

Anlage 7

Zusammenfassende Erklärung

nach § 10 Absatz 4 Baugesetzbuch

zum

**Bebauungsplan Nr. 216
Dresden-Dresden-Langebrück Nr. 2
Wohngebiet „An der Heide“**

- Entwurf -

Anlage 7 zur Vorlage**Entwurf der Zusammenfassenden Erklärung**

Fassung vom 24. Januar 2013

Das Bebauungsplangebiet befindet sich am westlichen Rand der Ortschaft Langebrück und war lange Zeit durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Die anhaltende Nachfrage nach Bauflächen für Eigenheime im nördlichen Stadtgebiet von Dresden veranlasste die Stadt, das bereits vor der Eingemeindung begonnene Bebauungsplanverfahren weiterzuführen.

Der Bebauungsplan schafft nunmehr die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von ca. 60 Eigenheimen in moderater Dichte. Die Erschließung und die notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden durch einen privaten Investor auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrages realisiert, die öffentlichen Flächen werden nach kompletter Herstellung kostenfrei an die Landeshauptstadt Dresden übertragen.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan wurden mehrere Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt. Die abgegebenen Stellungnahmen wurden ausgewertet und soweit wie möglich berücksichtigt.

Die Stellungnahmen bezogen sich im Wesentlichen auf die Themen Erschließung und Umweltbelange.

Erschließung

Das Gebiet soll technisch und für den Verkehr über die Dresdner Straße an die Ortschaft angebunden werden. In den Stellungnahmen wurde mehrfach hinterfragt, ob eine Durchfahrbarkeit für die motorisierten Individualverkehr zur Höntzschstraße sinnvoll ist. Im Ergebnis hat sich aus den Abstimmungen der betroffenen Behörden ergeben, dass im Rahmen einer verkehrsrechtlichen Maßnahme die reguläre Durchfahrt unterbunden werden soll. Dies kann allerdings erst nach dem Beschluss des Bebauungsplanes und Herstellung der Erschließungsanlagen geschehen. Darüber hinaus sind Stellungnahmen zur technischen Erschließung, hier insbesondere zum Umgang mit Niederschlagswasser abgegeben worden, die in die Erschließungsplanung Eingang gefunden haben. Diese wurden Teil des städtebaulichen Vertrages.

Umweltbelange*Artenschutz*

Es ist nachgewiesen worden, dass das Bebauungsplangebiet als Wanderkorridor für Amphibien dient. Durch die Bebauung des Gebietes wird diese Funktion beeinträchtigt. Im Bebauungsplan wurden Festsetzungen zu sogenannten Leiteinrichtungen (Zäune) getroffen, die die Amphibien nunmehr um das Baugebiet herumleiten und zum Braugraben führen sollen. Außerdem wurde Festsetzungen aufgenommen, die den Amphibien weiterhin ermöglichen die Wohngrundstücke zu überqueren (Maschengröße der Zäune etc.).

Eingriffs-Ausgleich

Die Bebauung der Fläche stellt einen Eingriff in den Naturhaushalt im Sinne des Naturschutzrechtes dar, der auszugleichen ist. Im Rahmen des Grünordnungsplanes ist eine Bilanzierung vorgenommen und sind Ausgleichsmaßnahmen vorgeschlagen worden, die eine Kompensation des Eingriffs erbringen sollen. Die Maßnahmen sind teilweise außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Schönborn, Weixdorf), befinden sich aber noch im weiteren Umfeld. Die Maßnahmen sind über Zuordnungsfestsetzungen, vertragliche Regelungen und Eintragungen im Grundbuch gesichert.

Da die Bebauung auch einen Eingriff in das lokale Klima darstellt, soll über Festsetzungen zu Bepflanzungen und freizuhaltenen Flächen eine Minimierung der Auswirkungen des Eingriffs erreicht werden.

Anlage 7 zur Vorlage

Entwurf der Zusammenfassenden Erklärung

Fassung vom 24. Januar 2013

Planungsalternativen

Als Alternativen zur vorliegenden Planung kämen in Betracht, die Fläche nicht zu bebauen und in ihrem bestehenden Zustand zu belassen oder die Bebauung in geringerem Umfang zuzulassen.

Auf die Bebauung zu verzichten hieße, der gestiegenen Nachfrage nach Bauflächen im Norden der Stadt nur unzureichend zu entsprechen. Die Nachfrage resultiert aus dem gestiegenen Arbeitsplatzangebot in diesem Teil der Stadt. Der Standort eignet sich aber für diese Entwicklung, weil er eine gute Anbindung und Vernetzung zu einer bestehenden Ortslage aufweist und über gute Verbindungen zur Stadt Dresden (insbesondere ÖPNV) verfügt. Die Entwicklung steht im Übrigen im Einklang mit der gesamtstädtischen Planung zur Flächenentwicklung, die im Flächennutzungsplan dargestellt ist.

Eine Bebauung in geringer Dichte würde die Eingriffe in den bestehenden Situation nur geringfügig verringern, demgegenüber aber ein unzureichendes Bauflächenangebot schaffen und zu einem ungünstigeren Verhältnis von Wohnfläche und Erschließungsaufwand führen.

Vor dem Hintergrund dieser Argumente stellt die vorliegende Planung eine sachgerechte Lösung dar.

Szuggat
Amtsleiter
Stadtplanungsamt

MZ:

61.1
61.3
61.3.1