

Anlage 3

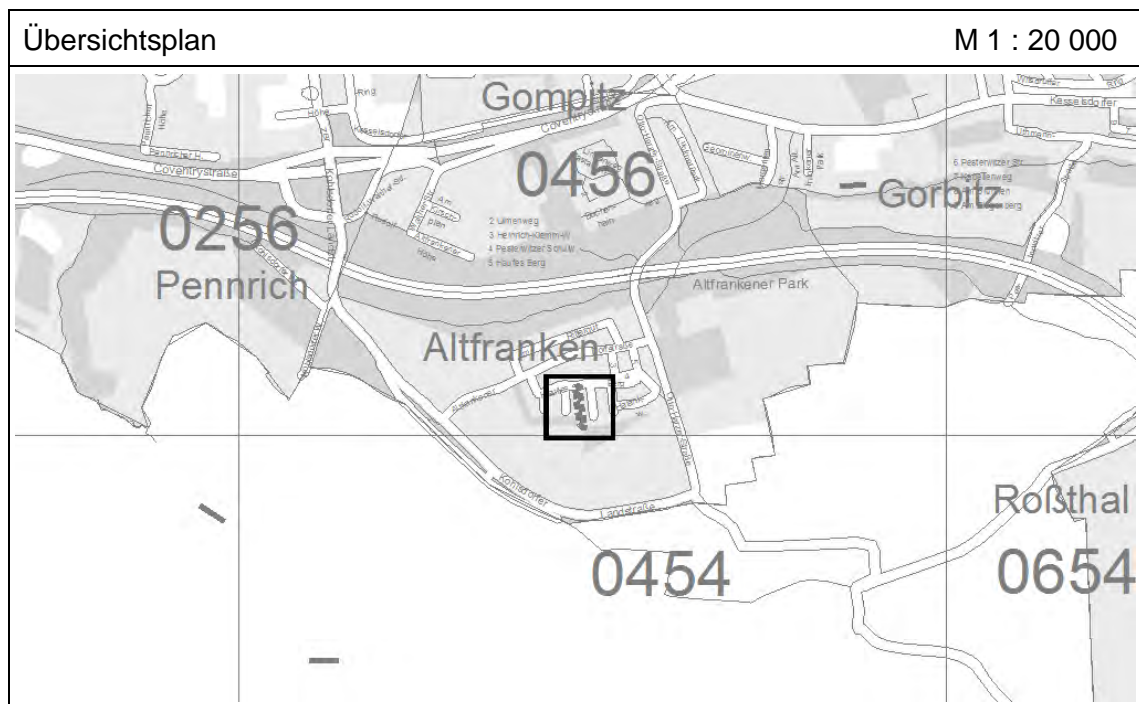
Begründung

zur
Satzung der Landeshauptstadt Dresden
über den

Bebauungsplan Nr. 174.2 Dresden-Altfranken Nr. 4 Ortsumbauung Altfranken

- Entwurf zum Satzungsbeschluss -

Fassung vom 28. April 2017



Dresden,

Szuggat
Amtsleiter
Stadtplanungsamt

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 28. April 2017

Seite 2 von 6

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse	3
1.1.	Abgrenzung und Größe des Geltungsbereiches	3
1.2.	Örtliche Situation	3
2.	Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung	4
2.1.	Planungserfordernis und planungsrechtliche Situation	4
2.2.	Zielsetzung der Planänderung	5
3.	Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte	5
3.1.	Planungsrechtliche Festsetzungen	5
3.2.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	6
3.3.	Hinweise	6
4.	Plandurchführung	6

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 28. April 2017

Seite 3 von 6

1. Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse

1.1. Abgrenzung und Größe des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 174.2 umfasst eine 10 m breite und ca. 110 m lange Fläche im südlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 174 und ist wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Straße Haufes Berg,
- im Osten durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 341, 348, 356, 360 und 362 der Gemarkung Dresden-Altfranken,
- im Süden durch eine Linie in einem Abstand von 20 m vom südöstlichen Flurpunkt des Flurstücks 349 zum südwestlichen Flurpunkt des Flurstücks 341 und
- im Westen durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 363, 361, 357 und 349 sowie deren geradlinige Verlängerung in südlicher Richtung.

Die Größe des zu beplanenden Bereichs beträgt ca. 1 100 m².

Der Geltungsbereich ist im Rechtsplan zur Satzung zeichnerisch festgesetzt und umfasst Teile der Flurstücke 364/11 und 474/3 der Gemarkung Altfranken.

