



Vorlage Nr.: V1410/16  
Datum: 14. November 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. 3006, Dresden-Altstadt II/Strehlen, Lennéplatz

hier:

1. Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan
2. Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
3. Billigung des Entwurfs zum Bebauungsplan
4. Billigung der Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf
5. Öffentliche Auslegung des Entwurfs zum Bebauungsplan

### Beschlussvorschlag:

1. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr beschließt nach § 2 Abs. 1 BauGB, für das Gebiet am Lennéplatz einen Bebauungsplan nach § 8 f. BauGB aufzustellen. Dieser trägt die Bezeichnung: Bebauungsplan Nr. 3006, Dresden-Altstadt II/Strehlen, Lennéplatz.

2. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr beschließt die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes entsprechend den Anlagen 1 und 2.
3. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr nimmt zur Kenntnis, dass die frühzeitige Unterrichtung nach § 3 Abs. 1 BauGB stattgefunden hat.
4. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr billigt den Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 3006 in der Fassung vom 22. Juni 2016.
5. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr billigt die Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 22. Juni 2016.
6. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr beschließt, den Bebauungsplan Nr. 3006, Dresden-Altstadt II/Strehlen, Lennéplatz, nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer von einem Monat öffentlich auszulegen und nach § 4 Abs. 2 BauGB die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

**bereits gefasste Beschlüsse:**

**aufzuhebende Beschlüsse:**

**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 näher bezeichnete Gebiet soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden, um diesen Bereich städtebaulich zu entwickeln und neu zu ordnen.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 106, Dresden-Altstadt II/Strehlen, Lennéparkzentrum, welcher mit der amtlichen Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 6 vom 10. Februar 2000 in Kraft getreten ist.

Mit dem Bebauungsplan wurde für das Gebiet zwischen Gellertstraße, Lennéplatz, Gerhart-Hauptmann-Straße, Richard-Strauss-Platz und Wiener Straße Baurecht geschaffen für die Errichtung eines Handels-, Verwaltungs- und Dienstleistungszentrums mit einem angemessenen Wohnanteil. Die Flächen sind als Kerngebiete mit sehr hoher Bebauungsdichte festgesetzt. Bis heute ist eine Umsetzung nicht erfolgt, das zugrunde liegende städtebauliche Konzept ist von der Entwicklung überholt und Chancen für eine Realisierung werden nicht mehr gesehen.

2013 wurde in einem gemeinsam durch die Landeshauptstadt Dresden und die Grundstückseigentümer getragenen Werkstattverfahren nach neuen Lösungsansätzen und Ideen für die Entwicklung des Quartiers gesucht.

Es ist nunmehr vorgesehen, eine Teilfläche zu überplanen und den neuen Bebauungsplan Nr. 3006, Lennéplatz aufzustellen.

Grundlage bildet das Planungskonzept des Büros team 51.5° architekten, Wuppertal, welches im Ergebnis eines Werkstattverfahrens erarbeitet wurde und der weiteren Entwicklung der Fläche zugrunde gelegt wird.

Die frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgte auf der Basis des Städtebaulichen Entwurfs im Ergebnis des Werkstattverfahrens in der Zeit vom 14. September 2015 bis 28. September 2015 in der Stadtverwaltung Dresden, Rathaus, 1. Etage, Flurbereich, Dr.-Külz-Ring 19, 01067 Dresden. Stellungnahmen der Öffentlichkeit sind nicht eingegangen.

Da eine bauliche Entwicklung nicht erfolgt ist, hat sich auf der Fläche eine verstärkte Vegetation ausgebildet, die mittlerweile zum Teil Eigenschaften einer Waldfläche besitzt. Aufgrund der Größe der überplanten Waldfläche wurde gemäß Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) nach Anlage 1 Nr. 17.2.3 eine standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich, die parallel zur Erarbeitung des Bebauungsplanes erfolgte. Im Ergebnis war eine Umweltprüfung für den Bebauungsplan erforderlich, so dass die Durchführung des Planverfahrens nicht wie ursprünglich angedacht nach § 13 a BauGB erfolgen kann. Die Umweltprüfung ist im Entwurf in dem der Begründung beigefügten Umweltbericht dokumentiert.

