

Vorlage Nr.: V2893/19  
Datum: 17.04.2019

## Vorlage

<b>Beratungsfolge</b>	<i>Plandatum</i>		
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	12.03.2019	nicht öffentlich	zur Information
Ältestenrat	25.03.2019	nicht öffentlich	beratend
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften	17.04.2019	nicht öffentlich	1. Lesung (federführend)
Stadtbezirksbeirat Plauen	07.05.2019	öffentlich	beratend
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften	15.05.2019	öffentlich	beschließend

**Zuständig: GB StadtentwBauVerkLieg**

### Gegenstand:

Bebauungsplan Nr. 3048, Dresden-Altstadt II Nr. 32, Budapester Straße/Zwickauer Straße

hier:

1. Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan
2. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
3. Durchführung eines vereinfachten Verfahrens

### Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt nach § 2 Abs. 1 BauGB, für das Gebiet zwischen Budapester Straße und Zwickauer Straße einen Bebauungsplan nach § 8 f. BauGB aufzustellen.  
Dieser trägt die Bezeichnung: Bebauungsplan Nr. 3048, Dresden-Altstadt II Nr. 32, Budapester Straße/Zwickauer Straße.
2. Der Stadtrat beschließt die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes entsprechend den Anlagen 1 und 2.
3. Der Stadtrat beschließt nach § 13 BauGB, ein vereinfachtes Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 3048, Dresden-Altstadt II Nr. 32, Budapester Straße/Zwickauer Straße, durchzuführen.

**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:**

**Lage des Plangebiets/örtliche Situation**

Das ca. 22 ha große Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt. In Verlängerung der Budapester Straße erreicht man über den Dippoldiswalder Platz sowie den Dr. Külz-

Ring das Stadtzentrum (Altmarkt) nach ca. 1,2 km. Das Areal befindet sich am nordwestlichen Rand des Stadtbezirkes Plauen. Der Geltungsbereich umfasst Flächen zwischen der Budapester Straße (mit Ausnahme der zwei Studentenwohnheime Budapester Straße 22 und 24), der Nossener Brücke und dem Bahngelände nordwestlich der Zwickauer Straße und Feldschlößchenstraße.

Das Gebiet blickt auf eine lange Tradition als Gewerbeareal zurück. Bereits 1878 als solches ausgewiesen, siedelten sich hier zahlreiche, namhafte Industriebetriebe an. Bekannte Unternehmen waren u. a. die Firmen Koch & Sterzel (Röntgentechnik), Richard Greiling (Zigaretten), Seelig & Hille („Teekanne“) sowie die Chemische Fabrik Karl August Lingners.

Obwohl vor allem im nördlichen Teil der Zwickauer Straße erhebliche Zerstörungen durch die Bombenangriffe von 1945 zu verzeichnen waren, blieb das Areal auch in der Nachkriegszeit wichtiges Industrie- und Gewerbegebiet.

Erwähnenswert sind u. a. die Bau Union Süd (später VEB Autobahnbaukombinat), die „Tabak-Uni“ (bis 1945 „Universelle“) sowie weitere Betriebe des Maschinenbaus und der Nahrungs- und Genussmittelindustrie. Nach 1990 wurde eine größere Anzahl von Betrieben geschlossen, so dass ein nicht unerheblicher Leerstand und einsetzender baulicher Verfall zu verzeichnen waren. Auch in den vergangenen Jahren konnte nur eine zögerliche Entwicklung verzeichnet werden.

Während sich die Budapester Straße im nördlichen Abschnitt durch eine relativ robuste Bebauung auszeichnet (Agentur für Arbeit, Job-Center, Hotel, Gastronomie im Kulturdenkmal Budapester Straße 32), weist der südlich gelegene Bereich der Budapester Straße mindergenutzte Flächen und kleinteiligere, zum Teil provisorische Baulichkeiten auf (Kfz-Handel, Kfz-Werkstätten, Spielhalle etc.). Das Quartier zwischen der Budapester Straße/Nossener Brücke/Zwickauer Straße/Glauchauer Straße liegt seit dem Abbruch eines Gewerbekomplexes in den 1990-er Jahren brach. Die Zwickauer Straße wird durch sehr unterschiedliche Bebauungsstrukturen geprägt. Diese reichen von Garagenzeilen bis zu imposanten Kulturdenkmälern (z. B. Zwickauer Straße 27 und 46). Neben den zum Teil noch unsanierten Bestandsgebäuden etablierten sich in der Vergangenheit nur zögerlich Neubauten (Zwickauer Straße 12 und 12a, Henriette-Heber-Straße 6). In diesem Gebiet sind sowohl dem Gebietscharakter entsprechende Gewerbebetriebe, wie z. B. Fisch-Produktionsstätten einschließlich Gastronomie und Werksverkauf, Abschleppservice, Postverteilzentrum, Großhandel, Pensionen, Büros, als auch in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässige Nutzungen, wie z. B. Wohnungen für Betriebsinhaber und soziale Einrichtungen (Dresdner Tafel), angesiedelt. Bereits seit dem Jahr 2000 existiert in dem Gebäude Zwickauer Straße 38 ein Bordell, ein weiteres wurde am Standort Zwickauer Straße 1a genehmigt.

