

Vorlage Nr.: V2585/18  
Datum: 19.09.2018

## Vorlage

| <b>Beratungsfolge</b>   | <i>Plandatum</i> |                  |                                       |
|---|------------------|------------------|---------------------------------------|
| Dienstberatung des Oberbürgermeisters                           | 18.09.2018       | nicht öffentlich | beratend                              |
| Ältestenrat   | 24.09.2018       | nicht öffentlich | zur Information                       |
| Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften | 26.09.2018       | nicht öffentlich | 1. Lesung<br>(beschließendes Gremium) |
| Stadtbezirksbeirat Pieschen                                     | 25.10.2018       | öffentlich       | beratend                              |
| Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften | 07.11.2018       | öffentlich       | beschließend                          |

### **Zuständig: GB StadtentwBauVerkLieg**

#### **Gegenstand:**

Bebauungsplan Nr. 3013 B, Dresden-Mickten Nr. 14, Pieschener Straße  
hier:

1. Billigung des Entwurfs zum Bebauungsplan
2. Billigung der Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf
3. Durchführung des Beteiligungsverfahrens zum Bebauungsplan-Entwurf

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften nimmt zur Kenntnis, dass von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wurde. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit auf Grundlage von § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB hat stattgefunden.
2. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften billigt den Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 3013 B, Dresden-Mickten Nr. 14, Pieschener Straße in der Fassung vom 25. Juni 2018 (Anlage 1).

3. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften nimmt zur Kenntnis, dass der Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht und die Anpassung des Flächennutzungsplans nach in Kraft treten des Bebauungsplanes im Wege der Berichtigung erfolgt.
4. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften billigt die Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 25. Juni 2018 (Anlage 2).
5. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften beschließt, den Bebauungsplan Nr. 3013 B, Dresden-Mickten Nr. 14, Pieschener Straße nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 Alternative 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer von einem Monat öffentlich auszulegen und nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 Alternative 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

**bereits gefasste Beschlüsse:**

V0809/15 vom 27. Januar 2016

V2091/17 vom 7. März 2018

**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:****Planungsrechtliche Situation/Planungsziel**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr hat am 27. Januar 2016 nach § 2 Abs. 1 BauGB mit Beschluss-Nr. V0809/15 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3013, Dresden-Mickten Nr. 8, Wohnbebauung Pieschener Straße/Flößerstraße beschlossen. Mit Beschluss Nr. V2091/17 vom 7. März 2018 wurde die Teilung des Bebauungsplanes in Bebauungsplan Nr. 3013 A und 3013 B beschlossen. Gegenwärtig bildet noch der Bebauungsplan Nr. 110, Dresden-Kaditz/Mickten, Stadterweiterung Kötzschenbroder Straße/Lommatzcher Straße, in Kraft getreten am 21. Dezember 2001, die rechtliche Grundlage für die Beurteilung von Bauvorhaben. Er setzt in dem Baugebiet nach der Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet fest. Mit der Festsetzung eines Mischgebietes wird bei der Umsetzung von Bauvorhaben ein ausgewogenes Verhältnis von Wohnungen und Gewerbenutzungen erforderlich.

Der Bebauungsplan Nr. 3013 B wird mit dem Ziel aufgestellt, durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes und eines urbanen Gebietes einen höheren Anteil an Wohnungen sowie damit verbundene, wohnergänzende Einrichtungen im Gebiet zu ermöglichen.

**Flächennutzungsplan**

Die geplante Nutzung innerhalb der Grenzen des Bebauungsplanes stimmt nicht bzw. nur zum Teil mit der Darstellung im Flächennutzungsplan überein, der für das Plangebiet „gemischte Baufläche“ darstellt. Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wird. Der Flächennutzungsplan wird nach in Kraft treten des Bebauungsplanes im Wege der Berichtigung angepasst.

**Umweltbelange/Umweltprüfung**

Der Bebauungsplan ist eine Maßnahme der Innenentwicklung, demzufolge soll er im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, ohne Aufstellung eines Umweltberichtes, ohne Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und ohne Umwelterklärung aufgestellt werden.

Im Bebauungsplan wird eine zulässige Grundfläche i. S. des § 19 Abs. 2 BauNVO von insgesamt weniger als 20 000 m<sup>2</sup> (§ 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB) festgesetzt. Des Weiteren wird durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben nicht begründet, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter besteht nicht.

