

Vorlage Nr.: V1633/17  
Datum: 25. April 2017

## Vorlage

### **Beratungsfolge**

Dienstberatung des Oberbürgermeisters		nicht öffentlich	beratend
Ältestenrat		nicht öffentlich	zur Information
Ortsbeirat Neustadt		öffentlich	beratend
Ortsbeirat Pieschen		öffentlich	beratend
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr		öffentlich	beschließend

**Zuständig: GB StadtentwBauVerkLieg**

### **Gegenstand:**

Bebauungsplan Nr. 357 C, Dresden-Neustadt Nr. 41, Leipziger Straße/Alexander-Puschkin-Platz

hier:

1. Änderung des Geltungsbereichs
2. Billigung des Entwurfs zum Bebauungsplan
2. Billigung der Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf
3. Öffentliche Auslegung des Entwurfs zum Bebauungsplan

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr nimmt zur Kenntnis, dass die frühzeitige Unterrichtung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB stattgefunden hat.
2. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr beschließt nach § 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. Nr. 357 C, Dresden-Neustadt Nr. 41, Leipziger Straße/Alexander-Puschkin-Platz entsprechend Anlage 4 zu ändern.

3. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr billigt den Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 357 C, Dresden-Neustadt Nr. 41, Leipziger Straße/Alexander-Puschkin-Platz in der Fassung vom Februar 2017.
4. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr billigt die Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom Januar 2017.
5. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr beschließt, den Bebauungsplan Nr. 357 C, Dresden-Neustadt Nr. 41, Leipziger Straße/Alexander-Puschkin-Platz, 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:**

- V0222/09 vom 3. Februar 2010
- V1369/11 vom 19. Januar 2012
- V0395/15 vom 16. April 2015
- V0322/15 vom 7. Mai 2015
- V1392/16 vom 26. Januar 2017

**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 Stadtrat hat am 16. April 2015 nach § 2 Abs. 1 BauGB mit Beschluss-Nr. Beschluss Nr. V0395/15 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 357 C, Dresden-Neustadt Nr. 41, Leipziger Straße/Alexander-Puschkin-Platz beschlossen.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde am 16. April 2016 der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB vorgestellt und erörtert und hat in der Fassung vom 30. November 2015. im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit in der Zeit vom 25. Januar 2016 bis 4. März 2016. in der Stadtverwaltung Dresden, Rathaus, 1. Etage, Flurbereich, Dr.-Külz-Ring 19, 01067 Dresden öffentlich ausgelegt. Die berührten Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Ämter wurden mit Schreiben vom 18. Januar 2016 nach § 4 Abs. 1 BauGB um ihre Stellungnahme gebeten.

**Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden Stellungnahmen insbesondere zu den Belangen Umwelt, Städtebau und Hochwasserschutz abgegeben. Weitere Themen waren die Frage der Allgemeinzugänglichkeit und Durchquerbarkeit der Außenräume und die potenziellen Auswirkungen auf die Standortkosten im Plangebiet und in dessen Umfeld.

Die Anregungen von Seiten der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind in die weitere Planung eingeflossen.

Die wesentlichen Änderungen des Bebauungsplan-Entwurfes gegenüber dem Vorentwurf sind:

- Erweiterung des Geltungsbereiches um die Flurstücke 1117, und 1117a
- Anpassung der Geländemodellierung im nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereich nordöstlich des Radweges an die Belange des Artenschutzes

Das im Zuge der frühzeitigen Beteiligung öffentlich diskutierte städtebauliche Konzept wurde inhaltlich beibehalten, weiter ausgearbeitet und präzisiert.

**Änderung des Geltungsbereichs**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 357 C, Dresden-Neustadt Nr. 41, Leipziger Straße/Alexander-Puschkin-Platz soll um die Flurstücke 1117, und 1117a der Gemarkung Neustadt erweitert werden.

Die Flurstücke 1117, und 1117a der Gemarkung Neustadt befinden sich im Geltungsbereich des ebenfalls zur Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 357 B, Dresden-Neustadt Nr. 39, Leipziger Straße/Neustädter Hafen (Vorentwurf 2013).

Städtebauliches Ziel ist es, diese Flächen als für jedermann begehbare Wegeverbindungen zwischen Leipziger Straße und Elberadweg rechtlich zu sichern. Dies kann im Bebauungsplan Nr. 357 C besser und zeitlich eher festgesetzt werden. Zudem besteht eine engere funktionale Verflechtung mit dem sog. „Maltesergebäude“ Leipziger Straße 33.

