



Vorlage Nr.: V0697/10
Datum:

Vorlage

Beratungsfolge

Dienstberatung der Oberbürgermeisterin	nicht öffentlich	zur Information
Ortsbeirat Neustadt	öffentlich	beratend
Ausschuss für Wirtschaftsförderung	nicht öffentlich	beratend
Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau	öffentlich	beschließend
Stadtrat	öffentlich	beschließend

Zuständig: GB Stadtentwicklung

Gegenstand:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 655, Dresden-Neustadt, Einkaufszentrum und Bürgerhaus am Albertplatz
hier:

1. Aufstellungsbeschluss vorhabenbezogener Bebauungsplan
2. Grenzen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
3. Billigung des Entwurfes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
4. Billigung der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurf
5. Durchführung des Beteiligungsverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurf

Beschlussvorschlag:

1. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau beschließt nach § 2 Abs. 1 i. V. m. § 12 Abs. 2 BauGB, für das Gebiet Königsbrücker Straße (Westseite)/Albertplatz/ Antonstraße (Nordseite) einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 Abs. 1 BauGB aufzustellen. Dieser trägt die Bezeichnung: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 655, Dresden-Neustadt, Einkaufszentrum und Bürgerhaus am Albertplatz.
2. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau beschließt den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entsprechend der Anlagen 1 und 2.

3. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau billigt den Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 655 Dresden-Neustadt, Einkaufszentrum und Bürgerhaus am Albertplatz, in der Fassung vom 2. August 2010 (Anlage 3).
4. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau billigt die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 2. August 2010 (Anlage 4).
5. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau beschließt, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 655, Dresden-Neustadt, Einkaufszentrum und Bürgerhaus am Albertplatz, nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 Alternative 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer von 1 Monat öffentlich auszulegen und nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 Alternative 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

bereits gefasste Beschlüsse:**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**

Der Vorhabenträger DresdenBau und Projektierungs GmbH hat am 12. Juli 2010 die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Abs. 2 BauGB beantragt.

Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Nachverdichtung, demzufolge soll er im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, ohne Aufstellung eines Umweltberichtes, ohne Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und ohne Umwelterklärung aufgestellt werden.

Die geplante Nutzung innerhalb der Grenzen des Bebauungsplans stimmt nicht mit der Darstellung im Flächennutzungsplan überein. Im Flächennutzungsplan ist der überwiegende Teil des Plangebiets als gemischte Baufläche dargestellt. Lediglich der Randbereich zur Königsbrücker Straße ist als gemischte Baufläche mit hohem Arbeitsstättenteil dargestellt. Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wird. Der Flächennutzungsplan wird nach Rechtskraft des Bebauungsplans im Wege der Berichtigung angepasst.

Umweltsituation/Umweltschutz

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll den Vorschriften des § 1 a BauGB Rechnung getragen werden, indem mit der angestrebten Entwicklung insbesondere eine Nachverdichtung bzw. Wiedernutzbarmachung von brach gefallen Flächen verfolgt wird.

Um den Maßgaben einer nachhaltigen und umweltgerechten Planung zu folgen und dies zu dokumentieren, werden Aussagen zu umweltrelevanten Sachverhalten, wie

- Erhalt von Großgrün, Bepflanzung mit Bäumen, Dach- und Fassadenbegrünung
- Artenschutz
- Altlasten
- Immissionsschutz

getroffen.

Umweltverträglichkeitsprüfung

Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 1 Nr. 18.8 zum UVPG hat ergeben, dass keine UVP erforderlich ist.

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

Form des Beteiligungsverfahrens

Die Öffentlichkeit wurde am 8. Juni 2010 im Ortsamt Neustadt über das Vorhaben informiert. Das förmliche Beteiligungsverfahren erfolgt nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 in Anwendung des § 13 Abs. 2 Nr. 2 Alternative 2 in Form der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer von 1 Monat. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt und in Anwendung des § 13 Abs. 2 Nr. 3 Alternative 2 BauGB um ihre Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB gebeten.

