



Vorlage Nr.: V2187/13  
Datum: 10. April 2013

## Vorlage

### **Beratungsfolge**

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

**Zuständig: GB Stadtentwicklung**

### **Gegenstand:**

Bebauungsplan Nr. 356, Dresden-Klotzsche Nr. 13, Traubelstraße

hier:

1. Abwägungsbeschluss
2. Satzungsbeschluss sowie Billigung der Begründung

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Stadtrat prüft die während des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB zum Bebauungsplan abgegebenen Stellungnahmen. Der Stadtrat beschließt über die Abwägungsvorschläge wie aus Anlage 1 ersichtlich.
2. Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis, dass der Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht und die Anpassung des Flächennutzungsplans nach Rechtskraft des Bebauungsplans im Wege der Berichtigung erfolgt.
3. Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis, dass der Bebauungsplan redaktionell geändert wurde, jedoch von einer erneuten öffentlichen Auslegung und auch von einer vereinfachten Änderung des Bebauungsplans abgesehen werden kann.
4. Der Stadtrat beschließt aufgrund des § 10 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan Nr. 356, Dresden-Klotzsche Nr. 13, Traubelstraße in der Fassung vom 18. Januar 2010, zuletzt geändert am 10. Oktober 2012, bestehend aus der Planzeichnung mit Zeichenerklärung sowie zeichnerischen und textlichen Festsetzungen als Satzung und billigt die Begründung hierzu.

**bereits gefasste Beschlüsse:**

- V0242/09 vom 4. November 2009
- V0498/10 vom 21. April 2010

**aufzuhebende Beschlüsse:**

keine

**Finanzielle Auswirkungen/Deckungsnachweis:**

**Investiv:**

Teilfinanzhaushalt/-rechnung:  
Projekt/PSP –Element:  
Kostenart:  
Investitionszeitraum/-jahr:  
Einmalige Einzahlungen/Jahr:  
Einmalige Auszahlungen/Jahr:  
Laufende Einzahlungen/jährlich:  
Laufende Auszahlungen/jährlich:  
Folgekosten gem. § 12 SächsKomHVO Doppik  
(einschließlich Abschreibungen):

**Konsumtiv:**

Teilergebnishaushalt/-rechnung:  
Produkt:  
Kostenart:  
Einmaliger Ertrag/Jahr:  
Einmaliger Aufwand/Jahr:  
Laufender Ertrag/jährlich:  
Laufender Aufwand/jährlich:  
Außerordentlicher Ertrag/Jahr:  
Außerordentlicher Aufwand/Jahr:

**Deckungsnachweis:**

PSP-Element:  
Kostenart:

**Begründung:**

**Planungsrechtliche Situation**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau hat in seiner Sitzung am 4. November 2010 nach § 2 Abs. 1 BauGB mit Beschluss-Nr. V0242/09 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 356, Dresden-Klotzsche Nr. 13, Traubelstraße beschlossen. Das Plangebiet umfasst Teilflächen des seit 1996 rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) Nr. 551 Dresden-Klotzsche, Wohnpark Langebrücker Straße/Königsbrücker Landstraße.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 551 sah innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 356 Geschosswohnungsbau mit bis zu vier Vollgeschossen vor. Die Erschließungs- und Ausgleichsverpflichtungen aus dem Durchführungsvertrag sind durch den Vorhabenträger vollständig erbracht worden. Die geplanten Gebäude wurden nur teil-

weise realisiert.

Im östlichen Bereich des VE-Plan-Gebietes wurden die Planungsziele bereits angepasst. Durch den Bebauungsplan Nr. 210 (rechtskräftig seit 2009) wurde der ursprünglich vorgesehene Geschosswohnungsbau umgewandelt in Reihenhäuser bzw. eine Fläche für freistehende Doppel- und Einzelhäuser, die bereits weitgehend realisiert sind. Der Bebauungsplan Nr. 356 verfolgt ebenfalls das Ziel, Baurechte für Einzelhäuser zu entwickeln. Diese weisen zwei bis drei Vollgeschosse und städtischen Charakter auf. Ein Interesse an der baulichen Entwicklung besteht besonders, weil nur so die vollständig hergestellte Erschließung genutzt und dadurch ressourcenschonend gewirtschaftet werden kann.

