



Vorlage Nr.: V0082/14
Datum: 7. Januar 2015

Vorlage

Beratungsfolge			
Dienstberatung der Oberbürgermeisterin		nicht öffentlich	beratend
Ältestenrat		nicht öffentlich	beratend
Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau		nicht öffentlich	1. Lesung (federführend)
Ortsbeirat Altstadt		öffentlich	beratend
Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau		öffentlich	beschließend

Zuständig: GB Stadtentwicklung

Gegenstand:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 672, Dresden-Friedrichstadt, Stadtteilzentrum
Friedrichstraße/Weißeritzstraße

hier:

1. Änderung des Geltungsbereiches
2. Billigung des Entwurfs zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
3. Billigung der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurf
4. Durchführung des Beteiligungsverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurf

Beschlussvorschlag:

1. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau beschließt die geänderten Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entsprechend der Anlage 1 und 2.
2. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau nimmt zur Kenntnis, dass von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wurde und stattdessen die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit auf Grundlage von § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB stattgefunden hat.

3. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau billigt den Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 672, Dresden-Friedrichstadt, Stadtteilzentrum Friedrichstraße/ Weißeritzstraße, in der Fassung vom 1. Juli 2014 (Anlage 3).
4. Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde.
5. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau billigt die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 1. Juli 2014 (Anlage 4).
6. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau beschließt, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 672, Dresden-Friedrichstadt, Stadtteilzentrum Friedrichstraße/ Weißeritzstraße, 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 1 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:

- V0674/10 vom 15. September 2010

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:

Planungserfordernis und planungsrechtliche Situation

Der Vorhabenträger BauWi Objekt Dresden EKZ GmbH & Co. KG (ursprüngliche als Florana Objekt Dresden Einkaufszentrum Friedrichstadt KG) hat am 18. März 2010 die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB beantragt. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau hat am 15. September 2010 nach § 2 Abs. 1 i. V. m. § 12 Abs. 2 BauGB mit Beschluss Nr. V0674/10 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen.

Das vom Vorhabenträger beabsichtigte Vorhaben stimmt mit den Stadtentwicklungs- und Planungszielen der Landeshauptstadt Dresden, insbesondere mit den Zielen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes, des Einzelhandelskonzeptes und des Erneuerungskonzeptes für das Sanierungsgebiet Dresden-Friedrichstadt überein.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist es, an der Ecke Weißeritzstraße/Friedrichstraße durch die Gestaltung eines zeitgemäßen Gebäudes für Einkaufseinrichtungen, Dienstleistungen, Wohnen und Parken den Eingang in die Friedrichstadt funktional aufzuwerten. Das Vorhaben ist Bestandteil des Wohnnahen Zentrums Weißeritzstraße. Dieses Zentrum übernimmt gemäß den Funktions- und Ausstattungskriterien des Zentrenkonzeptes der Landeshauptstadt Dresden vor allem die Grund-/Nahversorgungsfunktion für Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs für das Wohngebiet Friedrichstadt. Das Vorhaben umfasst einen Geschäftsbereich im Erdgeschoss mit Läden und Gastronomie mit ca. 3.000 m² zuzüglich einer Mall von ca. 400 m². Diese Passage führt von der Friedrichstraße im Norden nach Südosten zur Weißeritzstraße.

In den Obergeschossen werden insgesamt ca. 1.524 m² Nutzfläche für Dienstleistungseinrichtungen und Wohnungen sowie 130 Stellplätze errichtet.

Ein derartiges Vorhaben ist nach derzeit gültigem Planungsrecht nach § 34 BauGB innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nicht zulässig.

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

Das Plangebiet liegt innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes S 11 „Dresden Friedrichstadt“ (rechtskräftig seit 3. November 2003). Der Abschlussbericht der vorbereitenden Untersuchungen stellt im gesamten Untersuchungsgebiet erhebliche städtebauliche Missstände und Funktionsschwächen dar, die durch städtebauliche Maßnahmen wesentlich verbessert werden sollen. Sanierungsziele für die Friedrichstadt sind demzufolge u. a. die „Gestaltung im perforierten Raum“, „Flächenrecycling“ und die Erlangung „Städtebaulicher Nachhaltigkeit“. Zu den wesentlichen Zielen des Erneuerungskonzeptes gehört die Unterstützung der historischen Friedrichstadt durch Etablierung von Nahversorgungseinrichtungen sowie standortbezogenen Dienstleistungen.

Durch das vom Vorhabenträger BauWi Objekt Dresden EKZ GmbH & Co. KG geplante Vorhaben „Geschäfts- und Dienstleistungszentrum“ kann der Bereich um den Bahnhof Mitte und entlang der Weißeritzstraße zu einem Stadtteilzentrum für die Friedrichstadt entwickelt werden und damit zur Stärkung und Attraktivitätssteigerung der historischen Friedrichstadt beitragen.

