

Datum: - 9. JAN. 2014

an alle
Fraktionen sowie Stadträtinnen/Stadträte
des Stadtrates der Landeshauptstadt Dresden

Beschlusskontrolle zu V2077/13 (Sitzungsnummer: SR/052/2013)

Errichtung eines Wohnheimes für besondere Bedarfsgruppen als öffentliche Einrichtung im Objekt "Zur Wetterwarte 34" in 01109 Dresden

Sehr geehrte Damen und Herren,

folgender Zwischenstand kann zu oben genanntem Beschluss gegeben werden:

„Der Stadtrat beschließt:

1. Das Objekt „Zur Wetterwarte 34“ in 01109 Dresden, Gemarkung Klotzsche, Flurstück Nr. 236/125, 236/126, 236/127 und 236/128 wird als öffentliche Einrichtung zum Zwecke der Unterbringung besonderer Bedarfsgruppen, insbesondere Leistungsberechtigte nach dem Asylbewerberleistungsgesetz, gewidmet. Eine Mischnutzung von unterschiedlichen Bedarfsgruppen ist auszuschließen.
2. Die Oberbürgermeisterin wird beauftragt alle notwendigen Schritte einzuleiten und umzusetzen, um das Objekt „Zur Wetterwarte 34“ als Wohnheim für besondere Bedarfsgruppen, insbesondere Leistungsberechtigte nach dem Asylbewerberleistungsgesetz, mit einer Kapazität von bis zu 60 Plätzen umgehend in Betrieb zu nehmen.
3. Die Landeshauptstadt Dresden wird beauftragt sicherzustellen, dass die zukünftig dort untergebrachten Menschen die Möglichkeit erhalten, am sozialen und kulturellen Leben der Landeshauptstadt Dresden teilhaben zu können. Dies bedeutet insbesondere die zielgruppenspezifische Betreuung in Bezug auf Eingewöhnung in das neue Lebensumfeld, regelmäßige sozialpädagogische Hilfeleistungen und die Schaffung von sozialen, kulturellen sowie freizeithlichen Angeboten im Wohnheim sowie darüber hinaus.
4. Die zum Umbau erforderlichen Haushaltsmittel in Höhe von 450.000,00 EUR werden dem Regiebetrieb Zentrale Technische Dienstleistungen aus den Minderaufwendungen im Haushaltsjahr 2012 für Leistungen für Unterkunft/Heizung nach § 22 Absatz 1 SGB II (Produkt 10.100.31.2.1.01/Sachkonto 44611000) zur Verfügung gestellt.
5. Die Oberbürgermeisterin wird beauftragt, bei den Planungen eine Variante zu erstellen, in der Wohneinheiten vorgesehen sind.
6. Die Oberbürgermeisterin wird beauftragt, die Stellungnahme des Büros der Integrations- und Ausländerbeauftragten zu berücksichtigen.
7. Die Oberbürgermeisterin wird beauftragt zu prüfen, wie sich die bauplanungsrechtlichen Hindernisse der geprüften Alternativobjekte, auch zur ggf. nötigen Deckung zukünftiger Bedarfe, schnellstmöglich ausräumen lassen.“

zu *Beschlusspunkt 1:*

Der Beschlusspunkt wurde mit Beschlusskontrolle vom 21. Juni 2013 beantwortet.

zu *Beschlusspunkt 2:*

Der Beschlusspunkt wurde zurückgestellt.

Im Rahmen der Leistungsphase 3 wurde eine differenzierte Kostenberechnung zur Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen für die Errichtung des Übergangwohnheims erstellt. Innerhalb dieser wurden Mehrkosten von 280 T€, mithin 730 T€ für das Gesamtprojekt, ausgewiesen. Diese Baukostensteigerung ist bedingt durch die notwendige Verlegung neuer Trinkwasserzuleitungen sowie angezeigten Arbeiten an der Gebäudefassade, die erst durch die Einbeziehung externer Fachplaner ermittelt werden konnten.

zu *Beschlusspunkt 3:*

Der Beschlusspunkt wurde zurückgestellt.

