

Vorlage Nr.: V2470/18
Datum: 25. Juli 2018

Vorlage

Beratungsfolge	<i>Plandatum</i>		
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	17.07.2018	nicht öffentlich	zur Information
Ältestenrat	13.08.2018	nicht öffentlich	zur Information
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften	15.08.2018	nicht öffentlich	1. Lesung (federführend)
Ortsbeirat Prohlis	27.08.2018	öffentlich	beratend
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften	05.09.2018	nicht öffentlich	beratend (federführend)
Stadtrat	20.09.2018	öffentlich	beschließend

Zuständig: GB StadtentwBauVerkLieg

Gegenstand:

Bebauungsplan Nr. 348, Dresden-Großluga Nr. 4, Dohnaer Straße - Wohngebiet Großluga

hier:

1. Abwägungsbeschluss
2. Satzungsbeschluss sowie Billigung der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat prüft die während des Verfahrens zum Bebauungsplan abgegebenen Stellungnahmen. Der Stadtrat beschließt über die Abwägung wie aus Anlage 1 ersichtlich.
2. Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis, dass der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren geändert wurde. Der geänderte Bebauungsplanentwurf wurde öffentlich ausgelegt; die betroffenen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden um Stellungnahme gebeten.

3. Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis, dass der Bebauungsplan im Nachgang zur erneuten öffentlichen Auslegung redaktionell geändert wurde, jedoch von einer erneuten öffentlichen Auslegung und auch von einer vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes abgesehen werden kann.
4. Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis, dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde.
5. Der Stadtrat beschließt aufgrund des § 10 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan Nr. 348, Dresden-Großluga Nr. 4 - Wohngebiet Großluga in der Fassung vom März 2017, zuletzt geändert am 14. Mai 2018, bestehend aus der Planzeichnung mit Zeichenerklärung sowie zeichnerischen und textlichen Festsetzungen als Satzung und billigt die Begründung hierzu sowie die zusammenfassende Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB.

bereits gefasste Beschlüsse:

V1374/11 vom 4. Januar 2012
 V1884/17 vom 18. Oktober 2017

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:	GB 7
Produkt:	10.100.55.1.0.01
Kostenart:	42 21 00 00
Einmaliger Ertrag/Jahr:	
Einmaliger Aufwand/Jahr:	
Laufender Ertrag/jährlich:	
Laufender Aufwand/jährlich:	4.507,00 Euro
Außerordentlicher Ertrag/Jahr:	
Außerordentlicher Aufwand/Jahr:	

Deckungsnachweis:

PSP-Element:
 Kostenart:

Werte der Anlagenbuchhaltung:

Buchwert:
 Verkehrswert:

Bemerkungen:

Begründung:**Anlass der Planung**

Mit dem Bebauungsplan soll die bis dato isoliert und beziehungslos wirkende Siedlungsstruktur im Bereich der Straße An der Niederung/Dohnaer Straße städtebaulich repariert und geordnet werden. Zugleich soll damit die Ortslage Großluga harmonisch weiterentwickelt werden. Schließlich soll mit dem Bebauungsplan Baurecht für selbst genutztes Wohneigentum in Form von Eigenheimen geschaffen werden, um damit zur Deckung des Bedarfes in diesem Segment des Wohnungsbaus – insbesondere im Ortsamtsbereich Prohlis – beizutragen.

Planungsrechtliche Situation

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau hat am 4. Januar 2012 nach § 2 Abs. 1 BauGB mit Beschluss-Nr. V1374/11 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde am 26. November 2015 der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB vorgestellt und erörtert und hat in der Fassung vom Mai 2015 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit in der Zeit vom 23. November 2015 bis 29. Dezember 2015 in der Stadtverwaltung Dresden, Rathaus, 1. Etage, Flurbereich, Dr.-Külz-Ring 19, 01067 Dresden öffentlich ausgelegen. Die berührten Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Ämter wurden mit Schreiben vom 9. November 2015 nach § 4 Abs. 1 BauGB um ihre Stellungnahme gebeten.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften hat am 18. Oktober 2017 mit Beschluss-Nr. V1884/17 beschlossen, den Bebauungsplan-Entwurf öffentlich auszulegen. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom März 2017 hat nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27. November 2017 bis 5. Januar 2018 in der Stadtverwaltung Dresden, World Trade Center, Erdgeschoss, Ausstellungsraum des Stadtmodells, Ammonstraße 70, 01067 Dresden öffentlich ausgelegen. Zusätzlich waren die kompletten Planungsunterlagen während des o. g. Auslegungszeitraums auch auf der Internetseite der Landeshauptstadt Dresden und auf dem zentralen Landesportal Bauleitplanung einsehbar.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Ämter wurden mit Schreiben vom 13. November 2017 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und um ihre Stellungnahme gebeten.

