



Vorlage Nr.: V0296/09  
Datum:

## Vorlage

### **Beratungsfolge**

Dienstberatung der Oberbürgermeisterin	nicht öffentlich	zur Information
Ortschaftsrat Schönfeld-Weißig	öffentlich	beratend
Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau	nicht öffentlich	beratend
Stadtrat	öffentlich	beschließend

**Zuständig: GB Stadtentwicklung**

### **Gegenstand:**

Bebauungsplan Nr. 213, Dresden-Weißig Nr. 15, Wohnbebauung Heinrich-Lange-Straße  
hier:

1. Abwägungsbeschluss
2. Satzungsbeschluss sowie Billigung der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Stadtrat prüft die während des Verfahrens zum Bebauungsplan abgegebenen Stellungnahmen. Der Stadtrat beschließt über die Abwägung wie aus Anlage 1 ersichtlich.
2. Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis, dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde.
3. Der Stadtrat beschließt aufgrund des § 10 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan Nr. 213, Dresden-Weißig Nr. 15, Wohnbebauung Heinrich-Lange-Straße in der Fassung vom 27. Juni 2007, zuletzt geändert im März 2009, bestehend aus der Planzeichnung mit Zeichenerklärung sowie zeichnerischen und textlichen Festsetzungen als Satzung und billigt die Begründung hierzu sowie die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB.
4. Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis, dass ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen wurde.

**bereits gefasste Beschlüsse:**

- V1858-SB56-07 vom 27. Juni 2007
- V3141-SB87-09 vom 6. Mai 2009

**aufzuhebende Beschlüsse:**

keine

**Finanzielle Auswirkungen:**

keine

- \* HH-Stelle/Finanzposition:
- \* einmalige Kosten bzw. Ausgaben:
- \* laufende Kosten bzw. Ausgaben:
- \* zu erwartende Erträge bzw. Einnahmen zur Ausgabendeckung:
- \* jährliche Belastung bzw. Folgekosten gem. § 10 KomHVO:

**Begründung:****Planungsrechtliche Situation**

Die ehemalige selbstständige Gemeinde Schönfeld-Weißig hat 1993 den Aufstellungsbeschluss für einen Vorhaben- und Erschließungsplan zur städtebaulichen Entwicklung im Bereich der Flurstücke 403/38 und 394/1 sowie Teile der Flurstücke 403/22, 394/2 und 418 der Gemarkung Weißig gefasst. Nach der Eingemeindung 1999 wurde das zwischenzeitlich durch die Gemeinde Schönfeld-Weißig in einen Bebauungsplan umgewandelte Planverfahren durch die Landeshauptstadt Dresden weitergeführt. Der Bebauungsplan Nr. 253, Dresden-Weißig Nr. 10, „Bauer Schöne“ wurde am 25. Mai 2000 mit Beschluss-Nr. 592-14-2000 durch den Stadtrat als Satzung beschlossen. Die Planung wurde aufgrund der Insolvenz des Erschließungsträgers nicht weiter verfolgt, so dass der Bebauungsplan nicht zur Rechtskraft gelangt ist.

Nach einem Eigentümerwechsel der maßgeblichen Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches wird durch einen neuen Erschließungsträger die Entwicklung der Fläche zu einem Eigenheimstandort geplant. Für den Ortsteil Weißig besteht auf Grund seiner Siedlungsstruktur und seines hohen landschaftlichen Potentials weiterhin Baulandnachfrage im Einfamilienhausbereich.

Auf Grund der langen Laufzeit des Bebauungsplanverfahrens Nr. 253, Dresden-Weißig Nr. 10, „Bauer Schöne“ und der damit verbundenen mehrfach geänderten Rechtsgrundlagen sowie der neuen städtebaulichen Rahmenbedingungen und Anforderungen wurde beschlossen, Baurecht über ein neu beginnendes Bebauungsplanverfahren zu schaffen.

Der Bebauungsplan trägt die Bezeichnung Bebauungsplan Nr. 213, Dresden-Weißig Nr. 15, Wohnbebauung Heinrich-Lange Straße.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau hat am 27. Juni 2007 nach § 2 Abs. 1 BauGB mit Beschluss-Nr. V1858-SB56-07 die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die öffentliche Auslegung beschlossen. Da die Öffentlichkeit bereits im Bebauungsplanverfahren B 253, Dresden-Weißig Nr. 10, „Bauer Schöne“ über die Entwicklung eines Wohngebietes unterrichtet wurde, könnte von der frühzeitigen Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange abgesehen werden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat in der Fassung vom 27. Juni 2007 im Rahmen der Offenlage in der Zeit vom 20. August 2007 bis einschließlich 20. September 2007 in der Stadtverwaltung Dresden (Foyer des Technischen Rathauses, Hamburger Straße 19) öffentlich ausgelegt.