Alle im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gelegenen Grundstücke befinden sich innerhalb des überschwemmungsgefährdeten Gebietes.

An den beiden maßgeblichen Gewässern (Elbe, Vereinigte Weißeritz) wurden Hochwasserschutzmaßnahmen durchgeführt. Seit der Fertigstellung der Hochwasserschutzmaßnahmen und Aufhebung der Überschwemmungsgebiete sind die betroffenen Flächen als Gebiete, welche bei Versagen von Hochwasserschutzanlagen durch Hochwasser der Elbe bzw. der Weißeritz überschwemmt werden zu kennzeichnen.

Der Bebauungsplan-Entwurf hat sich mit dem Hochwasserbelang auseinandergesetzt, so dass im Hochwasserfall die Belange einer Abwendung von Gefährdungen von Leben und Gesundheit sowie größeren Sachschäden gewahrt werden. Entsprechende Hinweise zur hochwasserangepassten Bauweise wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Landeshauptstadt Dresden (Teilflächennutzungsplan in den Stadtgrenzen vom 31. Dezember 1996) vom 10. Dezember 1998 ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. 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.

Die Planung erfolgt im Sinne der Sanierungsziele zur Innenentwicklung der Dresdner Friedrichstadt als Innenstadtergänzungsgebiet. Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen, 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.

Umweltsituation/Umweltschutz

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 672, Dresden-Friedrichstadt, Stadtteilzentrum Friedrichstraße/Weißeritzstraße wird für eine innerstädtische Fläche aufgestellt. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird insbesondere wegen der geplanten Nutzungsziele erforderlich. Die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung wurden in einer Vorprüfung untersucht und bewertet.

Zur Klärung der Lärmproblematik wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt. In diesem werden Fragen der Lärmbelastung umfassend untersucht und Lösungen vorgeschlagen. Diese münden in entsprechende Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan bzw. Vereinbarungen im Durchführungsvertrag.

Umweltverträglichkeitsprüfung

Das Vorhaben umfasst eine Grundfläche von ca. 6.424 m². Im Bebauungsplan wird somit eine zulässige Grundfläche i. S. des § 19 Abs. 2 BauNVO von insgesamt weniger als 20.000 m² (§ 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB) festgesetzt.

Des Weiteren wird durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer 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.

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 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 16/2011 erfolgte die entsprechende Bekanntmachung. Die Unterlagen wurden entsprechend § 13 a Absatz 3 Nr. 2 BauGB vom 2. Mai 2011 bis 6. Mai 2011 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.

Form des Beteiligungsverfahrens

Das förmliche Beteiligungsverfahren erfolgt nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 in Anwendung des § 13 Abs. 2 Nr. 2 Alternative 2 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 Alternative 2 BauGB um ihre Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB gebeten.

Örtliche Situation

Das Plangebiet befindet sich westlich der Dresdner Innenstadt im Eckbereich der Friedrich- und der Weißeritzstraße. Es besitzt eine Größe von ca. 0,76 ha. Der Standort ist, von den angrenzenden Bebauungen an der Weißeritzstraße 22 – 26 abgesehen, unbebaut. Die Umgebung wird aus einer städtebaulich heterogenen Struktur gebildet. An der Friedrichstraße befinden sich nahe der Kreuzung Weißeritzstraße Reste gründerzeitlicher Blockrand- und Gewerbebebauung, punktuell durch Neubauten der 1990er Jahre ergänzt. In westlicher Richtung folgt eine größtenteils geschlossene Straßenbebauung aus barocken Wohnhäusern, Miethäusern des 19. Jahrhunderts und Lückenbebauungen neuerer Zeit. An der nordwestlichen Seite der Weißeritzstraße befinden sich Reste gründerzeitlicher Blockrandbebauung. Im unmittelbaren Kreuzungsbereich der Weißeritzstraße und der Friedrichstraße sind zwei kürzlich neu errichtete Hotels vorhanden. An der Seminarstraße existiert weitgehend eine intakte Blockrandbebauung. Das Plangebiet ist insgesamt durch Baulücken und Brachflächen geprägt.

Das Planungsgebiet ist über die Weißeritzstraße und die Friedrichstraße an das öffentliche Straßennetz angebunden. Die Weißeritzstraße ist als innerstädtische Hauptverkehrsstraße, die Friedrichstraße als Sammelstraße klassifiziert. Mit den vorhandenen Straßenbahn- und Buslinien auf der Weißeritzstraße und Friedrichstraße sowie der unmittelbaren Nähe zum Bahnhof Dresden-Mitte ist eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr gegeben.