### **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 einem 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.

### **Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Dresden (Teilflächennutzungsplan in den Stadtgrenzen vom 31. Dezember 1996, wirksam seit 10. Dezember 1998) ist der Planbereich als gemischte Baufläche und entlang der Elbe als Grün- und Freifläche ohne Zweckbestimmung sowie als Fläche für die Landwirtschaft mit hohem ökologischen Wert dargestellt. Das Überschwemmungsgebiet der Elbe ist nachrichtlich übernommen.

Der Flächennutzungsplan befindet sich im Verfahren der Neuaufstellung.

Derzeit wird eine Vorlage zur erneuten öffentlichen Auslegung der geänderten Flächen des Flächennutzungsplan-Entwurfs (Stand 16. Juni 2014) erarbeitet. Der Entwurf stellt eine Grün- und Freifläche Elbaue etwa bis zur südwestlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes Nr. 1112/1 der Gemarkung Neustadt und deren Verlängerung dar. Nordöstlich schließt sich bis zum dargestellten Hauptverkehrszug der Leipziger Straße eine Baufläche an. Die Fläche liegt im Überschwemmungsgebiet der Elbe. Außerdem ist der Hochwasserabflussbereich der Elbe sowie die Landschaftsschutz-, Vogelschutz- und Flora-Fauna-Habitat-Gebiete nachrichtlich übernommen.

Der Bebauungsplan wird aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

### **Umweltsituation/Umweltschutz**

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist als Teil eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (im Sinne des § 34 BauGB) zu betrachten. Außerhalb des örtlichen Zusammenhangs befinden sich die dem Fluss zugewandten Grün- und Freiflächen östlich des Höhenversatzes. Das Gebiet ist mit nunmehr teilweise baufälligen Schuppen und Werkstätten belegt. Angesichts der vorhandenen Gemengelage im Plangebiet und in dessen Umfeld ist davon auszugehen, dass im Einzelfall ein Zulässigkeitsanspruch für Bauvorhaben gegeben sein kann. Der Bebauungsplan dient nicht zuletzt dem Ziel, den in planungsrechtlicher Hinsicht unbefriedigenden Zustand der Gemengelage zu beenden.

Die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Umweltsituation werden im Umweltbericht zusammengefasst. Der Umweltbericht seinerseits, wie auch die Festsetzungen des Bebauungsplanes, stützen sich auf mehrere umweltrelevante Gutachten und Fachbeiträge. Gutachten und Fachbeiträge sind Gegenstand des Planwerks und liegen zur Einsichtnahme aus.

## Umweltprüfung

Der erforderliche Umfang und der Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wurde in der vorgezogenen Behördenbeteiligung ermittelt und festgelegt (§ 2 Abs. 4 S. 3 BauGB). Ein Umweltbericht ist nach § 2 a Abs. 4 BauGB erstellt worden.

## Örtliche Situation

Das Plangebiet Nr. 357 C, Dresden-Neustadt Nr. 41, Leipziger Straße/Alexander-Puschkin-Platz befindet sich im westlichen Teil des Ortsamtsbereiches Neustadt an der Grenze zum Ortsamtsbereich Pieschen und umfasst das Gebiet südwestlich der Leipziger Straße und nordwestlich des Areals des Neustädter Hafens. Im Südwesten grenzt das Plangebiet an die Elbe, im Nordwesten an die gedachte Verlängerung der Erfurter Straße. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 4,3 ha.

Das Plangebiet weist parallel zum Elberadweg und wenige Meter nordöstlich von diesem einen Höhenversatz auf. Ansonsten ist die Fläche weitgehend eben und leicht zur Elbe hin abfallend.

Die Villa Alexander-Puschkin-Platz 1, die unter Denkmalschutz steht, sowie das Gebäude Leipziger Straße 33 werden überwiegend gewerblich genutzt. Der überwiegende Teil des Plangebietes wurde in der Vergangenheit gewerblich genutzt und liegt derzeit brach. Südwestlich des Höhenversatzes befinden sich zur Elbe hin Grün- und Freiflächen.

Unmittelbar an das Plangebiet angrenzend verlaufen entlang der Elbe verschiedene Naturschutzgebiete (SPA- und FFH-Gebiet Elbtal zwischen Schöna und Mühlberg sowie Landschaftsschutzgebiet Dresdner Elbwiesen und -Altarme). Diese werden mit dem Bebauungsplan nicht überplant, sondern weiterhin von intensiven Nutzungen freigehalten, sodass sie ihre Funktion auch zukünftig erfüllen.

Das Plangebiet liegt im Bereich des förmlich festgelegten Überschwemmungsgebietes „Überschwemmungsgebiet Elbe“. Das Gebiet Leipziger Straße/Neustädter Hafen stellt einen im Zusammenhang bebauten und genutzten Ortsteil im Sinne des § 34 BauGB dar. Das Plangebiet stellt kein „neues Baugebiet“ im Sinne des § 78 Abs. 1 WHG dar und wird daher vom Verbot der Ausweisung neuer Baugebiete (§ 78 Abs. 1 Satz 1 WHG) nicht erfasst.

