



Vorlage Nr.: V1906/17
Datum: 12. September 2017

Vorlage

Beratungsfolge

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

Zuständig: GB StadtentwBauVerkLieg

Gegenstand:

Veränderungssperre für Bebauungsplan Nr. 3029, Dresden-Neustadt Nr. 43, Ehemaliger Gleisbogen Hansastraße

hier:

Satzungsbeschluss zur Veränderungssperre im Bebauungsplangebiet

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt nach §§ 14 und 16 BauGB, für den Bebauungsplan Nr. 3029, Dresden-Neustadt Nr. 43, eine Veränderungssperre (Anlage 1) als Satzung zu erlassen.

bereits gefasste Beschlüsse:

keine

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**

Parallel zu dieser Veränderungssperre befindet sich die Vorlage (V1905/17) zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3029, Dresden-Neustadt Nr. 43, Ehemaliger Gleisbogen HansasträÙe, im Gremienlauf.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 853/9, 1565/1, 1565/2, 1570/2, 1570/3, 1570/4, 1574/16, 1574/17, 1574/18, 1574/26, 1574/n und Teile des Flurstückes 1574/30 der Gemarkung Dresden-Neustadt.

Ziele der Veränderungssperre

Mit dem Bebauungsplan werden folgende allgemeine Planungsziele angestrebt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung einer hochwertigen Bebauung auf der ausgedehnten mindergenutzten Brachfläche entlang des ehemaligen Gleisbogens im Bereich GroÙenhainer StraÙe und HansasträÙe
- Ausbildung einer standortgerechten Auftaktsituation an den beiden groÙen AusfallstraÙen
- Fortföhrung der Raumkante der GroÙenhainer StraÙe sowie Fassung des Verkehrsraumes
- Entwicklung einer vielfältigen Nutzungsstruktur bestehend aus bürgerfreundlichen öffentlichen Räumen, einem familienfreundlichen Wohnumfeld sowie nicht störendem Gewerbe
- Erhalt und Berücksichtigung des wertvollen Altbaumbestandes zur Aufwertung des Stadtbildes und der stadträumlichen Aufenthaltsqualität und dadurch die Sicherung einer umweltverträglichen Flächenentwicklung
- Ermöglicung einer ökologisch relevanten Grünverbindung entlang des Bahndammes der Linie Dresden-Neustadt - Dresden-Neustadt Güterbahnhof in Verbindung mit der Errichtung einer Fuß- und Radwegeverbindung
- Revitalisierung und Wiedernutzbarmachung des denkmalgeschützten Lokschuppens und seine Einbindung in ein adäquates Umfeld
- Einhaltung erforderlicher Umweltstandards durch die Umsetzung einer klimaangepassten Bauweise sowie der Realisierung von Lärmschutzmaßnahmen

Zur Sicherung der Planung ist für das in der Anlage bezeichnete Gebiet der Erlass einer Satzung über eine Veränderungssperre erforderlich.

Im Gebiet besteht ein Investitionsinteresse, das der bauleitplanerischen Steuerung bedarf. Es besteht zum einen das Interesse, im westlichen Bereich des Plangebiets, die Flurstücke 1570/2, 1570/3, 1570/4 und 1565/1 der Gemarkung Dresden-Neustadt betreffend ein Bürogebäude zu realisieren. Zum anderen soll im östlichen Bereich auf den Flurstücken 1574/16, 1574/18, 1574/26 sowie in Teilen auf dem Flurstück 1574/30 der Gemarkung Neustadt ein Wohnbauvorhaben sowie die Errichtung eines Hotels realisiert werden. Die dem Stadtplanungsamt vorgestellten Planungsabsichten weisen starke stadtgestalterische als auch freiräumliche Defizite auf, welche einen sorgfältigen Abstimmungsprozess erfordern.

Im westlichen Bereich stellt die geplante Gebäudekubatur den vorhandenen Höhendominanten der GroÙenhainer StraÙe zurückgenommene Volumina gegenüber, nimmt dann in seiner Höhenentwicklung zur potenziellen Grünverbindung hin zu und findet an der, für die städtebauliche Auftaktsituation wirksamen, Südfassade seinen Abschluss in einer langgestreckten unge-

gliederten Ansichtskante. Das Vorhaben zeichnet sich weiterhin durch seine hohe Flächeninanspruchnahme aus. Die verbleibenden Freiräume weisen keinerlei nutzerbezogene noch stadtgestalterische Aufenthaltsqualitäten auf und lassen die Belange einer klimaangepassten Bauweise weitestgehend unberücksichtigt.

Im östlichen Bereich sieht das geplante Vorhaben ebenfalls eine hohe Flächeninanspruchnahme unter fast vollständiger Beseitigung des Altbaumbestandes vor. Die fehlende Berücksichtigung der vorhandenen Grünstruktur führt zu stadttökologischen Beeinträchtigungen in Verbindung mit einem Verlust an stadträumlichen Aufenthaltspotenzialen.

Nach Würdigung der Sach- und Rechtslage muss eingeschätzt werden, dass die Bauvorhaben in der beabsichtigten Form anhand der Zulässigkeitsvorschriften des Baugesetzbuches (§§ 29 ff. BauGB) nicht rechtssicher zurückgewiesen werden können. Die Vorhaben stehen jedoch den Zielen der Landeshauptstadt Dresden entgegen. Aus städtischer Sicht soll die künftige Bebauung unter Ausnutzung der freiräumlichen Aufenthaltspotenziale zu einer Attraktivierung des Gebietes insgesamt beitragen und demnach eine hohe funktionale und gestalterische Qualität aufweisen.

Diese Beschlusslage ist geeignet, den Erlass einer Veränderungssperre zu begründen.

Anlagenverzeichnis:

Anlage 1 Satzungstext über die Veränderungssperre

Anlage 1 a Geltungsbereich im Maßstab 1 : 1000

Der Beschlussvorlage ist eine Verkleinerung des maßgebenden Planes beigelegt.

Der Plan im Maßstab 1 : 1000 (Anlage 1 a) liegt im Original während der Sitzung des Ausschusses und des Stadtrates aus.

Anlage 1 b Übersichtsplan

Dirk Hilbert