



Vorlage Nr.: V2217/13  
Datum: 25. April 2013

## Vorlage

### **Beratungsfolge**

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

**Zuständig: GB Stadtentwicklung**

### **Gegenstand:**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6017, Dresden-Klotzsche, Umnutzung Bahnflächen Langebrücker Straße

hier:

1. Aufstellungsbeschluss vorhabenbezogener Bebauungsplan
2. Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau beschließt nach § 2 Abs. 1 i. V. m. § 12 Abs. 2 BauGB, für das Gebiet der ehemaligen Bahnflächen einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser trägt die Bezeichnung: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6017, Dresden-Klotzsche, Umnutzung Bahnflächen Langebrücker Straße.
2. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau beschließt die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entsprechend den Anlagen 1 und 2.

**bereits gefasste Beschlüsse:**

Keine

**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:

**Begründung:****Planungserfordernis und planungsrechtliche Situation**

Der Vorhabenträger IMPRO Invest GmbH hat am 19. Juli 2011 die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB beantragt. Der Vorhabenträger beabsichtigt die Entwicklung von Bauflächen für Einzelhandel (unter anderem ein Lebensmittelvollversorger, großflächig), für Seniorenpflege, Wohnen, Büros und Praxen sowie Gewerbeflächen entlang der Bahn. Der südlich liegende bestehende öffentliche P+R-Platz soll erweitert werden und eine öffentliche Fuß- und Radwegverbindung zwischen der Straße Zur Neuen Brücke und der Langebrücker Straße soll in die Planung integriert werden. Ein konkretes Vorhaben liegt bislang nicht vor.

Die betroffenen Flurstücke sind derzeit gewidmete Bahnflächen. Nach der Entwidmung werden sie überwiegend dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen sein. Für die Umset-

zung der Planung auf der 3,01 ha großen Fläche ist die Durchführung eines Baubauungsplanverfahrens notwendig.

Das Plangebiet umfasst das Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs Dresden-Klotzsche. Dieser wird seit über 15 Jahren nicht mehr betrieben, sodass städtebaulich der Wunsch besteht, für das brach liegende Areal eine Nachnutzung zu ermöglichen. Die Planung soll damit der Neuordnung des brachliegenden Areals des ehemaligen Güterbahnhofs in Klotzsche dienen.

Die zu überplanenden Flächen sind derzeit gewidmete Bahnflächen. Voraussetzung für eine Überplanung ist der Wechsel der Planungshoheit von der Bahn zur Gemeinde durch einen hoheitlichen Akt (Freistellung von Bahnbetriebszwecken nach § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG)). Die Entbehrlichkeit für eine Bahnnutzung ist nach Aussage des Vorhabenträgers geprüft und die Freistellung in Aussicht gestellt, sobald die zukünftige Nutzung geklärt sei. Die Prüfung hierzu wird in einem separaten Freistellungsverfahren durchgeführt. Der hieraus resultierende Freistellungsbescheid ist Voraussetzung für den Abschluss dieses Bauleitplanverfahrens.

## **Übergeordnete Planungen**

### Rechtswirksamer Flächennutzungsplan (FNP)

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Dresden (Teilflächennutzungsplan in den Stadtgrenzen vom 31. Dezember 1996) ist der nördliche Teil des Plangebiets an der Langebrücker Straße als gemischte Baufläche und der südliche Teil jeweils hälftig als Fläche für Wald- und Flurgehölze sowie als Bahnfläche dargestellt. Diese Darstellungen entfalten allerdings keine Rechtswirksamkeit, da eine Freistellung der Bahnfläche als Voraussetzung für eine gemeindliche Überplanung noch nicht vorliegt.

### Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Landeshauptstadt Dresden (INSEK)

Die Nutzungsvorstellungen des Vorhabenträgers umfassen unter anderem die Entwicklung von großflächigem Einzelhandel. Das am 19. April 2007 mit Stadtratsbeschluss aktualisierte Zentrenkonzept zum Integrierten Stadtentwicklungskonzept der Landeshauptstadt Dresden (INSEK), das die Voraussetzung für eine erfolgreiche Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen mit der Zielsetzung Erhalt und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche schafft, weist für den Bereich Klotzsche das Ortsteilzentrum Königsbrücker Landstraße aus. Das Vorhabengrundstück befindet sich nicht in diesem Ortsteilzentrum und liegt damit außerhalb der im Zentrenkonzept beschlossenen zentralen Versorgungsbereiche. Auf Grund seiner Lage entspricht die vom Vorhabenträger angestrebte Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel damit nicht den gesamtstädtischen Zielstellungen der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung. Die Planungsabsicht ist aufgrund Lage und Dimensionierung nicht geeignet, das bestehende Ortsteilzentrum zu stärken.

Die Versorgungssituation im Stadtteil Klotzsche ist im Bestand bereits sehr gut. Insgesamt gibt es im Stadtteil Klotzsche 7 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Lebensmitteleinzelhandel. Davon entfallen 6 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf moderne Betriebsformen, wie Vollversorger und Discounter. Nur 700 m<sup>2</sup> sind dem kleinflächigen Einzelhandel zugeordnet.

Betroffen sind auch der zentrale Versorgungsbereich Langebrück und die wohnortnahe Grundversorgung generell. Der bestehende Diska-Markt sichert gegenwärtig die Nahversorgung für die im Einzugsbereich lebenden Einwohner in Langebrück und Schönborn (ca. 4 200 Einwohner). Die Etablierung der Planungsabsicht in nur 2 km Entfernung zu Langebrück, in direkter Verkehrsverbindung, wird eine Umsatzverteilung zulasten des bestehenden Versorgungsstandortes nach sich ziehen. Inwieweit sich diese schädlich auf die Grundversorgung auswirkt, ist gutachterlich zu prüfen.

## **Umweltsituation/Umweltschutz**

Es liegen bisher keine umfassenden Informationen zur Umweltsituation des Plangebietes vor.

Die Lärmbeeinträchtigungen durch die direkt angrenzenden Gleisanlagen und umgebende Nutzungen sind in Bezug auf die geplanten Nutzungen frühzeitig gutachterlich zu untersuchen; Schutzabstände zu den Gleisanlagen sind zu beachten.

Im Bereich des Plangebietes befinden sich Altlasten; hierfür ist ebenso eine gutachterliche Untersuchung notwendig.

An das Plangebiet grenzen Waldflächen, für die nach Sächsischem Waldgesetz Schutzabstände einzuhalten sind.

## **Umweltprüfung**

Die Behörden werden bei der Festlegung des Untersuchungsrahmens und des Detaillierungsgrades der Umweltprüfung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung konsultiert. Ein vollständiger Umweltbericht soll erstellt werden.

## **Örtliche Situation**

Das Plangebiet befindet sich ca. 7 km entfernt vom Dresdner Stadtzentrum im Norden der Landeshauptstadt Dresden. Es liegt am nordöstlichen Rand von Klotzsche und soll über die Langebrücker Straße erschlossen werden.

Nördlich grenzt das Plangebiet an die Langebrücker Straße sowie an die Flächen einer Schwerlasttransportfirma, östlich an die Gleisanlagen der Deutschen Bahn, südlich grenzt ein Lagergebäude und die Straße Zur Neuen Brücke an. Westlich grenzt das Plangebiet an den bestehenden P+R-Platz der Landeshauptstadt Dresden, an Waldflächen sowie an Stellplatzanlagen des in direkter Nachbarschaft zum Vorhabengrundstück gelegenen Lebensmittelmarktes.

Die Fläche des Plangebietes liegt brach; vereinzelt befinden sich im Plangebiet Lagergebäude und im nordwestlichen Teil Kleingärten.