### **Form des Beteiligungsverfahrens**

Das förmliche Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit erfolgt nach § 3 Abs. 2 BauGB in Form der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes für die Dauer von 1 Monat. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt und um ihre Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB gebeten. Des Weiteren werden sie aufgefordert, Informationen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich und für die Vervollständigung des Umweltberichtes nach § 2 a BauGB dienlich sind, zur Verfügung zu stellen.

Die Festsetzungen innerhalb der Grenzen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans in den Grenzen des Plangebiets entwickelt.

### **Umweltsituation/Umweltschutz**

Die Planfläche ist im aktuellen Bestand zu ca. 15 % von Gebäuden (Garagen und ruinösen Gebäuden der vormaligen Nutzung) und zu ca. 85 % von Vegetation bedeckt. Der Gehölzbestand

wird zu einem hohen Anteil aus als Wald festgeschriebener von z.T. alten Bäumen geprägter, dichter Vegetation mit lokaler Klimaschutzfunktion gebildet. Auf Nebenflächen sind durch Samenflug und Sukzession z.T. flächige Bestände aus Sträuchern und jungen Gehölzen aufgewachsen.

Die geplante Bebauung führt auf ca. 95 % der Planfläche zu einer Überprägung des Standortes und macht die fast vollständige Fällung des bestehenden Großgrüns erforderlich. Durch die beabsichtigte Bebauung mit bis zu 7-geschossigen Gebäuden und einem solitären Hochhaus wird der Charakter des Quartiers grundlegend verändert. Die Planung ist aus den stärker auf Urbanisierung des Innenstadtbereiches ausgerichteten übergeordneten Planwerken Regionalplan, Flächennutzungsplan, Stadtentwicklungskonzept und Planungsleitbild Innenstadt konsequent entwickelt und reagiert auf den durch kontinuierlichen Zuzug neuer Bewohner prognostizierten Bedarf an Wohn- und Gewerberaum. Die geplante Bebauung steht den Zielen des Landschaftsplanes, des Klimaschutzes und der Bewahrung der Biodiversität entgegen. Insbesondere der flächige und fast vollständige Verlust des Großgrüns mit seinen nachgewiesenen Benefitwirkungen auf Kleinklima, Stadtklima und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse stellt eine massive und vor Ort nicht zu kompensierende Beeinträchtigung dar. Festsetzungen zur Vermeidung, Verminderung, zum Ausgleich und Ersatz von prognostizierbaren Beeinträchtigungen betreffen in erster Linie die Festschreibung einer Ersatzaufforstung am Stadtrand, eine Durchgrünung mit Bäumen, Sträuchern und Hecken randseitig und zentral im Plangebiet, intensive und extensive Dachbegrünung sowie den Erhalt einer zusammenhängenden Gehölzfläche im Nordosten des Plangebietes. Auf Grund der umlaufenden Verkehrsflächen von Kraftfahrzeugverkehr (Norden, Osten, Süden, Westen), Straßenbahnverkehr (Westen und Norden) und Bahnverkehr (Süden), sowie Gewerbelärm (Südosten) und Lärm von Sportstätten (Nordwesten) wird die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die Festsetzung umfangreiche passive Lärmschutzmaßnahmen sichergestellt.

### **Umweltprüfung**

Die Umweltprüfung wurde im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes durchgeführt und ein Umweltbericht ist erstellt worden. Die Ergebnisse der Prüfung wurden in den Bebauungsplan-Entwurf übernommen.

### **Örtliche Situation**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3006 befindet sich im Gebiet des Ortschaftes Altstadt, Gemarkung Dresden-Altstadt II/Strehlen. Das Plangebiet liegt in der Seevorstadt-Ost am südöstlichen Innenstadtrand südlich der Bürgerwiese. Das Plangebiet ist von den Verkehrsanlagen des Lennéplatzes im Norden, der Gerhard-Hauptmannstraße und des Richard-Strauss-Platzes im Osten, der Wiener Straße im Süden und der Gellertstraße im Westen umschlossen.

Im gesamtstädtischen Kontext liegt das Plangebiet an einem exponierten Standort am Rande der Innenstadt mit sehr guter Verkehrsanbindung und großer Nähe zu wichtigen Bezugspunkten. Es kann eine verbindende Funktion zwischen den südlich und östlich angrenzenden Wohnquartieren und dem Kernbereich der Innenstadt einnehmen.