Sowohl das Bahngelände der Bahnlinie Dresden Hauptbahnhof-Abzweig Werdau im Nordwesten und Nordosten als auch die Budapester Straße im Südosten sowie die Nossener Brücke im Südwesten grenzen das Gebiet deutlich und weiträumig von anderen Siedlungsbereichen ab. Weder die Wohnbebauung in Form von Zeilenbauten auf der Südostseite der Budapester Straße noch die Bürogebäude südwestlich der Nossener Brücke bzw. das Nebeneinander von überwiegend wohngenutzten Gebäuden und Bürogebäuden im Kreuzungsbereich der Nürnberger Straße und Chemnitzer Straße stehen mit dem Plangebiet in Verbindung bzw. haben Auswirkungen auf dieses.

### **Planungserfordernis/planungsrechtliche Situation**

Seit einiger Zeit ist in dem Gebiet eine positive Trendwende zu verzeichnen. So etabliert sich gegenwärtig z. B. an der Zwickauer Straße 40 bis 60, einem sehr großen Gebäudekomplex, in Verbindung mit einer schrittweisen Sanierung des Gebäudebestandes, ein neues Technologiezentrum. Weitere Hochtechnologieunternehmen wie auch Institute der Technischen Universität Dresden sollen folgen. Des Weiteren befinden sich im Gebiet mit dem Job-Center, der Dresdner Tafel sowie einem Kletterzentrum Einrichtungen, die sowohl von Arbeitssuchenden und Hilfsbedürftigen als auch von Jugendlichen und Kindern aufgesucht werden.

Gleichzeitig wurden vor allem für leerstehende Baulichkeiten Anfragen zur Ansiedlung von Vergnügungsstätten (Spielhallen) und Bordellen an die Landeshauptstadt gerichtet. Für das in der Anlage 1 zur Beschlussvorlage näher bezeichnete Gebiet soll deshalb ein einfacher Bebauungsplan aufgestellt werden, um die Entwicklung als anspruchsvolles Gewerbegebiet zu unterstützen und in diesem Bereich städtebauliche Fehlentwicklungen durch den Ausschluss bestimmter Nutzungen zu verhindern.

Das Verfahren soll als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB geführt werden, da durch die Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes im nicht beplanten Innenbereich der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab (§ 34 BauGB) nicht wesentlich verändert wird.

Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit und der Behörden kann nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen werden. Des Weiteren wird nach § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), von dem Umweltbericht (§ 2 a BauGB) und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung (§ 10 a Abs. 1 BauGB) abgesehen.

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

### **Ziele des Bebauungsplanes**

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

- bauplanungsrechtliche Steuerung und Verhinderung von Umwandlungsprozessen hinsichtlich der in Gewerbegebieten nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetriebe sui generis sowie der nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten
- Vermeidung des Trading-down-Effektes durch die Ansiedlung weiterer Bordelle und Vergnügungsstätten
- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Berücksichtigung des Gender Mainstreaming bzw. des Ansatzes der Geschlechtergerechtigkeit mit dem Ziel, für gleichwertige Lebensbedingungen aller Geschlechter Sorge zu tragen

Zur Gewährleistung dieser Ziele sollen mit den entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplanes

