



Vorlage Nr.: V0985/11
Datum:

Vorlage

Beratungsfolge			
Dienstberatung der Oberbürgermeisterin		nicht öffentlich	zur Information
Ortsbeirat Altstadt		öffentlich	beratend
Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau		öffentlich	beschließend
Stadtrat		öffentlich	beschließend
Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau		nicht öffentlich	beratend
Stadtrat		öffentlich	beschließend

Zuständig: GB Stadtentwicklung

Gegenstand:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 672, Dresden-Friedrichstadt, Stadtteilzentrum
Friedrichstraße/Weißeritzstraße

hier: 1. Billigung des Entwurfs zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
2. Billigung der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurf
3. Durchführung des Beteiligungsverfahrens zum vorhabenbezogenen
Bebauungsplan-Entwurf

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat billigt den Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 672 in der Fassung vom 24. November 2010.
2. Der Stadtrat billigt die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 24. November 2010.
3. Der Stadtrat beschließt, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 672, Dresden-Friedrichstadt, Stadtteilzentrum Friedrichstraße/Weißeritzstraße, 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 einem Monat 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:

- V0666/10 vom 15. September 2010
- V0674/10 vom 15. September 2010

aufzuhebende Beschlüsse:

keine

Finanzielle Auswirkungen/Deckungsnachweis:

Investiv:

Teilfinanzhaushalt/-rechnung:
Projekt/PSP –Element:
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:
Einmaliger Ertrag/Jahr:
Einmaliger Aufwand/Jahr:
Laufender Ertrag/Jährlich:
Laufender Aufwand/Jährlich:
Außerordentlicher Ertrag/Jahr:
Außerordentlicher Aufwand/Jahr:

Begründung:

Planungserfordernis und planungsrechtliche Situation

Der Vorhabenträger Florana Objekt Dresden Einkaufszentrum Friedrichstadt KG hat am 18. März 2010 die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB beantragt. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau hat am 15. September 2010 nach § 2 Abs. 1 i. V. m. § 12 Abs. 2 BauGB mit Beschluss Nr. V0674-SB018-10. die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen.

Das vom Vorhabenträger beabsichtigte Vorhaben stimmt mit den Stadtentwicklungs- und Planungszielen der Landeshauptstadt Dresden, insbesondere mit den Zielen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes, des Einzelhandelskonzeptes und des Erneuerungskonzeptes für das Sanierungsgebiet Dresden-Friedrichstadt überein.

Das geplante Vorhaben sieht die Errichtung eines Geschäfts- und Dienstleistungszentrums vor. Das Nutzungskonzept des Vorhabenträgers weist die Einordnung von ca. 5.000 m² vermietbarer Fläche im Erdgeschoss (davon ca. 3.500 m² Verkaufsfläche) für einen Verbrauchermarkt sowie Fachgeschäfte, Gastronomie und Dienstleistungen auf. Ein derartiges

Vorhaben ist nach derzeit gültigem Planungsrecht nach § 34 BauGB innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nicht zulässig.

Die städtebauliche Neuordnung dieses innerstädtischen Standortes und die damit einhergehende Wiedereingliederung in das Stadtgefüge erfordern die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens. Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Grundlagen für die Entwicklung der brach gefallenen Flächen schaffen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes S 11 „Dresden Friedrichstadt“ (rechtskräftig seit 3. November 2003). Der Abschlussbericht der vorbereitenden Untersuchungen stellt im gesamten Untersuchungsgebiet erhebliche städtebauliche Missstände und Funktionsschwächen dar, die durch städtebauliche Maßnahmen wesentlich verbessert werden sollen. Sanierungsziele für die Friedrichstadt sind demzufolge u. a. die „Gestaltung im perforierten Raum“, „Flächenrecycling“ und die Erlangung „Städtebaulicher Nachhaltigkeit“. Zu den wesentlichen Zielen des Erneuerungskonzeptes gehört die Unterstützung der historischen Friedrichstadt durch Etablierung von Nahversorgungseinrichtungen sowie standortbezogenen Dienstleistungen.

Durch das vom Vorhabenträger Florana Objekt Dresden Einkaufszentrum Friedrichstadt KG geplante Vorhaben „Geschäfts- und Dienstleistungszentrum“ kann der Bereich um den Bahnhof Mitte und entlang der Weißeritzstraße zu einem Stadtteilzentrum für die Friedrichstadt entwickelt werden und damit zur Stärkung und Attraktivitätssteigerung der historischen Friedrichstadt beitragen.

Alle im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gelegenen Grundstücke befinden sich innerhalb des gemäß § 100 SächsWG festgelegten Überschwemmungsgebietes der Elbe (rechtskräftig seit 25. Oktober 2005) und innerhalb des gemäß § 100 SächsWG festgelegten Überschwemmungsgebietes der Vereinigten Weißeritz.

An beiden Gewässern wurden bzw. werden zurzeit Hochwasserschutzmaßnahmen durchgeführt. Nach Abschluss der Maßnahmen (nach Auskunft des Umweltamtes in 2011) können die Verordnungen für beide Überschwemmungsgebiete angepasst werden. Die im Plangebiet betroffenen Bereiche werden danach nicht mehr zu den Überschwemmungsgebieten gehören. Nach Durchführung der Hochwasserschutzmaßnahmen und Aufhebung der Überschwemmungsgebiete sollen die betroffenen Flächen als Gebiete, welche bei Versagen von Hochwasserschutzanlagen durch Hochwasser der Elbe bzw. der Weißeritz überschwemmt werden, gekennzeichnet werden.

