



Vorlage Nr.: V0307/15  
Datum: 21. April 2015

## Vorlage

### **Beratungsfolge**

Dienstberatung der Oberbürgermeisterin	nicht öffentlich	beratend
Ältestenrat	nicht öffentlich	beratend
Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau	nicht öffentlich	1. Lesung
Ortsbeirat Cotta	öffentlich	beratend
Ortsbeirat Klotzsche	öffentlich	beratend
Ortsbeirat Blasewitz	öffentlich	beratend
Ausschuss für Soziales und Wohnen	nicht öffentlich	beratend
Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau	öffentlich	beschließend

**Zuständig: GB Stadtentwicklung**

### **Gegenstand:**

Prüfauftrag Wohnbauflächen im Entwurf Flächennutzungsplan

### **Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau beauftragt die Oberbürgermeisterin, im Zuge des Aufstellungsverfahrens für den Flächennutzungsplan Dresden die Flächen a) Klotzsche, b) Tolkewitz und c) Omsewitz künftig als Wohnbauflächen mit hoher Wohndichte einzuordnen.

**bereits gefasste Beschlüsse:**

- V1829/12 vom 16. Juni 2014

**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:

**Werte der Anlagenbuchhaltung:**

Buchwert:

Verkehrswert:

Bemerkungen:

**Begründung:**

Im Zusammenhang mit dem Beschluss, den Entwurf des Flächennutzungsplanes Dresden (in den Stadtgrenzen vom 1. Januar 1999) öffentlich auszulegen, erteilte der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau der Oberbürgermeisterin den Auftrag zu prüfen, welche Wohnbauflächen geringerer Dichte für die Einstufung als Wohnbaufläche mit hoher Dichte in Frage kommen könnten, um im Ergebnis die für eine Umwidmung zur Wohnbaufläche mit hoher Wohndichte geeigneten Flächen zu erhalten. Folgende Vorgehensweise wurde angewandt.

## 1. Auswahl und Prüfung der Untersuchungsflächen

Die Prüfung wurde mit folgenden Kriterien durchgeführt:

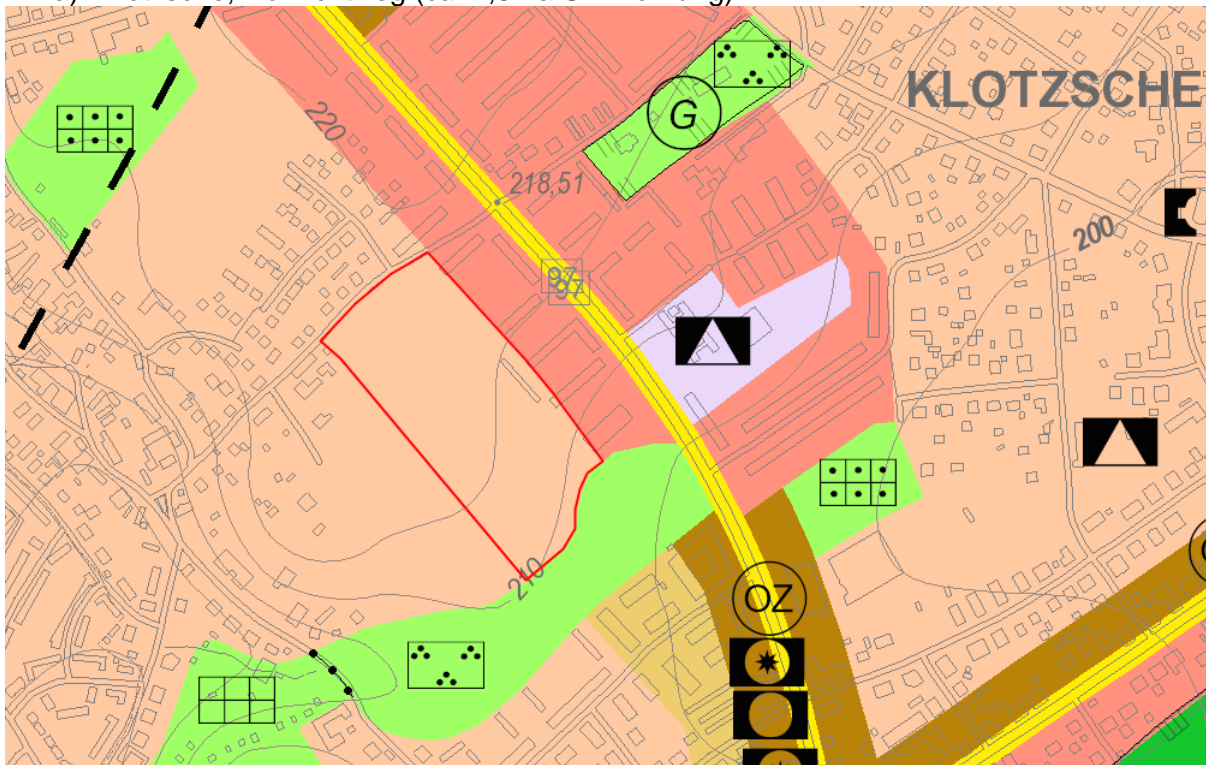
- Grundgesamtheit sind alle Wohnbauflächen mit geringer Wohndichte. Sie stellen mit 3.587 Hektar einen Anteil von 58 Prozent an den Wohnbauflächen in Dresden dar.
- Vollständig bebaute Bereiche werden als stabil erachtet und sind deshalb keiner Änderung der Darstellung zugänglich. Die weitere Betrachtung wird auf Flächen mit Entwicklungsmöglichkeiten beschränkt (Brachen, Baulücken, Wohnungsbaustandorte, weitere Nachverdichtungsflächen), insgesamt ca. 300 Hektar.
- Laufende, aktiv betriebene Aufstellungsverfahren von Bebauungsplänen für Wohnnutzung mit geringer Wohndichte führen zum Ausschluss der jeweiligen Gebiete von den weiteren Betrachtungen.
- Die in Aussicht genommene Verdichtung wird als verträglich mit den benachbarten Nutzungen hinsichtlich Art, Maß und städtebaulicher Struktur angenommen, wenn in der Umgebung der Potenzialflächen nicht ausschließlich dörfliche Bebauung oder Einfamilienhaus-/Doppelhausbebauung vorherrscht.
- Die Vorgaben der Darstellungssystematik für den Flächennutzungsplan führen zum Ausschluss von Einzelflächen unter 2 Hektar Größe, sofern sie nicht in direkter Nachbarschaft zu Wohnbauflächen mit hoher Wohndichte liegen und diesen gegebenenfalls grafisch zugeschlagen werden können.
- Abschließend erfolgt eine Einzelbetrachtung der ausgewählten acht Standorte (ca. 28,6 Hektar Gesamtfläche) zur Würdigung örtlicher Besonderheiten.

## 2. Prüfergebnisse

Der Durchlauf der oben genannten Prüfkriterien auf allen Flächenpotenzialen der Kategorie „Wohnbaufläche mit geringer Wohndichte“ ergibt insgesamt acht Standorte, auf denen die Umwidmung möglich wäre (vgl. Übersichtsplan Anlage 1). Nach der Einzelbetrachtung verbleibt eine Auswahl von zwei für die Umwidmung vorgeschlagener Standorte mit insgesamt 8,5 Hektar, während sechs Standorte mit insgesamt 20,1 Hektar wegen besonderer örtlicher Gegebenheiten nicht für die Umwidmung vorzusehen sind. Im Fall unerwarteter Bedarfssteigerungen größeren Umfangs könnten sie als Option für eine hohe Wohndichte herangezogen werden.