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes wurde innerhalb eines grünordnerischen Fachbeitrages geprüft, ob die grünordnerischen Festsetzungen mit denen des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 110 im Sinne einer ausgeglichenen Eingriffs-/Ausgleichsbilanz bezogen auf den Gesamtgeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 110 übereinstimmen. Im Rahmen eines Vergleiches wurde festgestellt, dass keine Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die neue Planung erfolgen.

Bei dem Grundstück handelt es sich um Brachland mit Ruderalvegetation.

Da das Plangebiet Lärmbelastungen durch den Verkehr auf der Sternstraße ausgesetzt ist, wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt. Die Ergebnisse sind in die Festsetzungen eingeflossen. Weiterhin wurde ein Gutachten zu möglichen Beeinträchtigungen durch Gewerbelärm ausgehend von Festsetzungen zu Lärmkontingenten nach gegenwärtigem Baurecht auf den Baufeldern B1 und B2 des Bebauungsplanes Nr. 110, erstellt, das ergab, dass für bestimmte Teilbereiche die Lärmgrenzwerte für allgemeine Wohngebiete nicht eingehalten werden können. In diesen Bereichen erfolgte die Festsetzung eines urbanen Gebietes nach § 6 a BauNVO. Hier liegen die Grenzwerte höher und können eingehalten werden.

Darüber hinaus liegt ein Artenschutzgutachten vor.

### **Frühzeitige Beteiligung**

Im beschleunigten Verfahren zum Bebauungsplan wurde in Anwendung von § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Sofern keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB stattfindet, ist ortsüblich bekannt zu machen, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und sich auch innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann. Im Amtsblatt erfolgte die entsprechende Bekanntmachung. Die Unterlagen wurden entsprechend § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB in der Fassung vom 19. Januar 2016 im Rahmen Information der Öffentlichkeit in der Zeit vom 29. Februar 2016 bis 14. März 2016 zur Einsicht im Rathaus, 1. Etage, Flurbereich, Dr.-Külz-Ring 19, 01067 Dresden bereitgehalten.

Während dieser Frist wurden keine Äußerungen vorgebracht.

### **Form des Beteiligungsverfahrens**

Das förmliche Beteiligungsverfahren erfolgt nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Anwendung des § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in Form der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer von einem Monat. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt und in Anwendung des § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB um ihre Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB gebeten.

### **Örtliche Situation**

Die Fläche selbst liegt brach, ist aber vollständig erschlossen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 2,4 ha.

### Ziele des Bebauungsplanes

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

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Schaffung von Wohnraum in städtischen urbanen Wohnformen mit unterschiedlichen, zeitgemäßen Gebäudetypologien
- Schaffung zusätzlicher Nutzungsangebote für weitere, das Wohnen ergänzende Nutzungen im urbanen Gebiet
- Umsetzung des neuen städtebaulichen Gesamtkonzeptes der Stadterweiterung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- Berücksichtigung der Vermeidung von Emissionen sowie Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

### Aufträge des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr

Im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses für den B-Plan Nr. 3013 hat der Ausschuss der Verwaltung mehrere Aufträge erteilt (s. Beschluss vom 27. Januar 2016, V0809/15). Die Aufträge haben teilweise Eingang in das B-Planverfahren gefunden bzw. sollen in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen werden. Einige Punkte sind allerdings im Rahmen des Verfahrens nicht umsetzbar.

*„Die Stadtverwaltung wird beauftragt, im Rahmen des Planverfahrens die verbindliche Festlegung folgender Punkte zu prüfen und mit dem Investor zu verhandeln:*

*a) die Integration einer Kindertagesstätte im Erdgeschoss einschließlich des erforderlichen Außenengeländes,“*

Die Stadtverwaltung verhandelt bereits seit längerem mit dem Investor über die Integration einer Kindertagesstätte. Mit dem Eigenbetrieb Kindertageseinrichtungen gibt es bereits Einigkeit über den Standort und die Größe der Einrichtung. Sie wurde textlich festgesetzt und wird in diesem Verfahren über den städtebaulichen Vertrag gesichert werden.

