

Vorlage Nr.: V0685/20
Datum: 28. Dezember 2020

Vorlage

Beratungsfolge	<i>Plandatum</i>		
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	22.12.2020	nicht öffentlich	zur Information
Ältestenrat	11.01.2021	nicht öffentlich	beratend
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften	03.02.2021	nicht öffentlich	1. Lesung (beschließendes Gremium)
Stadtbezirksbeirat Neustadt	22.02.2021	öffentlich	beratend
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften	10.03.2021	öffentlich	beschließend

Zuständig: GB StadtentwBauVerkLieg

Gegenstand:

Bebauungsplan Nr. 3029, Dresden-Neustadt Nr. 43, Ehemaliger Gleisbogen Hansastrasse

hier:

1. Änderung des Geltungsbereiches
2. Billigung der Abwägung
3. Billigung des Entwurfs zum Bebauungsplan
4. Billigung der Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf
5. Durchführung des Beteiligungsverfahrens zum Bebauungsplan-Entwurf

Beschlussvorschlag:

1. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften beschließt nach § 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3029, Dresden-Neustadt Nr. 43, Ehemaliger Gleisbogen Hansastrasse entsprechend den Anlagen 1 und 2 zu ändern.

2. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften nimmt zur Kenntnis, dass die frühzeitige Unterrichtung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB stattgefunden hat.
3. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften nimmt zur Kenntnis, dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde.
4. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften billigt den Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 3029, Dresden-Neustadt Nr. 43, Ehemaliger Gleisbogen HansasträÙe in der Fassung vom 3. Dezember 2020 (Anlage 2).
5. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften billigt die Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 3. Dezember 2020 (Anlage 3).
6. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften beschließt, den Bebauungsplan Nr. 3029, Dresden-Neustadt Nr. 43, Ehemaliger Gleisbogen HansasträÙe 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 mindestens 30 Tagen 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:

V1905/17 vom 29. November 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 (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:

Örtliche und planungsrechtliche Situation

Mit Beschluss V1905/17 vom 29. November 2017 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3029, Dresden-Neustadt Nr. 43, Ehemaliger Gleisbogen HansasträÙe mit dem Ziel einer städtebaulichen Neuordnung der überwiegend brachliegenden Flächen beschlossen. Der ehemalige räumliche Geltungsbereich ist

in der Anlage 1 abgebildet und umfasste sowohl die Baufelder der Großenhainer Str. 3 bis 7 sowie auch das Baufeld HansasträÙe 8.

Nach aktuellem Stand sind für die Flächen der Großenhainer Straße 3 bis 7 zwei große gewerbliche Bauvorhaben geplant und die Genehmigungsfähigkeit nach § 34 BauGB hergestellt. Ein entsprechendes Planungserfordernis ist im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB somit für diesen Teilbereich nicht mehr gegeben.

Aufgrund dieses Sachverhaltes wird beabsichtigt, die weitere Planung auf den relevanten östlichen Teilbereich der HansasträÙe 8 zu beschränken. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung kann allein mit der Anwendung der §§ 34 ff. BauGB für diesen Teilbereich jedoch nicht hinreichend gesichert werden, sodass auch weiterhin ein Planungserfordernis im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB für diesen Teilbereich gegeben ist.

Geltungsbereichsänderung

Der in Folge geänderte Geltungsbereich ist der Anlage 2 zu entnehmen und umfasst mit den Flurstücken 1574/16, 1574/18, 1574/26, 1574/56 der Gemarkung Dresden-Neustadt eine Fläche von ca. 1,7 ha. Im Norden wird das Plangebiet durch die Wohnbebauung an der Lößnitzstraße sowie im Folgenden die Lößnitzstraße selbst begrenzt. Es umfasst den stillgelegten Lokschuppen, welcher mit seiner verlängerten Ostseite das Plangebiet von den verbleibenden Bahnbetriebsflächen abgrenzt. Im Süden wird das Plangebiet durch den ehemaligen Bahndamm und im Westen durch die HansasträÙe begrenzt.