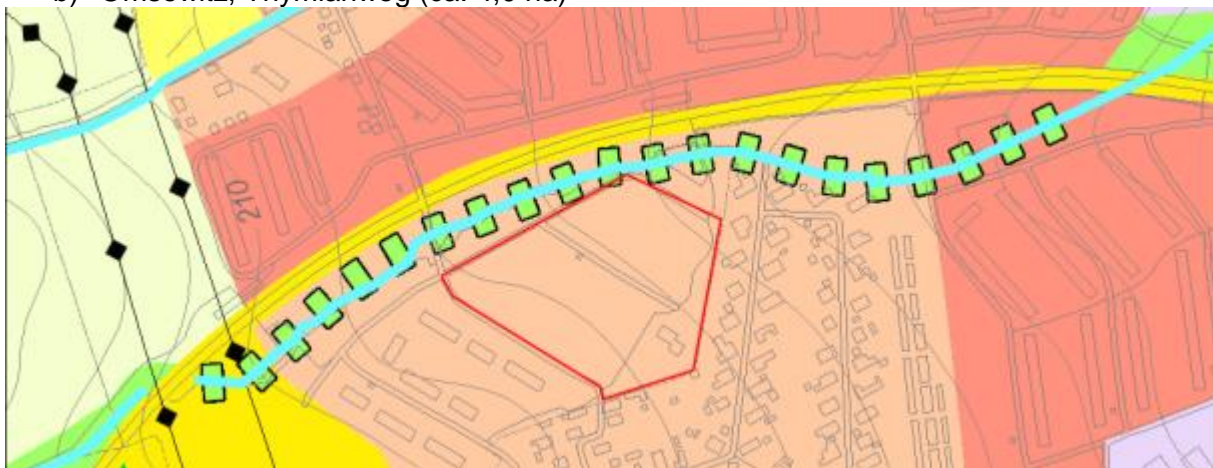
## 2.1 Vorschläge für die Umwidmung in Wohnbaufläche mit hoher Wohndichte

### a) Klotzsche, Dörnichtweg (ca. 4,5 ha Umwidmung)



Die Fläche liegt zwischen der verdichteten Bebauung an der Karl-Marx-Straße und Bebauung geringer Dichte Richtung Dorfkern; günstig ist eine Entwicklung mit abgestufter Dichte zur Vermittlung zwischen den unterschiedlichen Strukturen. Der südwestlich angrenzende Bereich ist dagegen wegen Problemen mit der Niederschlagswasserbewirtschaftung nicht für eine Umwidmung geeignet.

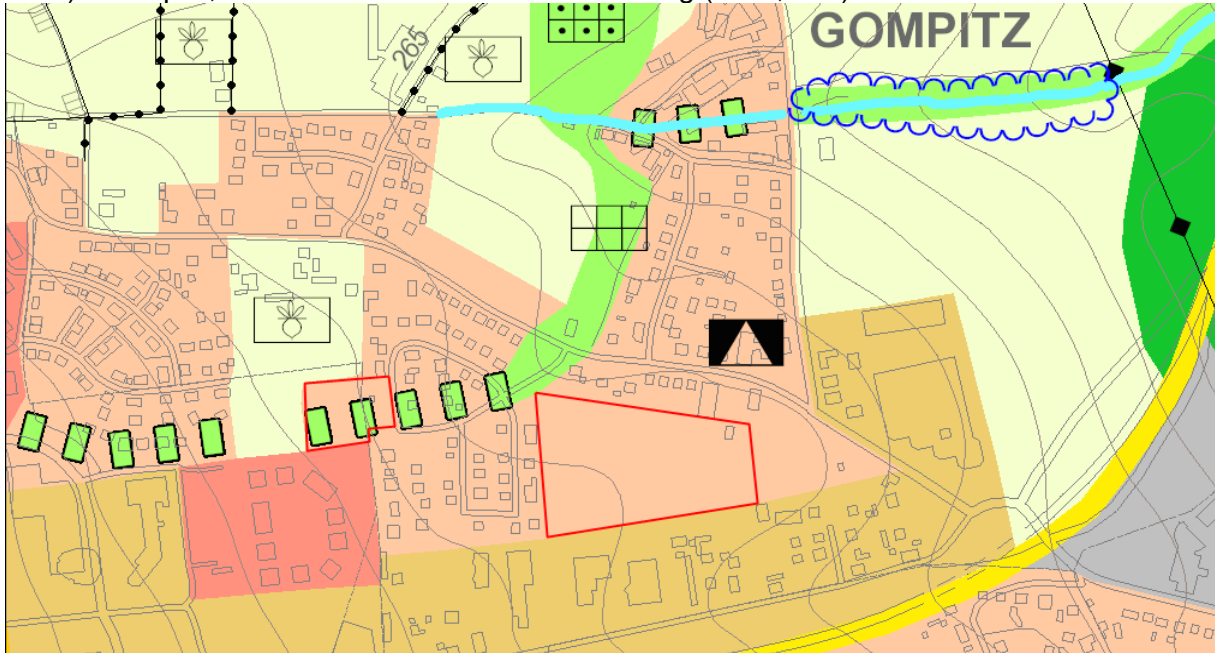
### b) Omsewitz, Thymianweg (ca. 4,0 ha)



