

Landeshauptstadt Dresden
Die Oberbürgermeisterin

GZ: (OB) GB 6

Datum: 12 JUNI 2014

Fraktion Bündnis 90/Die Grünen
im Stadtrat der Landeshauptstadt Dresden
Herrn Stadtrat
Torsten Schulze

**Umgestaltung DREWAG-Areal Löbnitzstraße 14 im südlichen Hechtviertel
AF2967/14**

Sehr geehrter Herr Schulze,

Ihre o. g. Anfrage beantworte ich Ihnen wie folgt:

„Durch das stadtteilene Energieversorgungsunternehmen DREWAG ist eine grundlegende Um- und Neugestaltung des DREWAG-Areals Löbnitzstraße 14 geplant. Aktuell läuft dazu ein Bauleitplanverfahren.

In der Vergangenheit wurde das Gelände als Gaswerk mit Gasspeichern genutzt. Laut den Entwürfen für eine zukünftige Bebauung ist u. a. ein Grundschulstandort auf dem Gelände geplant, weiterhin Wohnungsbau.

- 1. Nach Ihrer Aussage auf meine Anfrage AF2503/13 soll bis Ende 2014 ein rechtskräftiger Satzungsbeschluss zum B-Plan 391 vorliegen. Dazu sollte Ende 2013**
- 2. die öffentliche Auslage erfolgen. Wann ist mit der Auslegung zu rechnen, was sind die Gründe für die Verzögerung und wann ist tatsächlich mit einem Satzungsbeschluss für das laufende Bauleitplanverfahren für das DREWAG-Areal Löbnitzstraße 14 zu rechnen?“**

Nach der derzeitigen Terminplanung soll nach Fertigstellung der Entwurfsplanung, die für Oktober 2014 vorgesehen ist, die Offenlage im I. Quartal 2015 erfolgen. Die Verzögerungen entstanden durch Terminverschiebungen bei der Erarbeitung der Gutachten zum Arten- und Schallschutz und der Erschließungsplanung (Verkehrs- und Medienerschließung) sowie aufgrund weitergehender Altlastenuntersuchungen, deren Notwendigkeit zu Beginn der Planung nicht erkennbar war.

- 3. „Laut Planungsentwurf sollen verschiedene Bestandsgebäude (Garagen und eingeschossige Nebengebäude, das Möbellager, das Eisenlager, der östliche Anbau des Werkstattgebäudes und der Gebäudeteil nördlich des Saals) abgerissen werden. Werden diese Gebäude bereits im noch laufenden B-Planverfahren abgerissen? Wenn nein, wann ist ein Abriss geplant?“**

Einen Zeitplan zum Gebäudeabbruch gibt es gegenwärtig noch nicht. Lediglich der Abbruch des Möbellagers ist terminlich fixiert und soll voraussichtlich im Herbst 2015 erfolgen.

4. **„In der Vergangenheit wurde das Gelände als Gaswerk mit Gasspeichern genutzt. Es ist davon auszugehen, dass Altlasten auf dem Grundstück zu erwarten sind. Wurden bereits Untersuchungen zu Altlasten durchgeführt und zu welchem Ergebnis sind diese Untersuchungen gekommen? In welchen Bereichen des Areals wurden diese Altlastenuntersuchungen durchgeführt?“**

Die bisher durchgeführten Altlastenuntersuchungen betreffen das gesamte Areal Löbnitzstraße 14. Nach den vorliegenden Unterlagen zum Altlastenstandort ist jedoch der Erkundungsstand sehr differenziert und entspricht i. W. einer orientierenden Untersuchung. Eine Gefährdungsabschätzung für den Wirkungspfad Boden – Grundwasser erfolgte bis auf eine Teilfläche nicht. Außerdem gingen die Untersuchungen bisher lediglich von einer gewerblichen Nutzung des Areals aus.

Aufgrund der nunmehr geplanten sensiblen Nutzungen, insbesondere als Wohn- und Schulstandort, besteht weiterer Erkundungsbedarf. Daher ist die Voraussetzung für die weitere Erarbeitung des Bebauungsplanes eine das gesamte Bebauungsplangebiet einbeziehende nutzungsbezogene Gefährdungsabschätzung unter Einbeziehung des Wirkungspfades Boden – Grundwasser. Die DREWAG – Stadtwerke Dresden GmbH übernimmt in Abstimmung mit der Unteren und Höheren Abfallbehörde die Beauftragung sowie Finanzierung des Gutachtens, dessen Fertigstellung für Oktober 2014 geplant ist.

5. **„Im Bereich der zu errichtenden Grundschule standen laut historischem Grundriss Gasspeicher. Ist dieses bei der Einordnung der Grundschule auf dem DREWAG-Areal beachtet worden und wie wird mit evtl. zu erwartenden Altlasten in diesem Bereich umgegangen? Welche Auswirkungen hat das evtl. Vorhandensein von Altlasten auf die Realisierung und den Zeitpunkt der Eröffnung der Grundschule?“**

Im Bereich des zukünftigen Grundschulstandortes wurden im Vorfeld des Bebauungsplanes bereits Untersuchungen zu den bestehenden Altlasten durchgeführt, deren Beurteilung sich aber lediglich auf eine gewerbliche Nutzung bezog. Aufgrund der geplanten Schullnutzung besteht weiterer Erkundungsbedarf sowie das Erfordernis der Erstellung einer nutzungsbezogenen Gefährdungsabschätzung. Diese Untersuchungen werden von der DREWAG-Stadtwerke Dresden GmbH beauftragt (s. auch Frage 3).

