



Vorlage Nr.: V0810/15
Datum: 6. Januar 2016

Vorlage

Beratungsfolge

Dienstberatung des Oberbürgermeisters	nicht öffentlich	zur Information
Ältestenrat	nicht öffentlich	beratend
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr	nicht öffentlich	1. Lesung (federführend)
Ortsbeirat Neustadt	öffentlich	beratend
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr	nicht öffentlich	beratend (federführend)
Stadtrat	öffentlich	beschließend

Zuständig: GB Stadtentw, Bau und Verkehr

Gegenstand:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6011, Dresden-Neustadt, Heinrich-Residenz
(ehemaliges Hotel Stadt Leipzig)

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 Bebauungsplanes 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. 6011, Dresden-Neustadt, Heinrich-Residenz (ehemaliges Hotel Stadt Leipzig) in der Fassung vom 1. Mai 2012, zuletzt geändert am 17. September 2015, 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:

V1707/12 vom 27. Juni 2012

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 Hotel Stadt Leipzig Objektgesellschaft m. b. H. hat am 6. Februar 2012 die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens beantragt. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau hat am 27. Juni 2012 nach § 2 Abs. 1 i. V. m. § 12 Abs. 2 BauGB mit Beschluss Nr. V1707/12 die Aufstellung und die Offenlage 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 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Die Unterlagen haben entsprechend § 13 a Absatz 3 Nr. 2 BauGB vom 26. März 2012 bis einschließlich 10. April 2012 in der Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Dresden, Rathaus, 1. Etage, ausgelegen, damit sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und sich auch zur Planung äußern kann.

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 redaktionell überarbeitet und der Erschließungsplan den Stellungnahmen zu Energie- und Wärmeversorgung und Telekommunikation angepasst. 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 Grundzüge des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden durch die Änderungen nicht berührt.

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 Plangebietes entwickelt.

Umweltsituation/Umweltschutz

Mit dem Bebauungsplan werden den Vorschriften des § 1 a BauGB Rechnung getragen, indem mit der angestrebten Entwicklung insbesondere eine Nachverdichtung bzw. Wiedernutzbarmachung von brach gefallen Flächen verfolgt wird.

Um den Maßgaben einer nachhaltigen und umweltgerechten Planung zu folgen und dies zu dokumentieren, wurden Aussagen zu umweltrelevanten Sachverhalten, wie

- Besonnung und Beleuchtung (Gutachten)
- Dach- und Fassadenbegrünung (Grünordnerischer Fachbeitrag)
- Artenschutz (Artenschutzgutachten)
- Immissionsschutz (Schalltechnisches Gutachten)

in der Begründung (Anlage 3 der Vorlage) getroffen.

Umweltverträglichkeitsprüfung

Im Bebauungsplan ist eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 m² (hier: ca. 1.200 m² Fläche der Baufelder) festgesetzt. Der Schwellenwert der zulässigen Grundfläche i. S. des § 19 Absatz 2 Baunutzungsverordnung von insgesamt 20.000 m² (§ 13 a Absatz 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB) wird somit nicht erreicht.

Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit des Vorhabens begründet, das keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter besteht nicht. Die von der Planung berührten Umweltbelange konnten durch Einzelgutachten geprüft und im Rahmen des Planverfahrens bewältigt werden.

Örtliche Situation

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Ortsamtsbereiches Neustadt im Bereich Alten-Dresden. Das Gebäude des ehemaligen Hotel Stadt Leipzig befindet sich im Barockviertel Dresden. Es ist wohl das bekannteste und markanteste noch unsanierte Denkmal zwischen Palaisplatz, Königstraße und Hauptstraße. Nördlich und östlich des Standortes ist das Gebiet geprägt durch Gassen und schmale Straßen mit mehrgeschossiger, geschlossener Blockrandbebauung und barocker Gebäudetypologie mit Vorderhaus, Seiten- und Hintergebäuden, die einen nicht überdachten, himmeloffenen Innenhof mit Laubengängen und Arkaden umschließen. Die Fassaden sind relativ schlicht und zurückhaltend gegliedert und beschränken sich mitunter auf axiale Mittelbetonungen. Die Nutzungen des Gebäudeensembles reichen von kleinen Läden, Galerien, Büros, Hotels, Kunsthandwerker bis zum Wohnen. Zwischen Rähnitzgasse und Hauptstraße wurde im Herbst 2011 aus einem Anlieferungshof ein kleiner öffentlicher Platz, der sogenannte Kunsthausplatz, aus Fördermitteln des städtebaulichen Denkmalschutzes, mit gestalterisch anspruchsvollem Material und Sitzskulpturen hergestellt.

