

Anlage 2 zur Vorlage

Begründung

zur

Satzung der Landeshauptstadt Dresden

über den

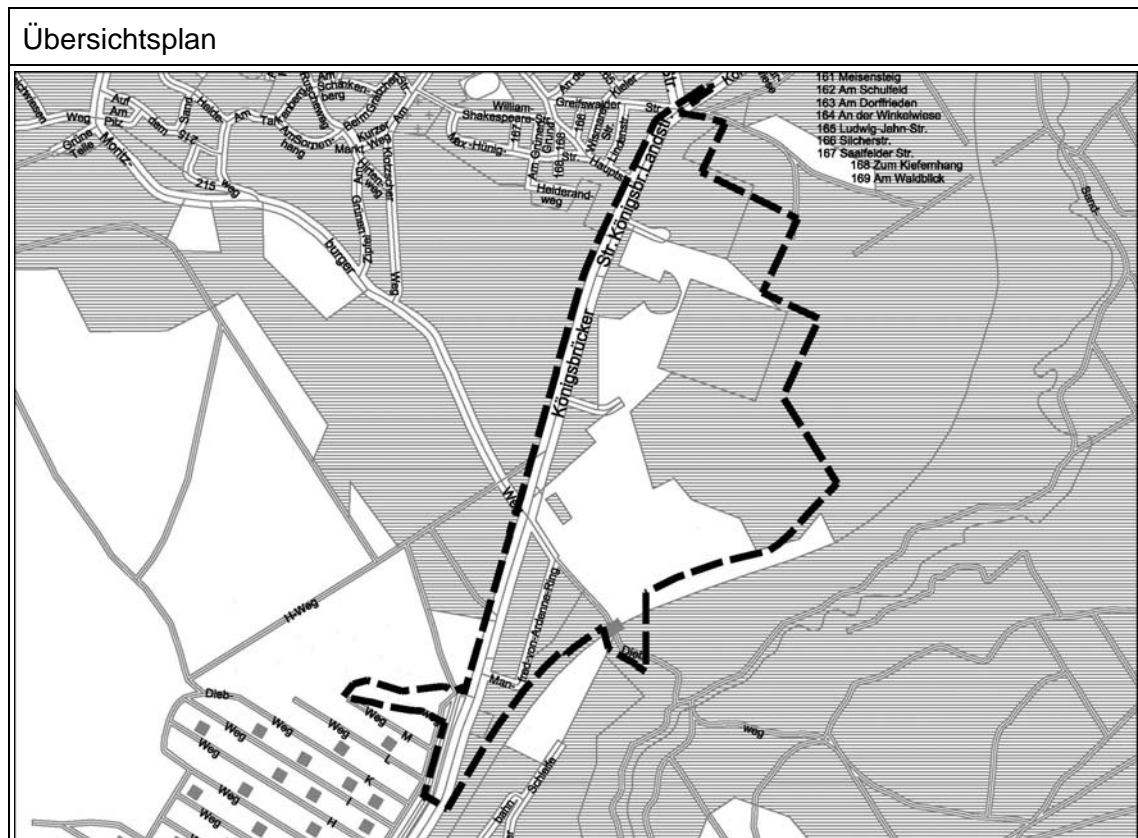
Bebauungsplan Nr. 126.1

Dresden-Klotzsche Nr. 3

1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 126

- Entwurf zur öffentlichen Auslegung-

Fassung vom 20.11.2009



Dresden,

Mitzeichnung: 61.1

61.3

61.1.3

61.3.1

Wurff

61.2

Bearb.:

Amtsleiter

61.2.2

Stadtplanungsamt

Anlage 2 zur Vorlage

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans

Fassung vom: 20.11.2009

Seite 2 von 5

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|------------|---|----------|
| 1. | Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse | 3 |
| 2. | Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung | 3 |
| 3. | Übergeordnete Planungen | 4 |
| 3.1 | Raumordnung und Landesplanung | 4 |
| 3.2 | Flächennutzungsplan | 4 |
| 4. | Umweltbericht: Umweltbelange / Umweltverträglichkeit | 4 |
| 5. | Grünordnung | 4 |
| 6. | Erschließung | 4 |
| 7. | Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte | 4 |
| 7.1 | Art der baulichen Nutzung | 4 |
| 7.2 | Festsetzungen zum Schallschutz | 5 |