## Ziele des Bebauungsplanes

Zu den Planungszielen führt der Beschluss des Stadtrates (Beschluss Nr. V0395/15 vom 16. April 2015) folgendes aus:

*„Die Ziele des Bebauungsplans sind wie folgt:*

- a) Im westlichen Bereich des Flurstückes 1114/1 ist, vorbehaltlich der Erkenntnisse aus der Auswertung des Hochwassers vom Juni 2013, parallel zur Elbe – auf der Linie der Grenze zwischen den Flurgrundstücken 1112/1 und 1114/1 gerade verlängert in nordwestlicher Richtung bis zur Ostgrenze des Sportplatzes – ein Bereich zur Errichtung einer Anlage des öffentlichen Hochwasserschutzes (Gebietsschutz) freizuhalten.*
- b) Der Bereich westlich der Anlage nach a) bis zur Elbe ist von Bebauung freizuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Nr. 24 BauGB), zu entsiegeln und den Zielen des gefahrlosen Hochwasserabflusses, der öffentlich zugänglichen Naherholung sowie der Entwicklung des Natur- und Landschaftsschutzes vorzuhalten.*

- c) *Auf den Flächen zwischen der Leipziger Straße und der gedachten Anlage des öffentlichen Hochwasserschutzes ist vorrangig entlang der Verlängerung der Erfurter Straße und entlang der Leipziger Straße die Errichtung einer ein- bis zweireihigen Wohnbebauung mit höchstens vier Vollgeschossen zu planen. Auf eine klare Raumkantenausbildung zwischen Frei- und Siedlungsräumen ist zu achten. Baukörper müssen sich in den Landschaftsraum des Elbufers harmonisch einfügen. Uferseitige Blickbeziehungen sind zu beachten.*
- d) *Im südöstlichen Bereich des Flurstücks 1114/1 ist eine am Bestand orientierte, schonende Sanierung eines öffentlich zugänglichen Freiraums für Ateliers, Kultur- und Kreativwirtschaft sowie Stadtteilkultur zu planen. Mögliche Übergänge zur geplanten „Kulturspange“ aus dem Masterplan sind zu berücksichtigen.*
- e) *Insbesondere entlang der Leipziger Straße und im südlichen Teil kann auch nicht störendes Gewerbe integriert werden.“*

### **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.

Gender Mainstreaming oder Geschlechtergerechtigkeit in der Stadtplanung bedeutet, das Augenmerk auf die Beziehungen zwischen Gleichberechtigung und der Entwicklung menschlicher Siedlungen zu richten. Ziel der Planung soll sein, für gleichwertige Lebensbedingungen von Frauen und Männern Sorge zu tragen. Für die Bauleitplanung können Handlungsansätze beispielsweise in der Einordnung von Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen, auch und vor allem in der Nähe der Wohnungen oder Arbeitsplätze, der Sicherung der Nahversorgung, der Schaffung oder Sicherung von Parks und Grünanlagen in der Nähe der Wohnungen oder von kurzen Wegen zu Haltestellen des Öffentlichen Personennahverkehrs liegen.

Der Bebauungsplan Nr. 357 C, Dresden-Neustadt Nr. 41, Leipziger Straße/Alexander-Puschkin-Platz trägt diesen Zielen Rechnung. die zu entwickelnde Bebauung befindet sich in einem stadtnahen, gut erschlossenen Gebiet. Naherholungsmöglichkeiten sind durch öffentlich zugängliche Flächen in unmittelbarer Nähe gewährleistet.





**Anlagenverzeichnis:**

Anlage 1 Entwurf zum Bebauungsplan i. d. F. vom Januar 2017

bestehend aus zwei Blättern  
Blatt 1 – zeichnerische Festsetzungen  
Blatt 2 – textliche Festsetzungen

Der Beschlussvorlage ist eine Verkleinerung des Entwurfes beigelegt.

Die zum Beschluss stehenden Planunterlagen liegen zur Sitzung des Ausschusses im Original M 1 : 1000 vor.

Anlage 2 Begründung und Umweltbericht zum Bebauungsplan-Entwurf i. d. F. vom Januar 2017

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

Anlage 3a Abwägungstabelle Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zur frühzeitigen Beteiligung

– nicht öffentlich –

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 Stadtrat vor.

Anlage 4 Änderung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. Nr. 357 C, Dresden-Neustadt Nr. 41, Leipziger Straße/Alexander-Puschkin-Platz

Dirk Hilbert