Die auf dem beräumten früheren Teilbereich des Wohnkomplexes zunächst vorgesehene Wiederbebauung mit Eigenheimen ließ sich nicht verwirklichen. Die Eignung für Wohngebäude in verdichteter Bauweise ist nach wie vor gegeben und wird vom Eigentümer bevorzugt.

## 2.2 Vorschläge zur Beibehaltung der Wohnbaufläche mit geringer Wohndichte

c) Gompitz, Altnossener Straße/Pennricher Ring (ca. 2,5 ha)



In der Nachbarschaft existieren verdichtete Wohnbaugebiete, die noch ergänzungsfähig sind; der überwiegende Teil der Nachbarschaft besteht jedoch aus Einfamilienhäusern. Vom Ortschaftsrat wird die geringe Wohndichte favorisiert.

d) Laubegast, Lockwitzbachweg (ca. 3,4 ha)



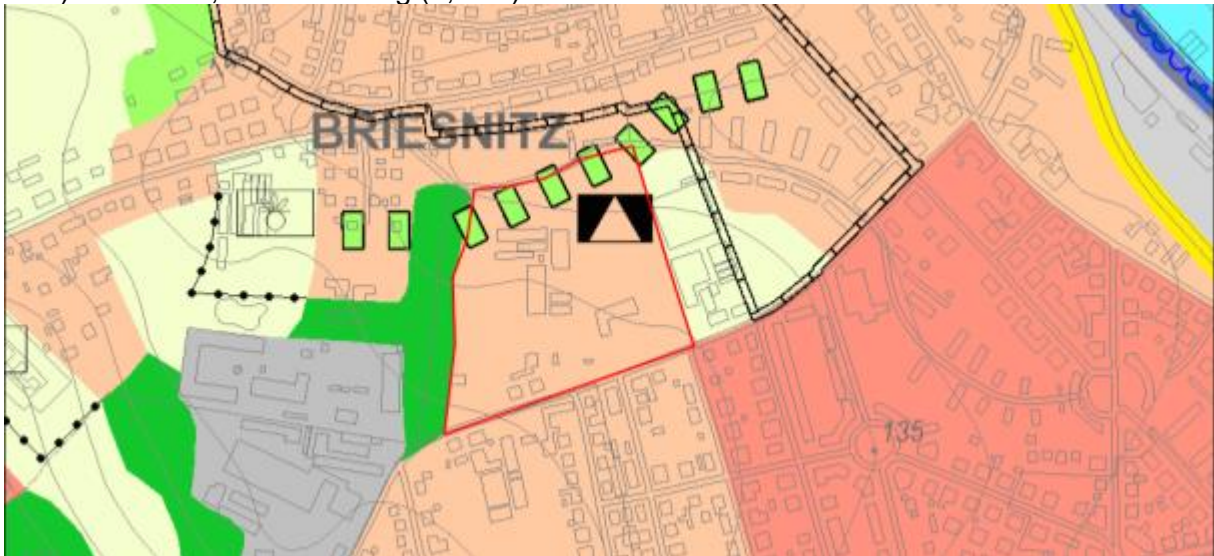
Der momentan uneinheitlich genutzte Standort liegt benachbart zu einer verdichteten Wohnsiedlung, zugleich umschließt er neuere Reihenhausbebauung. Größere Teilflächen werden noch industriell genutzt. Im Zusammenhang mit der gebotenen städtebaulichen Neuordnung des Bereichs könnte höher verdichteter Wohnungsbau eingeordnet werden, jedoch sind durch die kleinteilig zersplitterte Eigentümerstruktur für das zur Umsetzung erforderliche planungsrechtliche Verfahren große Schwierigkeiten absehbar, sodass eine Umwidmung in absehbarer Zeit nicht angemessen erscheint.

