



Vorlage Nr.: V1005/16  
Datum: 5. April 2016

## Vorlage

### **Beratungsfolge**

Dienstberatung des Oberbürgermeisters Ältestenrat Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr		nicht öffentlich nicht öffentlich nicht öffentlich	zur Information beratend 1. Lesung (beschließendes Gremium)
Ortsbeirat Altstadt Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr		öffentlich öffentlich	beratend beschließend

**Zuständig: GB Stadtentw, Bau und Verkehr**

### **Gegenstand:**

Bebauungsplan Nr. 3015, Dresden-Altstadt II Nr. 29, Ehemaliger Kohlebahn-Schulstandort Altstadt West

hier:

1. Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan
2. Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr beschließt nach § 2 Abs. 1 BauGB, für das Teilgebiet des ehemaligen Kohlebahn-Schulstandort Altstadt West einen Bebauungsplan nach § 8 ff. BauGB aufzustellen. Dieser trägt die Bezeichnung: Bebauungsplan Nr. 3015, Dresden-Altstadt II Nr. 29, Ehemaliger Kohlebahn-Schulstandort Altstadt West.
2. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr beschließt die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes entsprechend den Anlagen 1 und 2.

**bereits gefasste Beschlüsse:**

- V2261-SB67-08 vom 19. März 2008

**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**

Für das in der Anlage 1 zur Beschlussvorlage näher bezeichnete Gebiet soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden, um in diesem Bereich die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung, Planung und Errichtung einer weiterführenden allgemein bildenden Schule und einer Schulsporthalle zu schaffen.

Die für den Schulstandort vorgesehenen Flächen sind derzeit zum überwiegenden Teil unbebaut und entsprechend den örtlichen Verhältnissen dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB (Baugesetzbuch) zuzuordnen.

Das Plangebiet für den Schulstandort liegt in dem Areal des ehemaligen Kohlebahnhofs. Zur städtebaulichen Neuordnung des Kohlebahnhofs wurde durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau am 19.03.2008 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 103, Dresden-Altstadt II, 23 „Ehemaliger Kohlebahnhof“ gefasst. Der Bebauungsplan sollte die planungsrechtlichen Grundlagen für eine städtebauliche Entwicklung der überwiegend brach gefallen Flächen schaffen. Dem Aufstellungsbeschluss ging eine prozesshafte Planung voraus, die die Durchführung eines Moderationsverfahrens mit den Grundstückseigentümern umfasste. Ein im Jahr 2006 durchgeführter Ideenwettbewerb zur Erarbeitung eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen Konzeptes war ein wichtiger Schritt auf dem Weg der inhaltlichen und städtebaulichen Neuausrichtung des Gebietes. Grundlage bildete ein mit allen Grundstückseigentümern hergestellter konzeptioneller Konsens zur Entwicklung des Standorts. Basierend auf dem Ergebnis des von einer Jury empfohlenen Entwurfes der Arbeitsgemeinschaft Ullrich Krüger Landschaftsarchitekten Dresden und Léon Wohlhage Wernik Architekten Berlin wurde in Abstimmung mit den Eigentümern ein Bebauungsplan-Vorentwurf erstellt.

Die städtebauliche Konzeption sollte ein Impuls für die seit geraumer Zeit stagnierende Entwicklung des Stadtraums insgesamt geben und die Voraussetzung zur Entwicklung von vorzugsweise gewerblichen Flächen in unterschiedlichen Gebäudetypologien schaffen. Mit dem Vorentwurf wurde das frühzeitige Beteiligungsverfahren im Zeitraum Juli/August 2008 durchgeführt (Anlage 3). In der Phase danach erfolgte eine planerische Qualifizierung der Planung. Entsprechend der Zielstellung sollten die meisten überbaubaren Grundstücksflächen als Gewerbegebiete mit Einschränkungen im Hinblick auf den Störungsgrad der gewerblichen Nutzungen festgesetzt werden. Das Beteiligungsverfahren wurde jedoch aufgrund fehlender Entwicklungsimpulse ruhend gestellt.