Die berührten Behörden und die Ämter wurden mit Schreiben vom 27. Juli 2007 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und um ihre Stellungnahme gebeten.

In den Bebauungsplan wurden nach seiner öffentlichen Auslegung Änderungen und Ergänzungen aufgenommen, die die Grundzüge der Planung nicht berühren. Die betroffene Öffentlichkeit und die Behörden wurden nach § 4 a Abs. 3 S. 4 BauGB mit Schreiben vom 25. Oktober 2007 und 9. April 2008 um Stellungnahme bzw. Anregungen gebeten. Die Anregungen und Stellungnahmen wurden auf die geänderten Teile des Bebauungsplanes beschränkt.

In den Bebauungsplan wurden nach seiner öffentlichen Auslegung Änderungen und Ergänzungen aufgenommen, die die Grundzüge der Planung berühren. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau hat am 6. Mai 2009 nach § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB mit Beschluss-Nr. V3141-SB87-09 die erneute öffentliche Auslegung beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat in der Fassung vom 27. Juni 2007, Datum der letzten Änderung März 2009 im Rahmen der Offenlage in der Zeit vom 2. Juni 2009 bis einschließlich 2. Juli 2009 in der Stadtverwaltung Dresden (Foyer des Technischen Rathauses, Hamburger Straße 19) öffentlich ausgelegt.

Die berührten Behörden und die Ämter wurden mit Schreiben vom 7. Mai 2009 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und um ihre Stellungnahme gebeten.

### **Umweltsituation/Umweltschutz**

Das Plangebiet befindet sich auf einem Gelände, welches ursprünglich landwirtschaftlich genutzt wurde. Diese Nutzung ist seit Jahren eingestellt worden. Die Flächen wurden zwischenzeitlich als Pferdeweide genutzt.

Unter Berücksichtigung der örtlichen Erfordernisse von Natur und Landschaft werden folgende umweltrelevanten Zielstellungen für das geplante Gebiet abgeleitet:

- Minimierung der Flächenversiegelung durch sinnvolle Anordnung und eine nur teilweise Befestigung der Stellplätze.
- Begrünung und Bepflanzung der unbebauten Freiflächen,
- Bestandssicherung des Baumbestandes hat Vorrang gegenüber Neupflanzungen,
- Minimierung des Eingriffes in den Wasserhaushalt durch retentionsfördernde Maßnahmen (Bau von Regenrückhaltebecken im Gebiet) und Ausschluss von Kellergeschossen,
- standortgerechte Biotopentwicklungsmaßnahmen zur Aufwertung der Schutzgüter „Tiere und Pflanzen“, „Boden“ und „Wasser“ als Ausgleichsmaßnahme innerhalb des Gebietes,
- weitere Entsiegelung und Begrünung auf Ersatzflächen außerhalb des Plangebietes.

### **Umweltprüfung**

Der erforderliche Umfang und der Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wurde in der vorgezogenen Behördenbeteiligung ermittelt und festgelegt (§ 2 Abs. 4 S. 3 BauGB). Ein Umweltbericht ist nach § 2 a Abs. 4 BauGB erstellt worden. Im Umweltbericht wurde der Umweltzustand des Gebietes erfasst und eine Bewertung des Eingriffs vorgenommen. Im Wesentlichen wird durch Versiegelung in den Boden eingegriffen. Änderungen ergeben sich weiterhin in der Biotopstruktur, die mit einer Verminderung der Wertigkeit der Flächen einhergeht.

Zur Kompensation der mit der geplanten Bebauung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind neben Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes externe Maßnahmen außerhalb des Plangebietes erforderlich.

### **Örtliche Situation**

Im Osten, Süden und Westen grenzen an das Plangebiet Nutzungen an, die ihrem Charakter nach allgemeine oder reine Wohnnutzung darstellen. Entlang der Forststraße handelt es sich dabei überwiegend um Siedlungsbebauung der 30er und 50er Jahre des vorigen Jahrhunderts, im Bereich der Heidestraße wurden zahlreiche Einfamilienhäuser nach 1990 errichtet. Nördlich der Heinrich-Lange-Straße grenzen Sport- und Stellplatzanlagen des Sport- und Vereinshauses „FunFun“ an.