Planungskonzept

Städtebauliches Konzept

Aufgrund der exponierten Lage des Standortes an zwei bedeutenden Verkehrsadern erwächst ein hoher gestalterischer Anspruch im Hinblick auf die zu entwickelnde städtebauliche Figur aber auch die architektonische Ausprägung. Die zukünftigen Vorhaben sollen sich in den Kontext der Bestandssituation, charakterisiert durch insbesondere die gründerzeitliche Bebauungstypologie in Parzellenstruktur aber auch die bahnbetriebsseitige Vorprägung harmonisch einfügen.

Zur Qualifizierung des städtebaulichen Konzeptes wurde für den östlichen Teilbereich in Einbeziehung von einer kleineren westlich der HansasträÙe gelegenen Teilflächen ein Werkstattverfahren (2018/2019) mit fünf Architekturbüros durchgeführt. Der Entwurf des Büros TSSB Architekten.ingenieure überzeugt durch seine städtebaulichen Aspekte und soll als Grundlage für den Bebauungsplan dienen (vgl. auch Anlage 3; Teil B).

Der Standort ist geprägt durch die ehemalige Nutzung als Gleisbogen. Auf dieser Grundlage basiert das städtebauliche Entwurfskonzept, welches ein neues „Bogenviertel“ schafft und durch das Abtragen des vorhandenen Bahndammes das neue Quartier mit der Umgebung besser vernetzt. Grundsätzlich ist die Entwicklung einer vielfältigen Nutzungsstruktur aus bürgerfreundlichen öffentlichen Räumen, familienfreundlichem Wohnumfeld sowie gewerblichen und sonstigen Nutzungen zur Schaffung eines urbanen Gebietes mit insgesamt ca. 215 Wohnungen vorgesehen, wobei insbesondere im inneren Quartiersbereich auch eine Dominanz der Wohnnutzung denkbar ist.

Charakteristisch für die unmittelbare Umgebung sind die gründerzeitlichen Blockrandquartiere mit kleinteiliger Parzellenstruktur. Diese sind hinsichtlich der Gebäudetiefen und Gebäudehöhen maßstabsbildend für die bauliche Ausformung des neuen Viertels. Dabei werden die Raumkanten und Baufluchten entlang der Hansa- und der Lößnitzstraße fortgeführt. Die neuen Blockstrukturen lassen, in Anlehnung an die Umgebungsbebauung, eine Betonung der Ecksituationen durch ein- bis zweigeschossige Überhöhungen zu. Die in Teilbereichen fragmentierte Bebauung entlang der Lößnitzstraße ermöglicht einen geeigneten Abschluss. Südlich davon können entlang der neuen Planstraße zwei Blockrandstrukturen und ein freistehender Einzelbaukörper entstehen, welche allesamt den Bogen der ehemaligen Gleise aufnehmen. An den Eckbebauungen der urbanen Gebiete sind teilweise ein bis zwei Geschosse mehr möglich, die als Flachdach auszubilden sind. Alle anderen Gebäude sind mit geneigten Dächern (primär Mansarddach) auszuführen. Auf diese Weise können differenzierte Fassadenansichten entstehen, die auch auf die Traufhöhen der Gründerzeitbebauung im Umfeld reagieren.

Durch die Planstraße stehen die Neubauten in einem respektvollen Abstand zum Denkmal „Alter Lokschuppen“, welcher als Solitärbau eine besondere identitätsstiftende Wirkung innerhalb des Quartiers entfaltet und funktional in seiner Hauptnutzung zentrumsbildend als ein Sondergebiet für Freizeit und Kultur mit Ausstrahlungskraft in den Stadtteil und darüber hinaus entwickelt werden soll.

