



Vorlage Nr.: V0427/10
Datum:

Vorlage

Beratungsfolge

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

Zuständig: GB Stadtentwicklung

Gegenstand:

Bebauungsplan Nr. 358, Dresden-Hellerau Nr. 12, Wohnbebauung Am Pfarrlehn

hier: 1. Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan
2. Grenzen des Bebauungsplans

Beschlussvorschlag:

1. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau beschließt nach § 2 Abs. 1 BauGB, für das Gebiet Am Pfarrlehn einen Bebauungsplan nach § 8 f. BauGB aufzustellen. Dieser trägt die Bezeichnung: Bebauungsplan Nr. 358, Dresden-Hellerau Nr.2, Wohnbebauung Am Pfarrlehn.
2. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau beschließt den Geltungsbereich des Bebauungsplans entsprechend den Anlagen 1 und 2.

bereits gefasste Beschlüsse:

keine

aufzuhebende Beschlüsse:

keine

Finanzielle Auswirkungen:

- * HH-Stelle/Finanzposition:
- * einmalige Kosten bzw. Ausgaben:
- * laufende Kosten bzw. Ausgaben:
- * zu erwartende Erträge bzw. Einnahmen zur Ausgabendeckung:
- * jährliche Belastung bzw. Folgekosten gem. § 10 KomHVO:

Begründung:

Planungserfordernis und planungsrechtliche Situation

Für das in der Anlage 1 näher bezeichnete Gebiet soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden, um diesen Bereich städtebaulich zu entwickeln und neu zu ordnen.

Das betreffende Gebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsgefüges von Hellerau. Aufgrund der Größe und Lage des zurzeit unbebauten Bereichs ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung über das bestehende Planungsrecht nicht zu gewährleisten. Für das Gebiet ist daher Baurecht über ein Bauleitplanverfahren zu schaffen, welches eine geordnete städtebauliche Entwicklung nach § 1 BauGB sicherstellt.

Der östliche Teil des städtischen Grundstücks, welcher nicht als öffentliche Parkanlage genutzt wird, soll verwertet werden und einer Wohnbauentwicklung zugeführt werden.

Die geplante Nutzung innerhalb der Grenzen des Bebauungsplans stimmt nicht mit der Darstellung im Flächennutzungsplan überein, welcher den betreffenden Bereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage darstellt. Der Bebauungsplan soll nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Flächennutzungsplan wird nach §13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Umweltsituation/Umweltschutz

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sind die Belange des Umweltschutzes auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Umweltprüfung

Der Bebauungsplan wird als Plan der Innenentwicklung i. S. d. § 13a BauGB aufgestellt, so dass nach § 13 a Abs. 2 Nr.1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB von der Erstellung des Umweltberichtes abgesehen wird. Zur Berücksichtigung der umweltschutzfachlichen Belange in der Bauleitplanung ist die Erarbeitung eines grünordnerischen Fachbeitrages vorgesehen.

Örtliche Situation

Das Plangebiet befindet sich im Norden der Landeshauptstadt Dresden, im Ortsamtsbereich Klotzsche in der etwa 6 km vom Stadtzentrum entfernten Gartenstadt Hellerau. Im historischen Zentrum der Gartenstadt Hellerau liegt das Gebiet östlich des Festspielhausensembles und nördlich des Marktes, direkt an der kleinen Parkanlage an der Karl-Liebknecht-Straße.

Die zu beplanende Teilfläche des Flurstücks 722, Gemarkung Hellerau ist 4800 m² groß. Das Geländegefälle von West nach Ost ist bei der Planung besonders zu berücksichtigen.

Die Fläche des Plangebietes liegt zurzeit brach. Der Bestand an größeren Bäumen wird bei der Planung beachtet.

Ziele des Bebauungsplans

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

Geplant ist am Standort planungsrechtlich Wohnungsbau in kleinteiligen Strukturen einzuordnen. Dabei wird auf die umgebende Bebauung und die in der Gartenstadt Hellerau spezifische Typologie verwiesen. Der Standort soll die vorhandene Bebauung im Umfeld in spezifischer innovativer Qualität ergänzen und abrunden.

Das Grundstück befindet sich im Schnittpunkt zwischen dem Kleinhausviertel im Osten mit seinen straßenbegleitenden, verdichteten Häuserzeilen und dem Villenviertel im Westen. Die vorgeschlagene städtebauliche Figur verbindet beide Elemente: die Hauszeile im Osten und das freistehende Haus in Form von Doppelhäusern im Westen des Grundstücks. Das städtebauliche Konzept folgt der Hellerauer Städtebautypologie: Die Erschließung und die Gebäude reagieren auf die gegebene Topografie und passen sich dieser an.

Geplant ist die Schaffung des Baurechts für die Einordnung von selbst genutzten Wohneigentum für ein Einfamilienhaus, drei Doppelhäuser sowie eine Hauszeile mit Geschosswohnungen. Im Sinne der Ideen von Hellerau sollen Investitions- und Eigentumsformen bevorzugt werden, die gemeinschaftliche Aspekte berücksichtigen. Hier ist in erster Linie an Familien, Baugemeinschaften oder Baugenossenschaften als direkte „Investoren“ zu denken. Insbesondere die vorgeschlagene Zeile am Pfarrlehn eignet sich als Bauherrenmodell.

In der Summe sind 12 Wohneinheiten vorgesehen. Die Umsetzung kann in Bauabschnitten realisiert werden. Beabsichtigt ist eine flächen- und kostensparende Bauweise sowie ein Passivhauskonzept.

Mit der Planung sind die stadtechnischen und verkehrstechnischen Probleme mit zu lösen. In diesem Zusammenhang sind die innere Erschließung des Baugebietes sowie die äußeren Randbedingungen, das heißt der Anschluss an das vorhandene Straßennetz, zu klären.

Mit der Durchführung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung am Standort geschaffen werden.

Gender Mainstreaming

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Das Planungsrecht stellt „nur“ ein Instrument der Flächenvorsorge dar, ist eine reine Maßnahme der Flächenzuordnung ohne Aussagen zur konkreten Umsetzung und Ausführung zu treffen. Damit können geschlechtsspezifische Aussagen oder Zuordnungen auf dieser Ebene der Bauleitplanung nicht getroffen werden. Erst die nachfolgende Ausführungsplanung kann in der Regel Ansatzpunkt für eine geschlechtergerechte Berücksichtigung der unterschiedlichen Bedürfnisse und Anforderungen bilden.

Anlagenverzeichnis:

- Anlage 1 Geltungsbereich
- Anlage 2 Übersichtsplan
- Anlage 3 Städtebaulicher Entwurf

Helma Orosz