Änderungen und Ergänzungen

Der Bebauungsplan-Entwurf wurde nach der öffentlichen Auslegung gegenüber dem öffentlich ausgelegten Exemplar in folgenden Punkten ergänzt, geändert und redaktionell angepasst:

- Verbreiterung des Weges zwischen den Baugebieten Nord und Süd in Verlängerung der Straße An der Niederung auf 4,50 m und Änderung der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ in „Verkehrsberuhigter Bereich“,
- Zuordnung der Maßnahmefläche Maltengraben zu den grünordnerischen Festsetzungen,
- geringfügige Erweiterung der Verkehrsflächen (Straßenentwässerungsanlagen) entlang der Dohnaer Straße im Bereich des Straßenentwässerungsgrabens und östlich des Binsenweges,
- Ergänzung eines Leitungsrechtes zugunsten des Eigenbetriebes Stadtentwässerung im Bereich des Privatweges zwischen den Baugebieten,

- Ergänzung von Müllbereitstellungsflächen im Bereich Seerosenweg und Riedgrasweg,
- Entfall eines Baumstandortes an der südlichen Zufahrt „An der Niederung“ aufgrund der dort befindlichen Trinkwasserleitung,
- Änderung der Festsetzung zur Niederschlagswasserbewirtschaftung aufgrund der aktuellen Planung für den Maltengraben (keine Einbindung in den Maltengraben möglich),
- geringfügige Anpassung der grünordnerischen Festsetzungen in Bezug auf Straucharten der öffentlichen Grünfläche und eine Baumart der Pflanzliste 5,
- Aufnahme eines Hinweises zur Bohranzeige-/Bohrergebnismitteilungspflicht,
- Aktualisierung von Rechtsbezügen und Änderung einzelner Formulierungen im Sinne einer besseren Verständlichkeit und Eindeutigkeit der Aussagen.

Die Grundzüge des Bebauungsplanes wurden durch die Änderungen und Ergänzungen jedoch nicht berührt, sodass der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren geändert wurde. Hierzu wurde der geänderte Entwurf des Bebauungsplans im Zeitraum vom 9. April bis einschließlich 23. April 2018 in der Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Dresden, World Trade Center, Erdgeschoss, Ausstellungsraum des Stadtmodells, Ammonstraße 70, 01067 Dresden öffentlich ausgestellt; die von den Änderungen und Ergänzungen berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Ämter wurden gesondert angeschrieben.

Im Nachgang zur erneuten öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplan-Entwurf in einigen Punkten redaktionell angepasst. Dies betrifft insbesondere die Themenbereiche Bereitstellungsflächen für Abfallbehälter, Leitungsrechte und Baumstandorte. Zudem erfolgte eine Präzisierung von Festsetzungen (Ausgleichsflächen und Einfriedung) und eine Anpassung der Begründung an geänderte Planinhalte sowie die Korrektur und Ergänzung bestimmter Anlagen zur Begründung. Schließlich wurden die Rechtsbezüge aktualisiert und Änderung einzelner Formulierungen im Sinne einer besseren Verständlichkeit und Eindeutigkeit der Aussagen vorgenommen.

Die Festsetzungen innerhalb der Grenzen des Bebauungsplanes sind im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans (FNP) in den Grenzen des Plangebiets entwickelt.

