



vertraulich

Landeshauptstadt Dresden  
Beigeordneter für Stadtentwicklung

An alle  
Fraktionen sowie Stadträtinnen/Stadträte  
des Stadtrates der Landeshauptstadt Dresden

GZ: (GB 6) 61 00 39

Datum: 22. SEP. 2015

**Beschlusskontrolle zu V2940/14 (Sitzungsnummer: SR/009/2015)**  
Bebauungsplan Nr. 357 B, Dresden-Neustadt Nr. 39, Leipziger Straße/Neustädter Hafen

Sehr geehrte Damen und Herren,

folgender Zwischenstand kann zu genanntem Beschluss gegeben werden:

„Die Oberbürgermeisterin wird beauftragt,

1. die Planungen für den Masterplan Nr. 786 Leipziger Vorstadt – Neustädter Hafen (V0215/09) unter Bestätigung der Ziele des Masterplans unter folgenden Maßgaben zu überarbeiten:

- I. Ermittlung vorhandener Restriktionen

- 1.1 Hochwasserschutz: Ermittlung der Überschwemmungsflächen und der Flächen mit unmittelbarer Gefahr für Gesundheit, Leben und Sachen im Hochwasserfall entsprechend den Erkenntnissen des Hochwassers vom Juni 2013 (Beschluss V2756/14) sowie der unter Priorisierung des Hochwasserschutzes geeignetsten Linie für eine Anlage des öffentlichen Gebietsschutzes. Der Flutschutz als Gebietsschutz hat so zu erfolgen, dass im Fall eines Hochwassers die vorhandenen und geplanten Gebäude ihre Funktion weiter erfüllen und im Regelfall keine aktive Flutbekämpfung erforderlich ist.
- 1.2 Lärmbelastungen: Ermittlung des Lärms, der von der Leipziger Straße sowie der anderen Straßen im Masterplangebiet, dem Bahnkörper sowie von ansässigen Gewerben und Nutzungen ausgeht.
- 1.3 Luftschadstoffbelastungen: Ermittlung der Luftschadstoffbelastungen, insbesondere von Feinstäuben und NO-x.
- 1.4 Altlasten: Weitere Untersuchung eventuell vorhandener Altlastenflächen und Altlastenverdachtsflächen. Es ist darzulegen, welche Planungsbeschränkungen sich dafür insbesondere für Wohnbebauung ergeben.
- 1.5 Bestandsnutzungen: Es ist nach Abfrage von Eigentümern und Nutzern darzustellen, welche Bestandsnutzungen zurzeit im Masterplangebiet und den daran angrenzenden Grundstücken existieren. Es ist darzulegen, welche Restriktionen sich daraus für Neuplanungen – insbesondere Wohnbebauung – ergeben.

**1.6 Verkehr:** Es ist ein Verkehrsgutachten für das gesamte Plangebiet aufzustellen. Zielstellung ist dabei die Planung eines „autoarmen“ Stadtteiles.

## **II. Ausformung des Leitbilds "Park schafft Stadt"**

**2.1** Neben der bereits im Masterplan 2009 vorgesehenen Kulturspange zwischen der Elbe und dem Alten Schlachthof ist eine weitere öffentlich-rechtlich gewidmete Grünachse mit Boulevardcharakter von der Alten Orangerie bis zum Hafengelände (Orangeriespange) verbindlich vorzusehen. Die öffentliche Grünachse entlang der Elbe ist mit den Ost-West-Achsen wie der Kulturspange und der Orangeriespange zu verknüpfen.

**2.2** Vorrangig westlich entlang der Bahntrasse ist die Ausbildung eines pflegearmen Grünstreifens mit wirksamer Biotopverbunds-, Mikroklimatisierungs-, Schadstoffbindungs- und Lärminderungsfunktion zu prüfen.

**2.3** Die Öffnung der Bahnbögen und von Querungen durch den Bahndamm ist zur Anbindung an den Neustädter Bahnhof und die Wohngebiete östlich der Bahntrasse als Planungsziel zu definieren. Es wird aufgezeigt, wie dieses Ziel zu erreichen ist.

**2.4** Es wird eine Anbindung des Plangebietes durch öffentliche Wege an die umliegenden Stadtgebiete angestrebt. Die durchgängige Passierbarkeit des Elberadwegs für den öffentlichen Verkehr ist dauerhaft zu sichern. Es ist darzulegen, welche juristischen Mittel hierfür ggf. notwendig sind. Diese sind dem Stadtrat bis 24. September 2015 vorzulegen.

**2.5** Es ist aufzuzeigen, inwiefern Abstandsflächen oder andere Freiflächen dauerhaft der Sport- und Freizeitnutzung zur Verfügung gestellt werden können. Es ist darzulegen, inwiefern in Abstandsflächen durch die Planungen im Gebiet verdrängte Zwischennutzungen angesiedelt werden können. Hierfür notwendige Gesprächsprozesse zwischen Grundstückseigentümern und Nutzern/Nutzerinnen sind von der Verwaltung anzuregen und moderierend zu begleiten. Alternativ unterstützt die Verwaltung die Suche nach Ausweichgrundstücken.