## e) Leubnitz-Neuostra, Dohnaer/Marie-Wittich-Straße (0,2 ha)



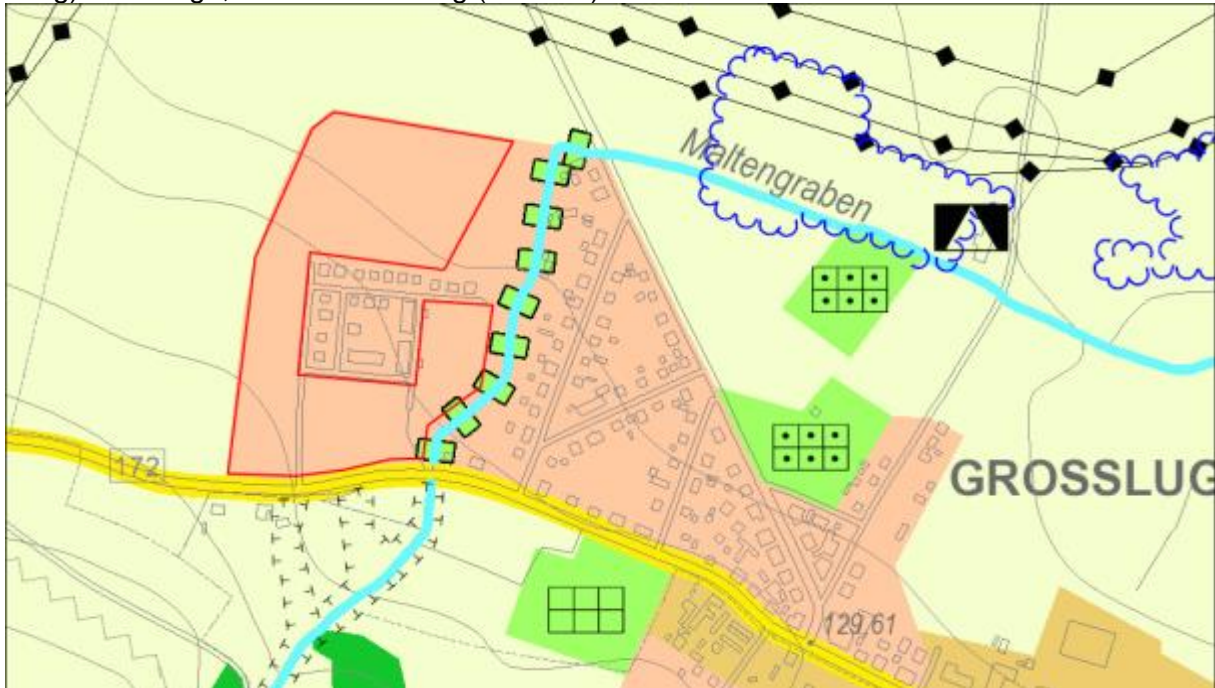
Der Standort ist in stadtstruktureller Hinsicht für eine Umwidmung geeignet; es besteht die Möglichkeit der Weiterführung vorhandener baulicher Strukturen im direkten Umfeld. Die exponierte Lage zur Dohnaer Straße hin lässt aber Schwierigkeiten bei der Bewältigung der Lärmproblematik erwarten, die bei Einordnung verdichteter Strukturen umso größer würden.