Anlage 2 zur Vorlage**Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans**

Fassung vom: 20.11.2009

Seite 3 von 5

1. Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 126 liegt im Norden der Stadt Dresden, unmittelbar östlich der Königsbrücker Straße (Bundesstraße 97). Im Osten wird das Gebiet durch die Eisenbahntrasse bzw. die Dresdner Heide begrenzt.

Im Norden des Gebietes ist eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Alten- und Pflegeheim festgesetzt. Neben dem neu gebauten Pflegeheim befinden sich zwei weitere Gebäude, welche gegenwärtig nicht genutzt werden.

Im Süden liegt der Technopark Nord, auf dessen nördlichem Teil sich die denkmalgeschützten Gebäude ehemaliger militärischer Anlagen befinden. Nach umfassender Sanierung Mitte der 90er Jahre stehen auch hier gegenwärtig Teile leer.

Die hier beabsichtigten Änderungen beziehen sich ausschließlich auf die baulichen Anlagen auf den Flurstücken 819/2, 820/2 und 840/33 der Gemarkung Klotzsche.

2. Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung

Im Baugebiet 1 sind nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 126 nur Büro-, Verwaltungs- und Forschungseinrichtungen zulässig. Dies entsprach der 1996 vorhandenen Nutzung in den Objekten. Auf Grund struktureller Veränderungen im Umfeld gibt es in den Objekten gegenwärtig einigen Leerstand. Es wird deshalb erforderlich, die zulässigen Arten der Nutzung verträglich zu erweitern.

Im Baugebiet 4 ist eine Gemeinbedarfsfläche für ein Alten- und Pflegeheim festgesetzt. Der in § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB verwendete Begriff des Gemeinbedarfs setzt voraus, dass die Anlage oder Einrichtung der Allgemeinheit dient und dass – unabhängig davon, wer ihr Träger ist – eine dem bloßen privatwirtschaftlichen Gewinnstreben entzogene öffentliche Aufgabe wahrgenommen wird. Seit dem Außerkrafttreten des sächsischen Pflegegesetzes im Jahre 2005 besteht aber keine Rechtsgrundlage zur Steuerung von Pflegeeinrichtungen mehr. Insofern ist es nicht mehr erforderlich, eine Gemeinbedarfsfläche für ein Alten- und Pflegeheim festzusetzen.

Die neue Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet ermöglicht dem Eigentümer somit eine darüber hinaus gehende wirtschaftliche Verwertung seiner Anlagen im Rahmen der Zulässigkeiten.

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 126 sollen im vorliegenden Änderungsverfahren ausschließlich die Festsetzungen zur Art der Nutzung geändert werden. Die weiteren Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplanes, insbesondere die dort behandelten Aspekte Erschließung, Gestaltung und Umwelt, bleiben von der Änderung unberührt.

Eine Beteiligung der Öffentlichkeit, wobei die Ziele und Zwecke und die wesentlichen Auswirkungen der Planung erläutert wurden, hat in der Zeit vom 14. Dezember bis einschließlich 30. Dezember 2009 nach § 13a Abs. 2 Nr. 1i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 stattgefunden. Aus diesem Grunde wird auf eine frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs 1 BauGB abgesehen. Bei der Änderung soll die Art der Nutzung bei einer Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt werden. Der Schwellenwert der zulässigen Grundfläche i. S. des § 19 Abs. 2 BauNVO von insgesamt 20.000 m² (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB) wird nicht erreicht. Mit der Änderung werden keine zusätzlich versiegelten Flächen festgesetzt. Umweltbelange werden durch die geänderten Festsetzungen nicht berührt.