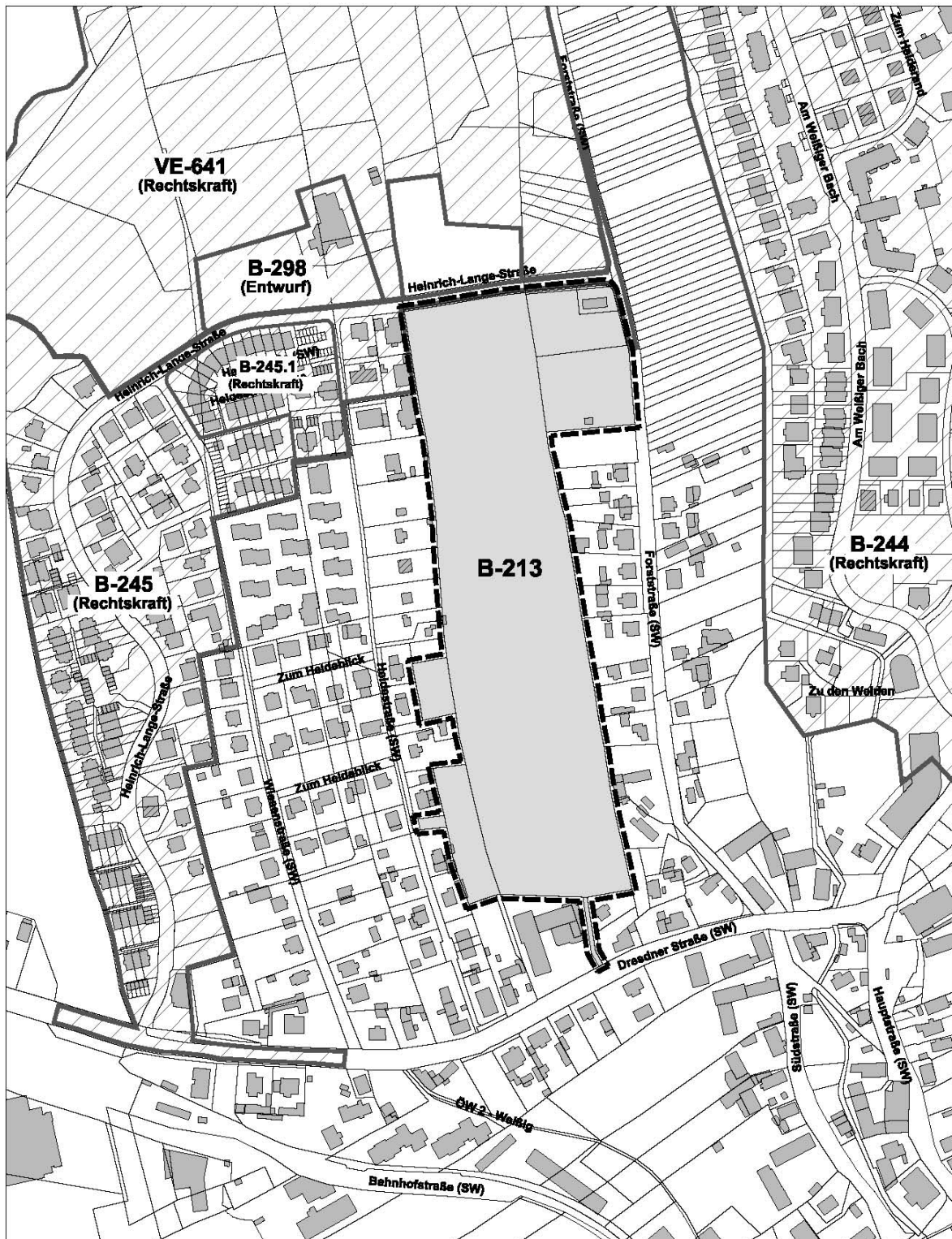
### **Ziel des Bebauungsplans**

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

- Schaffung einer Einfamilienhaussiedlung für „Wohnen im Grünen“ mit insgesamt 60 WE,
- hoher Durchgrünungsgrad,
- Entwicklung der baulichen Struktur aus der dörflich geprägten Umgebung.

# Übersichtsplan

5/6



## Legende:



vorhandene  
VB- und B-Pläne



Geltungsbereich  
des B-Plan Nr. 213

**Anlagenverzeichnis:**

**Anlage 1 Abwägung der Stellungnahmen**

Öffentlichkeit, Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange  
- Beschlussvorlage für den Stadtrat zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit,  
Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Die Akte mit den Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden sowie  
der Träger öffentlicher Belange liegt als Kopie der Originale zur Sitzung des  
Ausschusses und Stadtrates vor.

**Anlage 2 Entwurf zur Satzung zum Bebauungsplan i. d. F. vom 27. Juni 2007,  
zuletzt geändert März 2009,**

bestehend aus 2 Blättern

Der Beschlussvorlage ist eine Verkleinerung des Entwurfes beigefügt.

Die zum Beschluss stehenden Planunterlagen liegen zur Ausschuss-  
/Stadtratssitzung im Original M 1 : 1000 vor.

**Anlage 3 Begründung incl. Umweltbericht zum Bebauungsplan**

Die Gutachten zur Begründung des Bebauungsplan-Entwurfs zum Satzungs-  
beschluss liegen während der Ausschuss-/Stadtratssitzung zur Einsicht aus.

**Anlage 4 Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB**

**Anlage 5 Städtebaulicher Vertrag (zur Kenntnis)**