Die verkehrliche Haupterschließung erfolgt über die neue Planstraße, welche die ehemalige Position des Gleisbogens nachzeichnet. Diese wird von der Lößnitzstraße bis zum ehemaligen Lokschuppen als Einbahnstraße ausgebildet, um unnötigen Durchgangsverkehr zu vermeiden und somit das Quartier verkehrstechnisch zu beruhigen. Zwischen der Hansastraße und dem ehemaligen Lokschuppen wird die Straße als Gegenverkehrsstraße konzipiert, um hier die Anlieferung der Gewerbeeinheiten sowie die Zu- und Ausfahrt für die Stellplätze in den geplanten Tiefgaragen bzw. gegebenenfalls auch in den Gebäuden zu gewährleisten.

Der Bereich zwischen dem bestehenden Quartier an der Lößnitzstraße und den neuen Gebäudekomplexen ist ausschließlich für Fußgänger und Radfahrer konzipiert. Über die vorgesehene Planstraße soll eine neu anzulegende Alltagsfahrradroute verlaufen, die zukünftig an die Leipziger Straße und weiter an die Elbe angebunden wird.

Bebauungsplanentwurf

Das oben aufgeführte städtebauliche Konzept stellt die Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplanentwurf dar.

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

Im Bebauungsplan wird eine zulässige Grundfläche von insgesamt weniger als 20 000 m² festgesetzt (§ 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB). 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 oder nach Landesrecht un-

terliegen. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter besteht nicht.

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.

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

- Revitalisierung einer innerstädtischen Brachfläche,
- Entwicklung einer hochwertigen und urbanen Bebauung mit einer vielfältigen Nutzungsstruktur,
- Ausbildung einer standortgerechten Auftaktsituation an den beiden großen Ausfallstraßen sowie Ergänzung der Raumkanten an Hansa- und Lößnitzstraße,
- planungsrechtliche Sicherung der Errichtung eines angemessenen Anteils förderfähiger Mietwohnungen,
- Sanierung und Nachnutzung des denkmalgeschützten Lokschuppens und Einbindung in ein adäquates Umfeld,
- Integration des Plangebietes in die im Umfeld bestehenden Fuß- und Radwegeverbindungen,
- Schaffung einer Grünzone entlang der südöstlich an das Plangebiet angrenzenden Bahnflächen,
- soweit möglich Erhaltung des Altbaumbestandes sowie Baumneupflanzungen als Beitrag insbesondere auch zur Schaffung einer stadträumlichen Aufenthaltsqualität,
- Berücksichtigung der Artenschutzbelange,
- Einhaltung erforderlicher Umweltstandards durch die Umsetzung einer an Klimaschutz und Klimawandel angepassten Bauweise unter Beachtung des Energie- und Klimaschutzkonzeptes,
- Sicherung einer angemessenen verkehrlichen Erschließung sowie Ver- und Entsorgung.

Förmliches Beteiligungsverfahren gem. BauGB

Frühzeitige Beteiligung

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit in der Zeit vom 14. Oktober bis einschließlich 4. November 2019 öffentlich ausgelegen. Zusätzlich waren die kompletten Planungsunterlagen während des genannten Auslegungszeitraums auch auf der Internetseite der Landeshauptstadt Dresden und auf dem zentralen Landessportportal Bauleitplanung einsehbar.

Die berührten Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Ämter wurden mit Schreiben vom 30. September 2019 nach § 4 Abs. 1 BauGB um ihre Stellungnahme gebeten.

Eingegangene Anregungen und Hinweise wurden ausgewertet und flossen in die vorliegende Planung, den östlichen Teilbereich betreffend, entsprechend ein.

Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Nach Billigung des Entwurfes soll das förmliche Beteiligungsverfahren in Form einer öffentlichen Auslegung der Planunterlagen nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer von mindestens 30 Tagen erfolgen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden schriftlich in Kenntnis gesetzt und um ihre Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB gebeten.

Umweltsituation

Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes wurden auf der Grundlage von Einzelgutachten zu Artenschutz, Schallschutz, Baugrund/Versickerung, Altlasten sowie einem grünordnerischen Fachbeitrag und hieraus abgeleitete entsprechenden Regelungen im Bebauungsplan bewältigt.

