

Vorlage Nr.: V0842/21
Datum: 20. April 2021

Vorlage

Beratungsfolge	<i>Plandatum</i>		
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	20.04.2021	nicht öffentlich	beratend
Ältestenrat	26.04.2021	nicht öffentlich	zur Information
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften	28.04.2021	nicht öffentlich	1. Lesung (beschließendes Gremium)
Stadtbezirksbeirat Pieschen	04.05.2021	öffentlich	beratend
Stadtbezirksbeirat Neustadt	10.05.2021	öffentlich	beratend
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften	19.05.2021	öffentlich	beschließend

Zuständig: GB StadtentwBauVerkLieg

Gegenstand:

Bebauungsplan Nr. 357 C a, Dresden-Neustadt Nr. 45, Leipziger Straße/Alexander-Puschkin-Platz (Änderungssatzung)

hier:

1. Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes
2. Entfallen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens
3. Billigung des Entwurfs zum Bebauungsplan
4. Billigung der Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf
5. Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplans

Beschlussvorschlag:

1. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften beschließt, nach § 1 Abs. 8 i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB eine Änderung für den aufgestellten Bebauungsplan Nr. 357 C Dresden-Neustadt Nr. 41, Leipziger Straße/Alexander-Puschkin-Platz durchzuführen. Der Bebauungsplan trägt die Bezeichnung: Nr. 357 C a, Dresden-Neustadt Nr. 45, Leipziger Straße/Alexander-Puschkin-Platz (Änderungssatzung).
2. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften beschließt in Anwendung von § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abzusehen.
3. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften billigt den Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 357 C a, Dresden-Neustadt Nr. 45, Leipziger Straße/Alexander-Puschkin-Platz (Änderungssatzung) in der Fassung vom 22. März 2021 (Anlage 1).
4. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften billigt die Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 357 C a, Dresden-Neustadt Nr. 45, Leipziger Straße/Alexander-Puschkin-Platz (Änderungssatzung) in der Fassung vom 22. März 2021 (Anlage 2).
5. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften beschließt, den Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 357 C a nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer von mindestens 30 Tagen öffentlich auszulegen und nach § 4 Abs. 2 BauGB die Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.

bereits gefasste Beschlüsse:

V2134/17 vom 22. März 2018

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:

Planungsanlass und Zielstellung des Änderungsverfahrens

Planungsrechtliche Situation

Mit Beschluss Nr. V2134/17 vom 22. März 2018 hat der Stadtrat den Bebauungsplan Nr. 357 C Dresden-Neustadt Nr. 41, Leipziger Straße/Alexander-Puschkin-Platz als Satzung beschlossen. Mit der Bekanntmachung im Dresdner Amtsblatt Nr. 17/2018 vom 26. April 2018 ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Konzeptionelle Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 357 C ist die städtebauliche Planung des Büros BARCODE Architects (Rotterdam) in Zusammenarbeit mit LOLA Landscape Architects, welche im Ergebnis des im Jahr 2015 durchgeführten kooperativen Werkstattverfahrens zur Weiterbearbeitung empfohlen worden war.

Zielstellung der Bebauungsplanänderung

Im Zusammenhang mit der gebotenen Rücksichtnahme auf die maßstabsbildende nähere Umgebung und insbesondere auf die denkmalpflegerischen Anforderungen im Umfeld des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes (Villa Grumbt) soll der solitäre Charakter der Villa einschließlich der denkmalgeschützten Gartenanlage durch eine wirksamere Freistellung gestärkt werden. Hierbei soll auch die Bedeutung der Villa innerhalb des Mischgebietes MI 1 bezüglich ihrer historischen Funktion als Auftakt zur Leipziger Vorstadt betont und deren Alleinstellungsmerkmal im Gebiet noch deutlicher hervorgehoben werden. Gleichzeitig soll die Bestandsvilla eindeutiger in die eigenständige städtebauliche Figur der Neubauten einbezogen und damit die gewünschte Ensemblewirkung aller fünf Baukörper im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet MI 1 in noch stärkerem Maße gewährleistet werden.

Der im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 357 C verarbeitete städtebauliche Entwurf soll auch im Rahmen der Änderung die planerische Grundlage darstellen und entsprechend den bisherigen Zielstellungen u. a. zur Lage und Größe der Baugebiets-, Grün- und Freiflächen, zu Bauungskanten und zur grundsätzlichen Ausformung der Baukörper weiterentwickelt werden.

Wesentlicher Ansatz der Änderung ist eine stärkere Freistellung des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes durch Verschiebung bzw. Zurücknahme der in unmittelbarer Nachbarschaft zur Villa befindlichen Baufelder. Die Neubaukörper weichen mit der geänderten Festsetzung der zur Villa orientierten Baufeldgrenzen deutlicher von der Villa zurück, um ihr den notwendigen Raum zu geben. Auf die Festsetzung der Grundflächenzahlen und Geschossflächenzahlen wird verzichtet und statt des Mindestmaßes der Grundflächen werden nunmehr orientiert an den Baufeldern die jeweils zulässigen Grundflächen festgesetzt.