## **Ziele des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

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

- Neuordnung und Umnutzung der Flächen des ehemaligen Güterbahnhofes Klotzsche
- Schaffung eines Mixes aus Einzelhandel (u.a. ein Lebensmittel-Vollversorger), nichtstörendem Gewerbe und mischgebietsartigen Nutzungen (Seniorenpflege, Wohnen, Büros, Praxen etc.)
- Erweiterung des bestehenden öffentlichen P+R-Platzes im Südteil des Geltungsgebietes
- Sicherung einer durchgängigen öffentlichen Fuß- und Radwegverbindung zwischen der Straße Zur Neuen Brücke und der Langebrücker Straße
- Herstellung einer städtebaulich attraktiven Verbindung zwischen der Langebrücker Straße und dem Bahnhof Dresden-Klotzsche

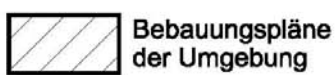
## **Gender Mainstreaming**

Ziel im Sinne des Gender Mainstreaming ist es, Unterschiede und Lebenssituationen der Bürgerinnen und Bürger unserer Stadt zu berücksichtigen und bei Planungen, Vorhaben anzuwenden und nachhaltig zu verankern.

Gegenstand der Bauleitplanung ist die Vorbereitung und Leitung der baulichen Nutzung der Grundstücke im Gemeindegebiet.

Das Instrument des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, der auf unmittelbare zeitnahe Umsetzung des konkret benannten Vorhabens zielt, kann in Einzelfällen bereits detailliertere Vorgaben treffen, die im Lichte der geschlechtsspezifischen Werte eine besondere Würdigung erfahren können. Dies soll im weiteren Planungsverlauf anhand der konkreten Planung genauer dargestellt werden.

## Übersichtsplan



Bebauungspläne  
der Umgebung



geplanter VB Plan Nr. 6017  
Dresden-Klotzsche,  
Umnutzung Bahnflächen  
Langebrücker Straße

Herausgeber: Stadtplanungsamt  
Stand: September 2012  
Kartengrundlage: Städtisches Vermessungsamt

**Anlagenverzeichnis:**

Anlage 1      Geltungsbereich

Anlage 2      Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Helma Orosz

## Anlage 1 zur Vorlage

## Geltungsbereich

---

Fassung vom: 06.12.2012

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6017, Dresden-Klotzsche, Umnutzung Bahnflächen Klotzsche wird begrenzt durch:

- die südliche Grenze der Langebrücker Straße; die südliche Grenze der Flurstücke 484, 483/3 und 484b im Nordwesten
- die südliche Grenze der Flurstücke 498/13 und 498/18 im Norden
- die Bahnanlagen im Osten
- die südliche Gebäudegrenze des Lagergebäudes an der Straße zur Neuen Brücke im Süden
- die östlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 498/12, 512/12, 512/6, 512h, 512g, 512/10, 512e, 512d, 512c, 512b, 498/28 und 498/23 der Gemarkung Dresden-Klotzsche im Westen.