Örtliche Situation

Das ca. 1 ha große Plangebiet befindet sich innerhalb des Ortsamtsbereiches Neustadt, etwa 1 km vom Stadtzentrum entfernt.

Das Plangebiet liegt westlich des Gründerzeitviertels der Äußeren Neustadt unmittelbar angrenzend an den sogenannten 26er Ring. Signifikant für diesen Standort ist das elfgeschossige Hochhaus unmittelbar am Albertplatz. Dieses unter Denkmalschutz stehende Gebäude war über einen langen Zeitraum Verwaltungsstandort der Dresdner Verkehrsbetriebe AG. Die dazugehörige Freifläche wurde als Betriebshof bzw. nach der Nutzungsaufgabe zeitweilig als Abstellfläche für Gebrauchtwagen genutzt. Nunmehr liegt das gesamte Areal brach. Weiterhin bemerkenswert ist der ebenfalls unter Denkmalschutz stehende artesische Brunnen an der Antonstraße, der eine Wasserentnahmestelle am Albertplatz außerhalb des Geltungsbereichs speist.

Durch die Lage am Einmündungsbereich der Königsbrücker Straße und der Antonstraße in den Albertplatz befindet sich das Plangebiet an zentralen Hauptverkehrsachsen der Neustädter Innenstadt.

Die Bebauung der angrenzenden Gebiete stellt sich heterogen dar. Südlich des Plangebiets (Südseite Antonstraße) setzt sich die lockere durchgrünte Einzelhausbebauung des Neustädter Grünrings fort, während die nördlich und westlich gelegenen Bereiche (Westseite Königsbrücker Straße/Stetzscher Straße/Turnerweg) durch historische Einzelhausstruktur einerseits und durch zumeist ungeordnete gewerbliche Baustrukturen unterschiedlicher Größe und Form andererseits geprägt werden. Auf der dem Plangebiet gegenüberliegenden Ostseite der Königsbrücker Straße befindet sich eine sechsgeschossige Wohnzeile in geschlossener Bauweise. Die Nutzungsstruktur des Umfeldes ist durch Wohn- und nicht störende gewerbliche Nutzungen gekennzeichnet.