Eine besondere Lagequalität resultiert aus der direkten Nachbarschaft zur Bürgerwiese und zum Großen Garten, die als bedeutende Parkanlagen wichtige Erholungsflächen darstellen. Über die beiden Parkanlagen besteht auch eine sehr gute Erreichbarkeit des Stadions, des Georg-Arnhold-Bades, des Hygiene-Museums, der Gläsernen Manufaktur, des Zoos sowie des Großen Gartens.

Von großer Bedeutung ist auch die Nähe zum Hauptbahnhof und zur Innenstadt. In wenigen Minuten erreicht man die zwischen 1 und 1,5 km entfernten Hauptgeschäftsstraßen zwischen Wiener Platz, Prager Straße, um den Altmarkt und am Neumarkt sowie bedeutende kulturelle Einrichtungen der Altstadt.

Historisch gehört das Plangebiet zu einer Stadterweiterungsfläche der Gründerzeit in offener Bauweise. So ist im Stadtplan von 1868 bereits eine beginnende bauliche Nutzung der Fläche erkennbar. Im Stadtplan von 1898 stellt sich das Gebiet dann bereits parzelliert und mit straßenbegleitender Villenbebauung dar. Im zweiten Weltkrieg wurde die Bebauung zerstört.

Die im Plangebiet liegenden Flächen sind weitgehend unbebaut und werden nur unwesentlich genutzt. Auf den betroffenen Grundstücken befinden sich Garagenanlagen und einzelne ruinöse Überreste der früheren Bebauung. Die Fläche ist derzeit eingezäunt und nicht öffentlich begehbar.

Im Plangebiet hat sich ein dichter Gehölzbestand mit einigen wertvollen Solitärgehölzen entwickelt. Eine an den Lennéplatz angrenzende Teilfläche von ca. 1,1 ha ist als Wald im Sinne von § 2 SächsWaldG eingestuft. Der Staatsbetrieb Sachsenforst hat dafür am 18.01.2016 gemäß § 9 Abs. 2 SächsWaldG eine Umwandlungserklärung mit Auflagen für eine Ersatzaufforstung erteilt.

Die Fläche des Plangebietes beträgt etwa 2,7 ha. Das Gelände des Plangebietes ist nahezu eben. Die Geländehöhen liegen um 114,30 m NHN.

