



Vorlage Nr.: V1276/11
Datum:

Vorlage

Beratungsfolge

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

Zuständig: GB Stadtentwicklung

Gegenstand:

Bebauungsplan Nr. 202, Dresden-Strehlen Nr. 1, Reicker Straße/Otto-Dix-Ring

hier: Einleitung vorbereitender Untersuchungen zur Bodenordnung

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau hält an seinem bisherigen Beschluss vom 21. April 2010 (Umlegungsanordnung) fest. Die Oberbürgermeisterin wird beauftragt, alle erforderlichen Fachgutachten einzuholen und über das Ergebnis zu berichten. Die dafür anfallenden Kosten sind aus der Sonderrücklage der Umlegungsstelle zu decken.

bereits gefasste Beschlüsse:

- V2989-SR80-09 vom 2. April 2009
- V0403/10 vom 21. April 2010

aufzuhebende Beschlüsse:

keine

Finanzielle Auswirkungen/Deckungsnachweis:**Investiv:**

Teilfinanzhaushalt/-rechnung:

Projekt/PSP –Element:

Investitionszeitraum/-jahr:

Einmalige Einzahlungen/Jahr:	2012/2013
	25 000 Euro

Einmalige Auszahlungen/Jahr:

Laufende Einzahlungen/jährlich:

Laufende Auszahlungen/jährlich:

Folgekosten gem. § 12 SächsKomHVO Doppik
(einschließlich Abschreibungen):

Konsumtiv:

Teilergebnishaushalt/-rechnung:

Produkt:

Einmaliger Ertrag/Jahr:

Einmaliger Aufwand/Jahr:

Laufender Ertrag/jährlich:

Laufender Aufwand/jährlich:

Außerordentlicher Ertrag/Jahr:

Außerordentlicher Aufwand/Jahr:

Begründung:**Planungsrechtliche Situation**

Der Stadtrat hat am 2. April 2009 mit Beschluss V2989-SR80-09 für das Plangebiet den Bebauungsplan Nr. 202, Dresden-Strehlen Nr. 1, Reicker Straße/Otto-Dix-Ring als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan trat mit seiner Veröffentlichung im Amtsblatt am 7. Mai 2009 in Kraft.

Örtliche Situation

Das Plangebiet befindet sich im Südostraum der Landeshauptstadt Dresden im Ortsamtsbereich Prohlis. Das ca. 6,66 ha große Plangebiet liegt ca. 4,3 km vom Stadtzentrum (Altmarkt) entfernt. Es handelt sich um eine ehemals von der Zierpflanzenwirtschaft e. G. „floodradres“ genutzte Fläche. Sie wird im Norden durch die Reicker Straße, im Osten durch die Rücklage des Versorgungszentrums ODC, im Süden durch ein Wohngebiet des komplexen Wohnungsbaus der DDR sowie im Westen durch das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 680 begrenzt. Derzeit ist ein Großteil brach gefallen, ein anderer Teil wird durch nach 1990 vollzogene Gewerbeansiedlungen nachgenutzt. Eine innere Erschlie-

ßung liegt nur im für die derzeitigen Nutzungen erforderlichen Maße vor. Außerhalb des Plangebietes liegen alle Standardmedien an. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den maßgeblichen Bereich eine gemischte Baufläche dar.

Ziele des Bebauungsplanes

Für das Plangebiet wurde ein Bebauungsplan aufgestellt, um die Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu schaffen. Der damalige Baurechtszustand ließ eine standortgerechte Entwicklung des Areals nicht zu. Die Notwendigkeit der Überplanung ergab sich aus dem Bauwillen der Eigentümer, die eine teilweise Umnutzung des Areals anstrebten. Das dafür erforderliche Baurecht konnte seinerzeit nur über ein Bebauungsplanverfahren hergestellt und gesichert werden.

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

- Aufwertung und Entwicklung der unbebauten Grundstücke unter Beachtung einer städtebaulichen Ordnung;
- Entwicklung eines Gewerbe- und eines Wohngebietes als eigenständig voneinander funktionierende Siedlungsbereiche;
- Schaffung vielfältiger Wohnformen wie Stadtreihenhäuser, Einfamilien- und Doppelhäuser;
- Geordnete Entwicklung einer gewerblichen Baufläche unter Berücksichtigung des Einzelhandelskonzeptes - Ausschluss von zentrenrelevanten Einrichtungen
- Einordnung öffentlich zugänglicher Grünflächen;
- Einordnung von Flächen für eine naturnahe Bewirtschaftung des auf den privaten Bau- und öffentlichen Verkehrsflächen anfallenden Regenwassers;
- Herausarbeitung eines Freiraumkonzeptes mit öffentlichen/privaten Räumen;
- Schaffen einer Verkehrserschließung mit fußläufiger Anbindung an das bestehende Wohngebiet im Süden und das Einkaufszentrum ODC

Derzeitige Situation

Das bestehende Baurecht wurde durch die Grundstückseigentümer bisher nicht ausgenutzt. Hinderungsgrund hierfür ist im Wesentlichen, dass eine zunächst auf freiwilliger Basis angeordnete Bodenordnung unter aktiver Mitwirkung der Planbetroffenen nicht vollzogen werden konnte.

