatt 5 und 6 von 6) vor.

Helma Orosz