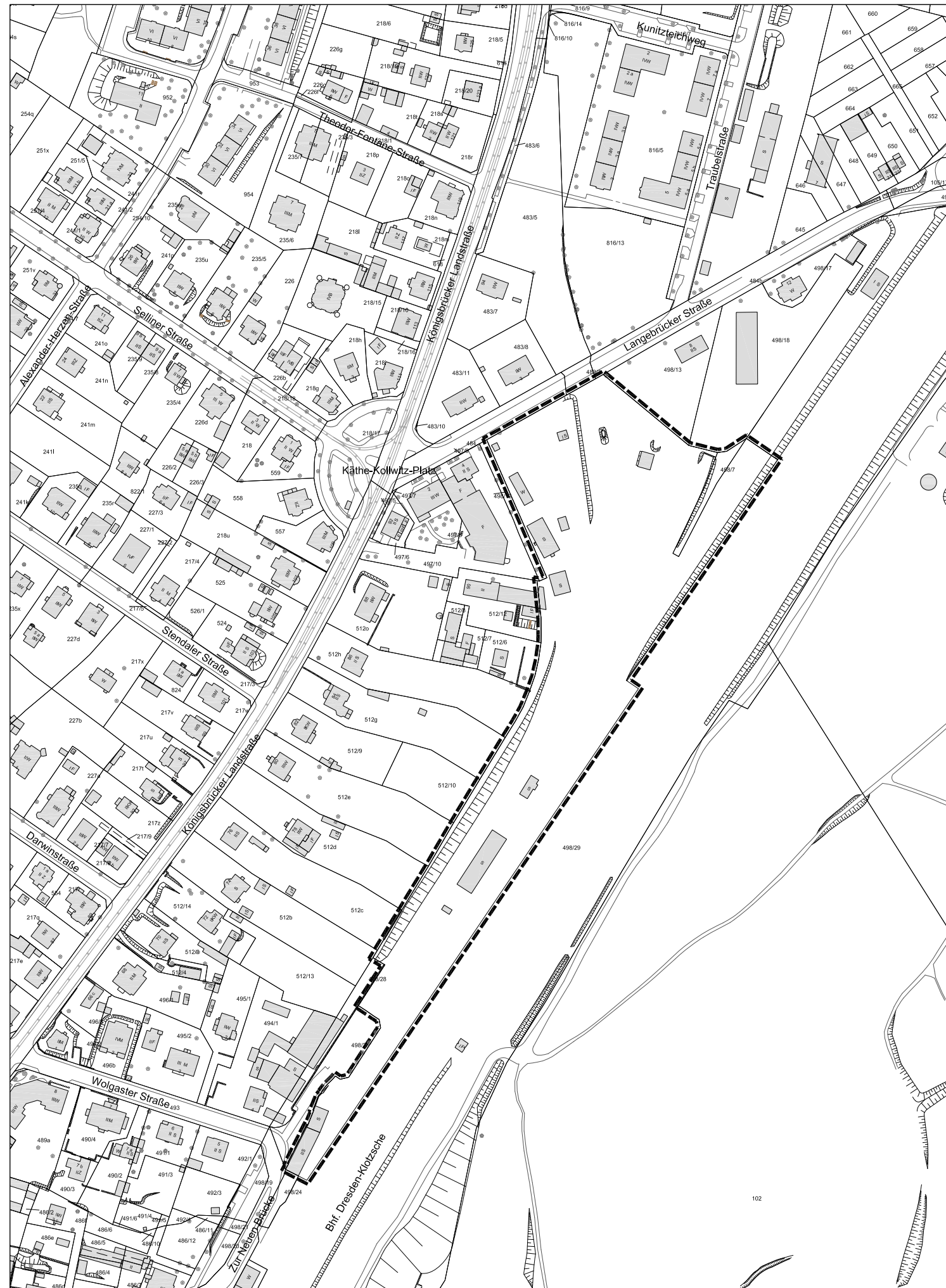
Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Flurstück 498/7 und Teile des Flurstücks 498/29 der Gemarkung Dresden-Klotzsche.

Maßgebend ist die zeichnerische Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches im Plan im Maßstab 1 : 1000.

Der Beschlussvorlage ist eine Verkleinerung des maßgebenden Planes beigelegt.  
Der Plan im Maßstab 1 : 1000 mit den Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches liegt während der Sitzung des Ausschusses aus.

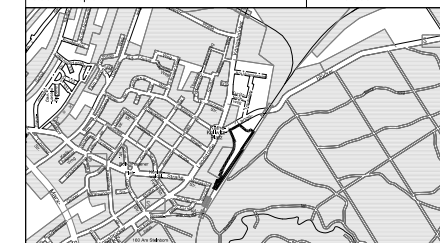


# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6017 Dresden-Klotzsche Umnutzung Bahnflächen Langebrücker Straße




Anlage 2 zur Vorlage

Stadtverwaltung Dresden Stadtplanungsamt Amtsleiter		Fassung 06.12.2012	
Planung	Vorhabenträger	Datum der letzten Änderung	
Plänebene/n	Sachbearbeiter/n	StL 61.3.1	ADP-AB-61.3
		StL 61.1.3	AB-AB-61.1
Übersichtsplan		M 1 : 20 000	



LANDESHAUPTSTADT DRESDEN

 **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6017**  
**Dresden-Klotzsche**  
**Umnutzung Bahnflächen Langebrücker Straße**  
**- Aufstellungsbeschluss -**

Maßstab 1 : 1000 Blatt 1 von 1