Die Sicherung der Teilhabe am sozialen und kulturellen Leben befand sich bereits in Planung, wird aber abhängig von der weiteren Umsetzung der Baumaßnahmen und der damit verbundenen Inbetriebnahme des Objektes sein. Aus diesem Grund wurde auch die Umsetzung dieses Beschlusspunktes auf unbestimmte Zeit zurückgestellt.

zu *Beschlusspunkt 4:*

Siehe Beschlusspunkt 1.

zu *Beschlusspunkt 5:*

Siehe Beschlusspunkt 1 und 4.

zu *Beschlusspunkt 6:*

Der Beschlusspunkt befindet sich in Umsetzung.

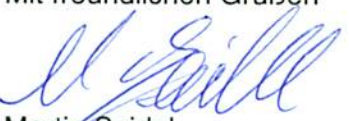
Hier ist auf die Ausführungen zu den Beschlusspunkten 2 und 3 zu verweisen.

zu *Beschlusspunkt 7:*

Der Beschlusspunkt wurde umgesetzt.

Hier wird auf die Ausführungen in der Anlage verwiesen.

Mit freundlichen Grüßen


Martin Seidel
Beigeordneter für Soziales

Kenntnisnahme:


Helma Orosz
Oberbürgermeisterin

Anlage

**Übersicht erneut geprüfter Standorte zur Nutzung als Übergangwohnheim für besondere Bedarfsgruppen gemäß
Beschlussausfertigung V2077/13, Beschlusspunkt Nr. 7**

1. Umnutzung von vorhandener Bausubstanz

Standort	Vorhaben	Stellungnahme
<p>Berthold-Haupt-Straße 39, Berthold Haupt-Straße 47</p> <p>(Flst. Nr. 215/3 und Nr. 215/2, Gemarkung Leuben)</p>	<p>Umnutzung des Bestandsgebäudes</p>	<p>Der Standort befindet sich im Außenbereich. Ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht nicht. Vorhaben sind daher bauplanungsrechtlich nach § 35 BauGB zu beurteilen. Bei der Einordnung eines Übergangwohnheimes würde es sich um ein „sonstiges Vorhaben“ nach § 35 Abs. 2 BauGB handeln. Nach Abs. 3 stehen folgende öffentliche Belange dagegen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Belange des Wasserrechtes, da die Flurstücke fast vollständig im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Elbe liegen; 2. die Entstehung einer Splittersiedlung im Außenbereich wäre zu befürchten. <p>Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist nicht möglich, da im Überschwemmungsgebiet keine neuen Baugebietes geplant werden dürfen.</p> <p>Das Flst. 215/3 wird als Kleingarten, teilweise als Kleingarten nach BKleingG und teilweise ohne Vereinsstatus, genutzt.</p> <p>Die Nutzung des Bestandsgebäudes als Übergangwohnheim für besondere Bedarfsgruppen ist am Standort nicht genehmigungsfähig.</p>
<p>Hamburger Straße 15 – 17</p> <p>(Flst. Nr. 439/4 und Nr. 439/15, Gemarkung Friedrichstadt)</p>	<p>Umnutzung des Bestandsgebäudes (Bürogebäude)</p>	<p>Der Standort befindet sich im Gebiet des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr.129, Dresden-Friedrichstadt Nr. 4, Bremer Straße/Hamburger Straße. Der Bebauungsplan setzt für den in Rede stehenden Bereich ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO fest.</p> <p>In einem Gewerbegebiet ist die Einordnung wohnähnlicher Nutzungen nicht, bzw. nur dem Gewerbebetrieb zugeordnete Wohnungen, zulässig. Bei der Nutzung als Übergangwohnheim handelt es sich um Anlagen für soziale Zwecke, die wegen ihrer „Wohnähnlichkeit“ in einem Gewerbegebiet nicht zulässig sind. Nach Maßgaben des § 8 BauNVO Abs. 3 Nr. 2 (Gewerbegebiet) können Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ausnahmsweise zugelassen werden. Das setzt voraus, dass ein Bebauungsplan die Ausnahmen ausdrücklich zulässt. Dies ist im Bebauungsplan Nr. 129 nicht der Fall.</p> <p>Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird im Hinblick auf die Wahrung des spezifischen Gebietescharakters ausgeschlossen, da die Nutzung vom Leitbild der geordneten städtebaulichen Gebietsentwicklungen erheblich abweicht und die Grundzüge der Planung erheblich berührt.</p>

