

Anlage 3

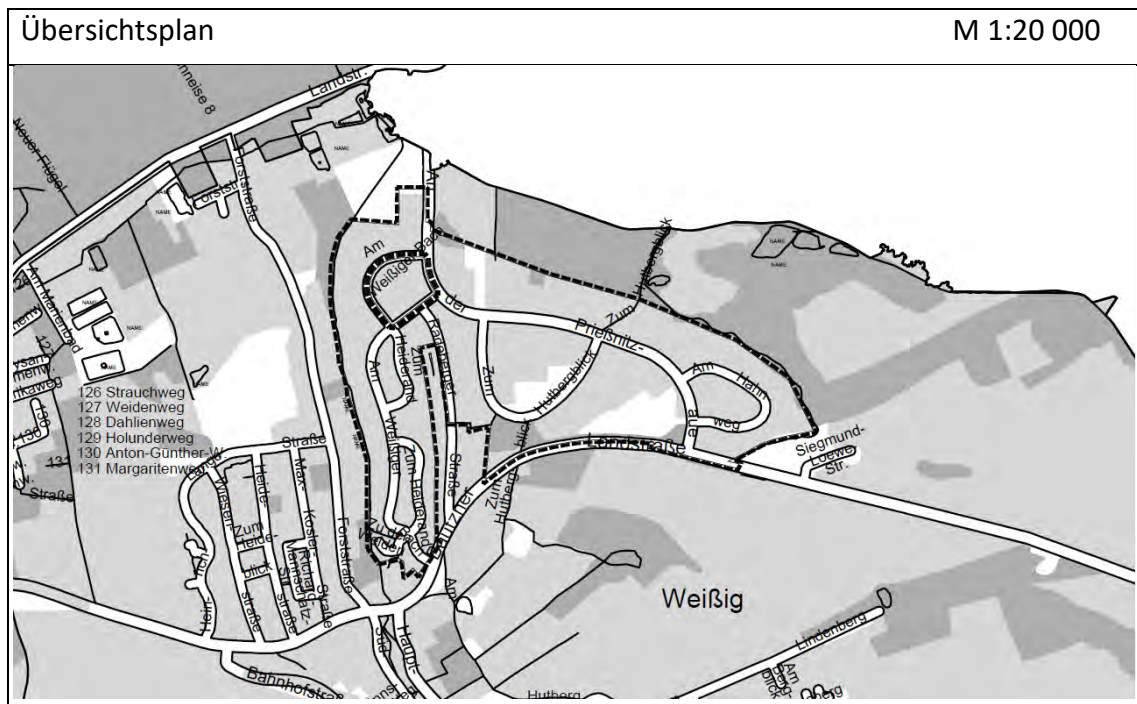
Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 244 z Dresden-Weißig Nr. 1 Gewerbepark Weißig

- Entwurf zur öffentlichen Auslegung -

Fassung vom 1. Oktober 2021



Dresden,

Szuggat
Amtsleiter
Stadtplanungsamt

Begründung zur Satzung über die Teilaufhebung des Bebauungsplanes

Fassung vom: 01. Oktober 2021

Seite 2 von 6

INHALT

1. Geltungsbereich	3
2. Örtliche Situation.....	3
3. Planungsrechtliche Situation	3
4. Verfahren	4
5. Gründe der Teilaufhebung	5
6. Auswirkungen	5
7. Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen	6

Begründung zur Satzung über die Teilaufhebung des Bebauungsplanes

Fassung vom: 01. Oktober 2021

Seite 3 von 6

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 244, Dresden-Weißig Nr. 1, Gewerbepark Weißig, wird begrenzt

- im Norden durch die südliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 1114 der Gemarkung Weißig bzw. der Straße Am Weißiger Bach,
- im Osten durch die westliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 1150/8 der Gemarkung Weißig bzw. der Straße An der Prießnitzau,
- im Süden durch die nördliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 1134 der Gemarkung Weißig bzw. der Radeberger Straße und
- im Westen durch die östliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 1114 der Gemarkung Weißig bzw. der Straße Am Weißiger Bach.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 1132, 1133, 1135 und 1136 der Gemarkung Weißig.

