

Vorlage Nr.: V2884/19
Datum: 5. März 2019

Vorlage

Beratungsfolge	<i>Plandatum</i>		
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	26.02.2019	nicht öffentlich	zur Information
Ältestenrat	04.03.2019	nicht öffentlich	beratend
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften	27.03.2019	nicht öffentlich	1. Lesung (beschließendes Gremium)
Stadtbezirksbeirat Cotta	04.04.2019	öffentlich	beratend
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften	17.04.2019	öffentlich	beschließend

Zuständig: GB StadtentwBauVerkLieg

Gegenstand:

Bebauungsplan Nr. 3047, Dresden-Cotta Nr. 3, Alt-cotta
hier:

1. Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan
2. Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Beschlussvorschlag:

1. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften beschließt nach § 2 Abs. 1 BauGB für das Gebiet Dresden-Alt-cotta einen Bebauungsplan nach § 8 f. BauGB aufzustellen. Dieser trägt die Bezeichnung: Bebauungsplan Nr. 3047, Dresden-Cotta Nr. 3, Alt-cotta.
2. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften beschließt die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes entsprechend den Anlagen 1 und 2.

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:

Folgkosten 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:**Planungserfordernis und planungsrechtliche Situation**

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

Der Platzbereich Altcotta wurde Ende des 19. Jahrhunderts angelegt. Aus Richtung Süden münden die Lübecker Straße und die Hebbelstraße sowie aus Richtung Norden die Cossebauder Straße in den Platz. Ergänzend tangiert in West-Ostrichtung verlaufend die Tonbergstraße die nördliche Platzseite.

Der Stadtraum rund um den Platz Altcotta ist heute heterogen geprägt und wirkt in seiner derzeitigen Anmutung ungeordnet. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt besitzt der Platz keine ablesbare räumliche Fassung bedingt durch eine Vielzahl an Brachflächen.

Markant und weithin sichtbar sind das Rathaus Cotta, welches im Stil der Neorenaissance errichtet wurde und das von Hans Erlwein geplante Gymnasium Cotta.

Wesentlich zur Anmutung des Platzes Altcotta trägt der getrennt durch die Raimundstraße errichtete Einzelhandelsstandort „Zum Frosch“ bestehend aus einem zweigeschossigen Gebäude in T-Form mit gastronomischer Nutzung sowie angelagertem eingeschossigen Gebäude mit einem Discountmarkt bei. Der Bereich befindet sich nicht in einem Versorgungsbereich gemäß Zentrenkonzept 2007. Vielmehr befindet sich dieser im Kerneinzugsbereich des zentralen Versorgungszentrums Wohnnahes Zentrum (WZ) Warthaer-/Cossebauder Straße, der die Grundversorgung für die Einwohner/-innen im Einzugsbereich in qualitativ und quantitativ angemessener Weise sichert.

Um Szenarien für eine mögliche städtebauliche Entwicklung des Platzes Altcotta und seines Umfeldes aufzuzeigen, hat das Stadtplanungsamt im Jahr 2016/2017 ein Gutachterverfahren zur Erarbeitung einer städtebaulichen und freiraumplanerischen Konzeption für das Gebiet durchgeführt. Durch das Gutachtergremium wurde die Arbeit des Büros F29 Architekten einstimmig zur Weiterbearbeitung empfohlen. Die Arbeit wurde als sehr sorgfältiger und gelungener Beitrag mit räumlich richtigen Setzungen bewertet. Der Entwurf überzeugte einerseits durch die klare Fassung von Räumen mit einer ruhigen städtebaulichen Figur und andererseits durch den angemessenen städtischen Charakter mit Setzung eines kraftvollen Abschlusses zur Platzfläche Altcotta. Des Weiteren wurde die hohe Freiraumqualität sowohl für die privaten, halböffentlichen und öffentlichen Bereiche explizit gewürdigt.

Um die ausgewählte städtebauliche Lösung weiterzuentwickeln und zu sichern, ist im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

Der östliche Plangebietsbereich, der peripher zum Fließgewässer Weißeritz verläuft, befindet sich innerhalb der mit Datum vom 3. August 2017 planfestgestellten Verkehrsanlage – Planvorhaben B 170, Äußerer Stadtring West, Hauptabschnitt 1.

Die Festsetzungen innerhalb der Grenzen des Bebauungsplanes sollen im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes in den Grenzen des Plangebiets entwickelt werden.

Örtliche Situation

Das Plangebiet liegt ca. 4 km westlich der Dresdner Innenstadt in der Gemarkung Dresden-Cotta. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 6 ha.

Im Osten wird Altcotta durch die Vereinigte Weißeritz begrenzt. Parallel zur Vereinigten Weißeritz, außer im unmittelbaren Plangebiet, verläuft auf beiden Uferseiten das Emerich-Ambros-Ufer als stark frequentierte Verkehrsachse. In diesem Zusammenhang wurde ein Planfeststellungsverfahren durchgeführt, sodass der Straßenzug zukünftig auch am südlichen Weißeritzufer bis zum Flügelweg geführt wird. Somit wird sich die Verkehrsführung im Gebiet, insbesondere auf der Lübecker Straße und Tonbergstraße wesentlich ändern.