Umweltsituation/Umweltschutz

Im Landschaftsplan der Landeshauptstadt Dresden in den Stadtgrenzen vom 31. Dezember 1996 (Stand November 1998) ist ein Großteil des Bebauungsplangebietes als Konfliktfläche zwischen Landschaftsplan und FNP dargestellt. Der Landschaftsplan sieht für das Plangebiet die Ausgestaltung und Entwicklung der Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und/oder mit gliedernden und belebenden Elementen vor. Weiterhin sind die Flächen des Plangebietes als Schutzzone „Kaltluftentstehungsgebiete“ ausgewiesen und sie befinden sich zudem in einer Schutzzone „Luftleitbahn“. Demgegenüber wird der Bereich im FNP im Wesentlichen als Wohnbaufläche dargestellt. Nach dem Landschaftsplan – in der am 17. Mai 2018 vom Stadtrat beschlossenen Fassung – sind die Flächen entlang des Maltengrabens und entlang der Dohner Straße für den Erhalt und die Entwicklung des Grünverbundes vorgesehen. Das vorhandene Wohngebiet ist als solches kartiert und mit der Darstellung der Flächenkategorie „Landschaftsgerechte Einbindung von Ortsrändern und Bebauung“ umgrenzt. Die jetzigen Acker- und Grünlandflächen sind als landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzte Flächen dargestellt, auf denen erosionsmindernde Maßnahmen umgesetzt werden sollen. Die nördliche Fläche des Bebauungsplangebietes befindet sich in einer Luftleitbahn. Im Entwurf zum neuen FNP ist der Bereich des Plangebietes weiterhin als Wohnbaufläche dargestellt, sodass die Diskrepanz zwischen vorbereitender Bauleit-

planung und naturschutzrechtlicher Fachplanung zunächst bestehen bleibt. Mit der Entwurfsfassung des FNP (Stand vom 3. Mai 2018) treten jedoch die Zielaussagen des Landschaftsplanes hinter der Gesamtabwägung zum Flächennutzungsplan zurück.

Mit der Umsetzung der Ziele des Bebauungsplanes sind zum Teil erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt verbunden. Im Einzelnen sind hier insbesondere folgende Aspekte aufzuführen.

Arten- und Biotopschutz

Laut der speziellen Artenschutzprüfung gibt es ein potenzielles Vorkommen besonders streng geschützter Tierarten. Es wurden potenzielle Vorkommen von verschiedenen geschützten Vogelarten des Halboffen- und Offenlandes sowie von Vorkommen der Zauneidechse und der Wechselkröte im Wirkungsbereich des B-Plangebietes ermittelt. Im Ergebnis der Artenschutzprüfung wurden CEF-Maßnahmen festgesetzt, um den Eintritt eines Verbotstatbestandes gemäß § 44 BNatSchG auszuschließen. Zur Minderung der Verluste geschützter Arten werden im B-Plangebiet als CEF-Maßnahme Brach- und Wiesenflächen mit lockerem Gehölzbestand geschaffen. Außerhalb des Bebauungsplangebietes ist auf den westlich angrenzenden Ackerflächen die Umsetzung einer CEF-Maßnahme mit einer naturschutzgerechten Ackerbewirtschaftung für Vögel der Feldflur erforderlich und herzustellen.

Boden

Die Böden im Plangebiet sind – aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sowie der bereits vorhandenen Bebauung und Versiegelung – größtenteils gestört. Sie haben eine stärkere anthropogene Überplanung und eine geringe Naturnähe. Durch die Extensivierung von intensiv bewirtschafteten Ackerflächen im Zuge der Umsetzung von CEF-Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes sowie durch zwei externe Kompensationsmaßnahmen können die Eingriffe in das Schutzgut Boden gemindert und das verbleibende Defizit kompensiert werden.

Wasser

Das Plangebiet wird östlich von einem Gewässer II. Ordnung (Maltengraben) tangiert. Der Maltengraben ist kein naturnahes Gewässer, hat ein geringes Gefälle und eine geringe bzw. temporäre Wasserführung. Er wird im östlichen Bereich des Plangebietes in einem Betonbett in Hochlage geführt. Das Gewässer soll renaturiert werden; ein Planfeststellungsbeschluss für diese Maßnahme liegt vor. Innerhalb des Plangebietes anfallende Niederschläge haben keine Auswirkungen auf die Wasserführung des Grabens.

