



Vorlage Nr.: V0658/10  
Datum:

## Vorlage

### **Beratungsfolge**

Dienstberatung der Oberbürgermeisterin	nicht öffentlich	zur Information
Ortsbeirat Altstadt	öffentlich	beratend
Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau	öffentlich	beschließend

**Zuständig: GB Stadtentwicklung**

### **Gegenstand:**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 695, Dresden-Altstadt II, Nahversorgungszentrum  
Straßburger Platz

hier: 1. Aufstellungsbeschluss vorhabenbezogener Bebauungsplan  
2. Grenzen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau beschließt, nach § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 12 BauGB für das Gebiet Straßburger Platz in Dresden-Altstadt II einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB aufzustellen. Dieser trägt die Bezeichnung: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 695, Dresden-Altstadt II, Nahversorgungszentrum Straßburger Platz.
2. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau beschließt den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entsprechend der Anlagen 1 und 2.

**bereits gefasste Beschlüsse:**

218-13-1990, Aufstellungsbeschluss zum B-Plan Nr. 58  
V3208-SB77-03, Billigung Rahmenplan Nr. 767, Straßburger Platz

**aufzuhebende Beschlüsse:**

**Finanzielle Auswirkungen:**

- HH-Stelle/Finanzposition:
- einmalige Kosten bzw. Ausgaben:
- laufende Kosten bzw. Ausgaben:
- zu erwartende Erträge bzw. Einnahmen zur Ausgabendeckung:
- jährliche Belastung bzw. Folgekosten gem. § 10 KomHVO:

**Begründung:**

**Planungserfordernis und planungsrechtliche Situation**

Für das in der Anlage 1 näher bezeichnete Gebiet soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden, um diesen Bereich städtebaulich zu entwickeln und neu zu ordnen.

Der Vorhabenträger Florana Grundstücksverwaltungs- und Immobilienverwertungs KG hat für das geplante Vorhaben am 11. März 2010 die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB beantragt.

Das vom Vorhabenträger geplante Vorhaben sieht die Errichtung eines Geschäfts- und Dienstleistungszentrums vor. Das geplante Nutzungskonzept des Vorhabenträgers beinhaltet in Summe die Einordnung von ca. 5.870 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche inklusive Dienstleistungen, ca. 660 m<sup>2</sup> Fläche für Gastronomie sowie ca. 2.500 m<sup>2</sup> Büro- und Gewerbefläche. Die vorgesehene Verkaufsfläche gliedert sich in eine Fläche für zwei großflächige Einrichtungen (Verbrauchermarkt mit ca. 1.670 m<sup>2</sup> sowie einen Elektromarkt mit 2.350 m<sup>2</sup>, die übrigen Einheiten sind kleinteilige Verkaufs- bzw. Dienstleistungseinrichtungen).

**Planungsrechtliche Beurteilung**

Ein derartiges Vorhaben ist nach derzeit gültigem Planungsrecht nach § 34 BauGB innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nicht zulässig.

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Landeshauptstadt Dresden (Teilflächennutzungsplan in den Stadtgrenzen vom 31. Dezember 1996) vom 10. Dezember 1998 ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Die geplante Entwicklung und Nutzung der Flächen innerhalb der Grenzen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Einrichtungen des Einzelhandels, Büros- und Dienstleistungen entsprechen dem Entwicklungsgebot aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes nach § 8 Abs. 2 BauGB.

Am 13. Dezember 1990 hat die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Dresden für einen größeren Planbereich den Aufstellungsbeschluss für ein Bauleitplanverfahren mit der Bezeichnung „Bebauungsplan Nr. 58, Dresden-Altstadt I Nr. 10, Fucikplatz“ gefasst.

Dieses Bauleitplanverfahren, das zur Sicherung der städtebaulichen Ziele durchgeführt werden sollte, ist an mehreren Stellen durch Überplanungen, z. B. durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 606 „Dresden Altstadt I, Straßburger Platz“ (Gläserne Manufaktur), den aktuellen Planungszielen angepasst worden.

Zur Klärung der städtebaulichen Situation gegenüber der gläsernen Manufaktur ist 2002 eine Ideenwerkstatt durchgeführt worden, deren Ergebnisse in den Rahmenplan Nr. 767 „Dresden-Altstadt I, Straßburger Platz“ mündeten. Der Rahmenplan Nr. 767 wurde durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau im Mai 2003 gebilligt. Städtebaulich interpretiert der Rahmenplan die ortstypische Quartiersbebauung.