2. Örtliche Situation

Die gegenwärtige Situation vor Ort stellt sich wie folgt dar:

Der Bereich zwischen der Straße Am Weißiger Bach, der Radeberger Straße und der Straße An der Prießnitzau ist vollständig bebaut. Auf der Fläche bzw. auf den Flurstücken 1132, 1133, 1135 und 1136 der Gemarkung Weißig besteht eine Wohnbebauung mit sechs Mehrfamilienhäusern in unterschiedlicher Größe, teilweise Tiefgaragen, Garagenanlagen sowie Stellplätzen. Zudem ist der Bereich durch eine starke Durchgrünung gekennzeichnet.

Auch im Bereich der angrenzenden Flächen südlich, westlich sowie nordwestlich besteht ausschließlich eine Wohnbebauung in Form von Mehrfamilienhäusern. Nördlich sowie östlich grenzen dagegen Gewerbebetriebe an; zudem beginnt östlich der Bereich des Gewerbeparks Weißig.

3. Planungsrechtliche Situation

Der Bebauungsplan Nr. 244, Dresden-Weißig Nr. 1, Gewerbepark Weißig wurde durch den Gemeinderat Schönfeld-Weißig am 22. Mai 1991 als Satzung beschlossen. Die Satzung ist mit dem Bescheid des ehemaligen Regierungspräsidiums Dresden vom 28. Mai 1991 (heute Landesdirektion Dresden) genehmigt worden. Die Bekanntmachung der Satzung erfolgte ortsüblich am 30. Mai 1991. Die Satzung ist am 30. Mai 1991 in Kraft getreten.

Die Flurstücke 1132 und 1136 der Gemarkung Weißig (Teilflächen des vorliegenden Aufhebungsverfahrens) sind im Bebauungsplanes Nr. 244, Dresden-Weißig Nr. 1, Gewerbepark Weißig von der Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt, die Flurstücke 1133 und 1135 der Gemarkung Weißig (Teilflächen des

Begründung zur Satzung über die Teilaufhebung des Bebauungsplanes

Fassung vom: 01. Oktober 2021

Seite 4 von 6

vorliegenden Aufhebungsverfahren) wurden im Bebauungsplan Nr. 244 von der Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 244, Dresden-Weißig Nr. 1, Gewerbepark Weißig sollte für die Flurstücke 1132 und 1136 der Gemarkung Weißig eine Nutzungsänderung von der im Bebauungsplan Nr. 244 festgesetzten Art der baulichen Nutzung hier: ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO in ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO erfolgen. Da die 1. Änderung des Bebauungsplanes jedoch nicht bekanntgemacht wurde, ist sie auch nie formell in Kraft getreten. Diese Planung ist zum heutigen Zeitpunkt nicht mehr maßgeblich, da die materielle Planreife entfallen ist.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 244, Dresden-Weißig Nr. 1, Gewerbepark Weißig sollten Änderungen des Maßes der baulichen Nutzung für eine Teilfläche des im Bebauungsplan festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO erfolgen. Auch die 2. Änderung ist nie formell in Kraft getreten.

Die einzigen rechtskräftigen Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 244, Dresden-Weißig Nr. 1, Gewerbepark Weißig betreffen die 3. und 4. Änderung. Mit der 3. Änderung wurde eine Teilfläche in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen und entsprechend der Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 244, Dresden-Weißig Nr. 1, Gewerbepark Weißig trat am 3. Februar 1998 in Kraft. Mit der 4. Änderung wurde für die im Bebauungsplan als Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO festgesetzten Flächen, die festgesetzte offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO aufgehoben. Am 4. Dezember 1997 trat die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 244, Dresden-Weißig Nr. 1, Gewerbepark Weißig in Kraft.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Dresden (rechtswirksam seit dem 22. Oktober 2020) stellt den Bereich der Teilaufhebung als Wohnbaufläche mit hoher Wohndichte dar. Demnach entspricht die Darstellung des Flächennutzungsplanes nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes (hier Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO sowie als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO), sondern der tatsächlichen Nutzung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO.

4. Verfahren

Nach § 1 Abs. 8 BauGB gelten die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen auch für deren Aufhebung. Das bedeutet insbesondere, dass auch die Entscheidung über die Aufhebung eines Bauleitplanes eine Abwägungsentscheidung im Sinne von § 1 Abs. 7 BauGB ist.

