



Vorlage Nr.: V0115/14
Datum: 3. November 2014

Vorlage

Beratungsfolge

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

Zuständig: GB Stadtentwicklung

Gegenstand:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6019, Dresden-Altstadt II, Geschäftsquartier
Straßburger Platz

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. 6019, Dresden-Altstadt II, Geschäftsquartier Straßburger Platz in der Fassung vom 15. September 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:

- V3208-SB77-03 vom 21. Mai 2003
- V2802/14 vom 30. April 2014

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

Der Vorhabenträger – Dietz 4. Grundbesitz GmbH, Darmstädter Straße 246, 64625 Bensheim – hat am 8. Januar 2013 die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Abs. 2 BauGB beantragt. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau hat am 30. April 2014 nach § 2 Abs. 1 i. V. m. §12 Abs. 2 BauGB mit Beschluss Nr. V2802/14 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen, 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 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Sofern keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 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 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 einschließlich 12. Juli 2013 zur Einsicht im Rathaus, 1. Etage, Flurbereich, Dr.-Külz-Ring 19, 01067 Dresden 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 vom 2. Juni 2014 bis 3. Juli 2014. 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 Flächennutzungsplanes in den Grenzen des Plangebiets entwickelt.

Umweltsituation/Umweltschutz

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 6019, Dresden Altstadt II, Geschäftsquartier Straßburger Platz wird für eine innerstädtische, bis 2004 noch zu großen Teilen bebaute Fläche aufgestellt. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird insbesondere wegen der geplanten Nutzungsziele (großflächiger Einzelhandel) sowie der zum Teil noch herzustellenden Erschließungsanlage erforderlich.

Die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung wurden in einem grünordnerischen Fachbeitrag untersucht und bewertet. Sie sind in der Begründung dargestellt. Bezogen auf die einzelnen Schutzgüter kommt die Prüfung zu folgendem Ergebnis:

Mensch: Im Rahmen einer Schallimmissionsprognose für den insbesondere durch den zusätzlichen Verkehr entstehenden Lärm wurden die Auswirkungen ermittelt und entsprechende Festsetzungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Damit wird sichergestellt, dass die Grenzwerte gemäß TA Lärm an den maßgeblichen sensiblen Immissionsorten überprüfbar sind und eingehalten werden.

Tiere und Pflanzen: Vorhandene Bäume werden zum Teil erhalten, teilweise sind Fällungen erforderlich. Zu fällende Bäume sind gemäß Gehölzschutzsatzung zu bewerten und durch einen entsprechenden Ersatz auszugleichen.

Boden: Die Kennzeichnung einer Altlastenverdachtsfläche ist in den VB-Plan übernommen worden.

Wasser: Die Inhalte zum Schutz des Grundwassers sind in den VB-Plan übernommen worden. Der Geltungsbereich des VB-Planes befindet sich nicht innerhalb eines förmlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes eines Gewässers.

Luft und Klima: Die sich durch die Bebauung ergebenden Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft und Klima wurden ermittelt und sind in der Begründung dargestellt. Unzulässige Emissionen durch die geplante Nutzung sind bei der vorgesehenen Frequenz (Anlieferung von der Stübelallee und Parken in den Obergeschossen mit Zufahrt von der verlängerten Comeniusstraße) nicht zu erwarten, auf die Erstellung einer Luftschadstoffprognose wurde daher verzichtet.

Landschaft: Die geplanten Gebäude sollen dem Straßburger Platz eine angemessene Kontur geben. Aufgrund der dem unmittelbaren Standort benachbarten, überdurchschnittlich hohen Wohngebäude (Marschnerstraße und Comeniusstraße) bedarf es dazu einer kraftvollen Gebäudekubatur und einer angemessen qualitätvollen Gestaltung. Die Platzfläche des Straßburger Platzes soll aufgewertet werden.