Die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers erfolgt schadlos über ein bereits vorhandenes und ausreichend leistungsfähiges Regenrückhaltebecken, aus dem ein gedrosselter Abfluss in eine Versickerungsanlage im Norden des Plangebietes abfließt. Die ursprünglich vorgesehene spätere Um- bzw. Anbindung an den dann fertiggestellten Maltengraben wird aufgrund höhenteknischer geänderter Parameter nicht mehr verfolgt.

Südlich des Plangebietes und der Dohnaer Straße befinden sich große Feldflächen, von denen bei Starkniederschlagsereignissen wild abfließendes Hangwasser über die Bundesstraße in das Plangebiet abfließt. Mit der Umsetzung aller Festsetzungen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung und der Anlage eines Sedimentationsbeckens mit anschließenden Regenrückhaltebecken für die Niederschlagswasser an der Dohnaer Straße zum Schutz vor Hangwasser können verbleibende Konflikte beim Schutzgut Wasser ausgeschlossen werden.

Klima

Das Plangebiet gehört überwiegend zu einer Kaltluftentstehungsfläche und liegt innerhalb einer ausgebildeten Kaltluftabflussbahn mit maßgeblicher Funktion für die Kaltluftzufuhr der Stadt. Durch die geplante Bebauung des Gebietes werden die Kaltluftentstehungsflächen und die Kaltluftabflussbahnen erheblich beeinträchtigt bzw. reduziert. Die Erhöhung der Geländerauhigkeit führt zur Minderung des Kaltluftstroms sowie der Kaltluftgeschwindigkeit. Diese Konflikte werden durch Festsetzungen der Gebäudeausrichtung, eine umfangreiche Ein- und Durchgrünung des Plangebietes sowie die Auswahl von klein- und mittelkronigen Baumarten gemindert.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen die Herstellung und Durchführung von Maßnahmen, die dem Klimaschutz dienen. Hier ist insbesondere die Nutzung von regenerativen Energien, wie z. B. Photovoltaikanlagen durch die jeweiligen Bauherren, zu nennen. Auch können von den Bauherren Anlagen zur Nutzung von regenerativen Energien wie Solarthermie und Geothermie eigenständig errichtet werden. Ein Ausbau und Anschluss des Plangebietes an das Fernwärmenetz durch den örtlichen Energieversorger ist nicht geplant.

Eine Maßnahme, die eine Anpassung an den Klimawandel darstellt, ist die Anlage eines Rückhaltebeckens in Verbindung mit einem Sedimentationsbecken entlang der Dohner Straße. Beide dienen zur Vermeidung von Schäden bei Starkniederschlagsereignissen durch wild abfließendes Hangwasser von den Feldflächen südlich der Dohner Straße. Festsetzungen über die Umsetzung von Dachbegrünung sind im B-Plan aufgrund der Festsetzung von Satteldächern nicht getroffen worden. Die freiwillige Anlage einer Dachbegrünung durch die Bauherren ist generell möglich. Eine Fassadenbegrünung für bestimmte Fassaden ist ausdrücklich festgesetzt.

Grünordnung

Als grünordnerische Maßnahmen sind im Bebauungsplangebiet öffentliche und private Grünflächen festgesetzt. Die Anpflanzung von Bäumen insbesondere an der westlichen und nördlichen Grenze des Plangebietes trägt zur Einbindung des Plangebiets in den angrenzenden Landschaftsraum bei. Mit dieser Festsetzung wird die Darstellung des Landschaftsplan-Entwurfs konkretisiert (s. o.).

Ein weiterer Grünzug ist als privates Grün innerhalb des Plangebietes geplant. Diese Maßnahmen dienen, neben der Verbesserung des Landschaftsbildes auch der Verbesserung der lokal-klimatischen Verhältnisse und der Lebensraumschaffung für die Fauna. Mit der Bepflanzung der Grünflächen und der Entwicklung von Großgrün (Bäumen) wird die Erholungsqualität im Plangebiet verbessert. Die Durchgrünung des B-Plangebietes soll durch Pflanzung standortgerechter Einzelbäume und Strauchpflanzungen gewährleistet werden.