Die Umsetzung über einen Bebauungsplan ist notwendig, um den veränderten städtebaulichen Ansatz planungsrechtlich zu sichern. Der Bebauungsplan wird mit Rechtskraft als neuere Regelung die ältere ersetzen.

Der Investor beabsichtigt, die im Zuge des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 551 errichtete Traubelstraße, die hinsichtlich Dimension und Stellplätze auf die geplante viergeschossige Blockbebauung ausgerichtet war, in ihrem Straßenquerschnitt zurück zu bauen und der geringeren Dichte anzupassen. Zum Umbau der Straße wurde ein städtebaulicher Vertrag zwischen Investor und der LHS Dresden geschlossen.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung vorhandener baulicher Strukturen als Maßnahme der Innenentwicklung. Da gleichzeitig eine Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> im Bebauungsplan festgesetzt wird, kann er im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. In Anwendung von § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Die Öffentlichkeit konnte sich in der Zeit vom 30. November 2009 bis zum 14. Dezember 2009 über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung informieren.

Das förmliche Beteiligungsverfahren erfolgte nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in Form der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer von 1 Monat. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt und um ihre Stellungnahme nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB gebeten.

Im Beteiligungsverfahren wurde darauf hingewiesen, dass nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), von dem Umweltbericht (§ 2 a BauGB) und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung (§ 10 Abs. 4 BauGB) abgesehen werden kann.

Die geplante Nutzung innerhalb der Grenzen des Bebauungsplans stimmt nicht mit der Darstellung im Flächennutzungsplan überein, da das Gebiet auf Grund der angestrebten Bau-dichte nach der Definition des seit 10. Dezember 1998 rechtswirksamen Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil klassifiziert werden muss. Der Flächennutzungsplan stellt dem hingegen das Gebiet als Wohnbaufläche (ohne hohen Grünanteil) dar. Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren aufgestellt, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wird. Der Flächennutzungsplan wird nach Rechtskraft des Bebauungsplans im Wege der Berichtigung angepasst.

### **Änderungen und Ergänzungen**

Der Bebauungsplan wurde gegenüber dem öffentlich ausgelegten Exemplar nur redaktionell überarbeitet. Es wurden keine Planinhalte geändert, die ein Erfordernis zur erneuten Beteiligung betroffener Öffentlichkeit oder berührten Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange nach sich ziehen könnten. Der Entfall der Leitungsrechte für die Medienversorger im Bereich der privaten Flächen entspricht den in der Offenlage vorgetragenen Forderungen

der DREWAG, die hier vorhandenen Leitungen im Zuge des Straßenumbaus wieder in den öffentlichen Raum zu verlegen. Innerhalb des mit dem Investor abgeschlossenen städtebaulichen Vertrages hat dieser sich bereit erklärt, die Leitungen umzuverlegen. Von einer vereinfachten Änderung bzw. einer erneuten öffentlichen Auslegung wurde daher abgesehen.

Die Umweltsituation wurde im Rahmen des Verfahrens ermittelt. Besonderes Augenmerk wurde dabei auf die Lärmsituation gelegt, welche durch hohe Belastungen auf Grund der Königsbrücker Landstraße, des Schienenverkehrs sowie der benachbarten Gewerbe- und Handelsnutzungen gekennzeichnet ist. Die zum Thema Schallschutz erarbeiteten Gutachten zeigen im Ergebnis, dass die Belastung des geplanten Wohngebiets verträglich ist, wenn die aufgenommenen Festsetzungen zum Lärmschutz umgesetzt und in der Umgebung die rechtlich bindenden Bestimmungen zum Lärmschutz eingehalten werden.

Bestehende Bodenverunreinigungen im Gebiet wurden bereits auf der Grundlage des VEP Nr. 551 saniert. Das im Nachgang der Sanierung erforderliche Grundwassermonitoring wurde im Auftrag des Umweltamtes zum Abschluss geführt. Danach kann die geplante Wohnnutzung umgesetzt werden.

