



Vorlage Nr.: V0881/10
Datum:

Vorlage

Beratungsfolge

Dienstberatung der Oberbürgermeisterin	nicht öffentlich	zur Information
Ortsbeirat Prohlis	öffentlich	beratend
Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau	nicht öffentlich	beratend
Stadtrat	öffentlich	beschließend

Zuständig: GB Stadtentwicklung

Gegenstand:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 676, Dresden-Leubnitz-Neuostra, Wohnbebauung "Am Pfaffenberg"

hier:

1. Abwägungsbeschluss
2. Satzungsbeschluss sowie Billigung der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat prüft die während des Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan abgegebenen Stellungnahmen. Der Stadtrat beschließt über die Abwägung wie aus Anlage 1 ersichtlich.
2. Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde.
3. Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis, dass zwischen dem Vorhabenträger und der Landeshauptstadt Dresden der Durchführungsvertrag am200. abgeschlossen wurde, in dem sich der Vorhabenträger zur Realisierung des Vorhabens und seiner Erschließung verpflichtet.

4. Der Stadtrat beschließt aufgrund des § 10 Abs. 1 BauGB den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 676, Dresden-Leubnitz-Neuostra, Wohnbebauung „Am Pfaffenberg“ in der Fassung vom 13. August 2010, bestehend aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan, der Planzeichnung mit Zeichenerklärung sowie zeichnerischen und textlichen Festsetzungen als Satzung und billigt die Begründung hierzu sowie die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB

bereits gefasste Beschlüsse:

- V2254-SB67-08
- V0364/09

aufzuhebende Beschlüsse:

keine

Finanzielle Auswirkungen (für 2010):

- 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):

Investive Ein- und Ausgaben

Ausgaben:

Einnahmen:

Investitionszeitraum:

Teilfinanzhaushalt/-rechnung (evtl. Projekt):

Konsumtive Erträge/Aufwände

Einmaliger Ertrag:

Einmaliger Aufwand:

Produkt:

Laufender Ertrag:

Laufender Aufwand:

Produkt:

Begründung:

Planungsrechtliche Situation

Der Vorhabenträger Infracommun/Senn Grundstücksentwicklungs GbR hat am 21. September 2007 die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Abs. 2 BauGB beantragt. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau hat am 19. März 2008 nach § 2 Abs. 1 i. V. m. § 12 Abs. 2 BauGB mit Beschluss Nr. V2254-SB67-08 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen.

Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde am 24. März 2009 der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB vorgestellt und erörtert und hat in der Fassung vom Januar 2009 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit in der Zeit vom 9. März bis 9. April 2009 in der Stadtverwaltung Dresden (Foyer des Technischen Rathauses, Hamburger Straße 19) öffentlich ausgelegen. Die berührten Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Ämter wurden mit Schreiben vom 19. Februar 2009 nach § 4 Abs. 1 BauGB um ihre Stellungnahme gebeten.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau hat am 3. Februar 2010 mit Beschluss Nr. V0364/09 die Änderung des Geltungsbereichs des o. g. vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen sowie den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Des Weiteren hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau die Auslegung der wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen zum Vorhaben beschlossen.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 2. September 2009 lag nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22. Februar bis 22. März 2010 in der Stadtverwaltung Dresden (Foyer des Technischen Rathauses, Hamburger Straße 19) öffentlich aus. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Ämter wurden mit Schreiben vom 9. Februar 2010 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und um ihre Stellungnahme gebeten. Des Weiteren wurden sie aufgefordert, Informationen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich und für die Vervollständigung des Umweltberichtes nach § 2 a BauGB dienlich sind, zur Verfügung zu stellen.

Die geplante Nutzung innerhalb der Grenzen des Bebauungsplans stimmt nicht mit der Darstellung im Flächennutzungsplan überein. Daher ist es erforderlich, den Bebauungsplan nach § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren aufzustellen – die Änderung wurde unter der Bezeichnung „Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 49, Ortschaft Prohlis, Teilbereich Leubnitz-Neuostra, Am Pfaffenberg“ eingeleitet – und ihn der Landesdirektion Dresden zur Genehmigung vorzulegen.

Änderungen und Ergänzungen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde gegenüber dem öffentlich ausgelegten Exemplar 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. Eine vereinfachte Änderung bzw. eine erneute öffentliche Auslegung war insofern nicht erforderlich.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde nach der Offenlage gegenüber dem öffentlich ausgelegten Exemplar in folgenden Punkten ergänzt und modifiziert:

- Ergänzung der textlichen Festsetzung zur Zulässigkeit von Walmdächern,
- Modifizierung und Ergänzung der textlichen Festsetzung zum Regenrückhaltebecken,
- Modifizierung der grünordnerischen Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen,
- Modifizierung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahme,
- Modifizierung der Erschließungsplanung,
- Erstellung einer neuen Plangrundlage wegen zwischenzeitlich erfolgter Grundstücksneuordnung.