Ziele des Bebauungsplanes

Der Bereich um den Bahnhof Mitte und entlang der Weißeritzstraße soll nach den Zielen der Stadtentwicklung zu einem Stadtteilzentrum entwickelt werden und damit zur Attraktivitätssteigerung der historischen Friedrichstadt beitragen. Die Entwicklung des vorgenannten Bereiches soll in Etappen erfolgen. Einen ersten Schritt stellt die Etablierung eines Nahversorgungs- und Dienstleistungszentrums im Eckbereich zwischen Friedrichstraße und Weißeritzstraße dar.

Das Konzept sieht die Möglichkeit einer Schließung der Blockrandstruktur an Seminarstraße, Weißeritz- und Friedrichstraße vor, welche der gewünschten Stadtreparatur in Anlehnung an das Erneuerungskonzept Friedrichstadt Rechnung trägt. Die Quartierhöfe sollen ein hohes Maß an Grün enthalten. Die Andienung des Vorhabens für Pkw und Lkw ist auf dem kürzesten Weg von der Weißeritzstraße aus vorgesehen.

Für dieses Vorhaben wurde ein Architekturwettbewerb durchgeführt, dessen erster Preis (Planungsbüros sgp Architekten + Stadtplaner BDA, Meckenheim) die Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan darstellt.

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

- Planungsrechtliche Sicherung zur Realisierung geplanter Nutzungen im Stadtteilzentrum und damit schrittweise Umsetzung der Ziele des Erneuerungskonzeptes im Plangebiet.
- Stärkung der Wohnfunktion und Profilierung der historischen Friedrichstadt als Innenstadtergänzungsgebiet durch Etablierung von Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen.

- Voraussetzungen für eine städtebaulich angemessene Mischung von vorhandenen und künftigen Nutzungs- und Baustrukturen im Plangebiet für eine angemessene Erschließung der Grundstücke im Plangebiet.

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.

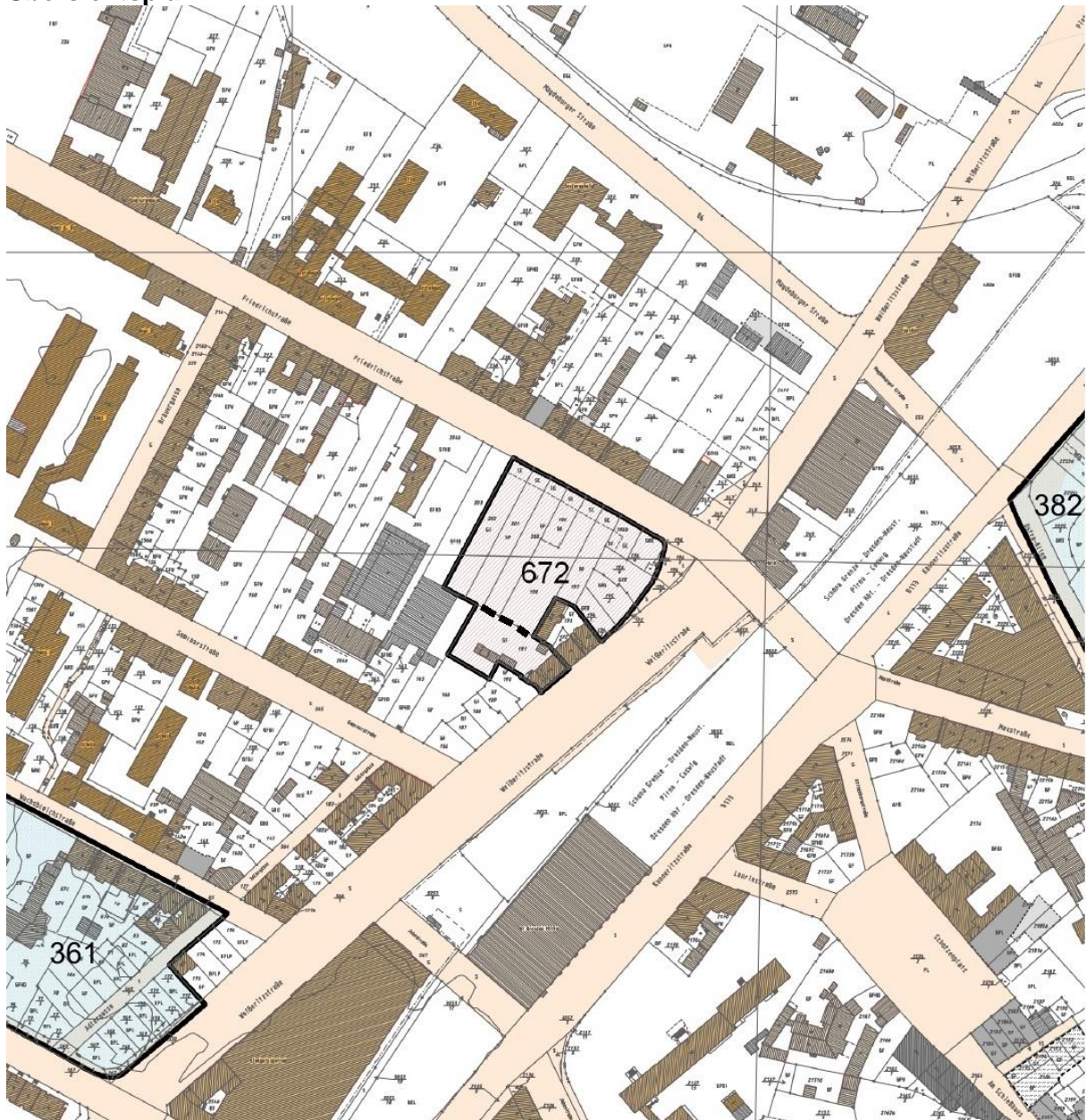
Gegenstand der Bauleitplanung ist die Vorbereitung und Leitung der baulichen Nutzung der Grundstücke im Gemeindegebiet. Es gibt zwei Arten von Bauleitplänen, den vorbereitenden Bauleitplan (Flächennutzungsplan, FNP) und den verbindlichen Bauleitplan (Bebauungsplan).

