

Vorlage Nr.: V0879/21
Datum: 20. April 2021

Vorlage

Beratungsfolge	<i>Plandatum</i>		
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	20.04.2021	nicht öffentlich	zur Information
Ältestenrat	03.05.2021	nicht öffentlich	beratend
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften	19.05.2021	nicht öffentlich	1. Lesung (federführend)
Stadtbezirksbeirat Plauen	15.06.2021	öffentlich	beratend
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften	16.06.2021	nicht öffentlich	beratend (federführend)
Stadtrat	01.07.2021	öffentlich	beschließend

Zuständig: GB StadtentwBauVerkLieg

Gegenstand:

Bebauungsplan Nr. 3048 - Dresden-Altstadt II Nr. 32, Budapester Straße/Zwickauer Straße

hier:

1. Abwägungsbeschluss
2. Satzungsbeschluss sowie Billigung der Begründung

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat prüft die während des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 1 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 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde.

3. Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis, dass in dem Entwurf zum Bebauungsplan nach seiner öffentlichen Auslegung Änderungen und Ergänzungen vorgenommen wurden, die die Grundzüge der Planung nicht berühren. Der geänderte Entwurf wurde erneut öffentlich ausgelegt.
4. Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis, dass der Bebauungsplan redaktionell geändert wurde, jedoch von einer zweiten erneuten öffentlichen Auslegung und auch von einer vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes abgesehen werden kann.
5. Der Stadtrat beschließt aufgrund des § 10 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan Nr. 3048, Dresden-Altstadt II Nr. 32, Budapester Straße/Zwickauer Straße in der Fassung vom Januar 2021, bestehend aus der Planzeichnung mit Zeichenerklärung sowie textlichen Festsetzungen als Satzung und billigt die Begründung hierzu.

bereits gefasste Beschlüsse:

- V2893/19 vom 15. Mai 2019
- V0212/20 vom 20. Mai 2020
- V2894/19 vom 6. Juni 2019

aufzuhebende Beschlüsse:

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:

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:Planungsanlass/Planungserfordernis

Seit einiger Zeit ist in dem Gebiet eine positive Trendwende zu verzeichnen. So etabliert sich gegenwärtig zum Beispiel an der Zwickauer Straße 40 bis 60, einem sehr großen Gebäudekomplex, in Verbindung mit einer schrittweisen Sanierung des Gebäudebestands, ein neues Technologiezentrum. Weitere Hochtechnologieunternehmen wie auch Institute der Technischen Universität Dresden sollen folgen.

Gleichzeitig wurden vor allem für leerstehende Baulichkeiten Anfragen zur Ansiedlung von Vergnügungsstätten (Spielhallen) und Bordellen an die Landeshauptstadt Dresden gerichtet.

Um in dem Gebiet, das sich als im Zusammenhang bebauter Ortsteil nach § 34 BauGB darstellt, die Ansiedlung weiterer Bordelle und Vergnügungsstätten rechtssicher ausschließen und diesem Entwicklungsprozess gezielt entgegenwirken zu können, macht sich die Aufstellung dieses einfachen Bebauungsplanes, der lediglich die Art der baulichen Nutzung regelt, erforderlich.

Örtliche Situation

Das ca. 22 ha große Plangebiet befindet sich in kurzer Distanz zum Stadtzentrum, am nordwestlichen Rand des Stadtbezirkes Plauen. Der Bereich umfasst mit Ausnahme der zwei Studentenwohnheime Budapester Straße 22 und 24 die Fläche zwischen der Budapester Straße, Nossener Brücke und dem Bahngelände nordwestlich der Zwickauer Straße und der Feldschlößchenstraße.

Das Gebiet blickt auf eine lange Tradition als Gewerbeareal zurück. Bereits ab 1878 siedelten sich hier zahlreiche und sehr namhafte Industriebetriebe an. Auch zu DDR-Zeiten befand sich hier ein wichtiges Industrie- und Gewerbegebiet.