Immissionsschutz (Lärm)

Im Rahmen der für den vorliegenden B-Planentwurf erarbeiteten schalltechnischen Untersuchung wurde eine Vorbelastung durch die nördlich verlaufenden Eisenbahnstrecken 6239 und 5240 (Nah- und Fernverkehr, Güterverkehr, Hauptverkehrsstrecke Dresden- Prag) sowie die Dohner Straße (B 172) und die Lugaer Straße ermittelt. Weiterhin wurde der südlich des Plangebietes planfestgestellte Lehmtagebau in die gutachterliche Betrachtung einbezogen. Die Untersuchung des Ingenieurbüros Müller-BBM vom 10. Februar 2017 kommt zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete tags in weiten Teilen des Plangebiets eingehalten werden. Im südlichen Bereich des allgemeinen Wohngebietes

kommt es jedoch zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte infolge des Straßenverkehrs auf der Bundesstraße 172. Im Nachtzeitraum werden die Orientierungswerte im gesamten Plangebiet überschritten.

Resultierend aus den Ergebnissen der Verkehrslärmuntersuchung werden daher Festsetzungen zum Schallschutz getroffen. Im Rechtsplan werden die lärmbeeinträchtigten Fassaden gekennzeichnet und mit dem Lärmpegelbereich III der DIN 4109 bezeichnet. Gemäß textlicher Festsetzung müssen die Außenbauteile für Aufenthaltsräume in den gekennzeichneten Bereichen mindestens der Anforderung des Lärmpegelbereichs III der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ genügen. Da zum Lüften geöffnete Fenster keine bzw. nur eine geringe schalldämmende Wirkung gewährleisten können, wird weiterhin festgesetzt, dass im gesamten Plangebiet Räume mit besonders sensiblen Nutzungen mit einer vom Öffnen der Fenster unabhängigen Lüftung mit dem erforderlichen Bauschalldämmmaß auszustatten sind, sofern nicht nachgewiesen werden kann, dass am konkreten Bauvorhaben ein nächtlicher Beurteilungspegel von $L_r \leq 45$ dB(A) eingehalten wird. Da auch die Außenwohnbereiche (Terrassen, Gärten) der geplanten Wohnhäuser vor einer zu starken Beeinträchtigung durch Verkehrslärm geschützt werden sollen, wurde für die am meisten betroffenen Baugrundstücke nördlich der Dohner Straße die Wirksamkeit einer Lärmschutzwand überprüft. Durch das Gutachten wurde gezeigt, dass mit Hilfe von 3,00 m hohen Lärmschutzwänden – bezogen auf die Höhenlage der angrenzenden Baugrundstücke – zwischen dem Regenrückhaltebecken und den südlichen Baufeldern die Geräuschbelastung durch den Kfz-Verkehr auf der Dohner Straße in den Gärten/Außenwohnbereichen tags soweit gesenkt werden kann, dass der schalltechnische Orientierungswert für die städtebauliche Planung eines allgemeinen Wohngebietes eingehalten werden kann. Eine entsprechende Festsetzung erfolgt im Bebauungsplan.

In Bezug auf den Gewerbelärm gilt, dass die für den Lehmtagebau einzuhaltenden Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete gemäß TA Lärm an den geplanten Baugrenzen im Tagzeitraum eingehalten werden; ein Nachtbetrieb der Anlage ist nicht vorgesehen.

Zusammenfassend sind mit der Umsetzung bzw. Einhaltung der B-Planfestsetzungen keine nicht beherrschbaren Konflikte durch und für die festgesetzten Nutzungen zu erwarten.

Naturschutz- und artenschutzrechtlicher Ausgleich – Bilanzierung

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes ist – aufgrund der deutlichen (bilanzierten) Abwertung der meisten Schutzgüter – eine erhebliche Verschlechterung gegenüber der Bestandssituation verbunden.