Im Geltungsbereich befinden sich Haltestellen der Dresdner Verkehrsbetriebe (DVB). Die Haltestelle Rathaus Cotta ist ein Straßenbahnhaltepunkt der Linie 12. Des Weiteren erschließen den Stadtteil die Buslinien 70 und 80. Der S-Bahnhaltepunkt Dresden-Cotta ist in 10 Minuten zu Fuß erreichbar.

Der zentrale Platz Altcotta wird derzeit durch die karge, grüne Verkehrsinsel mit dreieckiger Grundfläche geprägt. An diese schließt sich in östlicher Richtung der Einzelhandelskomplex „Zum Frosch“ an. Kundenparkplätze und Anlieferung befinden sich östlich hinter dem Discountmarkt.

Das Gymnasium Cotta schließt sich im Norden, getrennt durch die Tonbergstraße, an den Platz an. Das Gebäude entstand als Schulgebäude nach den Entwürfen von Hans Erlwein zwischen 1903 und 1911 und war damals die größte Volksschule Sachsens. Die Schule wurde im 2. Weltkrieg beschädigt und danach vereinfacht wiederaufgebaut. Die Gesamtanierung des Schulgebäudes ist gemäß Vorlage V1980/17 ab 2020 vorgesehen. Unmittelbar zwischen dem Schulgebäude und der Turnhalle befinden sich inselartig mehrere private Grundstücke mit freistehenden Einzelgebäuden, teils ruinös bzw. stark sanierungsbedürftig.

Weiter in westlicher Richtung im Eckbereich Cossebauder Straße und Tonbergstraße befindet sich die Bibliothek Cotta und damit die Leiteinrichtung für den Bibliotheksverbund West der Dresdner Stadtbibliotheken.

An der westlichen Platzseite entlang der Hebbelstraße setzt eine denkmalgeschützte viergeschossige Wohnblockbebauung an. Entlang der Leutewitzer Straße erstreckt sich ein Wohnblock aus den 1930iger Jahren.

Markantester Punkt im Bearbeitungsgebiet ist das denkmalgeschützte Rathaus Cotta, welches sich im südlichen Teil an der Lübecker Straße befindet. Dem Rathaus gegenüber liegt ein Privatgrundstück mit Einfamilienwohnhaus (Flachbau).

Das dahinterliegende Grundstück, ehemals eine Kleingartenanlage, wird derzeit noch durch die Landestalsperrenverwaltung als Baustelleneinrichtung genutzt. Es ist jedoch als Ausgleichsfläche für den Neubauabschnitt B 170, Hauptabschnitt 1, Emerich-Ambros-Ufer ausgewiesen.

Der öffentliche Raum im Plangebiet weist insgesamt eine eingeschränkte Aufenthaltsqualität sowie gestalterische Defizite auf.

Ziele des Bebauungsplanes

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

- Entwicklung eines funktionsgemischten Quartiers der kurzen Wege im Sinne der europäischen Stadtbaukultur
- Aktivierung unterschiedlicher Entwicklungskerne für Wohnungsbau mit ergänzenden Nahversorgungseinrichtungen, Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sowie Dienstleistungsgebäuden
- Schließung der offenen Stadträume durch Wiederherstellung von wichtigen Raumkanten
- Definieren von Bebauung freizuhaltenden Bereichen
- Aufwertung der öffentlichen Räume durch eine Stärkung und bessere Vernetzung der Grün- und Freiflächen und damit eine Erhöhung der Aufenthaltsqualität
- Verbesserung der Verkehrssituation und damit Erhöhung der Verkehrssicherheit am Platz Altcotta

- Berücksichtigung des Integrierten Energie- und Klimaschutzkonzepts 2030 – Dresden auf dem Weg zur energieeffizienten Stadt. Die Berücksichtigung im Planverfahren und der Umsetzung soll dafür sorgen, dass Dresden auch langfristig eine attraktiver Wohn- und Wirtschaftsstandort mit einer preiswerten, sicheren und umweltverträglichen Energieversorgung ist.

- Berücksichtigung des Gender Mainstreaming bzw. des Ansatzes der Geschlechtergerechtigkeit Ziel der Planung soll sein, für gleichwertige Lebensbedingungen aller Menschen Sorge zu tragen.