Schallschutz

Das Plangebiet ist geräuschemissionsseitig vorbelastet. Es wird primär durch den Straßenverkehrs- und Straßenbahnverkehrslärm auf der Hansastrasse, den Straßenverkehrslärm auf der Lößnitzstraße sowie die in Hochlage verlaufende Eisenbahnstrecke nördlich des Bahnhofes Dresden-Neustadt belastet.

Die schalltechnische Verträglichkeit wurde in einem schalltechnischen Gutachten untersucht. Hohe Gesamtbeurteilungspegel sind insbesondere an den Fassaden unmittelbar an der Hansastrasse, an der Lößnitzstraße und an den Fassaden zur Bahnstrecke hin zu verzeichnen. Aufgrund der ermittelten Beurteilungspegel werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1 für Straßenverkehrslärm tags und nachts an einzelnen Fassaden, für Schienenverkehrslärm (Straßenbahn) nachts an einzelnen Fassaden sowie für Schienenverkehrslärm (Bahn) tags und nachts an einzelnen Fassaden deutlich überschritten.

Daher wurden basierend auf den gutachterlichen Aussagen geeignete Schallschutzmaßnahmen insbesondere zum Schutz vor Verkehrslärm im Bebauungsplan festgelegt:

- Ausschluss von Wohnnutzung im EG sowie im 1. bis 4. OG an der Hansastrasse im MU 1
- Errichtung einer durchgehenden Schallschutzwand an der Grundstücksgrenze zum Bahngrundstück ab dem Lokschuppen (private Maßnahme auf der privaten Grünfläche)
- Bemessung der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen aller Fassaden im Urbanen Gebiet und im Sondergebiet entsprechend der maßgeblichen Außenlärmpegel
- Ausstattung von Räumen mit besonders sensiblen Nutzungen mit Lüftungseinrichtungen an einzelnen Fassaden im Urbanen Gebiet
- Verglasungen oder ähnliches zum Schutz der Außenwohnbereiche (Loggien, Balkone und Dachterrassen) an einzelnen Fassaden im Urbanen Gebiet

Mit den getroffenen Festsetzungen können für das Urbane Gebiet und das Sondergebiet dem Standort angemessene gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet gesichert werden.

Grünordnung und Artenschutz

Das Areal ist gekennzeichnet durch alte Bahngleise und -dämme, Großgrün und mehr oder minder vegetationsfreie bzw. spärlich bewachsene Sukzessionsflächen. Aufgrund des Vorkommens von FFH-Arten und von Vogelarten mit hervorgehobener artenschutzrechtlicher Bedeutung wurde eine Artenschutzprüfung durchgeführt.

In Bezug auf den teilweise ruinösen, unter Denkmalschutz stehenden Lokschuppen mit seinen Anbauten wurden gebäudebrütende Vogelarten und Fledermäuse vorgefunden. Entlang der ehemaligen geschotterten Gleisanlagen/Bahndamm wurden Zauneidechsen nachgewiesen. Weitere geschützte Arten wurden im Bereich des Bebauungsplanes und angrenzend entlang der

mit Büschen und Gehölzen bewachsenen Zonen nachgewiesen. Vor diesem Hintergrund werden Vermeidungsmaßnahmen (ökologische Baubegleitung, Bauzeitenregelungen, Glasflächengestaltung, Beleuchtungskonzept) sowie nach Erfordernis Kompensationsmaßnahmen (Ersatz von Fortpflanzungs- und/oder Ruhestätten) durchgeführt. Die Regelungen zum Artenschutz werden als Hinweise in die Planung aufgenommen; die Sicherung der Maßnahmen erfolgt im städtebaulichen Vertrag.

Darüber hinaus wurde ein grünordnerischer Fachbeitrag erstellt, welcher im Bebauungsplanentwurf entsprechende Berücksichtigung fand, mit dem Ziel, eine artenreiche Begrünung aller verfügbaren Flächen, inklusive der Flachdächer und geeigneter Fassaden umzusetzen, mit Grund und Boden möglichst sparsam umzugehen, die Versiegelung möglichst gering zu halten sowie (soweit möglich) eine naturnahe Niederschlagsbewirtschaftung sicherzustellen.

