

B-Plan Nr. 110.2

2. Änderung des B-Planes Nr. 110 Dresden-Kaditz/Mickten, Kötzschenbroder Str./Lommatzcher Str.

Ihr Zeichen: 61.26.110.2(3.4)

Der 1996 beschlossene Bebauungsplan Nr. 110 erlangte im Dezember 2001 Rechtskraft. Auf der Grundlage eines städtebaulichen Wettbewerbs sollten in einer „Landschaftsstadt“ Wohn-, Misch- und Gewerbegebiete entstehen. Einen besonderer Schwerpunkt der Stadterweiterung stellte der großflächige Einzelhandel dar. Acht Monate nach Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes stand das Plangebiet unter Wasser.

Im Bereich der geplanten Änderung waren ein „Stadtter“ und eine „grüne Stadtmauer“ geplant, was bisher nicht verwirklicht wurde.

Das Änderungsgebiet war als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt. Die hier geplanten kulturellen Einrichtungen sind nicht entstanden und werden wohl auch auf absehbare Zeit nicht entstehen.

Da die Ausweisung von Baugebieten in Überschwemmungsgebieten inzwischen als Fehler erkannt wurde, besteht somit die Möglichkeit, den Bebauungsplan für diesen Bereich zu ändern und auf eine Überbauung zu verzichten. Schadensersatzansprüche von bauwilligen Grundstückseigentümern sind somit nicht zu erwarten.

Aus unserer Sicht sollte daher im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes auf eine Ausweisung von Baufeldern im Änderungsgebiet verzichtet werden.

Der Vorentwurf sieht hingegen eine Festsetzung als Gewerbegebiet vor. Bei der Betrachtung des Eingriffes in Natur und Landschaft wird teilweise der **jetzt** bestehende Zustand (Ruderalfläche mit einzelnen Gehölzen), sowie teilweise der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Zustand (Bebauung) als Vergleichsmaßstab gewählt.

So werden für die Schutzgüter Wasser und Boden das nach dem Bebauungsplan Nr. 110 zulässige Maß der baulichen Nutzung als Vergleichsmaßstab gewählt. Für die Lärmbelastung oder die Betrachtung der sonstigen Sachgüter beispielsweise wurde hingegen **nicht** die Bebauung mit einer kulturellen Einrichtung als Vergleichsmaßstab gewählt.

Abgesehen von diesen grundsätzlichen Bedenken finden die grünordnerischen Festsetzungen, insbesondere die Dachbegrünung, unsere Zustimmung. Die Bestimmungen des Gehölzschutzes sind einzuhalten. Die Verwirklichung der „grünen Stadtmauer“ kann einen Beitrag zur Aufwertung des Landschaftsbildes leisten, das hier mit Ausnahme des benachbarten Regenwasserrückhaltebecken wenig Reize bietet.

Aus unsere Sicht sollten Tiefgaragen im Änderungsgebiet ganz ausgeschlossen werden. Dadurch würde der Schaden im Hochwasserfall reduziert. Die Erfahrung zeigt, dass die Beseitigung von Schäden nicht nur durch den Grundstückseigentümer erfolgt, sondern dass dafür sogar Steuermittel eingesetzt werden.

Es ist zu prüfen, ob der Flächennutzungsplan für die Änderung des Bebauungsplanes geändert werden muss oder ob die Änderung bis zum Inkrafttreten des neuen Flächennutzungsplanes verschoben werden soll.