Örtliche Situation

Der Straßburger Platz mit seiner Lage nahe der historischen Altstadt an der nordwestlichen Ecke des Großen Gartens stellt aus östlicher Richtung kommend einen ersten Auftakt zur Dresdner Innenstadt dar. Am Schnittpunkt zweier wichtiger Hauptverkehrsstraßen, dem radial in das Stadtzentrum führenden Straßenzug der Stübelallee/Grunaer Straße und der Lennéstraße/Güntzstraße bietet sich dieser Ort insbesondere für stadtteilbezogene Nutzungen an.

Die vorhandene städtebauliche Situation – teils bedingt durch den Rückbau der Wohngebäude Marschnerstraße 3 bis 13 – mit einem übergroßen Platzraum besitzt keine angemessene Maßstäblichkeit. Die Dimensionen der umgebenden Gebäude beziehen sich zwar auf diesen großen Maßstab, können sie jedoch im Sinne anziehender und attraktiver Stadträume nicht bewältigen. Die vorhandenen großen Grünflächen stellen sich sehr undifferenziert dar und bieten wenig Aufenthaltsqualität.

Funktional ist nach dem Schließen des vorhandenen Einkaufsmarktes Marschner Straße ein Defizit an Einrichtungen der wohnungsnahen Versorgung entstanden.

Die Größe des Plangebietes umfasst ca. 1,5 ha. Es befindet sich in ca. 1,0 km Entfernung östlich der historischen Altstadt. Nördlich, östlich und westlich des Plangebietes befinden sich mit der Pirnaischen Vorstadt und der südlichen Johannstadt wichtige Wohngebiete.

Die städtebauliche Neuordnung dieses innerstädtischen Standortes und die damit einhergehende Wiedereingliederung in das Stadtgefüge erfordern die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Grundlagen für eine Entwicklung der brach gefallenen Flächen schaffen.

Ziel des Bebauungsplanes

Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan stellt das Planungskonzept der Planungsbüros KSP Jürgen Engel Architekten (Berlin)/Schweiger und Scholz Ingenieurpartnerschaft (Bensheim) dar. Dieses orientiert sich in den Grundzügen am Rahmenplan Nr. 767, Straßburger Platz.

