



Vorlage Nr.: V1172/21
Datum: 19. Oktober 2021

Vorlage

Beratungsfolge	<i>Plandatum</i>		
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	19.10.2021	nicht öffentlich	beratend
Ältestenrat	01.11.2021	nicht öffentlich	zur Information
Stadtbezirksbeirat Pieschen	02.11.2021	öffentlich	beratend
Stadtbezirksbeirat Neustadt	08.11.2021	öffentlich	beratend
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften	01.12.2021	nicht öffentlich	beratend (federführend)
Stadtrat	16.12.2021	öffentlich	beschließend

Zuständig: GB StadtentwBauVerkLieg

Gegenstand:

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

hier:

1. Abwägungsbeschluss
2. Satzungsbeschluss sowie Billigung der Begründung

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat prüft die während des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 1 Variante 1 BauGB zum Bebauungsplan abgegebenen Stellungnahmen. Der Stadtrat beschließt über die Abwägung wie aus Anlage 1 a ersichtlich.
2. Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis, dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde.
3. Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis, dass der Bebauungsplan redaktionell geändert wurde, jedoch von einer erneuten öffentlichen Auslegung und auch von einer vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes abgesehen werden kann.

4. Der Stadtrat beschließt aufgrund des § 10 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan Nr. 357 C a, Dresden-Neustadt Nr. 45, Leipziger Straße/Alexander-Puschkin-Platz (Änderungssatzung) in der Fassung vom 22. März 2021, zuletzt geändert am 20. August 2021, bestehend aus dem Satzungstext und der Planzeichnung mit Zeichenerklärung sowie zeichnerischen und textlichen Festsetzungen als Satzung und billigt die Begründung hierzu.

bereits gefasste Beschlüsse:

V2134/17 vom 22. März 2018

V0842/21 vom 16. Juni 2021

aufzuhebende Beschlüsse:

Keine

Finanzielle Auswirkungen/Deckungsnachweis:**Investiv:** Keine

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: Keine

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:**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.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften hat am 16. Juni 2021 nach § 2 Abs. 1 BauGB mit Beschluss-Nr. V0842/21 die Aufstellung der Änderung des o. g. Bebauungsplanes (Änderungssatzung) beschlossen.

Das Verfahren wurde als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB geführt, da durch die Änderung oder Ergänzung des o. g. Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden.

Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit und der Behörden wurde abgesehen.

Ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 Abs. 2 BauGB mit einer öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer von mindestens 30 Tagen (9. Juli bis 9. August 2021) und der Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde durchgeführt.

Im Beteiligungsverfahren wurde darauf hingewiesen, dass 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 wurde.

Die Festsetzungen innerhalb der Grenzen des Bebauungsplanes sind im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans in den Grenzen des Plangebietes entwickelt. Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt.

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.

Zielstellung der Bebauungsplanänderung

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.

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 Bebauungskanten 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 entfallen 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.

- Klimaschutz

Mit dem Bebauungsplan werden darüber hinaus die Ziele des Integrierten Energie- und Klimaschutzkonzepts 2030 (IEuKK) berücksichtigt. Die Beachtung des IEuKK im Planverfahren und der Umsetzung der Planung soll dafür sorgen, dass Dresden auch langfristig ein attraktiver Wohn-

und Wirtschaftsstandort mit einer preiswerten, sicheren und umweltverträglichen Energieversorgung ist. Das Fernwärmenetz Leipziger Vorstadt und Dresden-Pieschen tangiert das Plangebiet unmittelbar, so dass eine nachhaltige Wärmeenergieversorgung des Gebiets im Sinne des Integrierten Energie und Klimaschutzkonzepts gesichert ist. Im Bebauungsplan werden darüber hinaus durch Festsetzungen von öffentlichen Fuß- und Radwegen vielfältige Fuß- und Radwegbeziehungen ermöglicht, wodurch der Fuß- und Radverkehr gestärkt und zur CO₂-Reduzierung beigetragen wird.

- 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.

- geförderter Wohnungsbau

Durch die Änderungssatzung wird der Bau eines zusätzlichen Geschosses im allgemeinen Wohngebiet ermöglicht. Auf der Grundlage des Stadtratsbeschlusses zum „Kooperativen Baulandmodell Dresden“ wird die Verpflichtung für den mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungsbau durch den Investor übernommen. Der Investor verpflichtet sich, mindestens 30 Prozent der durch die Änderungssatzung zusätzlich generierten Geschossfläche für Wohnzwecke im sozialen Wohnungsbau als geförderte mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen zu errichten. Hierzu hat der Investor Anfang September 2021 einen entsprechenden Weitergabevertrag bezüglich der Umsetzung der Wohnungsbaufördermittel verbindlich unterzeichnet.

Änderungen und Ergänzungen

Der Bebauungsplan wurde gegenüber dem öffentlich ausgelegten Exemplar nur redaktionell überarbeitet (s. Anlage 1 a und 1 b). Es wurden keine Planinhalte geändert, die ein Erfordernis zur erneuten Beteiligung betroffener Öffentlichkeit oder berührten Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange nach sich ziehen könnten. Von einer vereinfachten Änderung bzw. einer erneuten öffentlichen Auslegung wurde daher abgesehen.

