



Vorlage Nr.: V2283/13
Datum: 22. Mai 2013

Vorlage

Beratungsfolge

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

Zuständig: GB Stadtentwicklung

Gegenstand:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 573.2, Dresden-Dölzchen, Wohnpark Dölzschener Höhe

hier:

1. Abwägungsbeschluss
2. Satzungsbeschluss sowie Billigung der Begründung

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat prüft die während des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 1 Alternative 1 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan abgegebenen Stellungnahmen. Der Stadtrat beschließt über die Abwägung wie aus Anlage 1 ersichtlich.
2. Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde.
3. Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan redaktionell geändert wurde, jedoch von einer erneuten öffentlichen Auslegung abgesehen werden kann.
4. Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis, dass zwischen dem Vorhabenträger und der Landeshauptstadt Dresden ein Durchführungsvertrag am Mai 2013 abgeschlossen wurde, in dem sich der Vorhabenträger zur Realisierung des Vorhabens und seiner Erschließung verpflichtet.

5. Der Stadtrat beschließt aufgrund des § 10 Abs. 1 BauGB den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 573.2, Dresden-Dölzschen, Wohnpark Dölzschener Höhe in der Fassung vom 20. März 2012 (zuletzt geändert am 15. April 2013), bestehend aus dem Gestaltungsplan, der Planzeichnung mit Zeichenerklärung sowie zeichnerischen und textlichen Festsetzungen als Satzung und billigt die Begründung hierzu.

bereits gefasste Beschlüsse:

- 2451-61-1997 vom 17. Juli 1997
- V3622-SR69-03 vom 11. Dezember 2003
- V1720/12 vom 18. Juli 2012
- V2058/12 vom 30. Januar 2013

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 Vorhabenträger Sontowski & Partner hat am 18. Oktober 2011 die 2. Änderung zum VB-Plan Nr. 573, Wohnpark Dölzschner Höhe beantragt.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau hat mit Beschluss-Nr. V1720/12 vom 18. Juli 2012 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit seiner Begründung gebilligt und seine öffentliche Auslegung beschlossen. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 13. August 2012 bis einschließlich 13. September 2012 in der Stadtverwaltung Dresden öffentlich ausgelegt. Darüber hinaus wurde der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes am 6. September 2012 im Ortsamt Cotta der Öffent-

lichkeit vorgestellt.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert und ergänzt. Die Änderungen betrafen insbesondere die Änderung des Erschließungskonzeptes für das WR4 und die Ausklammerung der dem WR6 zugeordneten Stellplatzgrundstücke aus dem Geltungsbereich. Durch die Änderungen und Ergänzungen im Ergebnis der öffentlichen Auslegung bestand ein Erfordernis für eine erneute öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Der geänderte und ergänzte Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und seine Begründung haben in der Zeit vom 25. Februar 2013 bis einschließlich 11. März 2013 erneut öffentlich ausgelegt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11. Februar 2013 von der erneuten öffentlichen Auslegung benachrichtigt und um ihre Stellungnahme gebeten.

Änderungen und Ergänzungen

Der vorhabenbezogene 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 vorhabenbezogene Bebauungsplan-Entwurf wurde nach der erneuten öffentlichen Auslegung in folgenden Punkten redaktionell ergänzt und geändert:

- Überarbeitung der Baumstandorte im WR3 und am Dölzschener Ring West
- Änderung einer Zufahrt im WR3
- Kennzeichnung des Baubeschränkungsgebietes der A17 im Gestaltungsplan
- Anpassung der Baumdarstellungen im Gestaltungsplan an die Festsetzungen im Rechtsplan
- Präzisierung der textlichen Festsetzung zu den Heckenpflanzungen
- Ergänzung der Pflanzlisten 1 und 4
- Überarbeitung der Anlage 3 zur Begründung (Stellplatzübersicht)