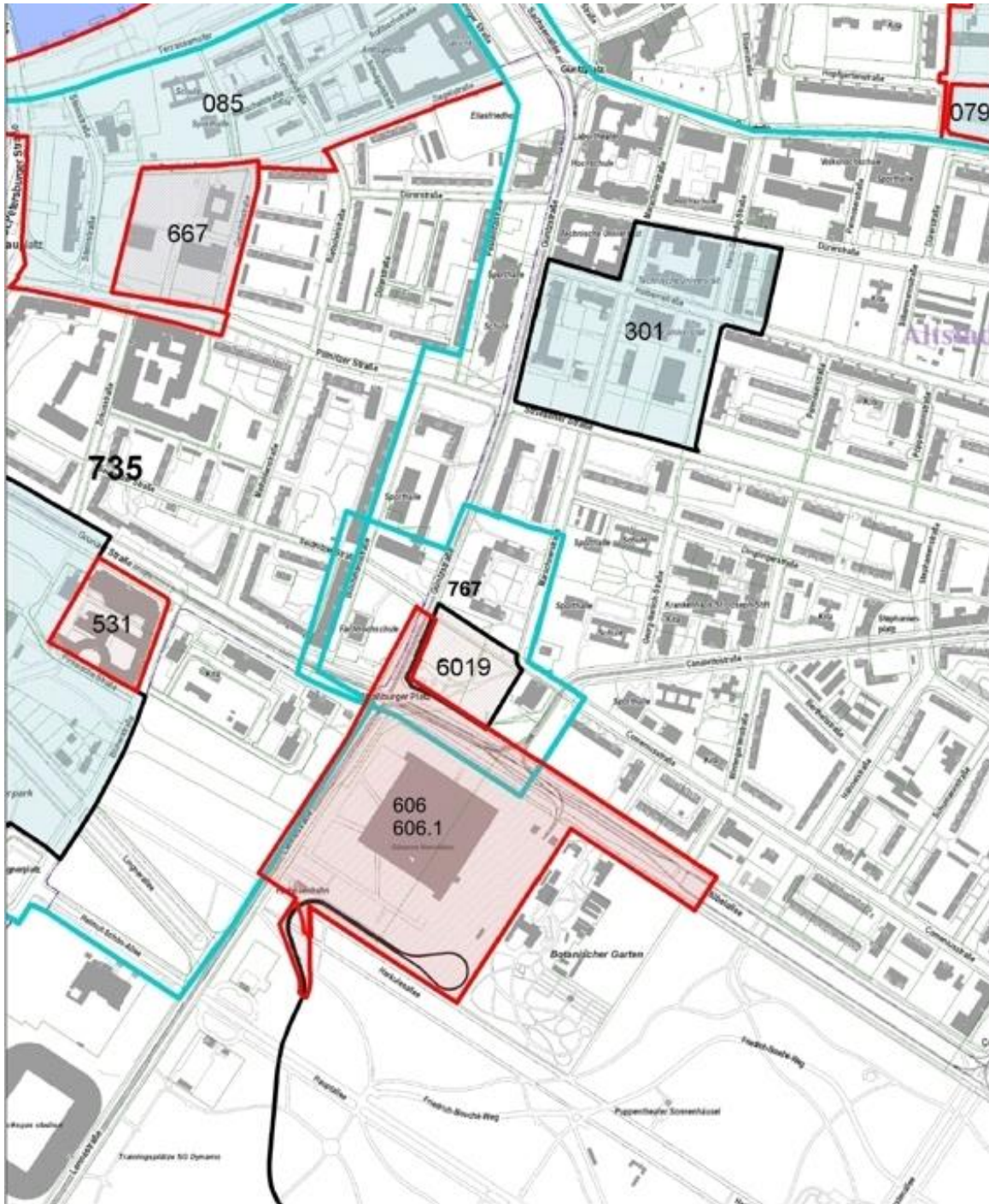
Unter Berücksichtigung des § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB werden mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan folgende Planungsziele angestrebt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für eine Entwicklung der brach gefallenen innerstädtischen Flächen.
- Planungsrechtliche Sicherung zur Realisierung der geplanten Nutzung als Geschäftsviertel mit Einrichtungen der Nahversorgung, damit auch
- Stärkung der umliegenden Wohngebiete durch die Etablierung von Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen hauptsächlich für die wohnungsnaher Versorgung.
- Erhalt und Schaffung von qualitativ hochwertigen, gestalteten und nutzbaren Freiräumen, Arrondierung der bestehenden Platz- und Grünfläche des Straßburger Platzes.
- Herstellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Wiederherstellung der – bis zur Güntzstraße – führenden Comeniusstraße.

Beim geplanten Vorhaben sowie dem vorgesehenen Plangebiet handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, welche mit dem vom Stadtrat am 19. April 2007 bestätigten Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Dresden konform geht.

Damit stimmt das vom Vorhabenträger beabsichtigte Vorhaben mit den Stadtentwicklungs- und Planungszielen der Landeshauptstadt überein.

Übersichtsplan



Legende zum Übersichtsplan:

 Rahmenplan	B-Plan	VE- bzw. VB-Plan
 B-Plan in Kraft	 B-Plan in Aufstellung	 VE- bzw. VB-Plan in Kraft
		 VE- bzw. VB-Plan in Aufstellung

Herausgeber: Stadtplanungsamt
 Stand: September 2014
 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 Trägern 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 Vorhabenbezogener Bebauungsplan i. d. F. vom 15. September 2014

bestehend aus 6 Blättern:

Blatt 1 – Rechtsplan mit textlichen Festsetzungen M 1:500

Blatt 2 – Vorhabenplan, Grüngestaltungsplan und Erschließungsplan M 1:500

Blatt 3 – Vorhabenplan, Grundrisse M 1:500

Blatt 4 – Vorhabenplan, Ansichten M 1:200

Blatt 5 – Vorhabenplan, Schnitte M 1: 250

Blatt 6 – Erschließungsplan, Medien M 1:500

Der Beschlussvorlage ist eine Verkleinerung beigelegt.

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

Anlage 3 Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan i. d. F. vom 15. September 2014

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

Anlage 4 Durchführungsvertrag vom ... 2014
- nicht öffentlich -

Helma Orosz