



Vorlage Nr.: V1787/22
Datum: 7. September 2022

Vorlage

Beratungsfolge	<i>Plandatum</i>		
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	06.09.2022	nicht öffentlich	beratend
Ältestenrat	19.09.2022	nicht öffentlich	beratend
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften	12.10.2022	nicht öffentlich	1. Lesung (beschließendes Gremium)
Stadtbezirksbeirat Altstadt	09.11.2022	öffentlich	beratend
Ausschuss für Wirtschaftsförderung	21.11.2022	nicht öffentlich	beratend
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften	30.11.2022	öffentlich	beschließend

Zuständig: GB StadtentwBauVerkLieg

Gegenstand:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6059, Dresden-Altstadt II, Gewerbestandort Hirschfelder Straße

hier:

1. Aufstellungsbeschluss vorhabenbezogener Bebauungsplan
2. Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Beschlussvorschlag:

1. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften beschließt nach § 2 Abs. 1 i. V. m. § 12 Abs. 1 BauGB, für das Teilgebiet des ehemaligen Kohlenbahnhofs, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB aufzustellen.
Dieser trägt die Bezeichnung: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6059, Dresden-Altstadt II, Gewerbestandort Hirschfelder Straße.
2. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften beschließt die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entsprechend der Anlagen 1 und 2.

bereits gefasste Beschlüsse:

V2261-SB67-08 vom 19. März 2008
V0306/20 vom 30. September 2020
V0487/20 vom 10. März 2021

aufzuhebende Beschlüsse:

Keine

Finanzielle Auswirkungen/Deckungsnachweis: Keine

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:

Klimacheck:

Der Klimacheck wird in der weiteren Bebauungsplanung bearbeitet und im Planverfahren berücksichtigt.

Begründung:**Planungserfordernis und planungsrechtliche Situation**

Der Vorhabenträger, Self Storage – Dein Lagerraum GmbH, Willy-Brandt-Platz 2, 81829 München hat mit Schreiben vom 16. Februar 2022 die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens beantragt.

Der Vorhabenträger beabsichtigt auf dem Standort, Grundstück Flurstücksnummer 560/8 der Gemarkung Altstadt II folgende gewerbliche Nutzungen zu realisieren:

- MY Place/SelfStorage (Vermietung von einzelnen Lagerabteilen an Gewerbetreibende und Privatpersonen),
- Großfachhandel für Werkzeuge (kein großflächiger Handel),
- DHL Verteilerstützpunkt,
- Büros,
- sowie sonstige gewerbliche Nutzung wie z. B. Fitnessstudio.

Ausgehend von dem vorliegenden Antrag, den Aussagen des Vorhabenträgers und im Ergebnis der bisher geführten Abstimmungen soll das Grundlagenkonzept im Zuge der weiteren Planung städtebaulich weiterqualifiziert und nutzungsseitig konkretisiert sowie im Hinblick auf die Gesamtzielstellung für den Standort des ehemaligen Kohlebahnhofs angepasst und weiterentwickelt werden.

Als Voraussetzung der bauplanungsrechtlichen Einordnung und der Zulässigkeit des Vorhabens ist die Schaffung von Baurecht in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 Abs. 1 BauGB erforderlich. Entsprechend den örtlichen Verhältnissen ist das Plangebiet dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB (Baugesetzbuch) zuzuordnen. Die Bauleitplanung soll die städtebauliche Neuordnung des Plangebietes gewährleisten und die Verträglichkeit der geplanten Nutzungen mit der näheren Umgebung sichern.

Die städtebaulich, freiraumplanerisch und architektonische Qualifizierung des Konzeptes für den Gewerbestandort soll entsprechend der Abstimmung mit dem Vorhabenträger über die Durchführung einer Mehrfachbeauftragung erfolgen, wobei die Ergebnisse im weiteren Planverfahren berücksichtigt werden.