Umweltsituation/Umweltschutz

Die grünordnerischen Festsetzungen für den zentralen Bereich des Wohnparks bleiben bei der Änderung weitgehend erhalten. Durch die Reduzierung der Anzahl der WE mit daraus resultierender verringerter Zahl von erforderlichen Stellplätzen und Erschließungsflächen sind die Schutzgüter Arten und Biotope, Boden und Wasser nicht betroffen. Hinsichtlich der Gehölzbilanzierung hat sich jedoch aufgrund des veränderten städtebaulichen Konzeptes infolge der Erhöhung der Anzahl zukünftiger Grundstückszufahrten und der Berücksichtigung der bereits realisierten Erschließungssituation (Standorte von Beleuchtungsmasten, öffentliche und private Stellplatzflächen) ein Defizit an straßenbegleitenden Großgehölzen ergeben. Dieses wird durch Festsetzung von Gehölzstandorten auf den privaten Grundstücksflächen kompensiert und durch weitere zugeordnete Pflanzmaßnahmen in der Gemarkung Dresden-Dölzschener ausgeglichen.

Örtliche Situation

Das Plangebiet ist unbebaut und liegt derzeit brach. Es handelt sich um die Baugebiete WR3 und WR4 im Kernbereich des Wohnparks Dölzschener Höhe.

Das Umfeld des Änderungsbereiches ist zum großen Teil bebaut. Nördlich, östlich, südlich und westlich grenzen Wohngrundstücke an, die in den letzten Jahren mit Reihen-, Doppel- und Einzelhäusern bebaut worden sind.

Der Wohnpark Dölzschener Höhe ist durch einen Grüngürtel umgeben, der im Osten den Übergang zum Dorfkern Altdölzschchen sowie im Norden und Westen den Übergang zur freien Landschaft bildet. An der östlichen Grenze des Wohnparks befindet sich ein Regenrückhaltebecken. Im Zentrum des Wohnparks – im südlichen Teil des Änderungsbereiches zwischen den Baugebieten WR3 und WR4 – wurde bereits eine kleine Parkanlage angelegt.