### **Städtebauliche und örtliche Situation**

Der Straßburger Platz mit seiner Lage nahe der historischen Altstadt an der nordwestlichen Ecke des Großen Gartens stellt aus östlicher Richtung kommend einen ersten Auftakt zur Dresdner Innenstadt dar. Am Schnittpunkt zweier wichtiger Hauptverkehrsstraßen, dem radial in das Stadtzentrum führenden Straßenzug der Stübelallee/Grunaer Straße und der Lenéstraße/Güntzstraße bietet sich dieser Ort insbesondere für stadtteilbezogene Nutzungen an.

Die vorhandene städtebauliche Situation - teils bedingt durch den Rückbau der Wohngebäude Marschnerstraße 3 bis 13 - mit einem übergroßen Platzraum besitzt keine angemessene Maßstäblichkeit. Die Dimensionen der umgebenden Gebäude beziehen sich zwar auf diesen großen Maßstab, können sie jedoch im Sinne anziehender und attraktiver Stadträume nicht bewältigen. Nach dem Schließen des vorhandenen Einkaufsmarktes ist ein Defizit an Einrichtungen der wohnungsnahen Versorgung entstanden. Die vorhandenen großen Grünflächen stellen sich sehr undifferenziert dar und bieten wenig Aufenthaltsqualität.

Die Größe des Plangebietes umfasst ca. 1,5 ha. Es befindet sich in ca. 1,0 km Entfernung östlich der historischen Altstadt. Nördlich, östlich und westlich des Plangebietes befinden sich mit der Pirnaischen Vorstadt und der südlichen Johannstadt wichtige Wohngebiete.

Die städtebauliche Neuordnung dieses innerstädtischen Standortes und die damit einhergehende Wiedereingliederung in das Stadtgefüge erfordern die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Grundlagen für eine Entwicklung der brach gefallenen Flächen schaffen.

### **Ziele des Bebauungsplanes**

Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan stellt das Planungskonzept des Planungsbüros sgp Architekten + Stadtplanes BDA, Meckenheim dar (Anlage 3).

Dieses orientiert sich in seinen wesentlichen Grundzügen am Rahmenplan Nr. 767.

Unter Berücksichtigung des § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB werden mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes folgende Planungsziele angestrebt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für eine Entwicklung der brach gefallenen innerstädtischen Flächen.
- Planungsrechtliche Sicherung zur Realisierung der geplanten Nutzung als Nahversorgungszentrum, damit auch
- Stärkung der umliegenden Wohngebiete durch die Etablierung von Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen hauptsächlich für die wohnungsnaher Versorgung.
- Erhalt und Schaffung von qualitätvollen, gestalteten und nutzbaren Freiräumen, Arrondierung der bestehenden Platz- und Grünfläche.
- Herstellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Wiederherstellung der bis zur Güntzstraße durchgängigen Comeniusstraße.

Beim geplanten Vorhaben sowie dem vorgesehenen Plangebiet handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, welche mit dem vom Stadtrat am 19. April 2007 bestätigten Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Dresden übereinstimmt.

Damit stimmt das vom Vorhabenträger beabsichtigte Vorhaben mit den Stadtentwicklungs- und Planungszielen der Landeshauptstadt überein.

#### **Umweltverträglichkeit und Planverfahren**

Für diese Maßnahme der Innenentwicklung kann ein vorhabenbezogener Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, ohne Aufstellung eines Umweltberichtes (§ 2a BauGB), ohne der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind (§ 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB) und ohne zusammenfassende Erklärung nach § 10 Absatz 4 BauGB aufgestellt werden.

Der Schwellenwert der zulässigen Grundfläche i. S. des § 19 Absatz 2 Baunutzungsverordnung, d. h. eine Größe der Grundfläche von insgesamt 20.000 m<sup>2</sup>, wird durch das Vorhaben nicht erreicht (§ 13 a Absatz 1 Nr. 1 BauGB).

Des Weiteren wird durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter besteht nicht.

#### **Verfügbarkeit der Grundstücke**

Das Plangebiet besteht aus mehreren Grundstücken, welche sich im städtischen Eigentum bzw. in der Verfügbarkeit des Vorhabenträgers befinden. Parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen durch den Vorhabenträger und die Landeshauptstadt Dresden die erforderlichen Grundstückstausch- bzw. Grundstückskaufgeschäfte durchgeführt werden.

#### **Anlagenverzeichnis:**

- Anlage 1 Geltungsbereich
- Anlage 2 Verkleinerter Lageplan (Geltungsbereich)
- Anlage 3 Planungskonzept

Helma Orosz