Zur städtebaulichen Neuordnung des ehemaligen Kohlebahnhofs wurde durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau am 19. März 2008 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 103, Dresden-Altstadt II, 23 „Ehemaliger Kohlebahnhof“ gefasst. Der Bebauungsplan sollte die planungsrechtlichen Grundlagen für eine städtebauliche Entwicklung der überwiegend brach gefallenen Flächen schaffen. Dem Aufstellungsbeschluss ging eine prozesshafte Planung voraus, die die Durchführung eines Moderationsverfahrens mit den Grundstückseigentümern umfasste. Ein im Jahr 2006 durchgeführter Ideenwettbewerb zur Erarbeitung eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen Konzeptes war ein wichtiger Schritt auf dem Weg der inhaltli-

chen und städtebaulichen Neuausrichtung des Gebietes. Grundlage bildete ein mit allen Grundstückseigentümern hergestellter konzeptioneller Konsens zur Entwicklung des Standorts. Basierend auf dem Ergebnis des von einer Jury empfohlenen Entwurfes der Arbeitsgemeinschaft Ullrich Krüger Landschaftsarchitekten Dresden und Léon Wohlhage Wernik Architekten Berlin wurde in Abstimmung mit den Eigentümern ein Bebauungsplan-Vorentwurf erstellt.

Die städtebauliche Konzeption sollte ein Impuls für die seit geraumer Zeit stagnierende Entwicklung des Stadtraums insgesamt geben und die Voraussetzung zur Entwicklung von vorzugsweise gewerblichen Flächen in unterschiedlichen Gebäudetypologien schaffen. Mit dem Vorentwurf wurde das frühzeitige Beteiligungsverfahren im Zeitraum Juli/August 2008 durchgeführt. In der Phase danach erfolgte eine planerische Qualifizierung der Planung. Entsprechend der Zielstellung sollten die meisten überbaubaren Grundstücksflächen als Gewerbegebiete mit Einschränkungen im Hinblick auf den Störungsgrad der gewerblichen Nutzungen festgesetzt werden. Das Beteiligungsverfahren wurde jedoch aufgrund fehlender Entwicklungsimpulse und abweichender Eigentümerinteressen ruhend gestellt.

In den letzten Jahren erfolgte eine Entwicklung von Teilflächen des ehemaligen Kohlebahnhofs über die Aufstellung von einzelnen Bebauungsplänen. Es handelt sich um das Gebiet der Bebauungspläne Nr. 3015, Dresden-Altstadt II, Ehemaliger Kohlebahnhof-Schulstandort Altstadt West (Fläche für Gemeinbedarf) und Nr. 3020, Dresden-Altstadt II, Ehemaliger Kohlebahnhof-Freiberger Straße (Urbanes Gebiet), welche vom Stadtrat im Jahre 2022 als Satzung beschlossen wurden. Auf diesen Plangebietsflächen bestehen verbindliche Baurechte.

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Landeshauptstadt Dresden in den Stadtgrenzen vom 1. Januar 1999, welcher am 22. Oktober 2020 rechtswirksam wurde, ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO) dargestellt. Die geplante Nutzung entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 6059, Dresden-Altstadt II, Gewerbegebiet Hirschfelder Straße ist somit nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Das Plangebiet für den künftigen Gewerbebestandort liegt am südwestlichen Gebietsrand des Kohlebahnhofs und hat eine Fläche von etwa 1,5 ha. Die für das Gewerbegebiet vorgesehenen Flächen sind derzeit zum überwiegenden Teil unbebaut, jedoch weitestgehend versiegelt. Das Areal grenzt unmittelbar an Freiberger Straße und Hirschfelder Straße an, welche künftig für die geplante bauliche Nutzung die verkehrliche und stadttechnische Erschließung darstellt. Das Gelände ist insgesamt verkehrstechnisch sowohl für den Individualverkehr als auch mit dem öffentlichen Personennahverkehr gut angebunden.