**2.6** Es ist darzustellen, wie die trennende Wirkung des Verkehrszuges Leipziger Straße stadtplanerisch abzumildern ist.

## **III. Entwicklung eines Wohngebiets**

**3.1** Im Gebiet ist die Entwicklung eines städtisch geprägten Wohngebiets vorrangig in den Bereichen zu prüfen, in denen keine oder geringe Restriktionen aufgrund Hochwasser, Lärm oder Schadstoffen festzustellen sind. Dabei soll die Anordnung von Gewerbe- oder Grünflächen zur Abschirmung von Lärm oder Schadstoffen geprüft werden. Es ist zu prüfen, inwiefern Gemeinbedarfseinrichtungen wie z. B. Schulen im Plangebiet eingeordnet werden können.

**3.2** Bei der Entwicklung der Wohnnutzungen ist auf einen hohen Anteil rechtlich dauerhaft gesicherter preisgünstiger und familienfreundlicher Wohnungen zu achten.

**3.3** Die Höhenentwicklung und Ausbildung der Gebäude darf den Blick von der Innenstadt (Augustusbrücke, Brühlsche Terrasse) nicht dominieren. Sie muss sich dem Charakter des Elbufers unterordnen. Dabei darf die Bebauung sechs Geschosse an der Leipziger Straße und vier Geschosse am Rand des Bebauungsfeldes an der Elbe nicht überschreiten.

**3.4** Im Bereich zwischen der Leipziger Straße und der Eisenbahnstraße ist die Entwicklung nicht erheblich störender Gewerbebetriebe oder von Erweiterungsflächen für das Arzneimittelwerk zu prüfen, großflächiger Einzelhandel (über 800 Quadratmeter Verkaufsfläche oder 1200 Quadratmeter Geschossfläche) ist im Masterplangebiet ausgeschlossen.

3.5 Auf dem Alten Leipziger Bahnhof sind die vorhandenen historischen Gebäude denkmalgerecht zu restaurieren. Die vorhandene Bebauung darf verdichtet werden.

3.6 Der Rahmenplan soll verbindliche Festsetzungen zur Art und Weise der Bebauung, der Nutzung sowie der Energieversorgung und Mobilitätsstrukturen vorbereiten, die den neuesten ökologischen Standards des Gebäude- und Städtebaus entsprechen. Zielstellung bleibt der bereits beschlossene Grundsatz der „ökologischen Modellstadt“.

#### IV. Anpassung von Fachplänen

Der in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan und Landschaftsplan sowie weitere Fachpläne sind diesen Zielen anzupassen.

#### V. Eigentümer- und Bürgerdialog, Bürgerbeteiligung

Die Verwaltung soll über Planungsergebnisse dem Stadtrat sowie den Ortsbeiräten Neustadt und Pieschen laufend berichten. Sie soll die Interessen und Vorschläge der Eigentümer und Anwohner mit geeigneten Verfahren zu Kenntnis nehmen, berücksichtigen und beantworten. Dabei ist zu prüfen, ob das Instrument der Dresdner Debatte zur Anwendung kommen kann.

Die Verwaltung bindet alle Grundstückseigentümer in die Planungen ein und berichtet dem Stadtrat darüber.

Konfliktgespräche bezüglich der unter 1.5 beschriebenen Restriktionen begleitet die Verwaltung moderierend.

#### VI. Planungsperspektiven

Um Planungsperspektiven zu erhalten und die vorherige Schaffung vollendeter Tatsachen zu vermeiden, soll vor Beschluss des fortgeschriebenen Masterplans kein Baurecht geschaffen werden. Zur Sicherung der mit der Fortschreibung der Masterplanung verfolgten Ziele wird die Stadtverwaltung beauftragt, bis September 2015 unter Einbeziehung der Ergebnisse der Planungen des Gebietshochwasserschutzes und der bis dahin vorliegenden Ergebnisse der Fortschreibung des Masterplans notwendige Aufstellungsbeschlüsse für Bebauungspläne vorzubereiten.

## 2. Bereitstellung der benötigten Mittel für die Masterplanung

Die Finanzierung der Planungen zum Gebietshochwasserschutz und der Fortschreibung des Masterplanes ist aus den Geschäftsbereichen Wirtschaft und Stadtentwicklung im Haushalt 2015 zur Verfügung gestellten Mitteln prioritär zu finanzieren.“

Zu der hier geforderten Überarbeitung des Masterplanes 786 wurde im Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau am 9. September 2015 ausführlich berichtet. Die Beschlussfassung des Masterplanes 786 ist für die erste Jahreshälfte 2016 vorgesehen.

Nächste Beschlusskontrolle: September 2016

Mit freundlichen Grüßen

Jörn Marx

Kenntnisnahme:

Dirk Hilbert  
Oberbürgermeister