Die Festsetzungen zur Geschossigkeit werden dahingehend geändert, dass statt der viergeschossigen Bebauung im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet MI 1 eine fünfgeschossige Bebauung als Höchstmaß möglich ist, wobei die höchstmöglichen Gebäudehöhen mit 15,70 m über Oberkante der Geländeoberfläche beibehalten werden und somit weiterhin die gewünschte homogene Höhenentwicklung ermöglicht wird. Darüber hinaus erfolgt die Richtigstellung der Geschossigkeit des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes im MI 1. Weiterhin entfal-

len die Festsetzungen zur lichten Erdgeschoßhöhe und zur Lage der Tiefgaragenzufahrt. Die Festsetzungen zum Lärmimmissionsschutz erfahren eine Aktualisierung dahingehend, dass auf die Ergebnisse der Schallimmissionsprognose von 2017 abgestellt wird und darüber hinaus die Formulierung der Festsetzung zum Gewerbelärm zu den Schallschutzanforderungen nach der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm-TA Lärm) modifiziert wird.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die vorgenommenen Änderungen die gesetzten baulichen Kubaturen in den wesentlichen Parametern nicht verändert werden und die Grundzüge der städtebaulichen Planung somit nicht berührt sind.

Das Verfahren zur Änderung in Form einer Artikelsatzung fokussiert inhaltlich und räumlich auf das allgemeine Wohngebiet und das Mischgebiet MI 1.

Flächennutzungsplan

Die Änderung des Bebauungsplanes ist im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes in den Grenzen des Plangebietes entwickelt. Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt.

Verfahren

Da die Grundzüge des Bebauungsplanes durch die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt werden, kann ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 Abs. 2 BauGB werden. Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 357 C a soll nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer von mindestens 30 Tagen öffentlich ausgelegt und nach § 4 Abs. 2 BauGB die Träger öffentlicher Belange beteiligt werden.

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.

Umweltsituation/Umweltschutz

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 357 C Dresden-Neustadt Nr. 41, Leipziger Straße/Alexander-Puschkin-Platz erfolgten umfassende und abschließende Betrachtungen und Prüfungen der umweltrelevanten Themen u. a. zum Artenschutz, Hochwasserschutz sowie zur Grünordnung. Hieraus abgeleitete Erfordernisse wurden im genannten Bebauungsplan verarbeitet. Durch das Änderungsverfahren und dessen Zielstellung werden diese Belange nicht berührt und bedürfen somit keiner erneuten Betrachtung. Eine wesentliche Veränderung der Umweltsituation resultierte daraus nicht.

Der Belang Schallimmissionsschutz erfährt eine Aktualisierung, indem bezüglich des Gewerbelärms auf die Ergänzung der Schallimmissionsprognose vom 19. März 2021 abgestellt wird, die in Fortschreibung des dem Bebauungsplan 357 C zu Grunde liegenden Gutachtens vom 12. Dezember 2016 weitere Bauanträge für das Grundstück Leipziger Straße 31 und die hierdurch veränderte Geräuschsituationen für den Betrieb der dort ansässigen Sport- und Veranstaltungsstät-

te untersucht und damit den aktuellen Stand der durch Gewerbelärm verursachten Vorbelastung abbildet.

Die textlichen Festsetzungen einschließlich der Beipläne wurden der geänderten Geräuschimmissionssituation angepasst. Ergänzend wurde geprüft, welche Wirkung sich durch aktive Lärmschutzmaßnahmen an den maßgeblichen Schallquellen erzielen lässt und eine Ausnahme von der Festsetzung zum Gewerbelärm formuliert, sofern der Nachweis der Einhaltung der jeweiligen Richtwerte nach TA Lärm erbracht wird.

Örtliche Situation

Bei dem Standort handelt es sich um das ehemalige Firmengelände des von 1868 bis 1945 hier ansässigen „Dampfsäge- und Hobelwerkes“ von Carl Ernst Grumbt, wobei das noch vorhandene Villengebäude unter Denkmalschutz steht und in seiner Bedeutung entsprechend entwurfsbestimmend ist.

