

Anlage 5 zur Vorlage

Zusammenfassende Erklärung

Fassung vom 31.07.2009

Zusammenfassende Erklärung

zur
Satzung der Landeshauptstadt Dresden
über den

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 654

Dresden-Niedersedlitz

Wohnsiedlung Kleinborthener Straße / Falkenhainer Straße

vom 31.07 2009

nach § 10 Absatz 4 Baugesetzbuch

Zusammenfassende Erklärung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 654, Dresden-Niedersedlitz, Wohnsiedlung, Kleinborthener Straße/Falkenhainer Straße nach § 10 Absatz 4 Baugesetzbuch (BauGB)

Ziel des Bebauungsplanverfahrens

Das Plangebiet befindet sich südöstlich der Dresdner Innenstadt im Stadtgebiet Dresden-Niedersedlitz an der Falkenhainer Straße und der Straße „An der Siedlung“.

Das Plangebiet ist zurzeit ungenutztes Grasland mit Büschen und wenigen Baumstandorten. Es befinden sich dort keinerlei Gebäude oder gebäudeähnliche Anlagen. Zu den angrenzenden Straßen hin ist der Bereich mit Drahtzäunen eingefriedet.

Südöstlich des Plangebiets grenzen an der Straße „An der Siedlung“ Doppelhäuser mit Nebenanlagen wie Garagen und Schuppen an. Südwestlich und westlich befindet sich eine größere Siedlung von Einfamilienhäusern um den Göppersdorfer Weg. Nach Norden hin erstrecken sich größere Freiflächen als extensiv genutztes Grünland.

Zusammenfassend ist das städtebauliche Umfeld des Plangebiets in den bebauten Teilen als recht homogen mit ähnlichen Bauweisen, Bauformen und gleichartiger Nutzung zu beschreiben.

Das Plangebiet liegt in einer Übergangszone von Arealen mit geringer Bebauungsdichte hin zu offenem, unbebautem Gelände.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die Voraussetzungen dafür geschaffen, eine bisher brachliegende, weitgehend ungenutzte Fläche im Stadtgebiet einer Wohnnutzung zuzuführen und in einen erlebbaren Zusammenhang mit der Baustruktur der näheren Umgebung zu bringen. Damit soll die vorhandene kleinteilige Siedlungsstruktur südlich und westlich des Plangebiets einen Abschluss gegenüber der nördlich und östlich angrenzenden Freifläche erfahren. Gleichzeitig soll das neue Wohngebiet mit dem umgebenden Grünraum verzahnt werden.

Die geplante Wohnanlage direkt am zusammenhängend besiedelten Stadtgebiet Dresdens soll eine attraktive Alternative zum Wohnen vor der Stadt bilden.

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

- Nutzung einer Brachfläche
- Schaffung von Planungsrecht für zwei Baugebiete (WA)
- Baurecht für selbst genutztes Wohneigentum in Form von 18 freistehenden Einfamilienhäusern
- Einordnung von Grünflächen und der erforderlichen Erschließungsanlagen

Verfahrensablauf

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau hat auf Antrag des Vorhabenträgers Elbe Bau vom 28. April 2006 mit Beschluss-Nr. V1435-SB41-06 vom 25. Oktober 2006 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 654, Dresden-Niedersedlitz, Wohnsiedlung Kleinborthener Straße / Falkenhainer Straße, beschlossen.

Die Unterrichtung über die voraussichtlichen Auswirkungen des Planes im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit i. S. d. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch eine Erörterung am 10. April 2008 und eine öffentliche Auslegung der Unterlagen in der Zeit vom 25. März bis einschließlich 25. April 2008 in der Stadtverwaltung Dresden (Foyer des Technischen Rathauses, Hamburger Straße 19).

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau hat am 18. März 2009 mit Beschluss-Nr. V2986-SB85-09 beschlossen, den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans öffentlich auszulegen. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen zum Vorhaben haben nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 6. April bis einschließlich 8. Mai 2009 in der Stadtverwaltung Dresden (Foyer des Technischen Rathauses, Hamburger Straße 19) öffentlich ausgelegt.

Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

- (1) Die dem Plangebiet benachbarten Grundstückseigentümer stellten vorrangig rein informative Fragen zum Aussehen der geplanten Bebauung und zum Zustand von Straßen unmittelbar am Plangebiet.
- (2) Von Behörden und TÖBs ergingen Hinweise zu folgenden Schwerpunkten:
 - Ausbildung und Lage der festgesetzten Verkehrs- und Grünflächen
 - Ausbildung der stadttechnischen Infrastruktur
- (3) Von den Umweltfachbehörden wurden verschiedene Hinweise zu Umweltbelangen vorgetragen, die sich wie folgt zusammenfassen lassen:
 - Wasserhaushalt
 - Altlasten
 - Grünordnung

Beurteilung der Belange und Abwägungsvorgang

Zu (1):

Die Grundstücksnachbarn sehen die durch den VB-Plan ermöglichte Entwicklung in ihrem Gebiet weitgehend positiv, zumal der Vorhabenträger eine bis dato unbefestigte Straße am Plangebiet auf seine Kosten ertüchtigen wird.

Zu (2):

Die Anordnung bzw. Ausrichtung der geplanten Einzelhäuser und ihre Erschließung wurden von verschiedenen TÖBs hinterfragt, aber nicht grundsätzlich in Frage gestellt. Zur Sicherung verschiedener Belange in Bezug auf das Erscheinungsbild der Häuser und der Grünflächen wurden Festsetzungen ergänzt und die geplanten Haustypen als Vorentwurf konkretisiert und zur Offenlage präsentiert.

Zu (3):

Zur Minimierung der Oberflächenversiegelungen wurde die Erschließungsstraße verändert. Da die geplante Bebauung/Nutzung zu einer erheblichen Versiegelung/Teilversiegelung der Plangebietsflächen führt, wurden als Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs Festsetzungen zur Errichtung von Nebenanlagen und zur Art der Befestigung von Flächen mit wasserdurchlässigen Materialien getroffen. Da die planerischen Eingriffe im Plangebiet nicht vollständig ausgeglichen werden können, wurden für die eingriffsrelevanten Flächennutzungen Zuordnungsfestsetzungen getroffen für ein räumlich nahes Grundstück im Eigentum des Vorhabenträgers.

Die von Anfang an vorgesehene Versickerung sämtlichen Niederschlagswassers auf öffentlichen und privaten Grundstücksflächen wurde technisch konkretisiert.

Die unter Altlastenverdacht stehenden Teilflächen im Plangebiet wurden weiter untersucht und Festsetzungen zum Ausschluss von Gefährdungen von Umwelt und Mensch eingefügt.

Zur Verbesserung der Bodenfunktion und des Klimas sowie zur Herstellung von Vegetationsbeständen und Lebensräumen für Tiere wurde eine Vielzahl von grünordnerischen Festsetzungen getroffen, die das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern regeln.

Alternativenprüfung

Da es sich bei dem Plangebiet um eine brach liegende Fläche unmittelbare an einem Siedlungsrand handelt, die infrastrukturell und stadttechnisch gut erschlossen ist, wurde auf eine Alternativenprüfung verzichtet.

Monitoring

Die Überwachung der Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter erfolgt auf der Grundlage bestehender Überwachungsvorschriften der zuständigen Behörden, insbesondere der unteren Immissionsschutz-, Wasser-, Bodenschutz- und Naturschutzbehörde. Die Überwachung der Anlagen zur Minimierung der erheblichen Umweltauswirkungen (Funktionsfähigkeit der Abwasseranlagen und der Grünflächen) obliegt den jeweiligen Flächenverwaltern und den zuständigen Behörden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde vom Stadtrat am . .2009 als Satzung beschlossen und ist nach ortsüblicher Bekanntmachung seit dem . .2009 rechtskräftig.

Dresden,

Wurff
Amtsleiter