



Vorlage Nr.: V2845/14
Datum: 16. April 2014

Vorlage

Beratungsfolge

Dienstberatung der Oberbürgermeisterin	nicht öffentlich	zur Information
Ortsbeirat Neustadt	öffentlich	beratend
Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau	nicht öffentlich	beratend
Stadtrat	öffentlich	beschließend

Zuständig: GB Stadtentwicklung

Gegenstand:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6015, Dresden-Neustadt, Hofquartier Bautzner Straße

hier:

1. Abwägungsbeschluss
2. Satzungsbeschluss sowie Billigung der Begründung

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat prüft die während des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan abgegebenen Stellungnahmen. Der Stadtrat beschließt über die Abwägung wie aus Anlage 1 ersichtlich.
2. Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde.
3. Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan redaktionell geändert wurde, jedoch von einer erneuten öffentlichen Auslegung und auch von einer vereinfachten Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes abgesehen werden kann.
4. Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis, dass zwischen dem Vorhabenträger und der Landeshauptstadt Dresden ein Durchführungsvertrag abgeschlossen wurde, in dem sich der Vorhabenträger zur Realisierung des Vorhabens und seiner Erschließung verpflichtet.

5. Der Stadtrat beschließt aufgrund des § 10 Abs. 1 BauGB den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6015, Dresden-Neustadt, Hofquartier Bautzner Straße in der Fassung vom 28. Februar 2014, bestehend aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan, der Planzeichnung mit Zeichenerklärung sowie zeichnerischen und textlichen Festsetzungen als Satzung und billigt die Begründung hierzu.

bereits gefasste Beschlüsse:

- V1893/12 vom 7. November 2012
- V2581/13 vom 6. November 2013

aufzuhebende Beschlüsse:

keine

Finanzielle Auswirkungen/Deckungsnachweis:

keine

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:

Planungsrechtliche Situation

Der Vorhabenträger VARG GmbH & Co. KG, Bad Homburg hat am 14. August 2012 die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Abs. 2 BauGB beantragt. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau hat am 7. November 2012 nach § 2 Abs. 1 i. V. m. § 12 Abs. 2 BauGB mit Beschluss Nr. V1893/12 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Nachverdichtung, demzufolge ist er im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt worden.

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.

Da keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1, sondern auf Grundlage von § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB stattfand, wurde ortsüblich bekannt gemacht, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann. Im Amtsblatt 24-25/2013 vom 20. Juni 2013 erfolgte die entsprechende Bekanntmachung. Die Unterlagen wurden entsprechend § 13 a Absatz 3 Nr. 2 BauGB vom 1. Juli bis 12. Juli 2013 im Rathaus, 1. Etage, Flurbereich, Dr.-Külz-Ring 19, 01067 Dresden ausgehängt und zusätzlich zur Einsicht im Stadtplanungsamt bereit gehalten.

Während dieser Frist konnten Äußerungen vorgebracht werden. Sie wurden im Rahmen der Auswertung aller Äußerungen überprüft und flossen in diese Vorlage ein.

Das förmliche Beteiligungsverfahren erfolgte nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 Alternative 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 wurden hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt und um ihre Stellungnahme nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 Alternative 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB gebeten.

Im Beteiligungsverfahren wurde darauf hingewiesen, dass nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), von dem Umweltbericht (§ 2 a 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 wurde.

Änderungen und Ergänzungen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde gegenüber dem öffentlich ausgelegten Exemplar nur redaktionell überarbeitet. Es wurden keine Planinhalte geändert, die ein Erfordernis zur erneuten Beteiligung betroffener Öffentlichkeit oder berührten Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange nach sich ziehen könnten. Von einer vereinfachten Änderung bzw. einer erneuten öffentlichen Auslegung wurde daher abgesehen.

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

Umweltsituation/Umweltschutz

Lärmschutz

Die schalltechnische Verträglichkeit des geplanten Vorhabens mit der umgebenden Bebauung sowie die Auswirkungen der Verkehrsbelastung insbesondere der stark belasteten Bautzner Straße auf die geplanten Nutzungen wurden in einem Schallschutzgutachten untersucht. Auf der Basis dieses Gutachtens wurden im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Festsetzungen zu notwendigen aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen getroffen, die der Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse dienen.