Maßgebend ist die zeichnerische Festsetzung im Maßstab 1:500.

1.2. Örtliche Situation

Das Plangebiet liegt im Westen der Landeshauptstadt Dresden im Ortsteil Altfranken. Es befindet sich ca. 100 m südlich der Altfrankener Dorfstraße und ca. 400 m westlich der Otto-Harzer-Straße innerhalb der Neubausiedlung "Haufes Berg".

Im Plangebiet sind keine baulichen Anlagen vorhanden. Bei dem 10 m breiten Geländestreifen handelt es sich um eine Grünfläche mit einem etwa 4,50 m breiten Gehölzstreifen mit Baum- und Strauchpflanzungen entlang der westlichen Plangebietsgrenze. Der vorhandene Laubbaumbestand ist gut durchmischt und vital. Das Gelände weist keine topographischen Besonderheiten auf und ist mit Ausnahme einer leichten Steigung im Bereich an der westlichen Plangebietsgrenze eben.

Im Osten und Westen wird das Plangebiet durch die Privatgärten der in den vergangenen Jahren auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 174 entstandenen ein- und zweigeschossigen Einfamilienhausbebauung begrenzt. Im Norden schließen sich entlang der Straße Haufes Berg weitere Einzel- und Doppelhäuser an.

Südwestlich des Plangebietes verläuft ein unbefestigter Fußweg, der eine westlich gelegene Kleingartenanlage sowie einen öffentlichen, unmittelbar südlich des Plangebietes gelegenen Spielplatz erschließt. In südlicher Richtung erfolgt der Übergang zum unbebauten Landschaftsraum.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 28. April 2017

Seite 4 von 6

2. Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung

2.1. Planungserfordernis und planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 174, Dresden-Altfranken Nr. 4, Ortsumbauung Altfranken, der am 20. Dezember 1996 in Kraft getreten und weitestgehend realisiert ist.

Am 25. Oktober 2007 trat für den Bereich nördlich der Altfrankener Dorfstraße der Bebauungsplan Nr. 174.1 in Kraft. Mit der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 174 wurden die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen und zu den Grünflächen modifiziert. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 174.2 ist von der 1. Änderung nicht betroffen.

Die Landeshauptstadt Dresden beabsichtigt für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 174 eine zweite Planänderung, um für eine Teilfläche (Teile der Flurstücke 364/11 und 474/3) die Festsetzung „öffentliche Grünfläche“ in „private Grünfläche“ zu ändern.

Die hier ursprünglich vorgesehene Wegeverbindung in einem öffentlichen Grünbereich wurde nicht realisiert und ist aufgrund bestehender Wegeverbindungen im unmittelbaren Umfeld aus städtebaulicher Sicht nicht erforderlich. Durch die angrenzenden Grundstückseigentümer wird der Erwerb der brachliegenden Fläche als Gartenland angestrebt. Mit der Planänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umwandlung der Fläche in private Grün- und Gartenflächen geschaffen werden.

Die Grundzüge des Bebauungsplanes Nr. 174 werden durch die beabsichtigte Änderung nicht berührt, sodass ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden kann. Die Beteiligung der Öffentlichkeit ist durch eine öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 Alternative 2 BauGB erfolgt. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 Alternative 2 BauGB beteiligt.

Nach § 13 Abs. 3 BauGB wurde von einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), vom Umweltbericht (§ 2a BauGB) und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung (§ 10 Abs. 4 BauGB) abgesehen.

Die beabsichtigte Planung von privaten Grünflächen im Änderungsbereich ist im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Dresden vom 10. Dezember 1998 stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 174 als Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil dar. Im Entwurf des neuen Flächennutzungsplanes ist der Bereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche mit geringer Wohndichte dargestellt.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 28. April 2017

Seite 5 von 6

2.2. Zielsetzung der Planänderung

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 174 setzt für den Änderungsbereich eine öffentliche Grünfläche fest. Es besteht die Absicht, diese Fläche den Eigentümern der angrenzenden Flurstücke als private Gartenfläche zur Verfügung zu stellen.

Ziel des Änderungsverfahrens ist es, die private Gartennutzung durch Festsetzung der Fläche als private Grünfläche planungsrechtlich zu sichern. Die vorhandenen Bäume an der westlichen und südlichen Plangebietsgrenze sollen erhalten und in Teilbereichen durch standortgerechte Gehölzpflanzungen ergänzt werden.