Umweltsituation/Umweltschutz

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird den Vorschriften des § 1 a BauGB Rechnung getragen, indem mit der angestrebten Entwicklung insbesondere an eine bereits vorhandene Erschließungsstraße angebaut werden soll.

Um den Maßgaben einer nachhaltigen und umweltgerechten Planung zu folgen und dies zu dokumentieren, wurden Aussagen zu den umweltrelevanten Sachverhalten getroffen.

Im Ergebnis des vorangegangenen Bauleitplanverfahrens ist Folgendes festzustellen:

- Das Plangebiet weist eine geogen bedingte erhöhte Radonbelastung auf.

Empfehlung einer radongeschützten Bauweise.

- Die natürlichen Versickerungsmöglichkeiten sind sehr ungünstig.

Sammlung Niederschlagswasser auf Grundstücken und Zuführung in ein Regenrückhaltebecken, von dort gedrosselte Ableitung in öffentlichen Regenwasserkanal.

- Durch die Bebauung des Plangebiets kommt es zu einer erheblichen stadtklimatischen Verschlechterung. Dies resultiert aus der derzeitigen Freiflächennutzung sowie der Eignung der Fläche als Kaltluftentstehungsgebiet.

Durch Gehölzpflanzungen und weitere grünordnerische Maßnahmen kann die Beeinträchtigung des Klimas teilweise reduziert werden. Zum Ausgleich dieses Eingriffes bedarf es jedoch weitergehender Ausgleichsmaßnahmen. Diese bestehen aus der Aufforstung einer 5.500 m² großen Teilfläche des Flurstückes 195/1 der Gemarkung Leuteritz, westlich des Dorfkernes Altmobschatz gelegen sowie der Entsiegelung einer 5.031 m² großen Schulhoffläche auf einer Teilfläche des Flurstückes Nr. 195 der Gemarkung Prohlis, beide im Eigentum der Landeshauptstadt Dresden befindlich.

- Für die im Westen des Plangebietes gelegenen Grundstücke werden Lärmbeeinträchtigungen durch den Verkehr auf der Wilhelm-Franke-Straße prognostiziert.

Zum Schutz vor schädlichen Schallimmissionen werden bei den westlich gelegenen Wohnhäusern bestimmte Lärmpegelbereiche für die Außenbauteile vorgeschrieben.

- Der zu überplanende Bereich ist in seiner Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz insgesamt als mittelwertig einzustufen. Das Plangebiet wird größtenteils landwirtschaftlich genutzt und weist keinen höherwertigen Bestand an zu schützender Grünsubstanz auf. Bei den entlang der Südseite der Straße „Am Pfaffenberg“ vorhandenen Einzelbäumen handelt es sich um eine Ausgleichsmaßnahme für das nördlich gelegene Baugebiet. Der vorhandene Gehölzbestand ist Lebensraum insbesondere für Vögel und Insekten.

Zur Minimierung des Eingriffes soll der vorhandene Baumbestand gesichert werden, eine Begrünung und Bepflanzung der unbebauten Freiflächen erfolgen sowie ein Grünstreifen am südlichen Rand des Plangebietes entwickelt werden. Ferner werden die Ausgleichsflächen/-maßnahmen für einen entsprechenden Ausgleich sorgen.

Umweltprüfung

Entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB wurde für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Ermittlung erheblicher Umweltauswirkungen durchgeführt und in einem Umweltbericht (§ 2 a BauGB) beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist ein gesonderter Teil der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde eine zusammenfassende Erklärung erstellt, in der das Gewicht der Umweltbelange und das Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt und dokumentiert wurde.

Örtliche Situation

Das ca. 1,5 ha große Plangebiet befindet sich innerhalb des Ortsamtsbereiches Prohlis, etwa 5 km vom Stadtzentrum entfernt. Es handelt sich im Wesentlichen um eine unbebaute, landwirtschaftlich genutzte Fläche.