Grünordnung und Artenschutz

Im Planverfahren nach § 13 a BauGB kann die vertiefende Bearbeitung grünordnerischer Themen einschließlich Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung entfallen. Es wurden jedoch ein grünordnerischer Fachbeitrag und ein Artenschutzgutachten erarbeitet.

Der grünordnerische Fachbeitrag bewertet den Zustand des Plangebietes zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses und schlägt Maßnahmen zur Sicherung der angestrebten grünordnerischen Entwicklungsziele des Wohnquartiers vor, die insbesondere in der Durchgrünung des Quartiers sowie der Sicherung einer hohen Wohn- und Aufenthaltsqualität bestehen. Die Maßnahmen zur Grünordnung wurden als Festsetzungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen.

Es sind keine europäischen Schutzgebiete wie FFH- oder Vogelschutzgebiete von der Planung betroffen. Vor Abbruch der ruinösen Gebäude innerhalb des Plangebietes wurden im Rahmen der erforderlichen artenschutzrechtlichen Untersuchung sowie Bewertung der Quartierpotentiale für Fledermäuse und Vögel Lebensstätten von nach § 7 Abs. 2 Nr. 13b BNatSchG besonders geschützten Vogelarten festgestellt. Mit der Umsetzung der Planung sind die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu berücksichtigen. Daher wurden Festsetzungen zu populationsstützenden Maßnahmen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

Örtliche Situation

Das Plangebiet liegt in der Dresdner Äußeren Neustadt und befindet sich unmittelbar an der Peripherie zur Innenstadt. Es umfasst den Quartierinnenbereich des Quartiers Bautzner Straße/Rothenburger Straße/Böhmische Straße/Martin-Luther-Straße und ist von den Grundstücken der straßenbegleitenden Bebauung dieser Straßenzüge umgeben.

Das Gelände ist relativ eben und fällt in Nord-Süd-Richtung lediglich leicht ab. Zwischen den Anbindepunkten an der Böhmischen Straße (ca. 114,30 m NHN) und der Bautzner Straße (ca. 112,60 m NHN) beträgt der Höhenunterschied weniger als 2 m.

Die Größe der für die Entwicklung des Wohnstandortes vorgesehenen Fläche (Wohngebietsfläche) beträgt ca. 7.500 m², die Größe des Plangebietes ca. 9.100 m².

Das Quartier Bautzner Straße/Rothenburger Straße/Böhmische Straße/Martin-Luther-Straße, das entlang der Rothenburger Straße und der Martin-Luther-Straße von einer vier- bis sechsgeschossigen Bebauung baulich gefasst wird, stellt im Quartierinnern eine markante Brachfläche innerhalb der dichten Bebauungsstruktur des Gründerzeitviertels Äußere Neustadt dar. Mit dem Bau des Park- und Geschäftshauses an der Bautzner Straße wird die Südseite des Quartiers derzeit baulich gefasst. An der Böhmischen Straße ist die straßenbegleitende Bebauung lediglich fragmentarisch vorhanden.

Die rückwärtigen Bereiche der straßenbegleitenden Grundstücke innerhalb des Quartiers sind durch eine kleinteilige heterogene zwei- bis dreigeschossige Bebauung geprägt. Die zu beplanende Fläche ist mit größtenteils eingeschossigen ruinösen Nebengebäuden bebaut.

Das Areal, das ehemals Sitz einer Umzugsfirma (Dresdner Fuhrwesen) war, ist derzeit ungenutzt. Im Rahmen des alljährlichen Stadtteilstestes "Bunte Republik Neustadt" diente die Fläche in den vergangenen Jahren den Besuchern des Festes als "Lustgarten" und wurde für kulturelle Veranstaltungen genutzt.

Die vorhandene Bebauung innerhalb des Quartiers ist insbesondere durch Wohnnutzung geprägt. In den Erdgeschossen befinden sich Läden, gastronomische Einrichtungen sowie nichtstörende gewerbliche Nutzungen. Auf dem Grundstück Böhmische Straße 26 befindet sich das Kinderhaus "Känguruh" und davor zur Böhmischen Straße ein öffentlicher Kinderspielplatz. Die südlich an das Kinderhaus angrenzende Fläche auf dem Flurstück 492/5 wird als Freifläche für die Kindereinrichtung genutzt. Südlich des Gebäudes Böhmische Straße 30 befindet sich eine Freifläche (ebenfalls Flurstück 492/5), die von der bestehenden Gaststätte „Stilbruch“ als Biergarten genutzt wird.