Ziele des Bebauungsplanes

Das übergeordnete Planungsziel hinsichtlich der städtebaulichen Neuordnung dieses Gesamtareals des Kohlebahnhofs und die damit einhergehende Wiedereingliederung in das Stadtgefüge bestehen unverändert fort. Die zur Einordnung des Gewerbegebietes vorgesehene Fläche sowie deren Umfeld stellen sich als potentielle städtebauliche Entwicklungsflächen dar. Unter Berücksichtigung der Aufgaben und Grundsätze der Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB wird mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes das Planungsziel verfolgt, das Plangebiet als hochwertigen Gewerbebestandort zu entwickeln und das Baurecht für die Errichtung von gewerblichen Nutzungen sowie den dazugehörigen Verkehrs- und Freiflächen zu schaffen.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden folgende konkrete Ziele verfolgt:

- Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von gewerblichen Nutzungen,
- 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 Gewerbe- und Wirtschaftsstandort mit einer preiswerten, sicheren und umweltverträglichen Energieversorgung ist.
- Einbindung des Gewerbestandortes in die Weiterentwicklung des „Grünzug Weißeritz“, Vernetzung mit dem Grünzug durch die Ausweisung und Schaffung von weiteren qualitätvollen Grün- und Aufenthaltsflächen, insbesondere zur Stärkung der Naherholungsfunktion der vorhandenen Grünstrukturen,
- Berücksichtigung der Umweltbelange, u. a. Hochwasserschutz, Altlasten, Schallschutz, Artenschutz,
- Berücksichtigung des Gender Mainstreaming bzw. des Ansatzes der Geschlechtergerechtigkeit. Ziel der Planung soll sein, für gleichwertige Lebensbedingungen aller Geschlechter Sorge zu tragen.

Im Vorfeld der frühzeitigen Beteiligung ist ein städtebaulich-freiraumplanerisches Qualifizierungsverfahren geplant, dessen Ergebnis Grundlage der Bauleitplanung wird.

Umweltsituation

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll den Vorschriften des § 1 a BauGB Rechnung getragen werden, indem mit der angestrebten Entwicklung insbesondere eine sinnvolle Wiedernutzbarmachung von bisher mindergenutzten, aber innenstadtnahen und hochwertigen gewerblichen Flächen verfolgt wird.