Altlasten

Aufgrund der Erfassung des Plangebietes im Sächsischen Altlastenkataster SALKA als Altlastenverdachtsfläche ist sicherzustellen, dass eine schutzbedürftige Nutzung erst dann aufgenommen werden kann, wenn eine Gefährdung ausgeschlossen, d. h. nutzungsbezogen eine Kontaminationsfreiheit im Oberboden nachgewiesen werden kann.

Energie- und Klimaschutzkonzept

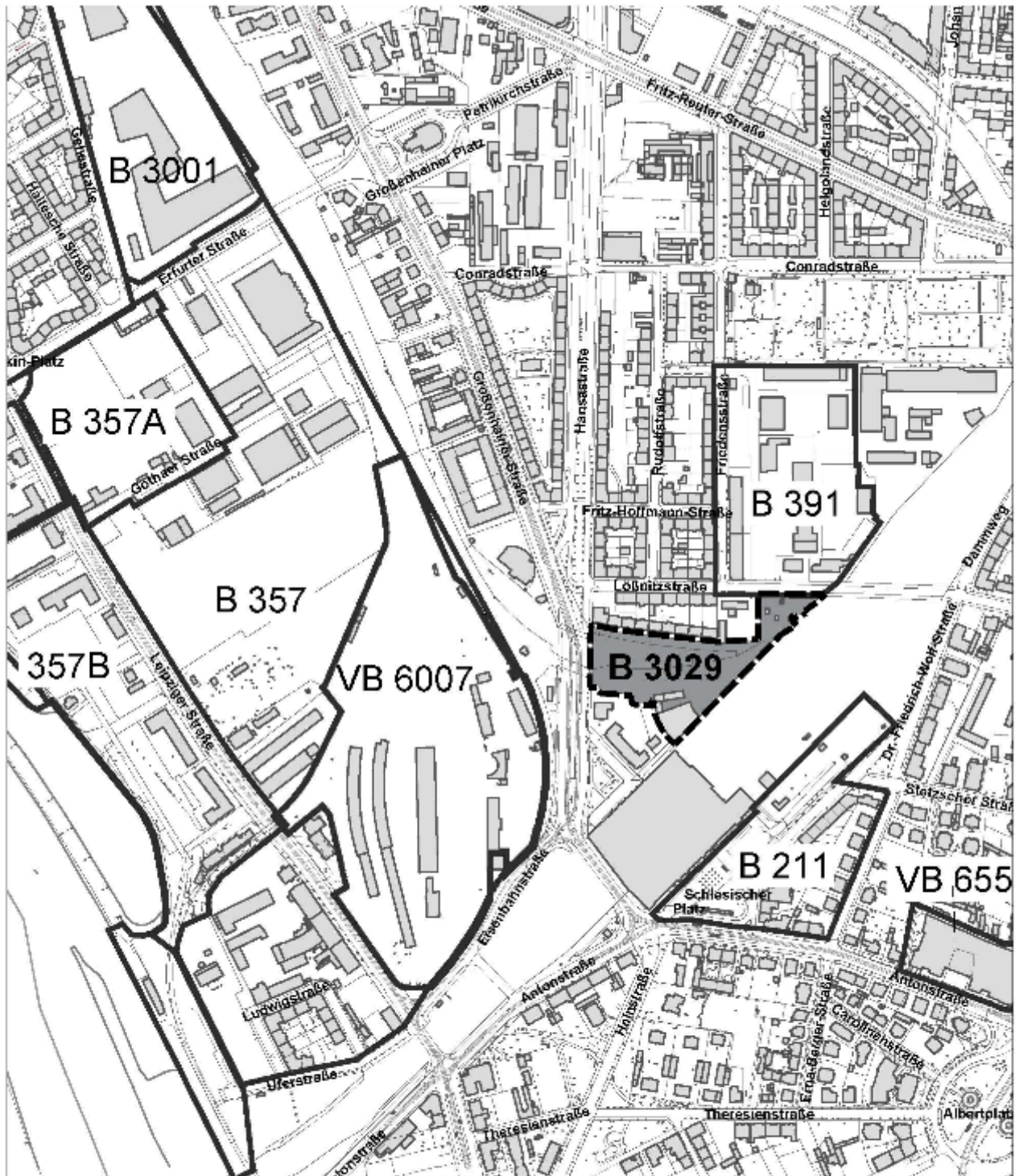
Im Rahmen des Bebauungsplans wurde ein Energie- und Klimaschutzkonzept erstellt, das zur Ermittlung einer aus Klimaschutzaspekten optimalen Energieversorgungslösung für die geplanten Wohn- und Gewerbeeinheiten dienen soll. Im Ergebnis konnte die Energieversorgung mit Fernwärme als klar zu empfehlende Vorzugslösung abgeleitet werden.

