

Vorlage Nr.: V2233/18
Datum: 27. März 2018

Vorlage

Beratungsfolge	<i>Plandatum</i>		
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	20.03.2018	nicht öffentlich	beratend
Ältestenrat	26.03.2018	nicht öffentlich	beratend
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften	25.04.2018	nicht öffentlich	1. Lesung (federführend)
Ortsbeirat Altstadt	08.05.2018	öffentlich	beratend
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften	23.05.2018	nicht öffentlich	beratend (federführend)
Stadtrat	07.06.2018	öffentlich	beschließend

Zuständig: GB StadtentwBauVerkLieg

Gegenstand:

Bebauungsplan Nr. 3006, Dresden-Altstadt II/Strehlen, Lennéplatz

hier:

1. Abwägungsbeschluss
2. Satzungsbeschluss sowie Billigung der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat prüft die während des Verfahrens zum Bebauungsplan abgegebenen Stellungnahmen. Der Stadtrat beschließt über die Abwägung wie aus Anlage 1 ersichtlich.
2. Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis, dass der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren geändert wurde, von einer erneuten öffentlichen Auslegung jedoch abgesehen werden kann.

3. Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis, dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde.
4. Der Stadtrat beschließt aufgrund des § 10 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan Nr. 3006, Dresden-Altstadt II/Strehlen in der Fassung vom 6. Februar 2018 , bestehend aus der Planzeichnung mit Zeichenerklärung sowie zeichnerischen und textlichen Festsetzungen als Satzung und billigt die Begründung hierzu sowie die zusammenfassende Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB.

bereits gefasste Beschlüsse:

V1410/16 vom 11. 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**

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 Baurecht für das Gebiet zwischen Gellertstraße, Lennéplatz, Gerhart-Hauptmann-Straße, Richard-Strauss-Platz und Wiener Straße für die Errichtung eines Handels-, Verwaltungs- und Dienstleistungszentrums mit einem angemessenen Wohnanteil geschaffen. 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.

Darüber hinaus war ein geringer Teil des Plangebiets vom Hochwasser 2002 betroffen. Dieser Bereich liegt aktuell innerhalb eines überschwemmungsgefährdeten Gebiets.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr hat am 11. Januar 2017 nach § 2 Abs. 1 BauGB mit Beschluss-Nr. V1410/16 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.

Die frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgte auf der Basis des Städtebaulichen Entwurfs des Büros team 51.5° architekten, Wuppertal im Ergebnis des 2013 durchgeführten 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.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr hat am 11. Januar 2017 mit Beschluss-Nr. V1410/17 beschlossen, den Bebauungsplan-Entwurf öffentlich auszulegen. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22. Juni 2016 hat nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13. Februar bis 13. März 2017 in der Stadtverwaltung Dresden, World Trade Center, Erdgeschoss, Ausstellungsraum des Stadtmodells, Freiburger Straße 39, 01067 Dresden, öffentlich ausgelegt. Zusätzlich waren die kompletten Planungsunterlagen während des o. g. Auslegungszeitraums auch auf der Internetseite der Landeshauptstadt Dresden einsehbar. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Ämter wurden mit Schreiben vom 25. Januar 2017 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und um ihre Stellungnahme gebeten.

Änderungen und Ergänzungen

Der Bebauungsplan-Entwurf wurde nach der öffentlichen Auslegung gegenüber dem öffentlich ausgelegten Exemplar in folgenden Punkten ergänzt und geändert:

- **Rechtsplan:** teilweise Reduzierung der Gebäudehöhe und Geschossigkeit im WA 1; Differenzierung des Baufeldes durch Einfügen einer Baugrenze in einen zum Lennéplatz hin orientierten und in der Planzeichnung abgegrenzten Teil von 35 m Länge mit einer zwingend 15geschossigen Bebauung und einen zum Quartiersinneren hin orientierten südlichen Teil von 24 m Länge mit bis zu sieben Geschossen.
- **Rechtsplan:** Reduzierung der Geschossflächenzahl im WA 1 von 4,3 auf 3,5

- **Textliche Festsetzungen** Nr. I.3.3 „Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen“ (§ 9 Abs. 1Nr. 2a BauGB)- Entfall des zweiten Anstrichs „südwestlichen Begrenzungen des Baufensters – 8 m“.
- Anpassung der **Begründung Teil A** an die geänderten Festsetzungen (Pkt. 4 Städtebauliches Konzept; Pkt. 6.1.2.2 GFZ; Pkt. 6.1.2.3 Geschoszahl, Höhe baulicher Anlagen; Pkt. 6.1.4. Abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen).