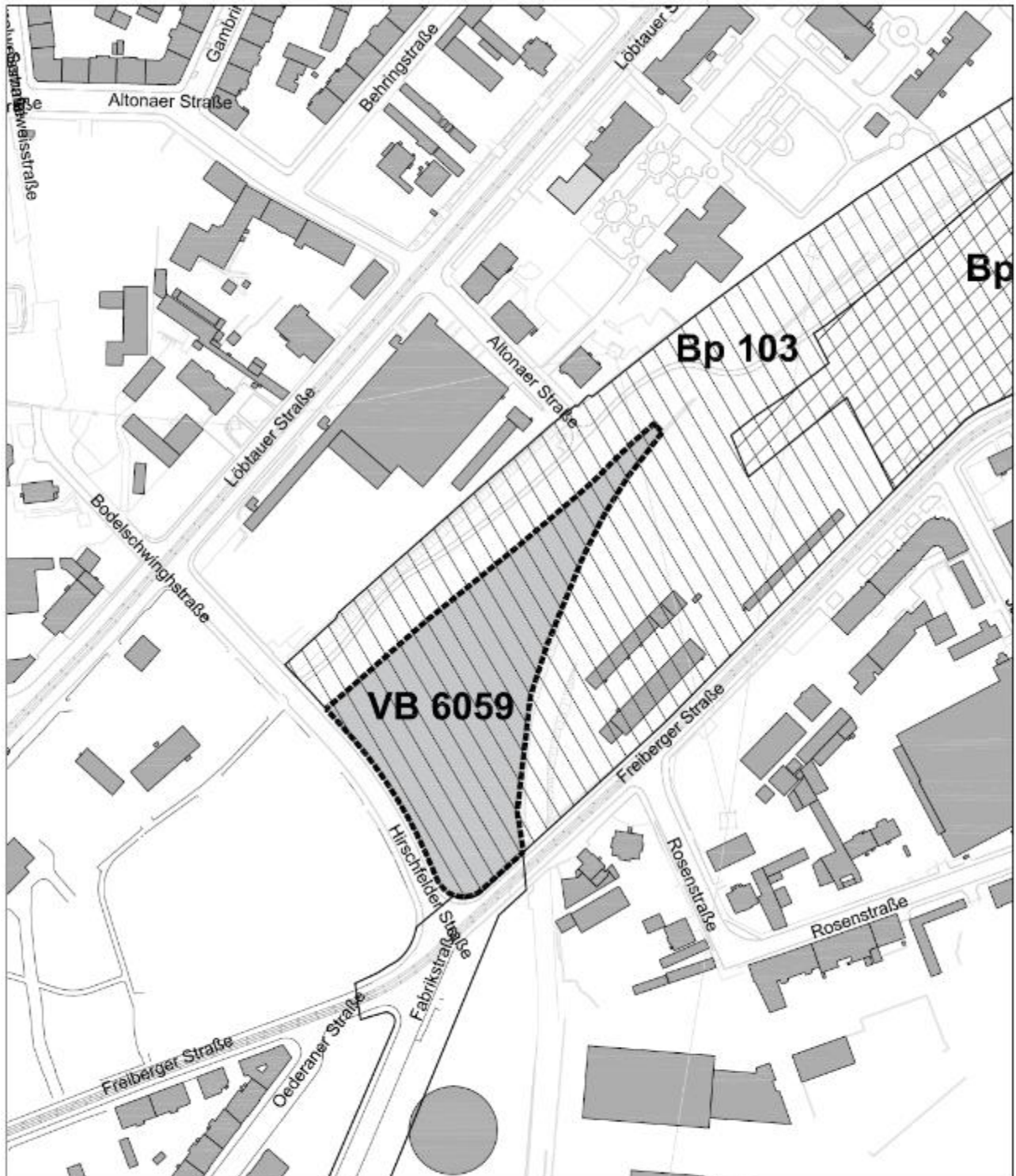
Die Behörden werden bei der Festlegung des Untersuchungsrahmens und des Detaillierungsgrades der Umweltprüfung frühzeitig konsultiert. Die Belange werden entsprechend ihres Gewichts und ihrer Bedeutung in der nachfolgenden Planung berücksichtigt und eingestellt.

Um den Maßgaben einer nachhaltigen und umweltgerechten Planung zu folgen und dies zu dokumentieren, werden Aussagen zu umweltrelevanten Sachverhalten, wie

- Erhalt von Großgrün,
- Bepflanzung und Begrünung,
- Artenschutz,
- Altlasten,
- Immissionsschutz

getroffen.

Übersichtsplan



Bebauungspläne
Vorhabenbezogene Bauungspläne
Vorhaben- und Erschließungspläne



Geltungsbereich Vorhabenbezogener
Bauungsplan Nr. 6059

Herausgeber: Amt für Stadtplanung und Mobilität
Stand: April 2022
Kartengrundlage: Amt für Geodaten und Kataster

Anlagenverzeichnis:

Anlage 1 Geltungsbereich

Anlage 2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Maßgebend ist die Planzeichnung im Maßstab 1 : 500
Der Beschlussvorlage ist eine Verkleinerung des Planes beigefügt.

Die zum Beschluss stehende Planunterlage liegt zur Sitzung des Ausschusses im
Original M 1 : 500 vor.

Anlage 3 Antrag auf Einleitung des Planverfahrens, Planungskonzept und Vorhabenbe-
schreibung
- nicht öffentlich -

Dirk Hilbert