Entsprechend der Schulnetzplanung sind u. a. weitere Standorte für große (4-5 zügige) weiterführende allgemein bildende Schulen (Oberschule bzw. Gymnasium) zu erschließen. Die in Rede stehende Fläche ist sowohl von ihrer Lage im Stadtgebiet, der Erreichbarkeit in Bezug auf die Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs (Straßenbahn und S-Bahn), ihrer Lage in Bezug auf die öffentliche Erschließung (besonders Weißeritzgrünzug) und in Bezug auf die Flächengröße sowie Zuschnitt sehr gut als Standort einer weiterführenden allgemein bildenden Schule geeignet.

Mit der Entscheidung, große Teilflächen des Plangebietes für eine schulische Nutzung zu entwickeln, ist die bisherige Planung des Bebauungsplanes Nr. 103 mit ihrer ausschließlichen gewerblichen Ausrichtung einer Revision zu unterziehen und an die künftigen stadtentwicklungspolitischen und städtebaulichen Anforderungen anzupassen.

Die Schaffung von baurechtlichen Voraussetzungen für den Schulstandort erfordert daher eine separate Aufstellung des Bebauungsplanes. Mit dem anstehenden Bebauungsplanverfahren wird eine Teilfläche des Geltungsbereichs zum Bebauungsplan Nr. 103 überplant, die städtebauliche Figur wird angepasst (Anlage 4).

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der LH Dresden (Teilflächennutzungsplan in den Stadtgrenzen vom 31. Dezember 1996, wirksam seit 10. Dezember 1998) ist der betreffende Bereich als Verkehrsfläche Bahnanlagen dargestellt. Die geplante Nutzung innerhalb der Grenzen des künftigen Bebauungsplanes stimmt nicht mit der Darstellung im Flächennutzungsplan überein. Mit dem Entwurf zum Flächennutzungsplan ist der Standort des ehemaligen Kohlebahnhofs als gewerbliche Baufläche mit geringem Störungsgrad und im nördlichen Teil des Plangebietes als Grünfläche Parkanlage (Weißeritzgrünzug) dargestellt. Mit Festsetzung des Schulstandortes wird der Entwurf des Flächennutzungsplanes geändert werden und eine Gemeinbedarfsfläche Schule im betreffenden Bereich darstellen. Sollte der künftige Flächennutzungsplan zum Satzungsbeschluss des Bauungsplanes noch keine Rechtswirksamkeit erlangt haben, wird der bisher rechtswirksame Flächennutzungsplan im Zuge einer Berichtigung angepasst.

### **Umweltsituation/Umweltschutz**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll den Vorschriften des § 1 a BauGB Rechnung getragen werden, in dem mit der angestrebten Entwicklung eine Wiedernutzbarmachung von brach liegenden Flächen verfolgt wird. Bereits und im Zuge des Aufstellungsverfahrens für den bisherigen Bebauungsplan Nr. 103 wurden die wesentlichen Umweltbelange (Grünordnung, Altlasten, Schallschutz, Baugrund usw.) geprüft und mit der Umweltbehörde erörtert. Zum Standort liegen zahlreiche Gutachten und Fachplanungen vor, die im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für den konkret geplanten Bebauungsplan fortgeschrieben und notwendige Maßnahmen festgelegt werden.

### **Umweltprüfung**

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurde eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht (Entwurf) erarbeitet. Im konkreten Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan wird der Umweltbericht für das Teilgebiet auf die geplante Schulnutzung hin fortgeschrieben und die Ergebnisse in den Bebauungsplan eingestellt.

### **Örtliche Situation**

Das Plangebiet liegt im Areal des ehemaligen Kohlebahnhofs, welcher bis zur Stilllegung um 1991 als Lagerplatz für Braun- und Steinkohle fungierte. Von einigen baulichen Anlagen abgesehen, ist der Kohlebahnhof weitgehend unbebaut und ungenutzt. Das ca. 11,7 ha große Areal befindet sich in direkter Nähe zur westlichen Innenstadt und ist geprägt durch Relikte der ehemaligen Nutzung als Bahnhof mit seinen linearen topografischen Strukturen sowie durch sein fragmentarisches Umfeld. Die direkte Umgebung ist von Gewerbeflächen und –betrieben, Büro- und Wohnhäusern geprägt. Neben einfachen Gewerbebetrieben und den Gebäuden befinden sich zahlreiche Brachflächen in dem Gebiet.