Die Teilaufhebung findet im vereinfachten Verfahren nach § 13 Absatz 1 2. Alternative BauGB statt, weil sich mit der Teilaufhebung der sich aus der näheren Umgebung ableitende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert.

Durch die Teilaufhebung wird auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet oder begründet und es bestehen weder Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nr. 7b BauGB benannten Schutzgüter noch Anhaltspunkte dafür, dass Pflichten zur Vermeidung oder

Begründung zur Satzung über die Teilaufhebung des Bebauungsplanes

Fassung vom: 01. Oktober 2021

Seite 5 von 6

Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 Absatz 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen.

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB findet für die Öffentlichkeit eine öffentliche Auslegung des Entwurfes der Satzung über die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 244 für die Dauer von mindestens 30 Tagen statt. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden über die beabsichtigte Teilaufhebung schriftlich in Kenntnis gesetzt und nach § 4 Abs. 2 BauGB um ihre Stellungnahme zur Aufhebung einer Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 244 gebeten.

5. Gründe der Teilaufhebung

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 244 wurde für den Bereich der Teilaufhebung entsprechend der Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO sowie ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Wie bereits beschrieben sollte mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 244, Dresden-Weißig Nr. 1, Gewerbepark Weißig für die Flurstücke 1132 und 1136 der Gemarkung Weißig die Art der baulichen Nutzung geändert werden um somit eine mischgebietstypische Bebauung realisieren zu können. Parallel zum Verfahren der 1. Änderung (vor ca. 26 Jahren) wurde eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern (bestehend aus Wohn- und Büronutzungen) auf diesen Flächen beantragt. Im Laufe der Jahre wurden auch die geplanten Büroeinheiten in den Gebäuden zu Wohnungen umgenutzt. Die heutige, tatsächliche Nutzung der Flächen bzw. der Flurstücke 1132 und 1136 der Gemarkung Weißig einschließlich der angrenzenden Fläche bzw. Flurstücke 1133 und 1135 der Gemarkung Weißig entsprechen von der Art der baulichen Nutzung einem Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

Anlass dieser Satzung ist demnach die nicht mehr mit der Zielsetzung des Bebauungsplanes bzw. der dort getroffenen Festsetzungen des Gewerbegebiets gemäß § 8 BauNVO und des Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO übereinstimmende Entwicklung. Durch die tatsächliche Entwicklung der Flächen (hier ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO) ist ein Zustand erreicht, der eine Verwirklichung der Festsetzungen des Bebauungsplanes auf unabsehbare Zeit ausschließt.

6. Auswirkungen

Am Fortbestand der für diesen Bereich im Bebauungsplan festgesetzten Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO und eines Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO wird nicht mehr festgehalten. Mit der Teilaufhebung ist der Bereich zukünftig dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen. Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Begründung zur Satzung über die Teilaufhebung des Bebauungsplanes

Fassung vom: 01. Oktober 2021

Seite 6 von 6

Die Planaufhebung begründet keine Entschädigungsansprüche gegenüber der Landeshauptstadt Dresden auf der Grundlage der § 39 (Vertrauensschaden) und § 42 BauGB (Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer baulichen Nutzung). Eine Wertminderung der Baugrundstücke tritt gegenüber dem derzeitigen Rechtsstand nicht ein, da der Aufhebung eine nur deklaratorische Funktion zukommt.

Eine Entschädigungspflicht durch eine Wertminderung des Grundstückes wegen Aufhebung oder Änderung einer zulässigen Nutzung besteht auch nur dann, wenn sie innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert ist. Diese Frist ist verstrichen.

7. Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen

Der Geltungsbereich der Aufhebungssatzung umfasst die Flurstücke 1132, 1133, 1135 und 1136 der Gemarkung Weißig innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 244, Dresden-Weißig Nr. 1, Gewerbepark Weißig in der Fassung seiner 3. und 4. Änderung. Mit dem In-Kraft-Treten der Satzung über die Teilaufhebung des Bebauungsplanes gelten alle Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 244, Dresden-Weißig Nr. 1, Gewerbepark Weißig, für den Bereich der Teilaufhebung, als aufgehoben.