## f) Briesnitz, Am Lehmburg (2,0 ha)



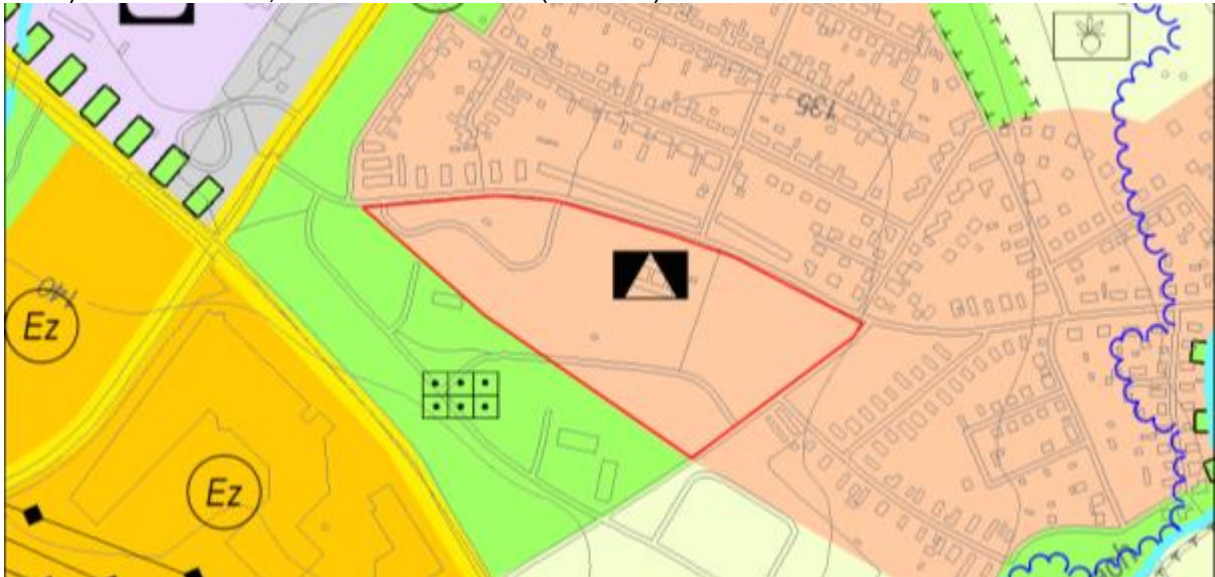
Die Fläche umfasst auf der östlichen Hälfte eine Kindertageseinrichtung und eine Grundschule. Im westlichen Teil besteht grundsätzlich die Möglichkeit zur Entwicklung einer kleineren Wohnsiedlung in verdichteter Bauweise. Allerdings deutet die siedlungsstrukturelle Vorprägung der Wohnsiedlungen in der Umgebung auch für die Entwicklungsfläche eher auf eine aufgelockerte und stark durchgrünte Siedlungsform hin, die dem Ziel einer Einbettung in die umgebende landschaftliche Struktur besser gerecht werden kann.

## g) Großluga, An der Niederung (ca. 6 ha)



Die großräumliche Lage am Stadtrand und die städtebauliche Struktur in der näheren Umgebung (Dorfkerne Groß- und Kleinluga) mit Erweiterungen aus unterschiedlichen Bauepochen in lockerer Bauweise sprechen gegen die Einordnung der hier fremden verdichteten Bauformen, sondern für eine Weiterführung der Einzel- und Reihenhausbebauung.

## h) Niedersedlitz, Windmühlenstraße (ca. 6 ha)



Planerisches Ziel ist die Ergänzung bzw. Erweiterung der vorhandenen Eigenheim- und Reihenhaussiedlung an der Windmühlenstraße unter Weiterführung der gegebenen Grundstruktur, um – als Gegengewicht zur Großwohnsiedlung Prohlis - ein ausgewogenes Verhältnis unterschiedlicher Baudichten im Ortsamtsgebiet zu erhalten. Als Rückbaustandort im Programm Soziale Stadt unterliegt der Bereich darüber hinaus einer zeitlichen Bindung von mindestens noch sechs Jahren, bevor eine Wiedernutzung als verdichteter Wohnbaustandort möglich wäre.

3. Abgleich der ermittelten Flächen mit den Bedarfsgrößen für Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Umwidmung der Wohnbauflächen steht unter dem Vorbehalt einer ausreichenden Bedarfsdeckung für den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern im Stadtgebiet und auf teilräumlicher Ebene. Ein teilräumlicher Vergleich von Bedarf und Potenzialen kann nur im Sinne einer tendenziellen Entwicklung erfolgen, da die räumliche Ausprägung der Wohnungs- bzw. Grundstücksnachfrage wesentlich vom Angebot verfügbarer Objekte gesteuert wird und von den Nachfragenden die genaue Lage nur in Ausnahmefällen als unabdingbare Bedingung artikuliert wird. Damit kommen hier die grundlegenden Planungsprämissen zum Tragen, deren wichtigste die Priorität der inneren Stadt für verdichtete Siedlungen ist, bei gleichzeitigem Vorrang des Stadtrandes für Eigenheimentwicklungen.