Der FNP stellt als vorbereitenden Plan für das gesamte Gemeindegebiet die beabsichtigte Art der Bodennutzung in den Grundzügen dar. Der Bebauungsplan enthält demgegenüber die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Das Planungsrecht stellt „nur“ ein Instrument der Flächenvorsorge dar, ist eine reine Maßnahme der Flächenzuordnung ohne Aussagen zur konkreten Umsetzung und Ausführung zu treffen. Damit können geschlechtsspezifische Aussagen oder Zuordnungen auf dieser Ebene der Bauleitplanung nicht getroffen werden. Erst die nachfolgende Ausführungsplanung kann in der Regel Ansatzpunkt für eine geschlechtergerechte Berücksichtigung der unterschiedlichen Bedürfnisse und Anforderungen bilden.

Allein das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, der stets auf unmittelbare zeitnahe Umsetzung eines konkret benannten Vorhabens zielt, kann in Einzelfällen bereits detailliertere Vorgaben treffen, die im Lichte der geschlechtsspezifischen Werte eine besondere Würdigung erfahren können. FNP und Bebauungspläne beinhalten in aller Regel per se keine Genderrelevanz.

Die Planung enthält keine Inhalte, welche den Grundsätzen des Gender Mainstreaming entgegen stehen. Die geplanten Einrichtungen werden so geplant und errichtet, dass die für die unterschiedlichen Nutzergruppen erforderlichen Voraussetzungen beachtet sind.

Übersichtsplan



 Grenze des Geltungsbereiches VB/B-Pläne in Aufstellung
 Grenze des neuen Geltungsbereiches des VB-Planes Nr. 672

Herausgeber: Stadtplanungsamt
 Stand: 26. Mai 2014
 Kartengrundlage: Städtisches Vermessungsamt

Anlagenverzeichnis:

Anlage 1 geändertter Geltungsbereich

Anlage 2 Grenze des geänderten räumlichen Geltungsbereiches

Der Beschlussvorlage ist eine Verkleinerung des Planes beigelegt.

Die zum Beschluss stehende Planunterlage liegt zur Sitzung des Ausschusses im Original M 1 : 500 vor.

Anlage 3 Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan i. d. F. vom 1. Juli 2014

bestehend aus 5 Blättern:

Blatt 1 – Rechtsplan mit textlichen Festsetzungen M 1 : 500

Blatt 2 – Vorhabenplan, Grüngestaltungsplan M 1 : 500

Blatt 3 – Vorhabenplan, Grundrisse M 1 : 500

Blatt 4 – Vorhabenplan, Ansichten, Schnitt und Lageplan M 1 : 200/M 1 : 500

Blatt 5 – Erschließungsplan, Medienerschließung M 1 : 250

Der Beschlussvorlage ist eine Verkleinerung des Entwurfes beigelegt.

Die zum Beschluss stehenden Planunterlagen liegen zur Sitzung des Ausschusses Stadtentwicklung und Bau im Originalmaßstab vor.

Anlage 4 Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurf
i. d. F. vom 1. Juli 2014

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

Anlage 5 Stellungnahmen aus der Unterrichtung und Äußerungsmöglichkeit für
die Öffentlichkeit

Helma Orosz