		Die Nutzung des Bestandsgebäudes als Übergangwohnheim für besondere Bedarfsgruppen ist am Standort nicht genehmigungsfähig
Kleine Straße (Bismarckstraße 57) (Flst. Nr. 174 h, Gemarkung Niedersedlitz)	Umnutzung des Bestandsgebäudes (Fabrikgebäude)	Die Standorte befinden sich im Innenbereich. Ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht nicht. Vorhaben sind daher bauplanungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen. Die Umgebung kann einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO zugeordnet werden. In einem Gewerbegebiet ist die Einordnung wohnähnlicher Nutzungen nicht, bzw. nur dem Gewerbebetrieb zugeordnete Wohnungen, zulässig. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke können ausnahmsweise zugelassen werden. Ein Wohnheim für besondere Bedarfsgruppen ist wegen der Aufenthaltsdauer dem ständigen Wohnen gleichzusetzen. Für eine längerfristige Unterbringung von Personen ist ein Gewerbegebiet jedoch nicht geeignet.
Mügelner Straße 36 (Flst. Nr. 180/21, Gemarkung Reick)	Umnutzung des Bestandsgebäudes (Bürogebäude und ehemalige Betriebsgaststätte)	Die Nutzung der Bestandsgebäude als Übergangwohnheim für besondere Bedarfsgruppen ist an den Standorten nicht genehmigungsfähig.
Sosaer Straße 41 (Flst. Nr. 174/15, Gemarkung Niedersedlitz)	Umnutzung des Bestandsgebäudes (Bürogebäude und ehemaliges Verwaltungsgebäude)	
Tornaer Straße 40 (Flst. Nr. 67/11, Gemarkung Reick)	Umnutzung des Bestandsgebäudes (ehemals eine Werkstatt für behinderte Menschen des Lebenshilfe e. V., 10-jähriger Leerstand)	Der Standort befindet sich im Außenbereich. Ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht nicht. Vorhaben sind daher bauplanungsrechtlich nach § 35 BauGB zu beurteilen. Bei der Errichtung eines Übergangwohnheimes würde es sich um ein „sonstiges Vorhaben“ nach § 35 Abs. 2 BauGB handeln. Die Lage neben einem gewerblichen Betrieb (Autolackiererei) ist nicht optimal. Eine pauschale Aussage, ob eine Zulässigkeit gegeben ist, kann nicht getroffen werden, da u. a. auch das Umweltamt zu beteiligen wäre.
Uthmannstraße 28 (Flst. Nr. 739/5, Gemarkung Gorbitz)	Umnutzung des Bestandsgebäudes (ehemaliges Diakonenbildungsanstalt, spätere Nutzung bis 2003 als 74. Mittelschule)	Der Standort ist Bestandteil des Dorfkerns Altgorbitz und liegt im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung für historische Dorfkern im Stadtgebiet von Dresden vom 4. Juni 1992 (Rechtskraft ab dem 8. April 1993). Das Grundstück mit dem ehemaligen Schulgebäude weist bereits jetzt eine große Nutzungsdichte auf, was u. U. zu Abgrenzungskonflikten in der geplanten Nutzungsausübung führen kann. Die Nutzungsänderung wäre grundsätzlich nach § 34 BauGB zulässig.
Vetschauer Straße 39 (Flst. Nr. 365, Gemarkung Prohlis)	Umnutzung des Bestandsgebäudes	Das Bestandsgebäude wurde inzwischen abgebrochen. Auf der Fläche wurde die Kindertagesstätte Vetschauer Straße 39 als mobile Raumeinheit errichtet.