Der ehemalige Kohlebahnhof liegt an der Freiburger Straße und grenzt im Nordosten an die Bauhofstraße. Die südwestliche Abgrenzung stellt die Hirschfelder Straße. Auf dem Areal befindet sich im nördlichen und nordöstlichen Bereich des ehemaligen Flusslaufes der Weißeritz ein Teil des stadtteilübergreifenden Grünzugs Weißeritz, welcher attraktive, öffentliche Grün- und

Freiflächen entlang eines Fuß- und Radweges mit der Innenstadt verbindet. Das gesamte Areal wurde bahnrechtlich entwidmet.

Das Plangebiet für den Schulstandort liegt im Kernbereich des Kohlebahnhofs und hat eine Fläche von ca. 2,5 ha. Die Flächen sind, von ruinösen Gebäuden am Gebietsrand abgesehen, weitgehend unbebaut. Das Areal grenzt unmittelbar an die Freiburger Straße an, welche künftig für die geplante bauliche Nutzung die verkehrliche und stadttechnische Erschließung darstellt. Das Gelände ist insgesamt verkehrstechnisch sowohl für den Individualverkehr als auch mit dem öffentlichen Personennahverkehr gut angebunden.

### **Bodenordnung/Grunderwerb**

Für den künftigen Schulstandort werden hauptsächlich sich im Privatbesitz befindliche Flächen bzw. Teilflächen benötigt. Die Landeshauptstadt plant, die Bedarfsflächen für den Schulstandort anzukaufen.

### **Ziele des Bebauungsplanes und geplante Nutzung**

Das übergeordnete Planungsziel hinsichtlich der städtebaulichen Neuordnung dieses Gesamtareals des Kohlebahnhofs und die damit einhergehende Wiedereingliederung in das Stadtgefüge sind unverändert. Die zur Einordnung des Schulstandortes vorgesehene Fläche sowie deren Umfeld stellen sich als potenzielle städtebauliche Entwicklungsflächen dar.

Unter Berücksichtigung der Aufgaben und Grundsätze der Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB wird mit der Aufstellung des Bebauungsplanes das Planungsziel verfolgt, das Plangebiet als Schulstandort dauerhaft zu sichern und das Baurecht für die Errichtung sowie den dazugehörigen Verkehrs- und Freiflächen zu schaffen.

Der Bebauungsplan soll in seinem räumlichen Geltungsbereich eine Gemeinbedarfsfläche für eine schulische Nutzung festsetzen.