Ziele des Bebauungsplans

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

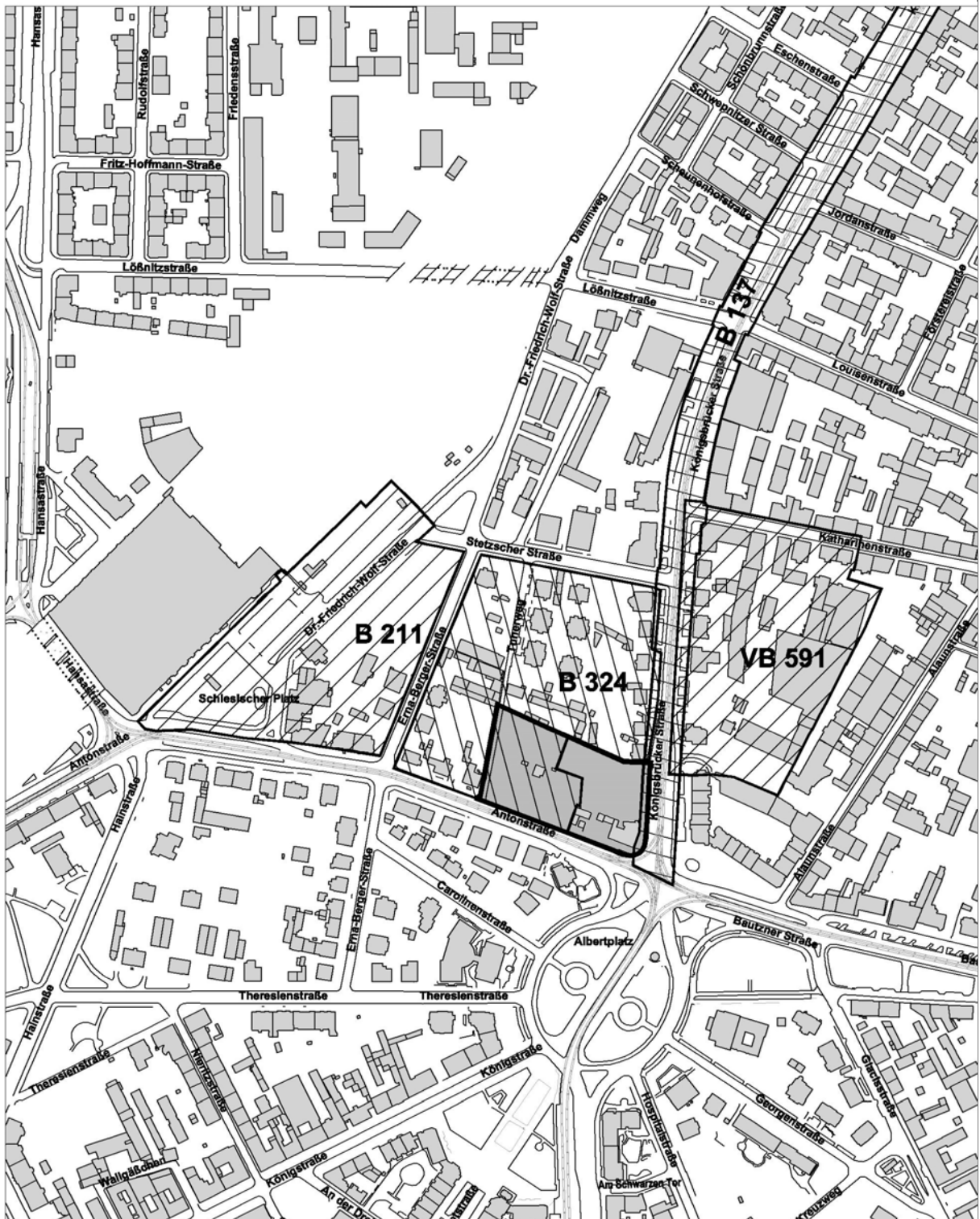
- Revitalisierung einer innerstädtischen Brachfläche und Sanierung des Einzeldenkmals Antonstraße 2 a (Hochhaus)
- Neubebauung in Form von Würfelhäusern (in Anlehnung an die Baukörperstruktur der Umgebung) mit Verbindungsflächen
- Herstellung einer städtebaulich attraktiven Verbindung zwischen Albertplatz und Schlesischem Bahnhof/Bahnhof Neustadt und eines zentralen Eingangsbereiches an der Antonstraße.

Schwerpunkt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Sanierung des denkmalgeschützten Hochhauses und die damit verbundene Umnutzung als Bürgerhaus. Weiteres Planungsziel ist die Errichtung eines Einkaufszentrums.

Folgende Nutzungen sind geplant:

- Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche von maximal 7.000 m² (davon zwei großflächige Verkaufseinrichtungen)
- Dienstleistungen und Gastronomie
- kulturelle Nutzungen (z. B. Stadtbibliothek, Bürgeretagen, Galerien, Ateliers)
- Einrichtungen für soziale und sportliche Zwecke
- (Außen-) Gastronomie (u. a. Sky Lounge im Hochhaus)
- Büros und Verwaltungsräume
- unterirdische Garage in 2 Ebenen mit bis zu 450 Stellplätzen

Anlage zur Vorlagenbegründung - Übersichtsplan:



Anlagenverzeichnis:

- Anlage 1 Geltungsbereich
- Anlage 2 Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs
- Anlage 3 Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan i. d. F. vom 2. August 2010
bestehend aus 5 Blättern
- Blatt 1 – Rechtsplan
 Blatt 2 – Rechtsplan
 Blatt 3 – Vorhabenplan
 Blatt 4 – Vorhabenplan
 Blatt 5 – Erschließungsplan

Der Beschlussvorlage ist eine Verkleinerung des Entwurfes beigelegt.

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

- Anlage 4 Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurf

Die Anlagen zur Begründung des Bebauungsplan-Entwurfs liegen während der Ausschusssitzung zur Einsicht aus.

Helma Orosz