Das Plangebiet wird von der Bautzner Straße, die derzeit als Bundesstraße klassifiziert ist, und der Böhmisches Straße, die als verkehrsberuhigter Bereich mit Einbahnstraßenregelung ausgewiesen ist tangiert. Das Gebiet ist durch den ÖPNV gut erschlossen. Im Kreuzungsbereich Bautzner Straße/ Rothenburger Straße befinden sich die Haltestellen der Straßenbahnlinien 6, 11 und 13.

Ziele des Bebauungsplanes

Städtebauliches und sanierungsrechtliches Ziel für das Areal ist die Entwicklung eines attraktiven integrierten Wohnstandortes mit Ausbildung einer kleinteiligen quatierveträglichen Bebauung mit einem angemessenen Grünanteil.

Unter Berücksichtigung des § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB werden mit der Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan folgende Planungsziele angestrebt bzw. gesichert:

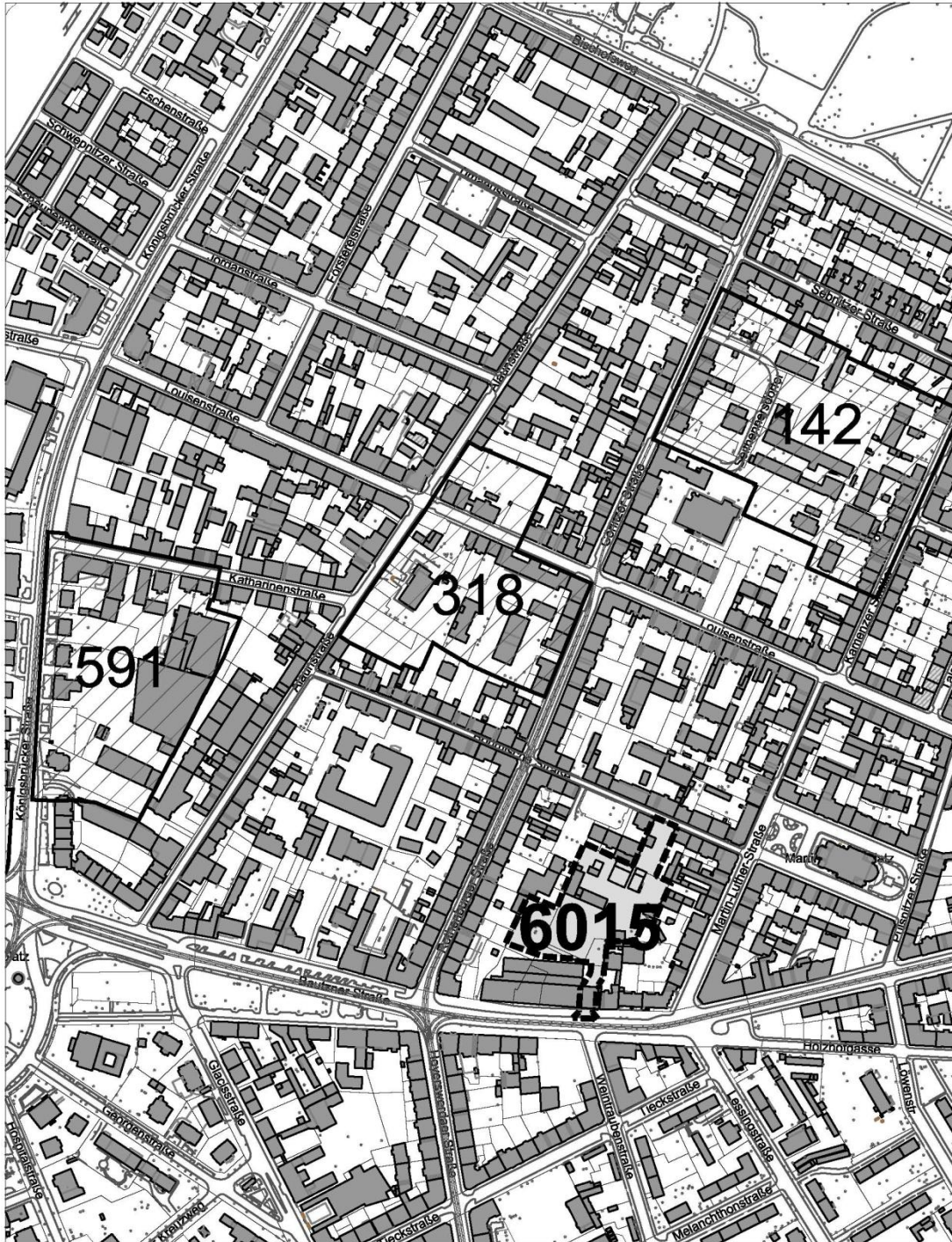
- Revitalisierung einer innerstädtischen, ehemals gewerblichen Brachfläche durch Entwicklung eines integrierten Wohnstandortes
- Ausbildung einer kleinteiligen Bebauung mit einer lokalklimatisch wirksamen Durchgrünung unter Berücksichtigung der vorhandener Bau- und Grünstrukturen
- Schaffung von Aufenthaltsqualitäten innerhalb des Gebietes und Herstellung einer öffentlichen Wegebeziehung zwischen der Bautzner Straße und der Böhmisches Straße
- Konzipierung einer gebietsverträglichen verkehrstechnischen Erschließung sowie von Anlagen für den ruhenden Verkehr.