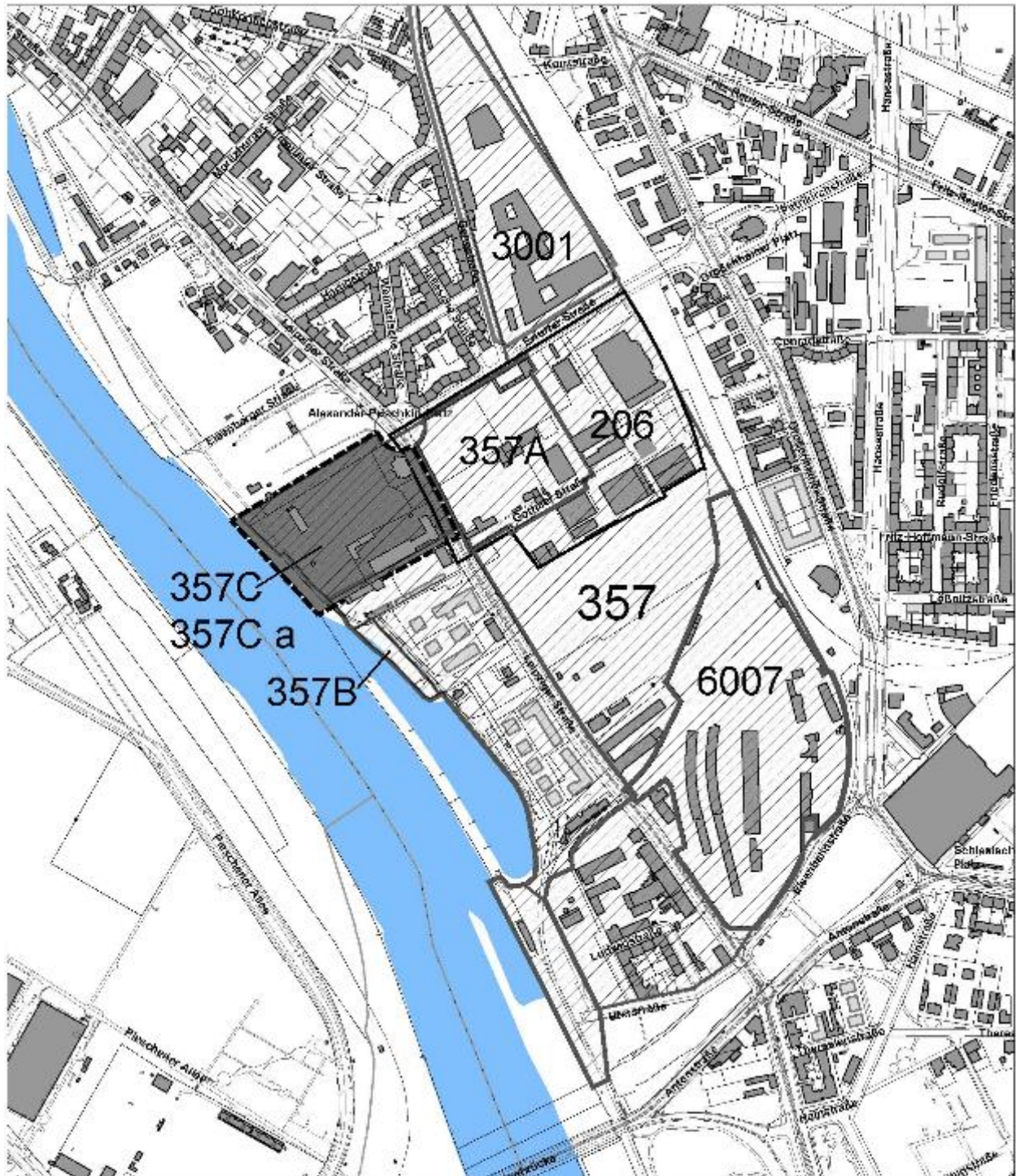
Im Bereich des über längere Zeit gewerblich genutzten und zuletzt brachliegenden Geländes erfolgen aktuell in Teilbereichen bauvorbereitende Maßnahmen.

Gender Mainstreaming

Gender Mainstreaming oder Geschlechtergerechtigkeit in der Stadtplanung bedeutet, das Augenmerk auf die Beziehungen zwischen Gleichberechtigung und der Entwicklung menschlicher Siedlungen zu richten. Ziel der Planung soll sein, für gleichwertige Lebensbedingungen von Frauen und Männern Sorge zu tragen. Für die Bauleitplanung können Handlungsansätze beispielsweise in der Einordnung von Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen, auch und vor allem in der Nähe der Wohnungen oder Arbeitsplätze, der Sicherung der Nahversorgung, der Schaffung oder Sicherung von Parks und Grünanlagen in der Nähe der Wohnungen oder von kurzen Wegen zu Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs liegen.

Auch der geänderte Bebauungsplan Nr. 357 C a trägt diesen Zielen durch die unverändert gute Erschließungssituation über den ÖPNV sowie durch die große Anzahl an öffentlich nutzbaren Freiräumen grundsätzlich Rechnung.

Übersichtsplan



Legende Übersichtsplan



Bebauungsplan Nr. 357C a
Dresden-Neustadt Nr. 45
Leipziger Straße/Alexander-Puschkin-Platz

Herausgeber: Stadtplanungsamt

Stand: November 2020

Kartengrundlage: Amt für Geodaten und Kataster



angrenzende
Bebauungspläne

Anlagenverzeichnis:

Anlage 1 Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 357 C a, Dresden-Neustadt Nr. 45, Leipziger Straße/Alexander-Puschkin-Platz (Änderungssatzung) i. d. F. vom 22. März 2021, bestehend aus Satzungstext (5 Blätter) und zeichnerischen Festsetzungen (1 Blatt, Maßstab 1 : 1000)

Die Original-Planzeichnung im Maßstab 1 : 1000 und die Gutachten liegen während der Ausschusssitzung zur Einsicht aus.

Anlage 2 Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf i. d. F. vom 22. März 2021

Anlage 3 Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 357 C Dresden-Neustadt Nr. 41, Leipziger Straße/Alexander-Puschkin-Platz (Verkleinerung)
- Nur zur Information -

Dirk Hilbert