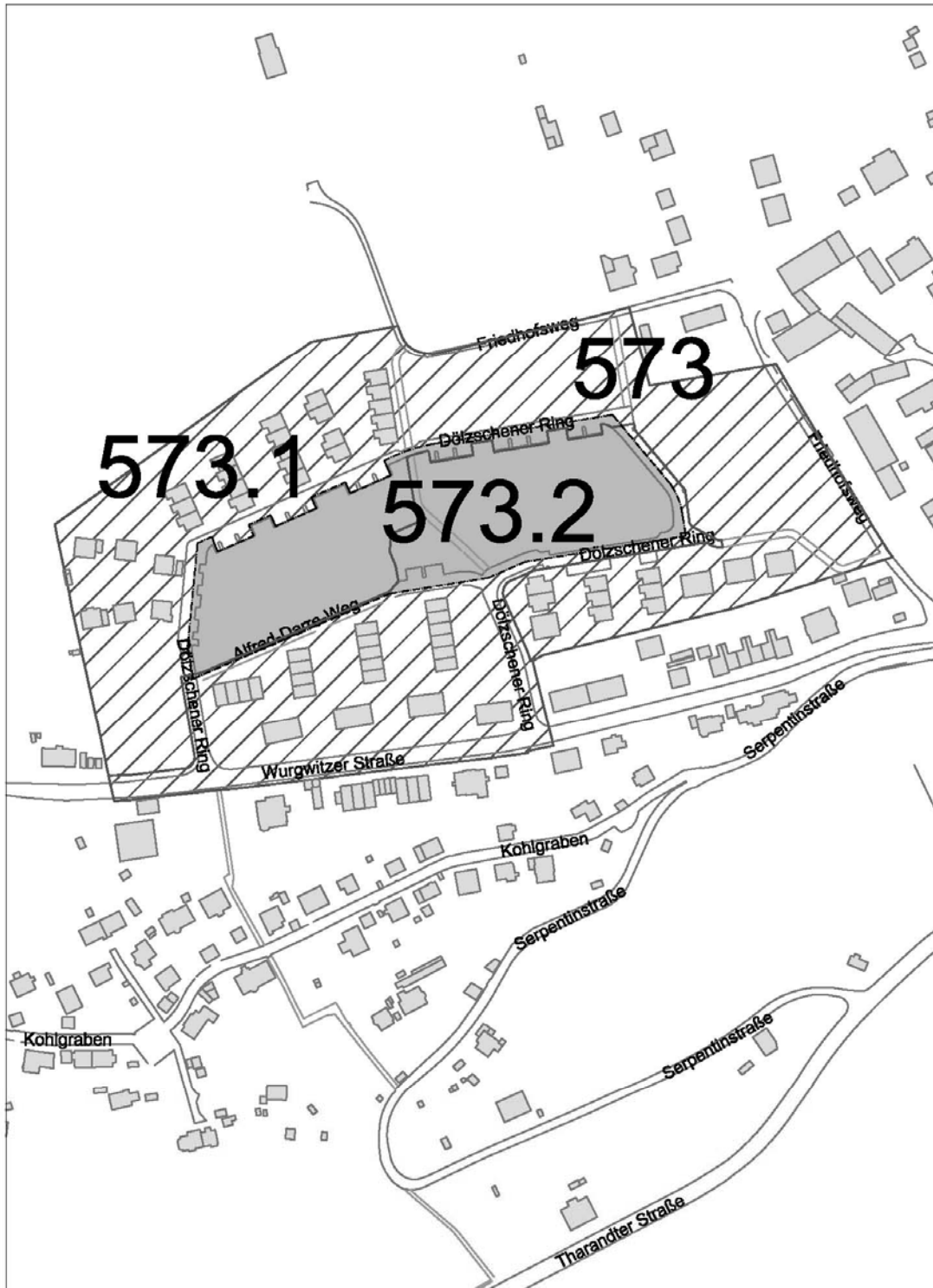
Ziele des Bebauungsplanes

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

Der Vorhabenträger, die Sontowski & Partner GmbH, beabsichtigt die Abrundung des Wohnparks Dölzschener Höhe durch eine familiengerechte Wohnanlage im Kernbereich. Auf den bisher unbebauten Flächen innerhalb der Straße Dölzschener Ring sollen 19 Einzelhäuser mit einer Grundfläche von maximal 120 m² auf ca. 500 – 700 m² großen Grundstücken errichtet werden. Die nach Süden ausgerichteten Gärten sowie begrünte Vorgartenzonen und Hecken prägen den lockeren, durchgrüneten Eindruck der Wohnanlage.

Die Gebäude sollen über eine Traufhöhe von 4,0 m bis 4,5 m verfügen. Desweiteren wurde festgesetzt, dass ausschließlich Satteldächer zulässig sind. Mit diesen spezifischen Festsetzungen wird eine harmonische Einbettung des Wohnparks in das dörflich geprägte Umfeld von Altdölzschchen und in die Silhouette der Dölzschener Höhe angestrebt.

Übersichtsplan



Legende Übersichtsplan

	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 573.2 Dresden-Dölzschener Wohnpark Dölzschener Höhe		Vorhabenbezogene Bebauungspläne
--	---	--	------------------------------------

Herausgeber: Stadtplanungsamt
 Stand:
 Kartengrundlage: Städtisches Vermessungsamt

Anlagenverzeichnis:

- Anlage 1 Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- Die Akte mit den Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange liegt als Kopie der Originale zur Sitzung des Ausschusses und Stadtrat vor.
- Anlage 1a Abwägungstabelle Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
- Anlage 2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan i. d. F. vom 20. März 2012, zuletzt geändert am 15. April 2013
bestehend aus 3 Blättern
- Blatt 1 – Rechtsplan (zeichnerische Festsetzungen)
Blatt 2 – Rechtsplan (textliche Festsetzungen)
Blatt 3 – Gestaltungsplan
- 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan i. d. F. vom 15. April 2013
- Anlage 4 Durchführungsvertrag vom Mai 2013

Helma Orosz