*„b) die Errichtung und dauerhafte Sicherung preisgünstiger Mietwohnungen im Umfang von 15 % der errichteten Wohnfläche,“*

Der Bebauungsplanentwurf enthält eine Festsetzung, dass 10 Prozent der Wohnfläche so herzustellen sind, dass sie den Anforderungen an die Förderprogramme des sozialen Wohnungsbaus entsprechen. Damit ist die im B-Planverfahren rechtlich mögliche Anforderung formuliert. Die Inanspruchnahme des Förderprogramms obliegt dem Investor und kann im B-Plan nicht geregelt werden. In den städtebaulichen Vertrag kann eine Formulierung aufgenommen werden, die inhaltlich die Festsetzung wiedergibt und zusätzlich auf den eigentlich bindenden Weitergabevertrag der Wohnraumförderung verweist.

*„c) eine geeignete öffentliche Durchwegung der Bauflächen mit einem sinnvollen Anschluss an das Wegenetz außerhalb des Aufstellungsgebietes“*

Die Sicherung des Weges soll im städtebaulichen Vertrag und über eine dingliche Sicherung erfolgen.

*„d) die Errichtung eines ökologisch vorteilhaften Nahwärmenetzes für das Quartier, insbesondere mit Erneuerbaren Energien,“*

Die technischen Voraussetzungen für eine Versorgung des Plangebietes über das Blockheizkraftwerk an der Pieschener Straße liegen vor. Mittelfristig wird das gesamte Gebiet der Stadt-

erweiterung an das Fernwärmenetz (Kraftwärmekopplung) angeschlossen. Die Vorbereitungen werden mit der Trasse in Pieschen (Elbquerung parallel zur Marienbrücke) bereits getroffen. Damit ist eine ökologisch vorteilhafte Wärmeversorgung des Gebietes gewährleistet.

*„e) die Verwendung ökologisch vorteilhafter Baustoffe nach anerkannten technischen Standards.“*

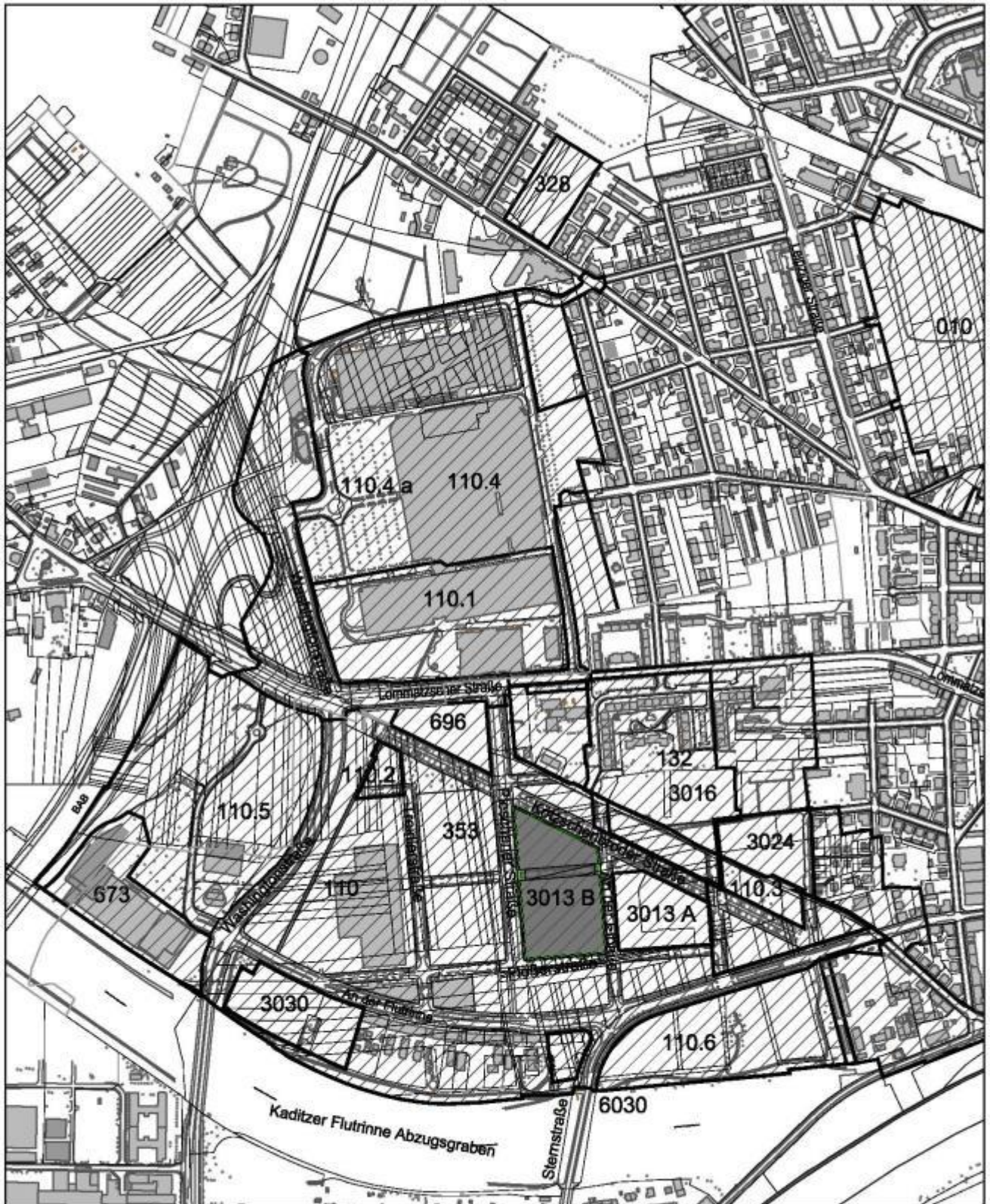
Die Vorgabe von Baumaterialien ist im Bebauungsplan nicht möglich. Weder das BauGB noch die SächsBO bieten eine rechtliche Grundlage dafür an. Es ist außerdem darauf hinzuweisen, dass eine verbindliche Definition „ökologisch vorteilhafter Baustoffe“ nicht besteht.