### **Ziele des Bebauungsplanes**

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

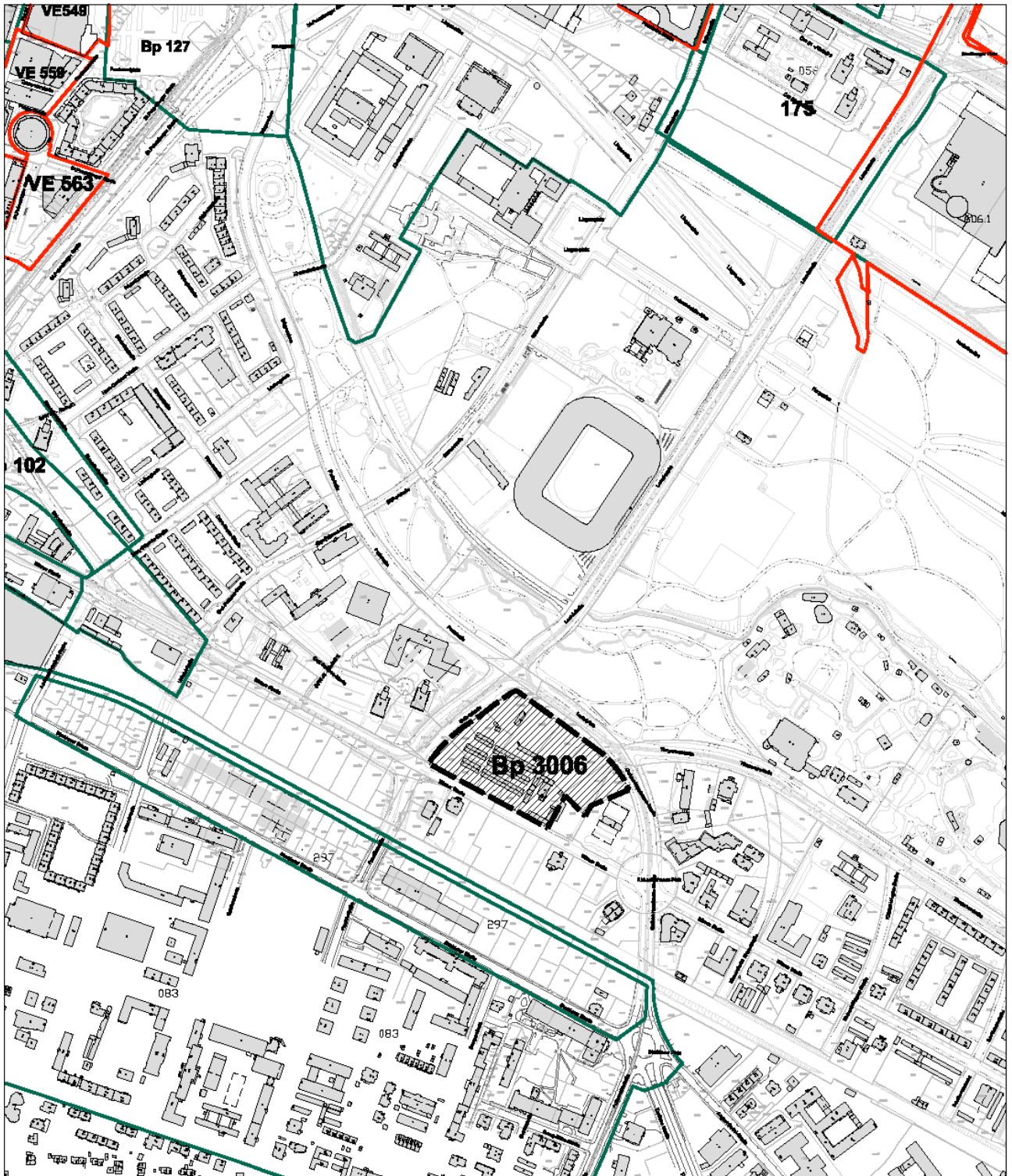
- Schaffung der planungsrechtlichen Zulassungsvoraussetzungen für eine bauliche Entwicklung des Areals auf der Grundlage des im Ergebnis des Werkstattverfahrens ausgewählten städtebaulichen Entwurfs des Büros team 51.5° architekten, Wuppertal
- Arrondierung des Innenstadtrandbereiches und Revitalisierung der brachgefallenen zentrumsnahen Flächen
- Entwicklung eines verdichteten innerstädtischen Quartiers mit einer standortadäquaten gemischten Nutzung (Schwerpunkte Wohnen mit ca. 400 WE und nicht störendes Arbeiten)
- Sicherung einer dem Standort entsprechenden städtebaulichen Qualität
- Einbindung der Bebauung in den Stadtkörper und städtebauliche Verknüpfung der angrenzenden Quartiere
- Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse unter besonderer Berücksichtigung der Immissionsbelastung
- Umsetzung der Belange des Umweltschutzes unter besonderer Berücksichtigung des Artenschutzes
- Fassung der angrenzenden, überwiegend sehr weitläufigen Straßenräume durch Baumpflanzungen und Durchgrünung des Plangebietes
- Sicherung der Verkehrs- und Medieneerschließung

**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. Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Das Planungsrecht stellt ein Instrument der Flächenvorsorge dar; es ist eine reine Maßnahme der Flächenzuordnung ohne Aussagen zur konkreten Umsetzung und Ausführung. Damit können geschlechtsspezifische Vorgaben oder Zuordnungen auf der Ebenen der Bauleitplanung nicht getroffen werden. Erst die nachfolgende Ausführungsplanung kann in der Regel Ansatzpunkt für eine geschlechtergerechte Berücksichtigung der unterschiedlichen Bedürfnisse und Anforderungen sein.

## Übersichtsplan



Vorhabenbezogene Bebauungspläne  
Vorhaben- und Erschließungspläne



Bebauungspläne



Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 3006

Herausgeber: Stadtplanungsamt  
Stand: Juni 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 zum Bebauungsplan i. d. F. vom 22. Juni 2016

bestehend aus 2 Blättern:

Blatt 1          Rechtsplan M 1:500

Blatt 2          Textliche Festsetzungen

Der Beschlussvorlage ist eine Verkleinerung des Entwurfes beigefügt.  
Die zum Beschluss stehenden Planunterlagen liegen zur Sitzung des Ausschusses  
im Original M 1 : 500 vor.

Anlage 4      Begründung und Umweltbericht zum Bebauungsplan-Entwurf i. d. F. vom  
22. Juni 2016

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

Dirk Hilbert