Südlich des geplanten Vorhabens öffnet sich der Hof sehr weit und wird von Plattenbauwohnungen umgeben, die teils saniert und teils unsaniert sind. Der Hof ist städtebaulich ungeordnet und wird größtenteils zum Parken genutzt.

Das Gelände ist nahezu eben.

Ziel des Bebauungsplanes

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6011 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen im Bereich des ehemaligen Hotels Stadt Leipzig und auf angrenzenden Flurstücken für eine Wohnanlage geschaffen. Das Vorhaben umfasst die Einordnung von Einzelhandelsgeschäften, Café, Büro o. ä. in der Erdgeschosszone und die Errichtung einer Tiefgarage mit Pkw-Stellplätzen.

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

- Revitalisierung einer innerstädtischen Brachfläche und Sanierung des Einzeldenkmals Heinrichstraße 7/Rähnitzgasse 15
- Neubebauung in Form der Wiederherstellung der ehemaligen Hofbebauung und eines himmeloffenen Hofes
- Neubebauung eines Gebäuderiegels über die ehemalige Hofbebauung hinaus

Schwerpunkt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Sanierung und Erweiterung des denkmalgeschützten Hauses und die damit verbundene Umnutzung als Wohnhaus mit kleineren gewerblichen Unterlagerungen im Erdgeschoss.

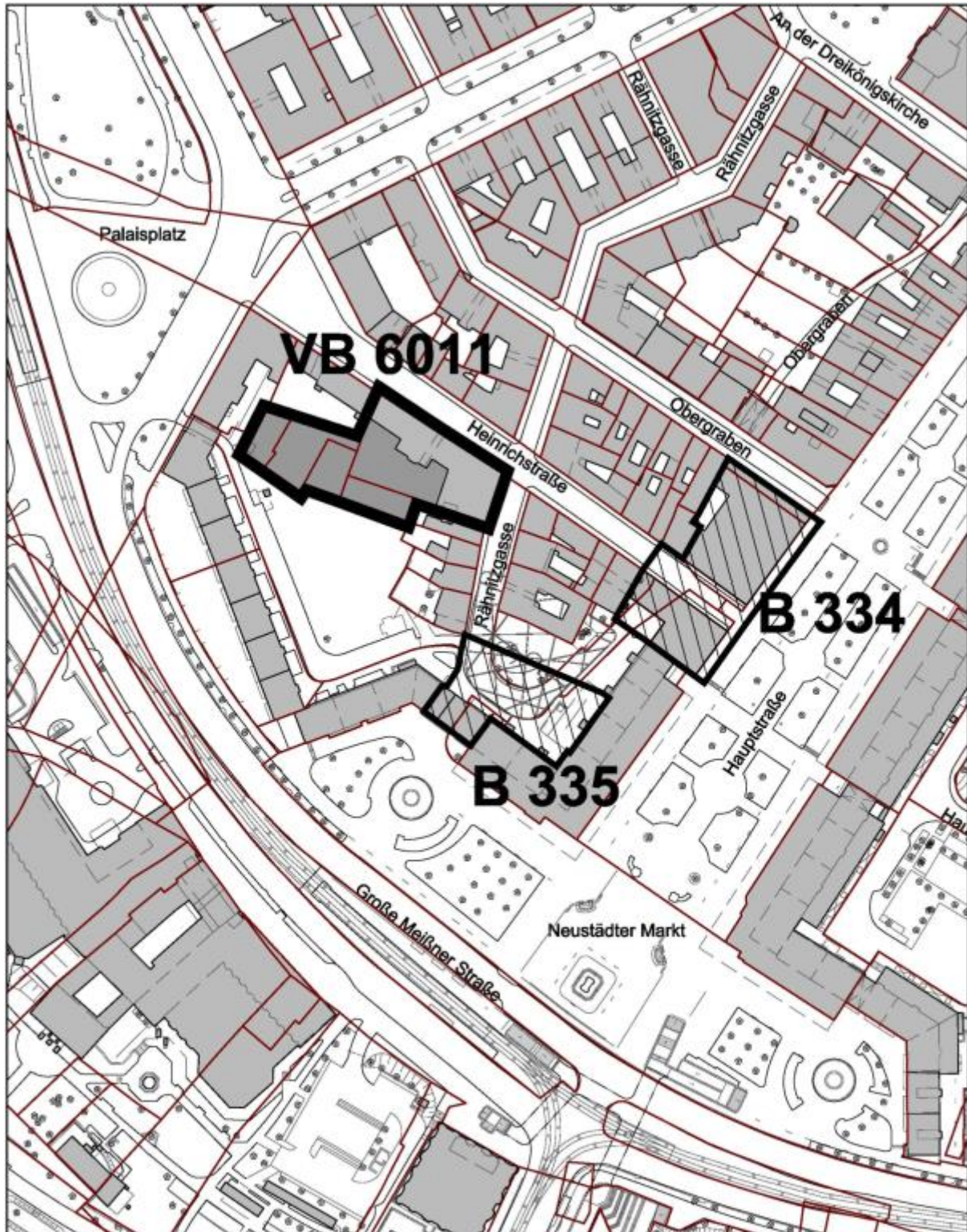
Der Durchführungsvertrag wurde lange verhandelt und konnte am 22. August 2014 unterzeichnet werden. Zwischenzeitlich war das Förderprogramm Städtebaulicher Denkmalschutz ausgelaufen, das die Finanzierung der denkmalgerechten Sanierung der Heinrichstraße vorsah. Durch die nachlassende Standhaftigkeit des Gebäudes und der Stellung der Gerüste auf dem Gehweg konnte die Heinrichstraße in diesem Bereich nicht saniert werden. Daher wurde der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zu einer Einmalzahlung von 100.000 Euro zur Herstellung der Verkehrsanlage verpflichtet (s. § 20 Abs. 4 Durchführungsvertrag). Die Zahlung ist erfolgt.