<p>Weißiger Straße 5 (Flst. Nr. 796/9, Gemarkung Langebrück)</p>	<p>Umnutzung des Bestandsgebäudes (ehemaliges Verwaltungsgebäude und jetziger Sitz der Bibliothek Langebrück)</p>	<p>Der Standort befindet sich im Innenbereich. Ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht nicht. Vorhaben sind daher bauplanungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen. Die Umgebung wird einem allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO zugeordnet.</p> <p>Übergangswohnheime sind Einrichtungen für soziale Zwecke, die in allgemeinen Wohngebieten regelmäßig zugelassen werden können. Die Nutzung des Gebäudes als Übergangswohnheim wäre genehmigungsfähig.</p>
<p>Wernerstraße 27 (Flst. Nr. 134/1, Gemarkung Löbtau)</p>	<p>Umnutzung des Bestandsgebäudes (Wohngebäude)</p>	<p>Aus bauplanungsrechtlicher Sicht bestehen keine wesentlichen Einwände zur Umnutzung des Objektes als Übergangswohnheim.</p> <p>Das Gebäude wurde aber inzwischen einer anderen Nutzung zugeführt.</p>
<p>Friedrich-August-Str. 60 (Flst. Nr. 36/15, Gemarkung Niederwartha)</p>	<p>übergangsweise Umnutzung eines Bestandsgebäudes (ehemaliger Hotelbetrieb)</p>	<p>Der Standort befindet sich im Innenbereich. Ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht nicht. Vorhaben sind daher bauplanungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen. Die Umgebung wird einem allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO zugeordnet.</p> <p>Übergangswohnheime sind Einrichtungen für soziale Zwecke, die in allgemeinen Wohngebieten regelmäßig zugelassen werden können.</p> <p>Die Nutzung des Bestandsgebäudes als Übergangswohnheim für besondere Bedarfsgruppen wäre am Standort genehmigungsfähig. Die Integration der Nutzung in den villenartig strukturierten linkselbischen Hangbereich ist städtebaulich nicht vordringlichste Zielsetzung. Die enge Nachbarschaft kann zu Abgrenzungskonflikten führen.</p>

2. Neubau auf unbebauten Grundstücken

Standort	Vorhaben	Stellungnahme
<p>Gröbelstraße (Flst. Nr. 131 m und Nr. 131 e, Gemarkung Löbtau)</p>	<p>Neubau auf einer Brachfläche</p>	<p>Der Standort befindet sich im Sanierungsgebiet Löbtau.</p> <p>Die Ziele und Zwecke der Sanierung sind für das Sanierungsgebiet im städtebaulichen Erneuerungskonzept dargestellt, welches mit Beschluss-Nr. V 3315-SR61-03 des Stadtrates der Landeshauptstadt Dresden vom 26. Juni 2003 (Rechtskraft ab dem 24. Juli 2003) vorliegt. Entsprechend der Erneuerungsziele sollen die Flurstücke Nr. 131 m und Nr. 131 e einer temporären Freiflächengestaltung zugeführt werden.</p> <p>Das Flurstück Nr. 131 e wurde im Zuge der Vorbereitung des Straßenbaus Wernerstraße im 2. Bauabschnitt aus Städtebaufördermitteln angekauft. Eine Teilfläche im Kurvenbereich wird zum normgerechten Straßenausbau benötigt. Ein weiterer Streifen wird benötigt, um einen Grundstückstausch mit dem Nachbareigentümer zu vollziehen, um die derzeit im privaten Vorgartenbereich genutzten Stellplätze zu verlagern. Die Restfläche und das benachbarte unbebaute städtische Flurstück sollen nach Abschluss der Straßenbaumaßnahme mittels Städtebaufördermitteln als Grünfläche gestaltet werden. Da auf der gegenüberliegenden Straßenseite auf der Gröbelstraße im Zuge der Realisierung der künftigen Zentralhaltestelle auf der Kesselsdorfer Straße ein Busabstellplatz entstehen soll, können die wartenden Fahrgäste die gestaltete Fläche als Aufenthaltsraum nutzen.</p> <p>Die Errichtung eines Übergangwohnheimes für besondere Bedarfsgruppen wäre am Standort aus bauplanungsrechtlicher Sicht zulässig.</p> <p>Sanierungsrechtlich müssten die Ziele fortgeschrieben werden. Eine Neubaukonzeption sollte eine Freiraumgestaltung für die Bewohner mit einschließen. Insgesamt sollte das Gesamtkonzept eine Aufwertung des Sanierungsgebietes auch in baukultureller Hinsicht unterstützen.</p>