- Vergnügungsstätten und
- Gewerbebetriebe sui generis

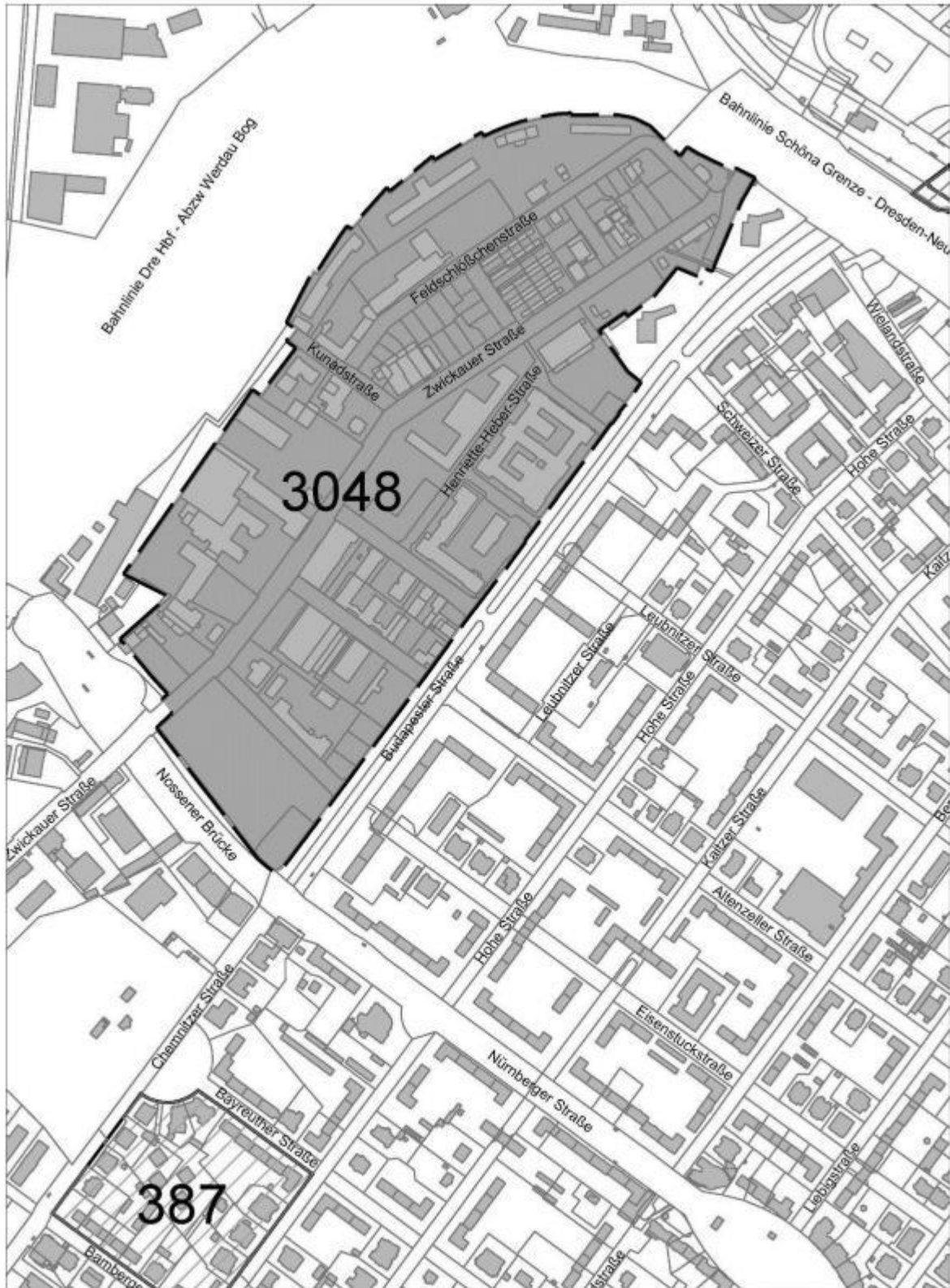
als Nutzungen ausgeschlossen werden.

Im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen nach § 34 BauGB, § 30 Abs. 3 BauGB.



### **Umweltsituation / Umweltschutz**

Das Plangebiet und die Umgebung werden mit wenigen Ausnahmen weitgehend durch versiegelte, bebaute bzw. baulich genutzte Bereiche dominiert. Da der Bebauungsplan lediglich die zulässige Nutzungsart in Bezug auf Vergnügungsstätten und Gewerbebetriebe sui generis beschränkt, hat er keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Umweltsituation im Plangebiet. Mit Verweis auf § 13 BauGB ist von einer separaten Umweltprüfung abzusehen.

## Übersichtsplan



## Legende Übersichtsplan

 Bebauungsplan Nr. 3048  
 Dresden-Altstadt II Nr. 32  
 Budapester Straße/Zwickauer Straße

 angrenzende  
 Bebauungspläne

Herausgeber: Stadtplanungsamt  
 Stand: Dezember 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 : 2000 vor.

Dirk Hilbert