Das ermittelte Defizit, insbesondere das hohe Defizit beim Schutzgut Klima, kann nicht allein durch entsprechende Maßnahmen im Plangebiet ausgeglichen werden. Insofern soll das bestehende Defizit durch eine Kombination verschiedener Maßnahmen ausgeglichen werden. Im Einzelnen sind dies die Anrechnung der Maßnahmenfläche zum „Ausbau des Maltengraben zwischen Dohner Straße und Einmündung in den Lockwitzbach“, eine CEF-Maßnahme im näheren Umfeld des Bebauungsplangebietes und zwei externen Maßnahmen innerhalb der Stadtgrenze von Dresden, welche bereits realisiert wurden und anteilig diesem Bebauungsplan zugeordnet werden. Dies ist zum einen die Maßnahme E1 Gorbitz auf dem Flurstück Nr. 865/2 der Gemarkung Gorbitz; hier wurden auf dem ehemaligen Parkplatz Leutewitzer Ring auf einer Fläche von 7.160 m² nach dem Rückbau der versiegelten Verkehrsflächen Gehölzpflanzungen umgesetzt und eine Parkanlage angelegt. Zum anderen ist dies die Umsetzung der Maßnahme E2 Ehemalige Schweinemast Dölzchen auf den Flurstücken 70/1 und 81 der Gemarkung Dresden-Roßthal

sowie den Flurstücken 119/1, 120/1 und 104/3 der Gemarkung Dresden–Dölzchen; hier wurde auf einer Fläche von 34.280 m² – nach dem Rückbau der versiegelten Verkehrsflächen und Gebäude – eine Fläche im Sinne eines Laubmischwaldes angelegt.

Umweltprüfung

Entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB wurde für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung zum Bebauungsplan zur Ermittlung erheblicher Umweltauswirkungen durchgeführt und in einem Umweltbericht (§ 2 a BauGB) beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist ein gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

Zum Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung erstellt worden, in der das Gewicht der Umweltbelange und das Ergebnis der Beteiligung berücksichtigt und dokumentiert wurden.

Örtliche Situation

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Stadtrand der Landeshauptstadt Dresden in ca. 11 km Entfernung zum Stadtzentrum (Altmarkt). Es umfasst eine Fläche von ca. 12,7 ha. Die Flurstücke des räumlichen Geltungsbereichs liegen in der Gemarkung Großluga, die zum Ortsamtsbereich Prohlis gehört.

Das Plangebiet wird südlich durch die Dohnaer Straße (B 172) begrenzt. In einer Entfernung von ca. 500 m westlich des Plangebiets befindet sich der Autobahnzubringer Heidenau-West, der die Bundesautobahn A 17 (Dresden – Prag) mit der B 172 verbindet. Im Nordosten ist das Plangebiet an die Lugaer Straße angebunden.

Das Gelände fällt von der Dohnaer Straße im Südwesten (ca. 135 m ü. NHN) bis zur Lugaer Straße im Nordosten (ca. 124 m ü. NHN) auf einer Länge von 500 m um etwa 11 m ab.

Bis zum Jahr 2000 wurde das Plangebiet landwirtschaftlich genutzt. 2001 begannen im südlichen Teil des Gebiets die Erschließungs- und Baumaßnahmen für 19 Reihen- und 18 Einfamilienhäuser, inklusive der dafür erforderlichen stadttechnischen und verkehrlichen Erschließungsanlagen. Das Baugebiet wird von Süden über die Straße An der Niederung an die Dohnaer Straße angeschlossen. Der nördliche Teil des Plangebiets wird bis dato weiterhin landwirtschaftlich genutzt.

Das Plangebiet grenzt im Osten an die Ortslage Großluga mit einer vorwiegend zweigeschossigen, durchgrüneten Wohnbebauung aus den 1920er und 1930er Jahren. Entlang der westlichen Grundstücksgrenzen dieser Bebauung erstreckt sich – bereits im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegen – der Maltengraben, der derzeit noch in Hochlage auf einem begrünten Wall – geführt wird. Der westlich der an der im nordöstlichen Bereich des Plangebiets befindet sich ein Regenrückhaltebecken, welches von einer Ruderalfläche umgeben ist. Im Norden und im Westen befinden sich Ackerflächen; westlich wird das Baugebiet durch einen ca. 40 m breiten Wiesenstreifen mit lockeren Baupflanzungen gegenüber der angrenzenden freien Landschaft abgegrenzt. Im Süden wird das Plangebiet durch die Dohnaer Straße begrenzt; zwischen dieser Straße und der vorhandenen Bebauung befinden sich derzeit bewachsene Erdwälle.