Es besteht die Absicht, die geplante Veränderung der Nutzungsarten unter Beachtung aller Belange und Betroffenheiten planungsrechtlich zu sichern und die Entwicklung der Flächen zu optimieren.

Anlage 2 zur Vorlage**Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans**

Fassung vom: 20.11.2009

Seite 4 von 5

3. Übergeordnete Planungen**3.1 Raumordnung und Landesplanung**

Die Belange der Raumordnung und Landesplanung werden durch die veränderten Festsetzungen nicht berührt.

3.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich des Baugebietes 4 als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Einrichtungen“ dargestellt. Im Bereich des Baugebietes 1 ist eine gewerbliche Baufläche dargestellt.

Nach § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden. Dies trifft hier zu.

Der wirksame Flächennutzungsplan wird nach Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 126.1 im Wege der Berichtigung angepasst.

4. Umweltbericht: Umweltbelange / Umweltverträglichkeit

Die Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird ohne Umweltprüfung durchgeführt, da die in der Art der Nutzung zu ändernde Grundfläche weit weniger als 20 000 m² beträgt und keine Vorhaben ermöglicht werden, die einer Umweltprüfung bedürfen.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zu Versiegelungen bleiben bestehen.

5. Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung werden nicht verändert. Es gelten weiterhin die Festsetzungen zum Bebauungsplans Nr. 126.

6. Erschließung

Sowohl die verkehrliche als auch die stadtechnische Erschließung werden durch die Änderungen nicht berührt. Das erweiterte Spektrum der zulässigen Nutzungsarten ist auch bei der vorhandenen Erschließung möglich.

7. Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte**7.1 Art der baulichen Nutzung****Baugebiet 1**

Im Rahmen der Änderung soll im Baugebiet 1 für die Baufelder GE 5 und GE 6 die festsetzte Nutzung nach § 8 BauNVO erweitert werden. Die vorhandenen denkmalgeschützten Gebäude schränken die Nutzungsmöglichkeiten bereits durch ihre Strukturen ein. Das Spektrum soll jedoch über die bisher nur zulässigen Büro-, Verwaltungs- und Forschungsnutzungen hinaus geöffnet werden.

So sind neben diesen Nutzungen auch Anlagen für sportliche Zwecke allgemein zulässig. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sollen ausnahmsweise zugelassen werden.

Baugebiet 4

Anlage 2 zur Vorlage**Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans**

Fassung vom: 20.11.2009

Seite 5 von 5

Im Rahmen der Änderung sollen alle in einem Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO zulässigen Nutzungen ermöglicht werden. Ausnahmsweise sollen jedoch nur Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltung zugelassen werden.

Die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche für die Errichtung oder Betreibung eines Alten- und Pflegeheimes ist auf Grund der o. g. neuen Gesetzeslage nicht mehr zwingend erforderlich. Solche Anlagen können neben anderen verträglichen Nutzungen auch in einem Allgemeinen Wohngebiet untergebracht werden.

Je nach Bedarf sind so in dem Baugebiet auch Wohnungen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke möglich.

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sollen ausgeschlossen werden. Diese würden auch den weiteren Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zum Erhalt des Baumbestandes widersprechen.

7.2 Festsetzungen zum Schallschutz

Im Baugebiet 4 müssen an den bezeichneten Fassaden die Außenbauteile für Aufenthalts- und Schlafräume entsprechend den bezeichneten Lärmpegelwerten nach DIN 4109 ausgebildet werden.

Räume mit besonders sensiblen Nutzungen sind mit einer vom Öffnen der Fenster unabhängigen Lüftung in dem erforderlichen Bauschalldämmmaß auszustatten.

Bei Einhaltung dieser Forderungen kann die Festsetzung, dass Wohnungsgrundrisse so zu gestalten sind, dass mindestens ein Aufenthaltsraum auf der straßenabgewandten Gebäudeseite angeordnet wird, entfallen.