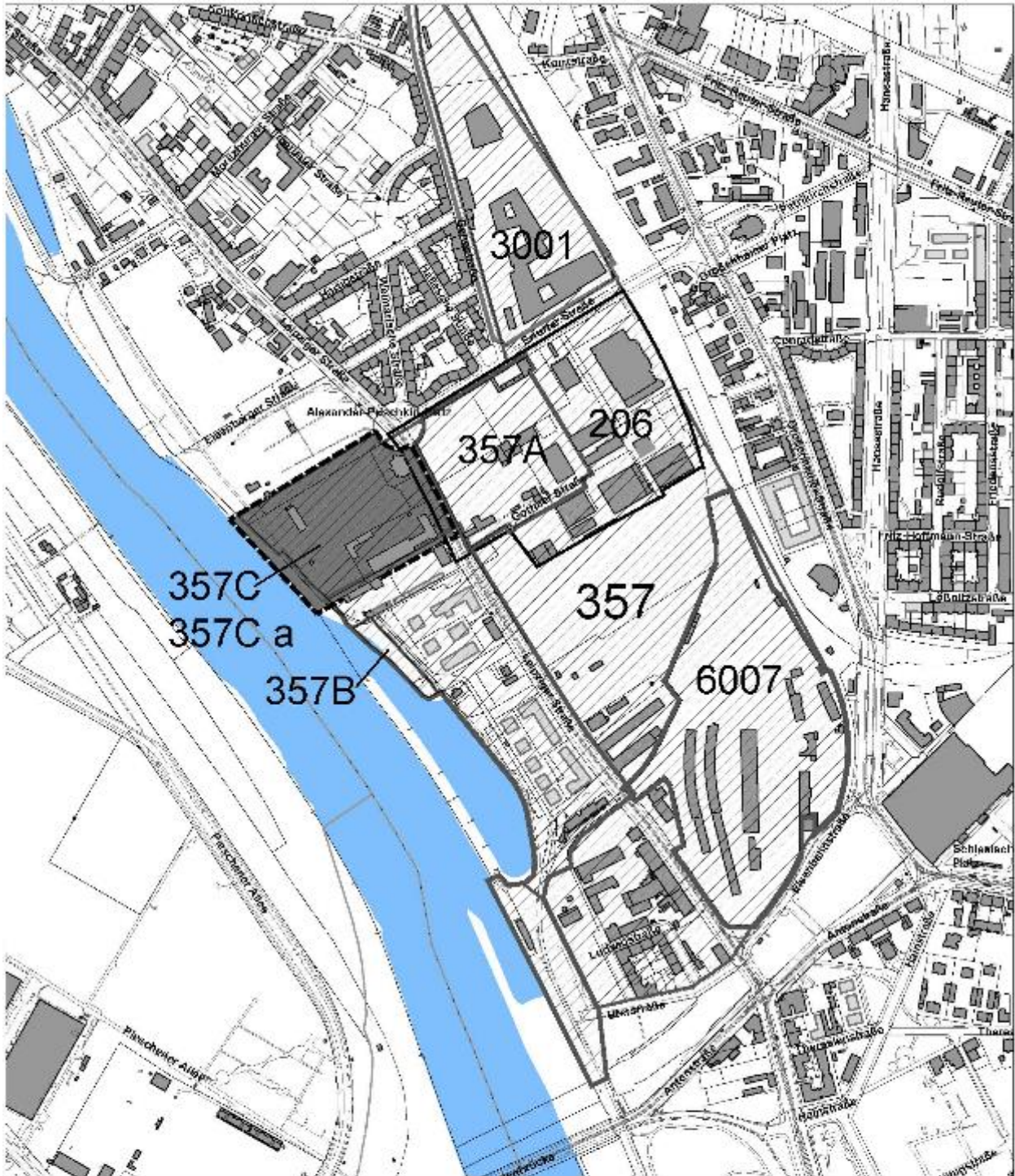
Umweltsituation/Umweltschutz

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 gewerblichen Nutzung/gastronomischen Einrichtungen 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.

Übersichtsplan



Legende Übersichtsplan



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



angrenzende
Bebauungspläne

Herausgeber: Stadtplanungsamt
Stand: November 2020
Kartengrundlage: Amt für Geodaten und Kataster

Anlagenverzeichnis:

Anlage 1 a Abwägungstabelle Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

- 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 und Stadtrates vor.

Anlage 2 Bebauungsplan Nr. 357 C a (Änderungssatzung) i. d. F. vom 22. März 2021, zuletzt geändert am 20. August 2021, bestehend aus Satzungstext (6 Blätter) und Planzeichnung (1 Blatt, Maßstab 1 : 1000)

Der Beschlussvorlage ist eine Verkleinerung beigelegt.

Die zum Beschluss stehenden Original-Planunterlagen im Maßstab 1 : 1000 und die Gutachten liegen zur Sitzung des Ausschusses und Stadtrates vor.

Anlage 3 Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf i. d. F. vom 20. August 2021

Anlage 4 Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 357 C Dresden-Neustadt Nr. 41, Leipziger Straße/Alexander-Puschkin-Platz (Verkleinerung)

- nur zur Information -

Dirk Hilbert