Die Grundzüge des Bebauungsplanes wurden durch die Änderungen und Ergänzungen jedoch nicht berührt. Die von Änderungen und Ergänzungen betroffene Öffentlichkeit bzw. berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Ämter wurden gesondert angeschrieben.

Die Festsetzungen innerhalb der Grenzen des 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 zum Teil alten Bäumen geprägter, dichter Vegetation mit lokaler Klimaschutzfunktion gebildet. Auf Nebenflächen sind durch Samenanflug und Sukzession zum Teil 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

Entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB wurde für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung zum Bebauungsplan zur Ermittlung erheblicher Umweltauswirkungen durchgeführt und in einem Umweltbericht (§ 2 a BauGB) beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist ein gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

Zum Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung erstellt worden, in der das Gewicht der Umweltbelange und das Ergebnis der Beteiligung berücksichtigt und dokumentiert wurden.

Örtliche Situation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3006 befindet sich im Gebiet des Ortsamtes 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. Januar 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.

Ziel 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 Medienerschließung

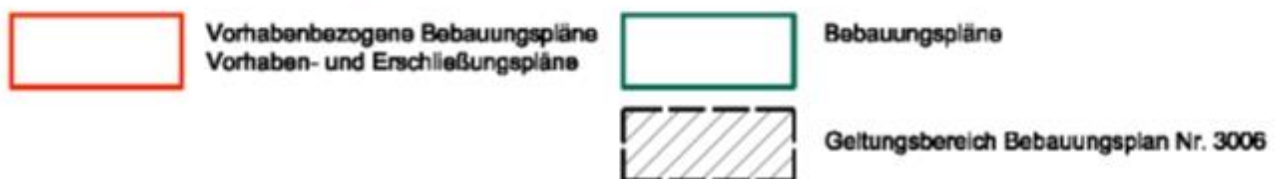
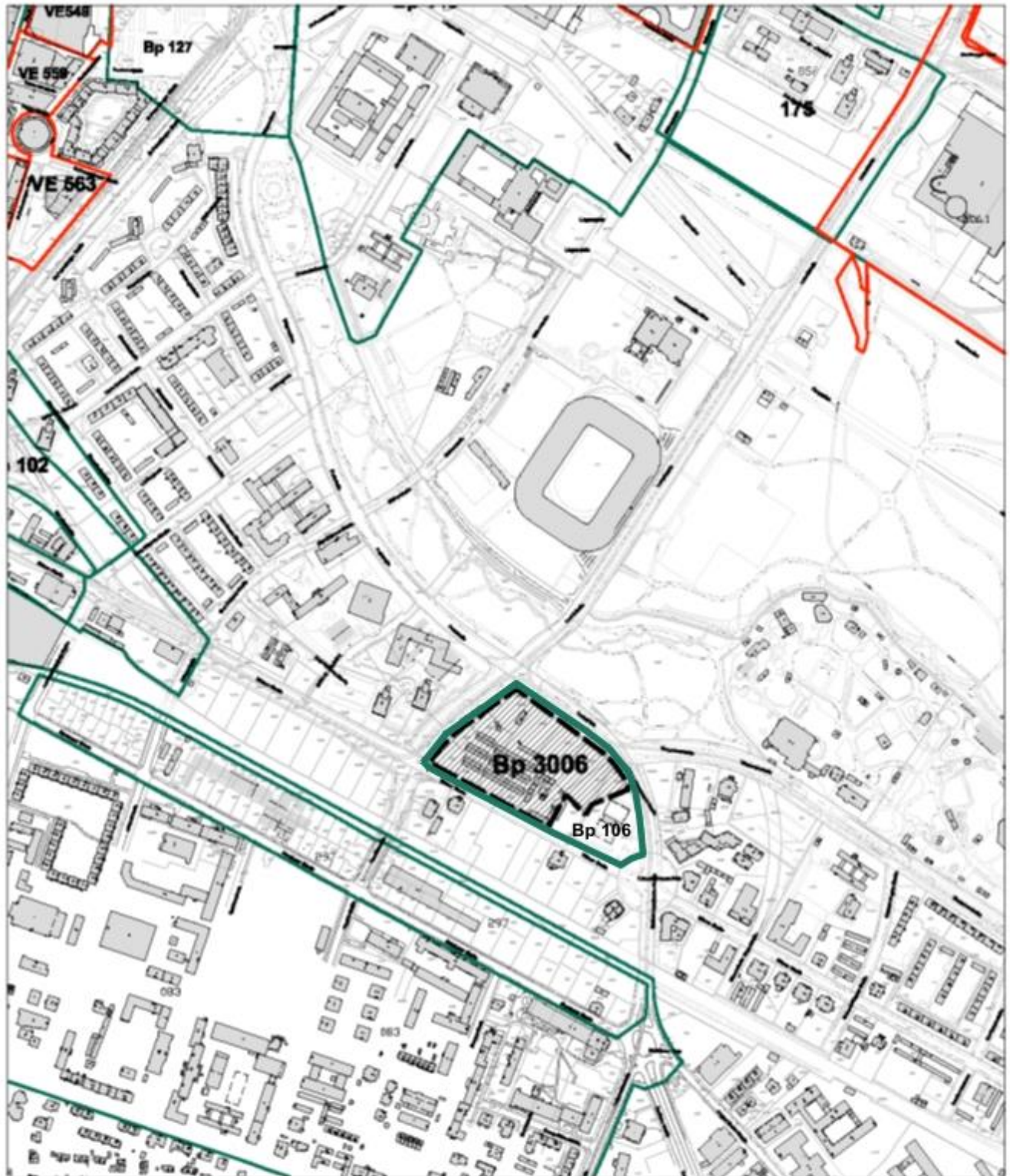
Gender Mainstreaming