Das städtebauliche Konzept sieht eine drei- bis viergeschossige Wohnbebauung mit zwei grundsätzlich unterschiedlichen Gebäudestrukturen vor. Im westlichen Bereich des Areals sollen Stadtvillen, die durch eine Verdrehung des Baukörpers jeweils Bezug auf die Bebauungsstruktur der Bautzner Straße und der Rothenburger Straße nehmen, errichtet werden. Östlich der Erschließungsstraße sind in Anlehnung an die vorhandenen Gebäudeformen im Quartierinnern zeilenförmige Hofhäuser mit Steildächern vorgesehen. Im nördlichen Bereich wird die bestehende lückenhafte Blockrandbebauung an der Böhmisches Straße durch eine kleinteilige Bebauung ergänzt und abgerundet. In der Mitte des Wohnquartiers soll ein Quartiersplatz mit Aufenthaltsfunktion geschaffen werden.

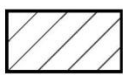
Es sollen insgesamt 46 Mietwohnungen und ergänzend in den Erdgeschossen an der Böhmisches Straße ca. 250 m² Nutzfläche für nicht störendes Gewerbe errichtet werden. Die erforderlichen Stellplätze werden in der Tiefgarage, deren Einfahrt sich unmittelbar nördlich des Parkhauses befindet, in den Wohngebäuden sowie im Parkhaus untergebracht.

Die Erschließungsstraße wird verkehrsberuhigt als Mischverkehrsfläche ausgebildet und bietet über die notwendige Erschließungsfunktion hinaus Aufenthaltsqualitäten. Weiterhin wird eine durchgängige Fuß- und Radwegeverbindung durch das Quartier geschaffen. Die Durchgängigkeit für den motorisierten Individualverkehr soll mit geeigneten Mitteln unterbunden werden.

Übersichtsplan



Legende Übersichtsplan



angrenzende Bebauungspläne
und Vorhabenbezogene Be-
bauungspläne



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6015
Dresden-Neustadt
Hofquartier Bautzner Straße

Herausgeber: Stadtplanungsamt
Stand: August 2013
Kartengrundlage: Städtisches Vermessungsamt

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 sonstigen Träger öffentlicher Belange liegt als Kopie der Originale zur Sitzung des Ausschusses und Stadtrat vor.

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

Anlage 2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan i. d. F. vom 28. Februar 2014

bestehend aus sechs Blättern

Blatt 1 - Rechtsplan, Planzeichnung
Blatt 2 - Rechtsplan, Textliche Festsetzungen
Blatt 3 - Vorhabenplan - Gestaltungsplan
Blatt 4 - Erschließungsplan
Blatt 5 - Vorhabenplan - Grundrisse/Ansichten
Blatt 6 - Vorhabenplan - Grundrisse/Ansichten

Der Beschlussvorlage ist eine Verkleinerung des Entwurfes beigelegt. Die zum Beschluss stehenden Planunterlagen liegen zur Sitzung des Ausschusses im Originalmaßstab 1 : 500, 1 : 250 bzw. 1 : 200 vor.

Anlage 3 Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan i. d. F. vom 28. Februar 2014

Die Gutachten/Quellen zur Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegen während der Sitzung des Ausschusses und Stadtrates zur Einsicht aus.

Anlage 4 Durchführungsvertrag i. d. F. vom 2. April 2014
- nicht öffentlich -

Helma Orosz