### **Gender Mainstreaming**

Mit Beschluss des Stadtrates vom 25. September 2003 erging der politische Auftrag an die Stadtverwaltung die Strategie Gender Mainstreaming einzuführen. Am 5. April 2006 erfolgte die konstituierende Sitzung der AG Gender. Ziel ist, zukünftig im Vorfeld aller Entscheidungen in Politik und Verwaltung die individuellen Unterschiede und Lebenssituationen der Bürgerinnen und Bürger unserer Stadt zu berücksichtigen und bei Planungen, Vorhaben anzuwenden und nachhaltig zu verankern.

Die vorliegende Planung ist im Sinne des Gender Mainstreaming positiv zu beurteilen. Innerhalb eines gut erschlossenen Stadtgebiets werden Baurechte geschaffen, die Wohnungsbau in ganz unterschiedlichen Wohnformen in einem familiengerechten Wohnumfeld ermöglichen, so dass insbesondere Familien mit Kindern von dieser Entwicklung profitieren. Die Planung in einem infrastrukturell gut ausgestatteten Gebiet trägt zu kurzen Versorgungswegen bei. Der gute Anschluss an den ÖPNV sichert die Daseinsgrundvorsorge und die Teilhabe am öffentlichen Leben auch für die Bevölkerungsteile, denen kein Pkw zur Verfügung steht.

## Übersichtsplan



Vorhaben- und Bebauungspläne der Umgebung



geplanter Bebauungsplan Nr. 3013 B  
Dresden-Mickten Nr. 14  
Pieschener Straße

Herausgeber: Stadtplanungsamt

Stand: Mai 2018

Kartengrundlage: Amt für Geodaten und Kataster



**Anlagenverzeichnis:**

Anlage 1 Entwurf zum Bebauungsplan i. d. F. vom 25. Juni 2018

bestehend aus 2 Blättern

Der Beschlussvorlage ist eine Verkleinerung des Entwurfes beigefügt.

Die zum Beschluss stehenden Planunterlagen liegen zur Sitzung des Ausschusses im Original M 1 : 500 vor.

Anlage 2 Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf i. d. F. vom 25. Juni 2018

Die Gutachten/Quellen zur Begründung des Bebauungsplan-Entwurfs liegen während der Ausschusssitzung zur Einsicht aus.

Dirk Hilbert