Ziel des Bebauungsplanes

Unter Berücksichtigung des § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB werden mit dem Bebauungsplan folgende Planungsziele angestrebt:

- Erweiterung und Abrundung des vorhandenen Siedlungssplitters im Bereich An der Niederung/Riedgrasweg/Binsenweg/Seerosenweg
- Schaffen des Baurechts für die Einordnung selbst genutzten Wohneigentums in Form von freistehenden Einfamilienhäusern, um damit zur Deckung des Bedarfes in diesem Segment des Wohnungsbaus – insbesondere im Ortsamtsbereich Prohlis – beizutragen
- harmonische Einordnung des Eigenheimstandortes in die Umgebungsbebauung durch eine ortsbildverträgliche Form und Gestaltung der Gebäude
- landschaftsbildverträgliche Gestaltung des Überganges zur freien Landschaft durch Erhalt und Ergänzung der Gehölzpflanzungen in den Randbereichen des Plangebiets
- Sicherung öffentlicher Grün- und Freiflächen
- Ausweisung von Flächen für die notwendigen Erschließungsanlagen und Sicherung einer nachhaltigen Niederschlagswasserbewirtschaftung

Gender Mainstreaming

Gender Mainstreaming oder Geschlechtergerechtigkeit in der Stadtplanung bedeutet, das Augenmerk auf die Beziehungen zwischen Gleichberechtigung und der Entwicklung menschlicher Siedlungen zu richten. Ziel der Planung soll sein, für gleichwertige Lebensbedingungen von Frauen und Männern Sorge zu tragen. Für die Bauleitplanung können Handlungsansätze beispielsweise in der Einordnung von Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen, auch und vor allem in der Nähe der Wohnungen oder Arbeitsplätze, der Sicherung der Nahversorgung, der Schaffung oder Sicherung von Parks und Grünanlagen in der Nähe der Wohnungen oder von kurzen Wegen zu Haltestellen des Öffentlichen Personennahverkehrs liegen.

Die vorliegende Planung schafft Baurecht für die Einordnung von Eigenheimen in einer für diese Bauform attraktiven Stadtrandlage. Das Baugebiet ist über das bestehende Straßennetz sowohl durch den Individual- als auch durch den öffentlichen Personennahverkehr an das Stadtzentrum angeschlossen. Im Bereich der Ortslage Großluga befindet sich eine Grundschule. Weitere Sozial- und Nahversorgungseinrichtungen befinden sich im Bereich Niedersedlitz und Prohlis. Das Gebiet selbst bietet, insbesondere durch die geplanten Grün- und Freiflächen, gute und vielfältige Möglichkeiten der Freizeitgestaltung und Erholung für alle Bewohner.

Übersichtsplan

**Legende Übersichtsplan**

Bebauungsplan Nr. 348
Dresden-Großluga Nr. 4
Dohnaer Straße - Wohngebiet Großluga



Bebauungspläne

Herausgeber: Stadtplanungsamt

Stand: Mai 2018

Kartengrundlage: Amt für Geodaten und Kataster

Anlagenverzeichnis:

- Anlage 1 Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Beschlussvorlage für den Stadtrat zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Akte mit den Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange liegt als Kopie der Originale zur Sitzung des Ausschusses und Stadtrat vor.

- Anlage 1a Abwägungstabelle Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
– nicht öffentlich –

- Anlage 2 Bebauungsplan i. d. F. vom März 2017, zuletzt geändert am 14. Mai 2018

bestehend aus 2 Blättern

Blatt 1 – Rechtsplan – zeichnerische Festsetzungen

Blatt 2 – Rechtsplan – textliche Festsetzungen

Der Beschlussvorlage ist eine Verkleinerung des Entwurfes beigefügt (Planzeichnung im DIN A3-Format, textliche Festsetzungen im DIN A3-Format und zusätzlich als Lesefassung - DIN A4-Blätter)

Die zum Beschluss stehenden Planunterlagen liegen zur Sitzung des Ausschusses und Stadtrates im Original M 1 : 1000 vor.

- Anlage 3 Begründung und Umweltbericht zum Bebauungsplan i. d. F. vom 14. Mai 2018

Die Gutachten/Quellen zur Begründung des Bebauungsplan-Entwurfs liegen während der Sitzung des Ausschusses und Stadtrates zur Einsicht aus.

- Anlage 4 Zusammenfassende Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB

- Anlage 5 Städtebaulicher Vertrag
– nicht öffentlich –