Die beabsichtigte innere Durchgrünung des Wohngebietes „Haufes Berg“ durch in Nord-Süd-Richtung verlaufende Grünflächen mit Gehölzstrukturen soll im Bereich des Plangebietes auch bei privater Nutzung des Geländestreifens sichergestellt werden.

3. Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte

3.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Entsprechend den Planungszielen werden für den Änderungsbereich ausschließlich grünordnerische Festsetzungen getroffen. Der Bebauungsplan setzt die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches zeichnerisch als private Grünflächen fest. Der vorhandene Gehölzstreifen an der westlichen und südlichen Plangebietsgrenze wird als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche sind gemäß textlicher Festsetzung jegliche Bebauung sowie jegliche Versiegelung des Bodens unzulässig.

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Bäume mit einem Stammdurchmesser > 20 cm dauerhaft zu sichern und bei Ausfall durch Gehölze gleicher Art und Qualität zu ersetzen. Entlang der westlichen Grenze des Flurstücks 364/11 ist in Höhe der östlich angrenzenden Flurstücke 356 und 348 eine freiwachsende Hecke mit mindestens 70 cm Breite und 100 cm Höhe mit einheimischen Laubgehölzen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur Gestaltung der privaten Grünflächen sichern auch bei der geplanten privaten Gartennutzung eine angemessene Durchgrünung des Wohngebietes. Die Erhaltung des Gehölzbestandes entlang der westlichen und südlichen Plangebietsgrenze hat das Ziel, so wenig wie möglich in Natur und Landschaft einzugreifen und die Artenvielfalt im Gebiet zu erhalten.

Die Festsetzung zum Ausschluss jeglicher Versiegelung innerhalb des 4,50 m breiten Gehölzstreifens trägt zur Reduzierung der Bodenversiegelung bei und entspricht damit dem Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden.

Die festgesetzte Heckenpflanzung an der westlichen Plangebietsgrenze erfolgt für Bereiche, in denen der vorhandene Gehölzbestand weniger dicht ist und dient als Abgrenzung zwischen den Baugrundstücken. Die Gewährleistung eines ortstypischen Erscheinungsbildes sowie gutes Wachsen und Gedeihen der Pflanzung wird durch die Verwendung der festgesetzten standortgerechten Arten gefördert.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 28. April 2017

Seite 6 von 6

3.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Der Bebauungsplan trifft auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 174 bauordnungsrechtliche Festsetzungen zu den Einfriedungen der privaten Gartenflächen.

Gemäß textlicher Festsetzung sind im Plangebiet Einfriedungen als Holz- oder Metallzaun mit senkrechten Latten/Stäben, als Maschendrahtzaun oder als freiwachsende bzw. geschnittene Hecken zulässig. Geschlossene Flächen und Sockel sind nicht zulässig. Die Höhe der Einfriedungen darf 1,50 m nicht überschreiten. Die straßenseitigen Einfriedungen entlang der Straße Haufes Berg sind nur als senkrecht strukturierte Holzzäune und/oder geschnittene Hecken zulässig.

Die Festsetzungen zur Gestaltung der Einfriedungen dienen einem einheitlichen Erscheinungsbild des Straßenraumes und der privaten Freiflächen im Plangebiet.

3.3. Hinweise

Da sich innerhalb des Plangebietes geschützter Gehölzbestand befindet, ist die Gehölzschutzsatzung der Landeshauptstadt Dresden vom 16. Juni 1995 (zuletzt geändert durch das Landesumweltrecht am 19.10.2010) zu beachten.

Das Plangebiet befindet sich ca. 40 m entfernt von dem Archäologischen Kulturdenkmal Historischer Dorfkern Altfranken. Gemäß Sächsischem Denkmalschutzgesetz besteht eine Meldepflicht bei auftretenden archäologischen Bodenfunden.

4. Plandurchführung

Bodenordnungsmaßnahmen nach §§ 45 ff. BauGB sind für die Realisierung der Planungsabsichten auf Grund der Flurstücksverhältnisse und der Eigentumsform nicht erforderlich.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 174.2 stehen im Eigentum der Landeshauptstadt Dresden. Durch die angrenzenden Grundstückseigentümer wird der Erwerb der in Rede stehenden Fläche angestrebt. Entsprechende Kaufanträge bzw. Interessenbekundung liegen vor.