Nach 1990 wurde eine größere Anzahl von Betrieben geschlossen, sodass vorerst ein nicht unerheblicher Leerstand und einsetzender baulicher Verfall zu verzeichnen waren. Nur vereinzelt siedelten sich Unternehmen an, die im Wesentlichen den vorhandenen Gebäudebestand nutzten. Einige Neubauten entstanden an der Budapester Straße (Agentur für Arbeit, Hotel), während im Hinterland nur zögerlich Neubauten, wie z. B. die Zwickauer Straße 12 – 12a (Gastronomie und Werksverkauf Fischprodukte), die Werdauer Straße 1 bis 3 (Technologiezentrum) und die Henriette-Heber-Straße 6 (Job-Center), hinzutraten.

In diesem Gebiet sind sowohl dem Gebietscharakter entsprechende Gewerbebetriebe, wie zum Beispiel Fisch-Produktionsstätten einschließlich Gastronomie und Werksverkauf, Abschleppservice, Postverteilzentrum, Großhandel, Pensionen, Büros, als auch in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässige Nutzungen, wie zum Beispiel Wohnungen für Betriebsinhaber und soziale Einrichtungen (Dresdner Tafel) angesiedelt. Bereits seit dem Jahr 2000 existiert in dem Gebäude Zwickauer Straße 38 ein Bordell, ein weiteres kleineres wurde am Standort Zwickauer Straße 1a genehmigt.

Planungsrechtliche Situation

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften hat am 15. Mai 2019 nach § 2 Abs. 1 BauGB mit Beschluss-Nr. V2893/19 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.

Das Verfahren wurde als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB geführt, da durch die Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes im nicht beplanten Innenbereich der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert (§ 34 BauGB) wurde.

Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit und der Behörden wurde abgesehen.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften hat am 20. Mai 2020 mit Beschluss-Nr. V0212/20 beschlossen, ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat nach § 3 Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 Alternative 2 BauGB in der Zeit vom 10. August bis einschließlich 11. September 2020 öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Ämter wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 Alternative 2 BauGB mit Schreiben vom 27. Juli 2020 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und um ihre Stellungnahme gebeten.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde auf der Grundlage der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach der öffentlichen Auslegung geändert und ergänzt, ohne die Grundzüge der Planung zu berühren.

Der geänderte Entwurf lag vom 30. November 2020 bis einschließlich 8. Januar 2021 erneut öffentlich aus. Die berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16. November 2020 um Stellungnahme gebeten.

Im Beteiligungsverfahren wurde darauf hingewiesen, dass nach § 13 Abs. 3 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 a Abs. 1 BauGB) abgesehen wurde.

Die Festsetzungen innerhalb der Grenzen des Bebauungsplanes sind im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

Änderungen und Ergänzungen

Nach der öffentlichen Auslegung des Entwurfs in der Fassung vom Dezember 2019

- Kennzeichnung von Altlastenverdachtsflächen
- nachrichtliche Übernahme des überschwemmungsgefährdeten Gebietes der Weißeritz und einer Waldfläche
- redaktionelle Anpassungen

Nach der erneuten öffentlichen Auslegung des geänderten Entwurfs in der Fassung vom Oktober 2020

- Herausnahme der nachrichtlichen Übernahme einer Waldfläche
- redaktionelle Anpassungen

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde in den einzelnen Beteiligungsphasen entsprechend ergänzt bzw. an vorgenommene Änderungen angepasst.

Zielsetzung des Bebauungsplanes

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

- bauplanungsrechtliche Steuerung und Verhinderung von Umwandlungsprozessen hinsichtlich der in Gewerbegebieten nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetrieben sui generis sowie der nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten
- Vermeidung des Trading-down-Effektes durch die Ansiedlung weiterer Bordelle und Vergnügungsstätten
- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Berücksichtigung der Gender Mainstreaming bzw. des Ansatzes der Geschlechtergerechtigkeit mit dem Ziel, für gleichwertige Lebensbedingungen aller Geschlechter Sorge zu tragen

Zur Gewährleistung dieser Ziele werden mit den entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplanes

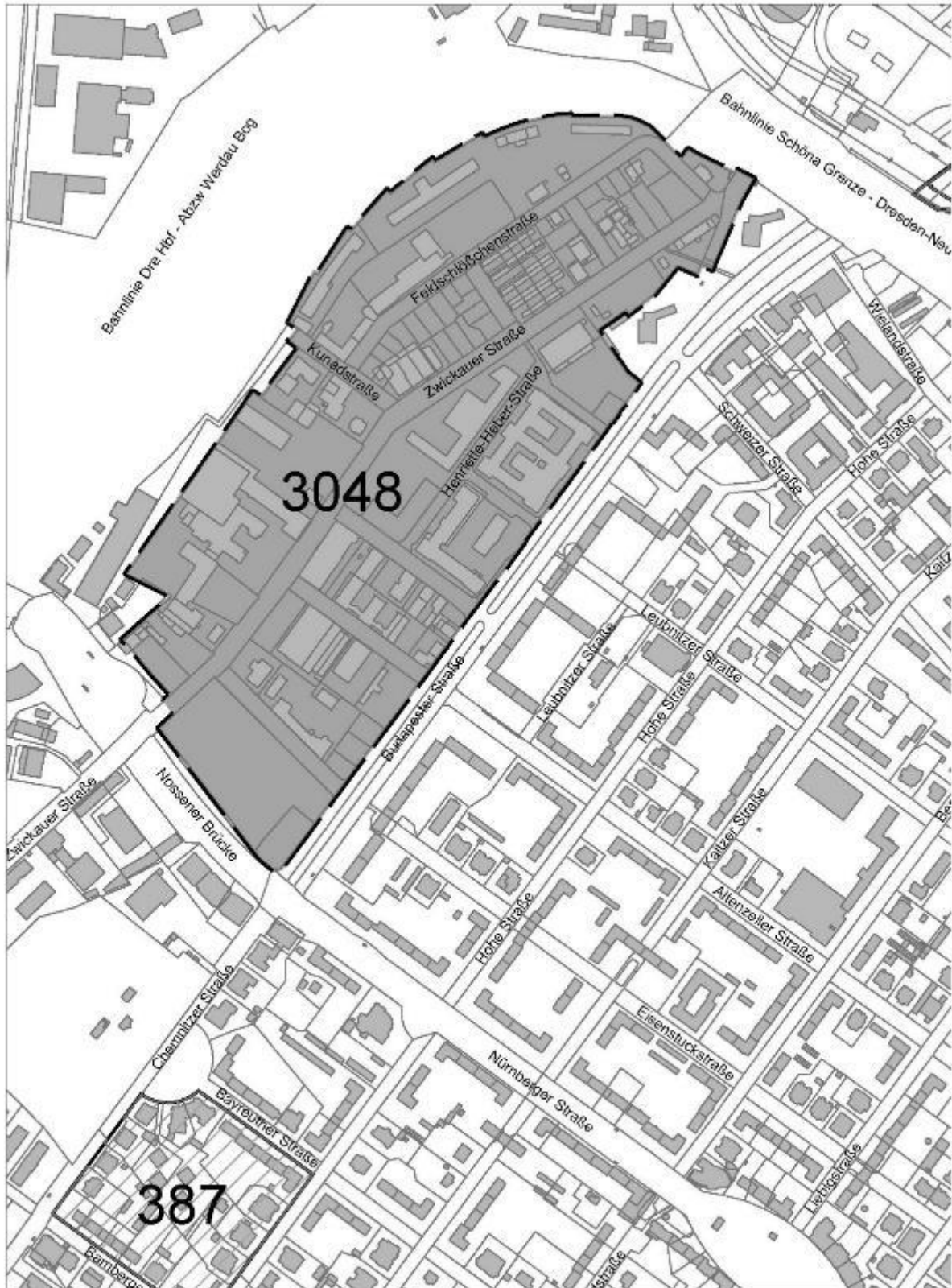
- Vergnügungsstätten und
- Gewerbebetriebe sui generis

als Nutzungen ausgeschlossen. Im Übrigen regelt sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach § 30 Abs. 3 i. V. m. § 34 BauGB.


Umweltsituation / Umweltschutz

Dieser Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Dementsprechend sind die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichts nicht erforderlich.

Übersichtsplan



Legende Übersichtsplan

 Bebauungsplan Nr. 3048
 Dresden-Altstadt II Nr. 32
 Budapest-er-Straße/Zwickauer Straße

 angrenzende
 Bebauungspläne

Herausgeber: Stadtplanungsamt

Stand: Januar 2021

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 Träger 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

- nicht öffentlich -

Anlage 2 Bebauungsplan i. d. F. vom Januar 2021

bestehend aus 1 Blatt

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 3 Begründung zum Bebauungsplan i. d. F. vom Januar 2021

Dirk Hilbert