Im vorliegenden Projekt sollen möglichst gleichwertige Lebensbedingungen für Frauen und Männer geschaffen und wie folgt auf individuelle Unterschiede und Lebenssituationen Rücksicht genommen werden:

- Das Vorhaben liegt innenstadtnah und zentral in der Nähe von Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs. Hierdurch wird es Menschen erleichtert sich ohne Auto fortzubewegen.
- Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in der Nähe von Wohnungen oder Arbeitsplätzen dienen der Sicherung der Nahversorgung.
- Parks und Grünanlagen in der Nähe der Wohnungen sind unmittelbar und schnell erreichbar.

Weitere detaillierte Aussagen mit besonderer Genderrelevanz können auf der Ebene der Bauleitplanung nicht getroffen werden. Spezifische bauliche Maßnahmen sind im Rahmen der Genehmigungs- und Ausführungsplanung zu beachten und zu realisieren. Besonders zu beachten ist dabei auch § 50 SächsBO (Barrierefreies Bauen).

Übersichtsplan



Herausgeber: Stadtplanungsamt

Stand: Datum

Kartengrundlage: Amt für Geodaten und Kataster

Anlagenverzeichnis:

Anlage 1 Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Beschlussvorlage für den Stadtrat zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger 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 Stadtrat vor.

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

Anlage 2 Bebauungsplan i. d. F. vom 22.Juni 2016, zuletzt geändert am 6. Februar 2018 bestehend aus 2 Blättern:
Blatt 1 – Rechtsplan M 1:500
Blatt 2 – Textliche Festsetzungen

Der Beschlussvorlage ist eine Verkleinerung beigefügt.

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

Anlage 3 Begründung und Umweltbericht zum Bebauungsplan i. d. F. vom 6. Februar 2018

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

Anlage 4 Zusammenfassende Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB

Dirk Hilbert