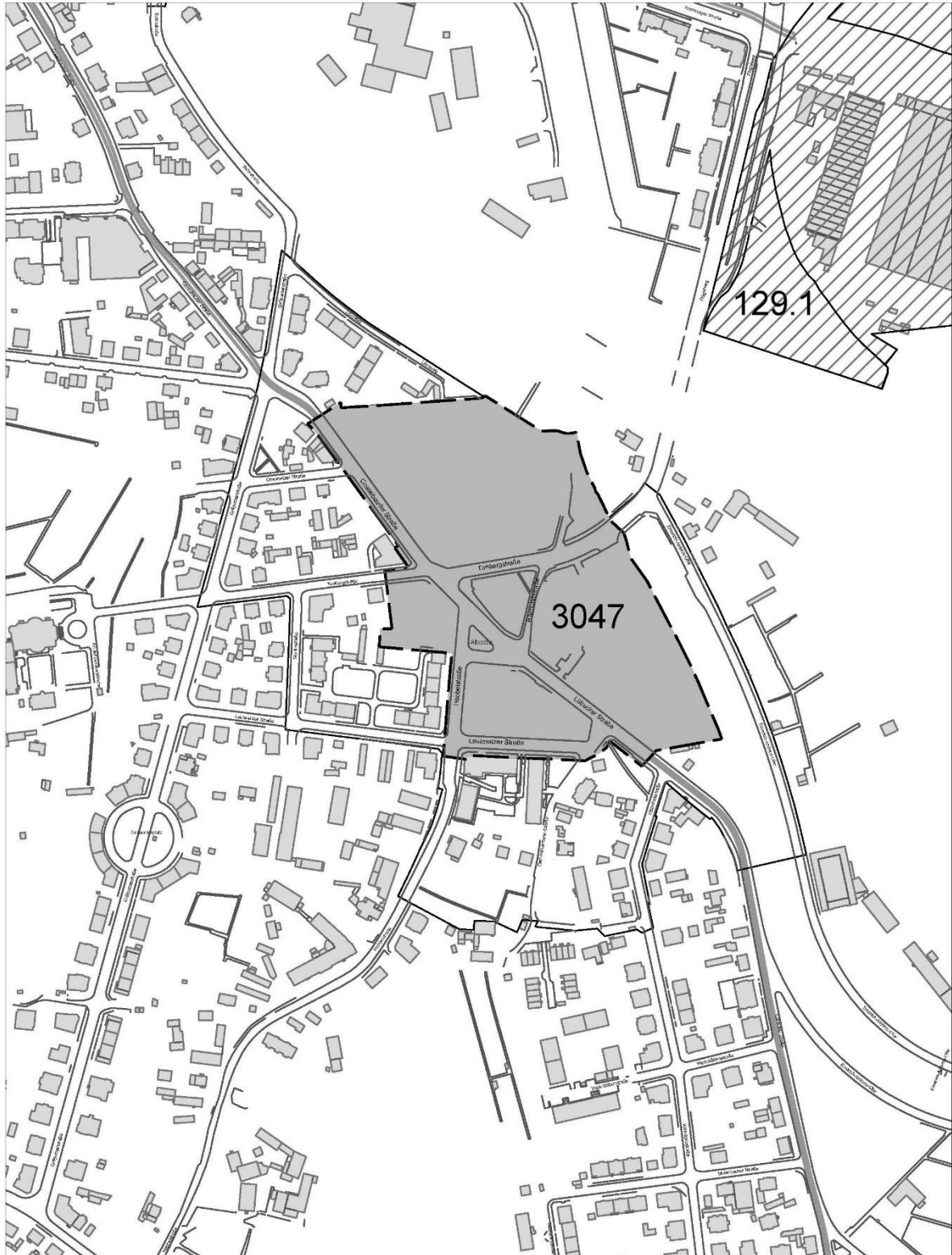
Umweltsituation

Die Behörden werden bei der Festlegung des Untersuchungsrahmens und des Detaillierungsgrades der Umweltprüfung frühzeitig konsultiert. Die Belange werden entsprechend ihres Gewichts und ihrer Bedeutung in der nachfolgenden Planung berücksichtigt und eingestellt.

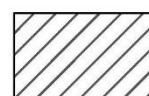
Bei den zu beplanenden Flächen handelt es sich zum einen um bebaute Flächen und darüber hinaus auch um einen erheblichen Anteil an Brachflächen.

Das Plangebiet ist erhöhten Lärmimmissionen durch den Kfz-Verkehr ausgesetzt. Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind erhöhte Anforderungen an den Schallschutz zu stellen. Im Rahmen der Planung sind besonders bei sensiblen Nutzungen (z. B. Wohnbebauung) die Immissionsbelastungen zu ermitteln und Schutzmaßnahmen abzuleiten.

Übersichtsplan



Legende Übersichtsplan



Bebauungspläne

Herausgeber: Stadtplanungsamt
Stand: November 2018
Kartengrundlage: Amt für Geodaten und Kataster

Anlagenverzeichnis:

Anlage 1 Geltungsbereich

Anlage 2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Der Beschlussvorlage ist eine Verkleinerung des Planes beigefügt.

Die zum Beschluss stehende Planunterlage liegt zur Sitzung des Ausschusses im Original M 1 : 1000 vor.

Dirk Hilbert