Im September 2013 stellte die Hotel Stadt Leipzig Objektgesellschaft mbH zwei Anträge auf Baugenehmigung (Sanierung Altbau und Neubau Erweiterungsbau).

Nach Prüfung der Bauantragsunterlagen war festzustellen, dass das Vorhaben mit den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes übereinstimmt. Der Vorhabenträger hat für sich und seine Rechtsnachfolger die Festsetzungen des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 4. Dezember 2013 anerkannt. Es liegen keine ablehnenden bzw. gravierenden Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und Träger öffentlicher Belange aus der Offenlage vor. Damit konnte das Vorhaben gemäß § 33 BauGB nach Unterzeichnung des Durchführungsvertrages genehmigt werden. Zwischenzeitlich wurde ein Nachtrag zum Durchführungsvertrag vereinbart, der den Baubeginn regelt.

Mit dem Satzungsbeschluss soll schlussendlich das Bauleitplanverfahren ordnungsgemäß abgeschlossen werden.

Übersichtsplan:



Legende Übersichtsplan



bereits gefasste
Bebauungspläne



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6011
Dresden-Neustadt
Heinrich-Residenz (ehemaliges Hotel Stadt Leipzig)

Herausgeber: Stadtplanungsamt
Stand: Januar 2014
Kartengrundlage: Städtisches Vermessungsamt

Anlagenverzeichnis:

- Anlage 1 Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- öffentlich -
- 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 des Stadtrates vor.

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

- Anlage 2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan i. d. F. vom 01. Mai 2012, zuletzt geändert am 17. September 2015
-öffentlich-
bestehend aus 4 Blättern
Blatt 1 – Rechtsplan (Zeichnerischer Teil)
Blatt 2 – Rechtsplan (Textteil)
Blatt 3 – Gestaltungsplan
Blatt 4 – Erschließungsplan

Der Beschlussvorlage ist eine Verkleinerung beigelegt.

Die zum Beschluss stehenden Planunterlagen liegen zur Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Bau im Original M 1: 500 vor.

- Anlage 3 Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan i. d. F. vom 1. Mai 2012, zuletzt geändert am 17. September 2015
- öffentlich -

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

- Anlage 4 Durchführungsvertrag vom 22. August 2014 und 1. Nachtrag zum Vertrag
- nicht öffentlich -