



Vorlage Nr.: V2805/14  
Datum: 26. März 2014

## Vorlage

### **Beratungsfolge**

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

**Zuständig: GB Stadtentwicklung**

### **Gegenstand:**

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 441, Dresden-Leutewitz Nr. 1, Ockerwitzer Straße hier:

1. Aufstellungsbeschluss der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung
2. Grenzen der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung
3. Billigung des Entwurfs zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung
4. Billigung der Begründung zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung
5. Durchführung des Beteiligungsverfahrens zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau beschließt nach § 2 Abs. 1 BauGB für das Gebiet Ockerwitzer Straße eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nach des § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB aufzustellen. Diese trägt die Bezeichnung Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 441, Dresden-Leutewitz Nr. 1, Ockerwitzer Straße.
2. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau beschließt den Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung entsprechend den Anlagen 1 und 2.
3. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau billigt den Entwurf zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 441, Dresden-Leutewitz Nr. 1, Ockerwitzer Straße in der Fassung vom Februar 2014.

4. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau billigt die Begründung zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 441, Dresden-Leutewitz Nr. 1, Ockerwitzer Straße in der Fassung vom Februar 2014.
5. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau beschließt, die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 441, Dresden-Leutewitz Nr. 1, Ockerwitzer Straße in der Fassung vom Februar 2014 nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer von einem Monat öffentlich auszulegen und nach § 4 Abs. 2 BauGB die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

**bereits gefasste Beschlüsse:**

Keine

**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:**

**Planungserfordernis und planungsrechtliche Situation**

Das in den Anlagen 1 und 2 nähere bezeichnete Gebiet soll städtebaulich entwickelt bzw. ergänzt werden. Die gegenständlichen Flächen werden durch die bauliche Nutzung im Plangebiet selbst sowie den angrenzenden Bereichen entsprechend geprägt.

Die prägende Bebauungsstruktur entlang der Ockerwitzer Straße ist eine straßenbegleitende Bebauung, teilweise rücken die Gebäude auch tiefer in die Grundstücke vor. Teils sind bereits auch zweite Bebauungsreihen vorhanden.

Durch die vorhandenen unterschiedlichen Bebauungstiefen ist die Grenze zwischen Innen- und Außenbereich nach den Grundsätzen der Rechtsprechung nicht zweifelsfrei zu bestimmen. Zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung erfolgte durch die Klarstellungssatzung

i. S. des § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB die rechtliche Zuordnung der innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung befindlichen Grundstücke zu einem bereits vorhandenen Innenbereiches i. S. des § 34 BauGB.

Im Weiteren erfolgt die Ergänzung des Innenbereiches. Die in Verlängerung der Schaumbergerstraße gelegenen Grundstücksbereiche befinden sich derzeit im Außenbereich i. S. des § 35 BauGB. Auf den betroffenen Außenbereichsgrundstücken besteht derzeit kein Baurecht. Um hier Baurecht zu schaffen, ist es notwendig, diese Grundstücke in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen. Daher ist ein Verfahren zur Aufstellung einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB durchzuführen.

Für eine bauliche Abrundung des in Rede stehenden Bereiches ist die Einleitung eines Klarstellungs- und Ergänzungssatzungsverfahrens nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB notwendig.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt den maßgeblichen Bereich als Wohnbaufläche dar.

Mit der Aufstellung der Satzung wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach Maßgabe des UVPG oder des Landesrechts unterliegen, nicht begründet. Ebenso wird kein Schutzgut i. S. der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie und Europäischen Vogelschutzgebiete beeinträchtigt.

### **Verfahren**

Das förmliche Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit erfolgt nach § 3 Abs. 2 BauGB in Form der öffentlichen Auslegung der Satzung für die Dauer von einem Monat. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt und um ihre Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB gebeten. Des Weiteren werden sie aufgefordert, Informationen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind, zur Verfügung zu stellen.

### **Umweltprüfung**

Eine förmliche Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des UVPG ist nicht erforderlich, da der für eine allgemeine Vorprüfung nach Anlage 1 des UVP-Gesetzes angegebene Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzter Grundfläche nicht erreicht wird.