Die nutzungsbezogene Gefährdungsabschätzung und Benennung der Maßnahmen zu deren Beseitigung sind Gegenstand des weiterführenden Gutachtens. Der Schulnetzplan sieht die Fertigstellung der Grundschule für das Schuljahr 2019/2020 vor. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist mit einer Gefährdung des Eröffnungszeitpunktes der Grundschule aufgrund der Altlasten jedoch nicht zu rechnen.

6. **„Mit der Entwicklung des DREWAG-Areals Löbnitzstraße 14 soll neben dem Grundschulstandort auch eine Wohnbebauung entstehen. Welcher Standard ist für diese Wohnungen geplant, ist die Einordnung von sozialem Wohnungsbau mit vorgesehen und wie soll die Stellplatzproblematik gelöst werden?“**

Im Bebauungsplan werden Art und Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Die Festsetzung von Wohnungsbaustandards ist im Rahmen eines Bebauungsplanes nicht möglich.

Die Unterbringung der Stellplätze für die Wohnungen soll nach derzeitigem Planungsstand vorrangig in Tiefgaragen erfolgen.

7. **„Gibt es bereits mögliche Investoren, die einen Erwerb und die anschließende Bebauung auf dem DREWAG-Areal Löbnitzstraße 14 planen oder will die DREWAG das Areal bebauen? Werden bereits Gespräche oder Verhandlungen mit möglichen Investoren geführt?“**

Die DREWAG – Stadtwerke Dresden GmbH beabsichtigt, das Areal zu verkaufen. Es liegen bereits Interessensbekundungen mehrerer Investoren vor.

8. **„Nach Ihrer Aussage auf meine Anfrage AF2503/13 besteht bis zum 30. Juni 2014 durch die DREWAG das Angebot an die derzeitigen Mieterinnen und Mieter zum Erwerb der laut städtebaulichem Konzept zu erhaltenden Gebäude mit den dazu gehörenden Grundstücksflächen zu Vorzugskonditionen. Gibt es bereits konkrete Verhandlungen mit derzeitigen Mieterinnen und Mietern, ist zu erwarten, dass auf Grund des verzögerten Planungsstandes diese Frist verlängert wird und wie soll die Teilung des Areals erfolgen? Ist die Ermittlung der Erschließungskosten mittlerweile erfolgt?“**

Die Angebotsfrist für die Kreativwirtschaft wurde aufgrund der Verzögerungen bei der Erarbeitung des Bebauungsplanes verlängert. Ungeachtet dessen werden jedoch bereits Verkaufsverhandlungen mit derzeitigen Mietern durchgeführt. Die Teilung des Areals erfolgt entsprechend dem städtebaulichen Konzept. Die Kostenschätzung für die öffentliche Erschließung liegt vor und muss noch innerhalb der DREWAG – Stadtwerke Dresden GmbH und mit dem Stadtplanungsamt abgestimmt werden.

9. **„Mit der Entwicklung und zukünftigen Bebauung des DREWAG-Areals Löbnitzstraße 14 ist mit einer Zunahme des gesamten Verkehrs (Radverkehr, MIV, Fußgänger, u. a.) zu rechnen. Ist im laufenden B-Planverfahren ein Verkehrsgutachten erstellt worden und welche Zunahme der einzelnen Verkehre werden laut Verkehrsgutachten erwartet? Wenn nein, wann ist mit der Erstellung des Verkehrsgutachtens zu rechnen?“**

Auf Grundlage der für 2025 vorgegebenen Prognosezahlen für das angrenzende Straßennetz und der im DREWAG-Areal vorgesehenen Nutzungen wurde ein verkehrliches Erschließungskonzept erarbeitet. Dieses gibt die Anbindepunkte und Abstellanlagen für den Radverkehr und MIV vor und konzipiert die Führung der Verkehrsströme inklusive der Anlagen für den fußläufigen Verkehr.

Es ist davon auszugehen, dass die Gebietsentwicklung in Baustufen bzw. in Form von Bausteinen erfolgen wird. Die geplante Nutzungsstruktur insgesamt lässt Neuverkehre in relativ moderater Größe erwarten. Mit dem Ziel eines maßvollen und den Erfordernissen entsprechenden Planungsaufwandes wurde auf die Erstellung eines aufwendigen und kostenintensiven separaten Verkehrsgutachtens bewusst verzichtet.

10. „In dem Bereich zum Bahndamm soll laut erstem Planungsentwurf eine Kletterhalle durch einen Investor errichtet werden. Das dafür vorgesehene Grundstück wurde bereits an den Investor verkauft. Liegen mittlerweile Pläne für das Bauvorhaben vor, wenn ja, für welche Nutzung? Wurde ein Bauantrag gestellt und wann ist mit einem Baubeginn zu rechnen?“

Dem Stadtplanungsamt liegen bis auf einige Skizzen keine Unterlagen für die Bebauung des Grundstücks vor. Ein Bauantrag liegt ebenfalls nicht vor. Daher können keine Aussagen zur geplanten Nutzung bzw. zum Baubeginn erfolgen.

Mit freundlichen Grüßen

 Dirk Hilbert
Erster Bürgermeister
Helma Orosz