Die innerhalb des VEP Nr. 551 verfolgten Zielsetzungen zur Grünordnung bzw. Bepflanzung wurden innerhalb des Entwurfes zum Bebauungsplan Nr. 356 durch Festsetzungen zur Begrünung übernommen. Auf Grund der geringeren baulichen Dichte wird in Natur und Landschaft durch die neue Planung deutlich weniger eingegriffen als durch die ursprüngliche Konzeption des VEP Nr. 551.

Ein Gutachten zum Artenschutz war nicht erforderlich, da das Gebiet als Lebensraum für Flora und Fauna wenig Bedeutung besitzt.

Das Verfahren zum vorliegenden Bebauungsplan wird nach § 13 a BauGB durchgeführt. Hierbei wird auf die planungsbegleitende Umweltprüfung verzichtet.

### **Umweltverträglichkeitsprüfung**

Von erheblichen negativen Umweltauswirkungen ist nicht auszugehen, so dass keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Ebenso sind keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB benannten Schutzgüter zu erkennen.

### **Örtliche Situation**

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Klotzsche östlich der Königsbrücker Landstraße. Es ist umgeben von einem Gewerbebetrieb im Osten, einem Discountmarkt im Westen, viergeschossiger Wohnbebauung im Süden und östlich bzw. nördlich von Eigenheimen als Reihenhäuser oder freistehende Einfamilienhäuser. Es liegt in der Nachbarschaft zur Dresdner Heide. Die Fläche selbst liegt brach, ist aber vollständig erschlossen. Sie ist somit für die vorgesehene Nutzung sehr geeignet.

### **Ziele des Bebauungsplanes**

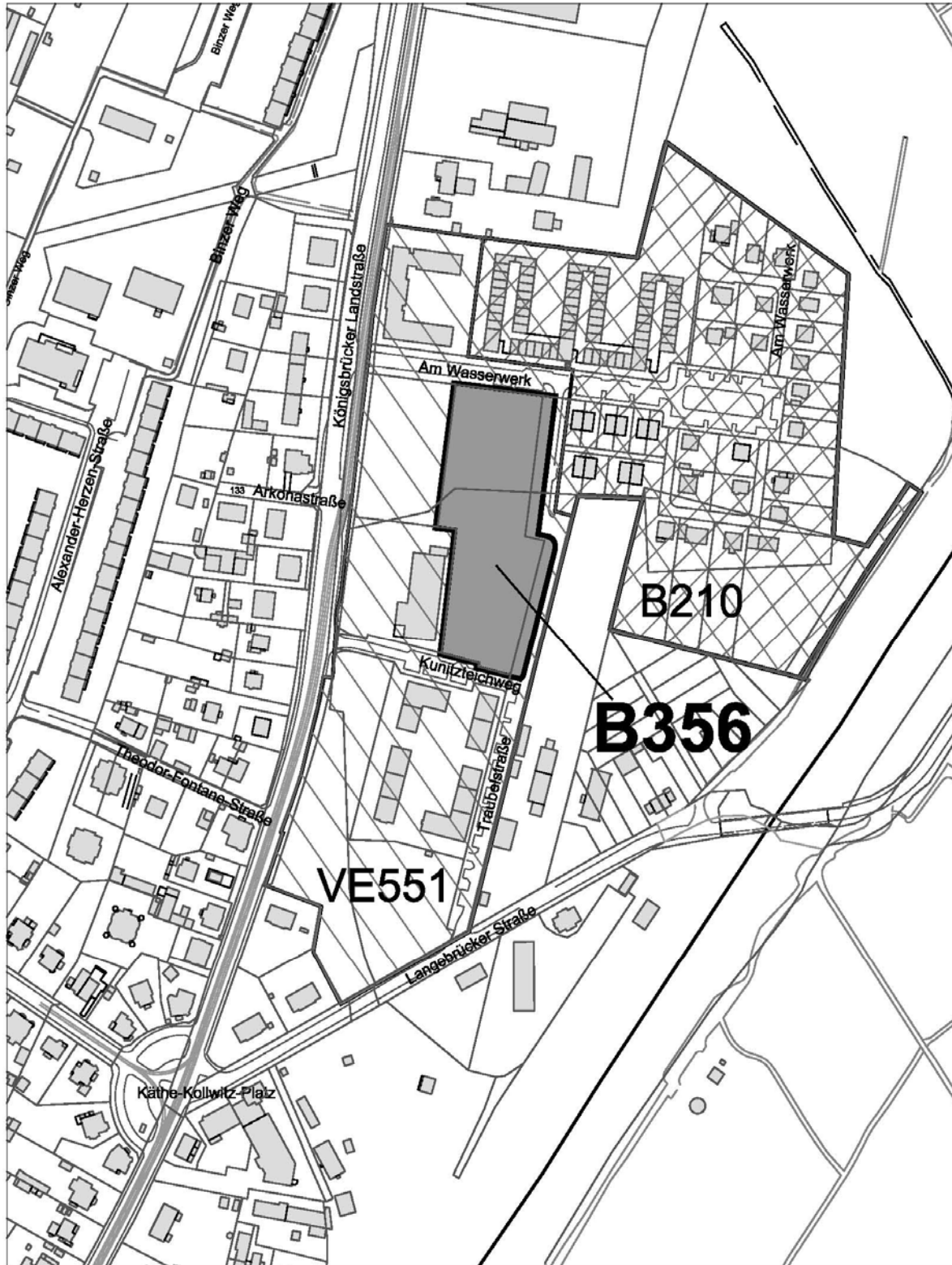
Unter Berücksichtigung des § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB werden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes folgende Planungsziele verfolgt:

- Entwicklung eines Standortes für Wohnungsbau in Form von Eigenheimen mit geringer Verdichtung.
- Städtebauliche Fassung der Traubelstraße und der Straße Am Wasserwerk.

In der vorliegenden Planung geht es um die Einordnung einer Fläche für Eigenheime an einem integrierten Standort, der über eine gute Verkehrsanbindung, insbesondere über den ÖPNV (Straßenbahn, Bus) verfügt und zudem in der Nähe von Versorgungseinrichtungen liegt. Die Standortentscheidung kommt also gerade Familien mit Kindern entgegen, die hier ihre täglichen Abläufe durch kurze Wegeketten auch ohne Auto organisieren können. Der

Standort Klotzsche verfügt zudem relativ standortnah über alle notwendigen Bildungs- und Betreuungseinrichtungen.

Anlage zur Vorlagenbegründung – Übersichtsplan –



Herausgeber: Stadtplanungsamt  
Stand: 05/2012  
Kartengrundlage: Städtisches Vermessungsamt

**Anlagenverzeichnis:**

- Anlage 1      Abwägungsvorschläge zu Stellungnahmen der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- Die Akte mit den Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange liegt als Kopie der Originale zur Sitzung des Ausschusses und des Stadtrates vor.
- Anlage 1a     Tabelle der Abwägungsvorschläge Öffentlichkeit, Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange
- Anlage 2      Entwurf zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans i. d. F. vom 18. Januar 2010, zuletzt geändert am 10. Oktober 2012.
- bestehend aus 2 Blättern  
Blatt 1 – Zeichnerische Festsetzungen  
Blatt 2 – Textliche Festsetzungen
- Der Beschlussvorlage ist eine Verkleinerung beigelegt. Die zum Beschluss stehenden Planunterlagen liegen zur Sitzung des Ausschusses und Stadtrates im Original M 1 : 500 vor.
- Anlage 3      Begründung zum Bebauungsplan i. d. F. vom 18. Januar 2010, zuletzt geändert am 10. Oktober 2012.  
Die Gutachten und Fachplanungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegen während der Sitzung des Ausschusses und Stadtrates zur Einsicht aus.
- Anlage 4      Städtebaulicher Vertrag

Helma Orosz