Das Plangebiet liegt östlich der Wilhelm-Franke-Straße, gegenüber dem zu Beginn der 1990er Jahre entstandenen Wohn- und Hotelkomplex. Nördlich des Plangebiets erstreckt sich entlang der Thomas-Mann- und Theodor-Storm-Straße ein Siedlungsgebiet aus den 20er und 30er Jahren des vorigen Jahrhunderts, welches durch eine offene, hauptsächlich zweigeschossige Wohnbebauung geprägt ist. Die ehemals unbebaute Fläche zwischen der Heinrich-Heine-Straße und Ingeborg-Bachmann-Straße im Osten sowie der Wilhelm-Franke-Straße im Westen wurde in den letzten Jahren durch eine Bebauung mit Eigenheimen ergänzt. Die Hauptzufahrt in das Gebiet erfolgt über die östlich von der Wilhelm-Franke-Straße abzweigende Straße „Am Pfaffenberg“, die die einzelnen Wohngebäude von Süden erschließt.

Das hier beantragte Vorhaben soll auf der südlich der Straße „Am Pfaffenberg“ liegenden Fläche entwickelt werden. Topographisch betrachtet stellt sich diese Fläche in Nord-Süd-Richtung als vergleichsweise eben dar, während sie in West-Ost-Richtung ein Gefälle von ca. 5,00 m aufweist.

Ziele des Bebauungsplanes

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

Mit der Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Eigenheimbebauung am Standort geschaffen werden. Dabei kann die Lage des Gebietes sowohl wegen seiner Nähe zur Innenstadt und dem unmittelbaren Anschluss an vorhandene Siedlungsstrukturen einerseits sowie der südlich angrenzenden Freifläche andererseits als durchaus attraktiv bezeichnet werden. Auch die überschaubare Größe des Baugebietes – es sollen 10 Einfamilienhäuser auf ca. 600 bis 1000 m² großen Grundstücken errichtet werden – wird sich sowohl im Hinblick auf die Vermarktungschancen, als auch hinsichtlich einer städtebaulichen und landschaftsgerechten Einbindung in das vorhandene Siedlungs- und Freiraumgefüge positiv auswirken. Durch eine entsprechende Freiraumgestaltung und Bepflanzung, die teilweise dem notwendigen naturschutzrechtlichen Ausgleich dienen wird, soll ein harmonischer Übergang von Bebauung zur Landschaft geschaffen werden.

Für das Gebiet zwischen Kauschaer Straße, Wilhelm-Franke-Straße und Altorna wurde 1990 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31, Dresden-Leubnitz-Neuostra Nr. 2, Wilhelm-Franke-Straße beschlossen. Mit Ausnahme des Gebietes westlich der Wilhelm-Franke-Straße, welches zu Beginn der 1990er mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 505, Dresden-Leubnitz-Neuostra Nr. 1, Wohn- und Hotelkomplex Wilhelm-Franke-Straße zu einem Wohn- und Hotelstandort entwickelt wurde sowie einer östlich der Wilhelm-Franke-Straße gelegenen Fläche, die auf der Grundlage des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 604, Dresden-Leubnitz-Neuostra, Wohngebiet Wilhelm-Franke-Straße mit Eigenheimen bebaut wurde, erfuhr das Gebiet innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 31 keine weitere bauliche Entwicklung.

Dementsprechend sind die bis heute unbebauten, vorwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen dem baulichen Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen.

Es wird darauf hingewiesen, dass am 2. Juni 2010 die Änderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 31 mit dem Ziel beschlossen wurde, die bisher unbebauten bzw. nicht überplanten Bereiche des Bebauungsplanes Nr. 31 einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen.

Anlagenverzeichnis:

- Anlage 1 Abwägung der Stellungnahmen
- 1 Öffentlichkeit, Behörden und sonstige 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 sonstigen Trägern öffentlicher Belange liegt als Kopie der Originale zur
- Anlage 2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan i. d. F. vom 13. August 2010
- bestehend aus 5 Blättern
- Blatt 1 - Rechtsplan, Zeichnerische Festsetzungen
Blatt 2 - Rechtsplan, Textliche Festsetzungen
Blatt 3 - Erschließungsplan
Blatt 4 - Gestaltungsplan, Städtebauliches Konzept
Blatt 5 – Gestaltungsplan, Gebäudetyp
- Der Beschlussvorlage ist eine Verkleinerung beigefügt.
- Die zum Beschluss stehenden Planunterlagen liegen zur Sitzung des Ausschusses und Stadtrates vor im Original M 1 : 1000 vor.
- Anlage 3 Begründung incl. Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
- Die Gutachten/Quellen und Anlagen zur Begründung des Bebauungsplan-Entwurfes liegen während der Ausschuss-/Stadtratssitzung zur Einsicht aus.
- Anlage 4 Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB
- Anlage 5 Durchführungsvertrag vom ...

Helma Orosz