### **Umweltsituation/Umweltschutz**

Mit der Satzung wird eine Wohnnutzung von bisher teilweise im Außenbereich liegenden, unbebauten Grundstücken ermöglicht. Dies betrifft die in Verlängerung der Schaumbergerstraße gelegenen Grundstücksbereiche. Die Folge sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch Bodenversiegelungen, beispielsweise infolge der Errichtung von Haupt- und Nebengebäuden sowie Wegen und Stellflächen. Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist im Rahmen der Abwägung über Vermeidung und einen angemessenen Ausgleich zu entscheiden.

Für die Inanspruchnahme unversiegelter Bodenfläche ist nach Minimierung der versiegelten Fläche entsprechend §§ 1 a und 9 Abs. 1 a BauGB ein Ausgleich in Form von Entsiegelung an anderer Stelle zu leisten. Als Ausgleich für die vollständige bzw. teilweise Bodenversiegelung wird eine städtische Fläche auf dem Grundstück 482a der Gemarkung Altstadt II entsiegelt. Dafür ist eine Ausgleichszahlung zu leisten. Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahme auf der städtischen Fläche erfolgt in Regie der Stadt Dresden.

## **Örtliche Situation**

Das Plangebiet liegt im Bereich des Ortesamtes Cotta, ca. 6,5 km vom Stadtzentrum im Südwesten des Dresdner Stadtgebietes südlich der Ockerwitzer Straße.

Die Bebauungsstruktur im Bereich des Plangebietes wird durch eine offene, straßenbegleitende Einzelhausbebauung mit überwiegend Wohnnutzung geprägt. Vereinzelt sind in den rückwärtig gelegenen Bereichen Wohngebäude in 2. Reihe vorhanden.

Südlich des Plangebietes befindet sich unweit in ca. 200 m Entfernung der 1910 angelegte „Volkspark Leutewitz“. Dieser ist über den an der östlichen Geltungsbereichsgrenze gelegenen Straßenstich der Ockerwitzer Straße fußläufig erreichbar. Nordwestlich des Plangebietes, jenseits der Ockerwitzer Straße, befindet sich der Historische Dorfkern (Erhaltungssatzungsgebiet gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 BauGB) sowie die Endhaltestelle (Gleisschleife) der Straßenbahnlinien 1 (Prohlis – Leutewitz) und 12 (Striesen – Leutewitz). Westlich grenzt das Plangebiet an die vorhandene straßenbegleitende Bebauung der Straße Am Leutewitzer Park.

## **Zielvorstellung**

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung soll zum einen der Rechtssicherheit und Rechtsklarheit dienen, um Zweifel in der Abgrenzung zwischen Innenbereich- und Außenbereich zu beseitigen und demzufolge Rechtsstreitigkeiten bzgl. der Zuordnung von Grundstücken ver-

meiden zu können sowie zum anderen den Innenbereich um die in Verlängerung der Schaumbergerstraße derzeit im Außenbereich gelegenen Flurstücksbereiche zu ergänzen.

Die derzeit unbebauten Grundstücke im dem Gebiet sind geeignet, ein Angebot für Wohnnutzung darzustellen und haben das Potenzial sich zu einem attraktiven Wohnstandort zu entwickeln. Das Gebiet ist auch unter Beachtung seiner relativen Nähe zur Innenstadt, der Anbindung an den öffentlichen Verkehr sowie der Nähe zum Leutewitzer Volkspark als Wohnbaustandort geeignet. Auf den im Geltungsbereich befindlichen unbebauten Flächen kann die Entwicklung einer maßvollen Verdichtung mit Wohngebäuden sowie die Ausbildung einer klaren räumlichen Kante zum südlich angrenzenden Außenbereich ermöglicht werden.

Ziel der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ist es, die vorhandene Bebauung südlich der Ockerwitzer Straße angemessen zu verdichten bzw. maßvoll zu erweitern.

Die Grundstücke sind durch die angrenzenden Straßen erschlossen. Sowohl in der Ockerwitzer Straße als auch in der Schaumbergerstraße befinden sich jeweils eine Trinkwasserleitung sowie ein öffentlicher Mischwasserkanal.

## **Anlagenverzeichnis:**

Anlage 1     Geltungsbereich

Anlage 2     Übersichtslageplan

Anlage 3     Entwurf zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung i. d. F. v. Februar 2014,  
Maßstab 1 : 1000

Der Beschlussvorlage ist eine Verkleinerung des maßgebenden Planes beigelegt.

Der Original-Plan im M 1 : 1000 liegt während der Ausschuss-Sitzung aus.

Anlage 4 Begründung zum Entwurf zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

Helma Orosz