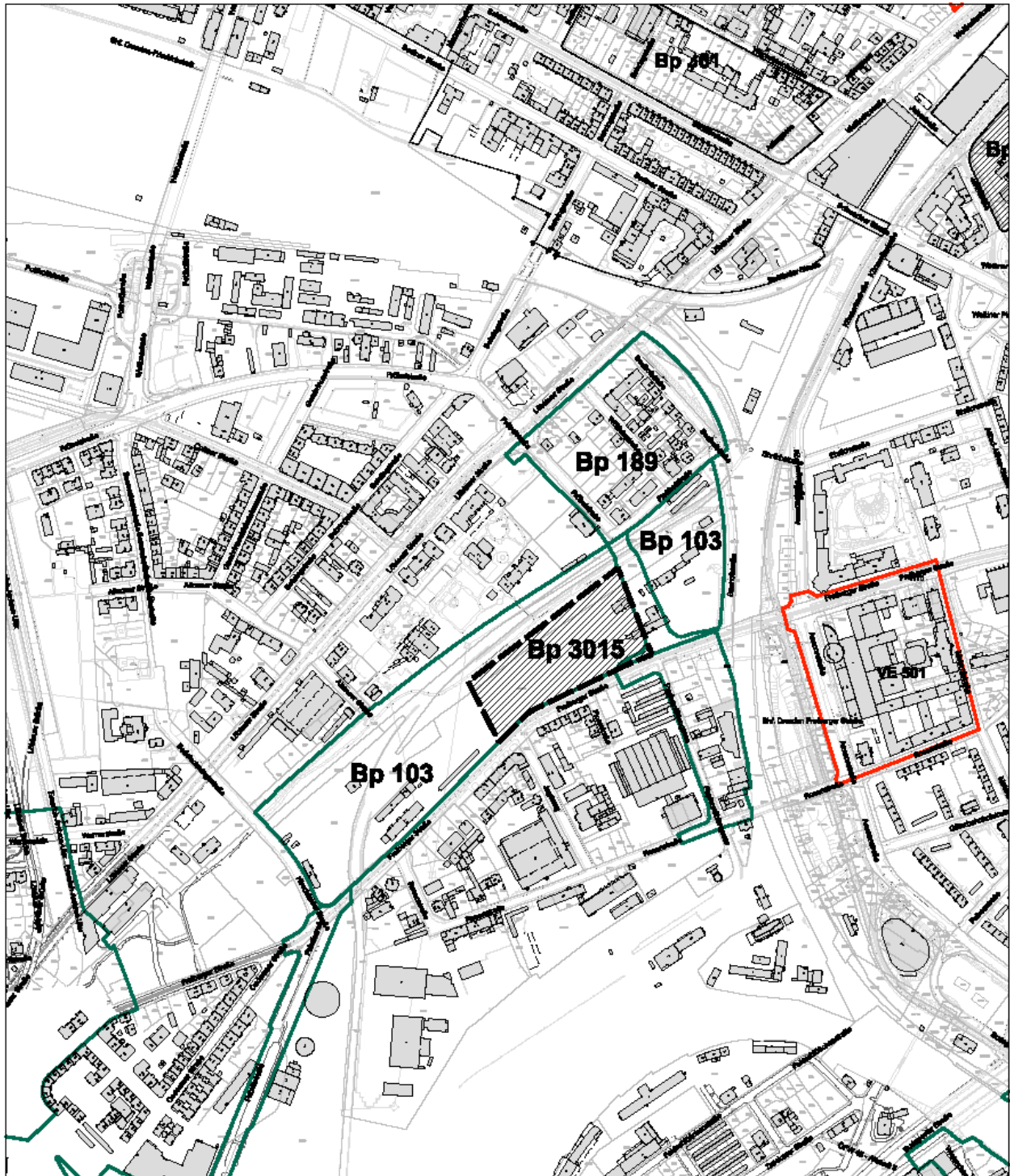
### **Gender Mainstreaming**

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.

Der Bebauungsplan dient dazu, brach liegende und nichterschlossene Flächen an die Innenstadt heranzuführen, diese nachhaltig zu entwickeln und für den Gemeinbedarf teilweise verfügbar zu machen. Er trägt damit zu einer Stadt der kurzen Wege bei, die Frauen und Männern sowie insbesondere Familien und Kindern zugutekommt.

## Übersichtsplan



Vorhabenbezogene Bebauungspläne  
Vorhaben- und Erschließungspläne



Bebauungspläne



Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 3015

Herausgeber: Stadtplanungsamt  
Stand: Januar 2016  
Kartengrundlage: Amt für Geodaten und Kataster

**Anlagenverzeichnis:**

Anlage 1      Geltungsbereich

Anlage 2      Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Der Beschlussvorlage ist eine Verkleinerung des Planes beigefügt.

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

Anlage 3      Entwurf Bebauungsplan Nr. 103, Dresden-Altstadt II Nr. 23, Ehemaliger Kohle-  
bahnhof (nicht beschlossen) zur Information

Anlage 4      Lageplan Machbarkeitsuntersuchung des Hochbauamtes

Dirk Hilbert