Daraufhin hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau am 21. April 2010 für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 202 „Reicker Straße/Otto-Dix-Ring“ die Durchführung eines Umlegungsverfahrens gem. § 46 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) angeordnet. Der ständige Umlegungsausschuss der Landeshauptstadt Dresden hat, nach vorheriger Anhörung der Grundstückseigentümer (§ 47 Abs. 1 BauGB) mit Beschluss vom 30. November 2010, es abgelehnt, das Umlegungsverfahren durch Beschluss i. S. § 47 BauGB förmlich einzuleiten.

Maßgebend dafür waren folgende Gründe:

Im westlichen Bereich des Verfahrensgebietes befinden sich bauliche Anlagen, die der Umsetzung des Bebauungsplanes im Wege stehen. Dies betrifft insbesondere ein langgestrecktes, barackenähnliches, noch gewerblich genutztes Gebäude auf Flurstück Nr. 365/1. Außerdem würden noch weitere bauliche Anlagen, die überwiegend gewerblich genutzt sind, im Widerspruch zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen, auch wenn sie weiterhin Bestandsschutz genießen würden.

Der Umlegungsausschuss hat dazu festgestellt, dass die daraus resultierenden Probleme mit Blick auf die Vorschriften §§ 179 und 180 BauGB, aus denen Entschädigungsansprüche entstehen können, bewältigt werden müssen.

Zur gebotenen Problembewältigung ist die Verwaltung auf die Einholung von externen Fachgutachten angewiesen. Die Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses hat bereits in der Beschlussvorlage an den Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau zur Umlegungsanordnung am 14. Januar 2010 darauf aufmerksam gemacht, dass bereits für die zur Ermittlung des in diesem Zusammenhang stehenden Entschädigungsaufwands durch externe Gutachten mit einem Aufwand von möglicherweise bis zu ca. 25 000 Euro zu rechnen sein wird.

Mit seinem Beschluss vom 30. November 2010 hat der Umlegungsausschuss die Verwaltung beauftragt, dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau

1. die Hinderungsgründe für den Umlegungsbeschluss mitzuteilen und
2. Vorschläge zur Problemlösung darzulegen.

Diesem Auftrag folgend haben Vertreter des Stadtplanungsamtes, des Rechtsamtes und der Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses den gesamten Problembereich ausführlich bewertet und alle denkbaren Varianten zur Problemlösung eingehend diskutiert. Diese waren im Wesentlichen:

- Bodenordnungsverfahren ruhen lassen
Ein solches Vorgehen entspricht nicht den Zielen des Bebauungsplanes. Er ist grundsätzlich auf eine Umsetzung angelegt. Der Bebauungsplan wird gerade aufgestellt, weil er für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Plangebietes i. S. § 1 Abs. 2 BauGB erforderlich ist.
- Teilaufhebung des Bebauungsplanes
Diese Variante entspricht nicht den Grundsätzen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, da ein städtebaulicher Missstand (ungeregeltes Gewerbegebiet neben Wohngebiet) hingenommen und weiter verfestigt würde.
- Teilweiser Vollzug des Bebauungsplanes/Bodenordnungsverfahrens
Das städtebauliche System ist so ausgelegt, dass eine abschnittsweise Entwicklung aus rein bauorganisatorischer Sicht möglich ist. Das Nebeneinander von bestehendem Gewerbe und neuer Wohnnutzung ist nicht optimal aber aus immissionsschutzrechtlicher und bauplanungsrechtlicher Sicht durch den beschlossenen Bebauungsplan beherrschbar. Diese Variante sichert das langfristige Entwicklungsziel und kann zur Kostenreduzierung (ggf. geringere Entschädigungsansprüche durch weitestgehende Berücksichtigung der vorhandenen Pachtverträge) beitragen.
- Vollständiger sofortiger Vollzug des Bebauungsplanes/Bodenordnungsverfahrens
Ein solches Vorgehen wird als nicht notwendig erachtet, da wie zuvor ausgeführt, ein befristetes Nebeneinander von alter und neuer Nutzung und somit ein fließender Übergang zur durch den Bebauungsplan festgesetzten Nutzungskonzeption möglich ist. Darüber hinaus ist zu erwartende Kostensteigerung durch möglicherweise entstehende Entschädigungs- und Ausgleichsleistungen vermeidbar.

Einigkeit wurde darüber erzielt, dass zur Beseitigung des städtebaulichen Missstandes eine bauliche Neuordnung erfolgen muss und an den Planungszielen festzuhalten ist. Begründet ist dies u. a. auch am wiederholt geäußerten Interesse von Bauwilligen, Entwicklungsträgern und der vollständigen Auslastung des benachbart angrenzenden VB 680 (Wohnen und Gewerbe).

Für die Vergleichbarkeit der Verfahrensalternativen sind belastbare Aussagen zu den Kosten der Planumsetzung (Sozialplan zur Gewerbeverlagerung) zwingend erforderlich. Diese können nur über ein entsprechendes Gutachten gewonnen werden.

Anlagenverzeichnis:

Anlage 1 Bebauungsplan Nr. 202

Anlage 2 Luftbild - Bestand

Helma Orosz