Gender Mainstreaming

Mit Beschluss des Stadtrates vom 25. September 2003 erging der politische Auftrag an die Stadtverwaltung, die Strategie Gender Mainstreaming einzuführen. Ziel ist, zukünftig im Vorfeld aller Entscheidungen in Politik und Verwaltung die individuellen Unterschiede und Lebenssituationen der Bürgerinnen und Bürger unserer Stadt zu berücksichtigen und bei Planungen, Vorhaben anzuwenden und nachhaltig zu verankern.

Der Bebauungsplan dient dazu, äußerlich erschlossene Brachflächen in innerstädtischer Lage und im Anschluss an bestehende Wohnbebauung für eine verdichtete Bebauung mit gemischter Nutzung und dem Schwerpunkt Wohnen verfügbar zu machen. Die Integration von Einzelhandelsflächen zur Nahversorgung sowie anderer Läden ist zulässig und ausdrücklich erwünscht. Durch die beabsichtigte Nutzungsmischung trägt die Planung zu einer Stadt der kurzen Wege bei. Die Entwicklung einer ansprechenden Freiraumgestaltung mit öffentlich zugänglichen Grünflächen berücksichtigt die unterschiedlichen Interessen und Lebenssituationen aller Altersklassen der Bevölkerung. Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe des Neustädter Bahnhofes sowie weiterer Haltestellen des Öffentlichen Personennahverkehrs. Es ist mit S-Bahn, Bus und Straßenbahn sehr gut erreichbar.

Übersichtsplan



Legende Übersichtsplan



Bebauungsplan Nr. 3029
Ehemaliger Gleisbogen Hansastrasse

Herausgeber: Stadtplanungsamt

Stand: Januar 2020

Kartengrundlage: Amt für Geodaten und Kataster



angrenzende
Bebauungspläne

Anlagenverzeichnis:

Anlage 1 Änderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Übersichtsplan zum geänderten Geltungsbereich in der Fassung vom 3. Dezember
2020

Der Beschlussvorlage ist eine Verkleinerung des maßgebenden Planes beigefügt.
Die zum Beschluss stehende Planunterlage liegt zur Sitzung des Ausschusses im Original M 1 : 500 vor.

Anlage 2 Entwurf zum Bebauungsplan i. d. F. vom 3. Dezember 2020

bestehend aus 3 Blättern

Blatt 1: Rechtsplan - zeichnerische Festsetzungen
Blatt 2 und 3; Rechtsplan - textliche Festsetzungen

Der Beschlussvorlage ist eine Verkleinerung des Entwurfes beigefügt.
Die zum Beschluss stehenden Planunterlagen liegen zur Sitzung des Ausschusses im Original M 1 : 500 vor.

Anlage 3 Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf i. d. F. vom 3. Dezember 2020.

Die Gutachten/Quellen zur Begründung des Bebauungsplan-Entwurfs liegen während der Ausschusssitzung zur Einsicht aus.

Anlage 4 Abwägungstabelle Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
zur frühzeitigen Beteiligung
– nicht öffentlich –

Die Akte mit den Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange liegt als Kopie der Originale zur Sitzung des Ausschusses vor.