Gemäß Flächennutzungsplan-Entwurf stehen der Nachfrage von zusätzlichen 6.000 Wohneinheiten (WE) in Eigenheimen bis zum Jahr 2025 Flächenpotenziale für 12.600 Eigenheime gegenüber, was einen rechnerischen Deckungsgrad von 213 Prozent bedeutet. Bei den Mehrfamilienhäusern werden im Flächennutzungsplan-Entwurf Flächenpotenziale für 20.600 WE nachgewiesen, was bei einer erwarteten Nachfrage von 6.240 WE einen Deckungsgrad von 330 Prozent ergibt. Im Zuge der Erarbeitung des Rahmenkonzepts Wohnen ist der Neubaubedarf neu ermittelt worden. Die aktuelle Studie bestätigt die in den Flächennutzungsplan-Entwurf eingeflossenen Zahlen aus dem Jahr 2012. Das heißt, dass in gesamtstädtischer Betrachtung die Bauflächenreserven für Mehrfamilienhausstandorte um 50 Prozent größer sind als die Bauflächenreserven für Eigenheime, bezogen auf die Zahl der WE. Die auf der Stufe der Flächennutzungsplanung noch nicht bezifferbaren Umsetzungsrisiken und

-hemmnisse sind auf der nachfolgenden Stufe der standortbezogenen Planung einzeln zu ermitteln. Dadurch können sich die zunächst reichlich erscheinenden Deckungsgrade deutlich reduzieren. Vor dem Hintergrund der deutlich größeren Reserven bei den Standorten für Mehrfamilienhäuser sehr wurden die für eine Umwidmung in Frage kommenden acht Standorte der zusätzlichen Prüfung mit standortspezifischen Kriterien unterzogen, die in der Standortbeschreibung genannt werden. Zwei Standorte wurden als geeignet herausgefiltert, in sechs Fällen ergibt sich die Empfehlung zur Beibehaltung der bisherigen Darstellung. Dies wirkt einem zu starken Verlust an Flächenreserven für Eigenheime entgegen.

Die Umwidmung der zwei vorgeschlagenen Flächen zu Wohnbauflächen mit hoher Wohndichte hat eine Verringerung der Flächenpotenziale auf den Wohnbauflächen mit geringer Wohndichte um ca. 2 Prozent zur Folge. Der Deckungsgrad bei der Versorgung mit Flächenpotenzialen für Eigenheime verringert sich demzufolge auf ca. 208 Prozent. Die Potenziale auf Wohnbauflächen mit hoher Wohndichte erhöhen sich dabei um ca. 5 Prozent auf einen Deckungsgrad von 346 Prozent. Eine Umverteilung der Flächenpotenziale in dieser Höhe wird als noch vertretbar eingeschätzt.

Fazit: Die für eine Umwandlung in Wohnbauflächen mit hoher Wohndichte in Frage kommenden Potenziale wurden nach den Kriterien der vorbereitenden Bauleitplanung aus allen Wohnbauflächen mit geringer Wohndichte im Flächennutzungsplan-Entwurf ermittelt. Es handelt sich um acht Standorte mit einer Gesamtfläche von ca. 28,6 ha. Für die unter Punkt 2.1 beschriebenen Standorte mit der Bezeichnung „a) Klotzsche“ und „b) Omsewitz“ wird die Umwidmung in Wohnbauflächen mit hoher Wohndichte empfohlen. Standortbezogene Risiken oder Hemmnisse der Umsetzbarkeit wie zum Beispiel komplizierte Grundstücksstruktur, besondere Immissionsbelastung oder besondere siedlungsstrukturelle Gegebenheiten legen dagegen bei den sechs unter Punkt 2.2 beschriebenen Standorten mit der Bezeichnung c) bis h) die Beibehaltung der Darstellung als Wohnbaufläche mit geringer Wohndichte nahe, unbeschadet der planungsrechtlich gegebenen Möglichkeit für eine Umwidmung.

Die Einarbeitung der Änderungen in den Flächennutzungsplan-Entwurf kann gleichzeitig mit der Auswertung der öffentlichen Auslegung erfolgen.



**Anlagenverzeichnis:**

Anlage    Übersichtskarte der Prüfflächen

Dirk Hilbert  
Erster Bürgermeister