Der Bebauungsplan-Entwurf hat sich mit dem Hochwasserbelang auseinandergesetzt, so dass im Hochwasserfall die Belange einer Abwendung von Gefährdungen von Leben und Gesundheit sowie größeren Sachschäden gewahrt werden. Entsprechende Hinweise zur hochwasserangepassten Bauweise wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Landeshauptstadt Dresden (Teilflächennutzungsplan in den Stadtgrenzen vom 31. Dezember 1996) vom 10. Dezember 1998 ist das Plangebiet als Gemischte Baufläche dargestellt. Die Festsetzungen innerhalb der Grenzen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes in den Grenzen des Plangebietes entwickelt.

Die Planung erfolgt im Sinne der Sanierungsziele zur Innenentwicklung der Dresdner Friedrichstadt als Innenstadtergänzungsgebiet. Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen, demzufolge soll er im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, ohne Aufstellung eines Umweltberichtes, ohne Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, und ohne Umwelterklärung aufgestellt werden.

Umweltsituation/Umweltschutz

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 672, Dresden-Friedrichstadt, Stadtteilzentrum Friedrichstraße/Weißeritzstraße wird für eine innerstädtische Fläche aufgestellt. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird insbesondere wegen der geplanten Nutzungsziele erforderlich. Die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung wurden in einer Vorprüfung untersucht und bewertet. Zur Klärung der Lärmproblematik wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt. In diesem werden Fragen der Lärmbelastung umfassend untersucht und Lösungen vorgeschlagen. Diese münden in entsprechende Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan bzw. Vereinbarungen im Durchführungsvertrag.

Umweltprüfung

Das Verfahren zum vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird nach § 13 a BauGB durchgeführt. Hierbei wird auf die planungsbegleitende Umweltprüfung verzichtet.

Nach Ziff. 18.6.2 der Anlage 1 des UVP-Gesetzes unterliegen Einkaufszentren mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 - 5.000 m² der Pflicht zur allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles. Die Vorprüfung wurde durch das Umweltamt der Landeshauptstadt Dresden durchgeführt. Diese hat zum Ergebnis, dass unter Beachtung der notwendigen Lärmschutzmaßnahmen die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB benannten Schutzgüter nicht von erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen betroffen sind, so dass keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung besteht. Damit sind die Kriterien des § 13 a BauGB für die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren erfüllt.

Form des Beteiligungsverfahrens

Das förmliche Beteiligungsverfahren erfolgt nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Anwendung des § 13 Abs. 2 Nr. 2 Alternative 2 BauGB in Form der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer von 1 Monat. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt und in Anwendung des § 13 Abs. 2 Nr. 3 Alternative 2 BauGB um ihre Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB gebeten.

Städtebauliche, örtliche u. historische Situation

Das Plangebiet befindet sich westlich der Dresdner Innenstadt im Eckbereich der Friedrich- und der Weißeritzstraße. Es besitzt eine Größe von ca. 0,93 ha. Der Standort ist, von den angrenzenden Bebauungen an der Weißeritzstraße 22 - 26 abgesehen, unbebaut. Die Umgebung wird aus einer städtebaulich heterogenen Struktur gebildet. An der Friedrichstraße befinden sich nahe der Kreuzung Weißeritzstraße Reste gründerzeitlicher Blockrand- und Gewerbebebauung, punktuell durch Neubauten der 1990er Jahre ergänzt. In westlicher Richtung folgt eine größtenteils geschlossene Straßenbebauung aus barocken Wohnhäusern, Miethäusern des 19. Jahrhunderts und Lückenbebauungen neuerer Zeit. An der nordwestlichen Seite der Weißeritzstraße befinden sich Reste gründerzeitlicher Blockrandbebauung. Im unmittelbaren Kreuzungsbereich der Weißeritz und der Friedrichstraße sind zwei kürzlich neu errichtete Hotels vorhanden. An der Seminarstraße existiert weitgehend eine intakte Blockrandbebauung. Das Plangebiet ist insgesamt durch Baulücken und Brachflächen geprägt.

Das Planungsgebiet ist über die Weißeritzstraße und die Friedrichstraße an das öffentliche Straßennetz angebunden. Die Weißeritzstraße ist als innerstädtische Hauptverkehrsstraße, die Friedrichstraße als Sammelstraße klassifiziert. Mit den vorhandenen Straßenbahn- und Buslinien auf der Weißeritzstraße und Friedrichstraße sowie der unmittelbaren Nähe zum Bahnhof Dresden-Mitte ist eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr gegeben.

Ziele des Bebauungsplanes

Der Bereich um den Bahnhof Mitte und entlang der Weißeritzstraße soll nach den Zielen der Stadtentwicklung zu einem Stadtteilzentrum entwickelt werden und damit zur Attraktivitätssteigerung der historischen Friedrichstadt beitragen. Die Entwicklung des vorgenannten Bereiches soll in Etappen erfolgen. Einen ersten Schritt stellt die Etablierung eines Geschäfts- und Dienstleistungszentrums im Eckbereich zwischen Friedrichstraße und Weißeritzstraße dar.

Auf den Grundstücken sollen attraktive Nutzungen in enger Verzahnung mit dem näheren Umfeld entwickelt und angesiedelt werden, welche der Lage und der Funktion des zentrumsnahen Standortes angemessen sind. In Verbindung mit der Standortentwicklung soll das nähere Umfeld um die Friedrich- und die Weißeritzstraße aufgewertet werden.

Um diese Ziele erreichen und der städtebaulich schwierigen Situation gerecht werden zu können, wurde für den Standort des Geschäfts- und Dienstleistungszentrums ein Architektur- und Ideenwettbewerb durchgeführt. Ziel und Zweck des Wettbewerbes war es u. a., ein anspruchsvolles architektonisches Niveau sicherzustellen und durch die Gestaltung eines zeitgemäßen Gebäudes und dessen Fassaden ein Stück Stadtreparatur zu bewerkstelligen.

Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan stellt das von der Jury prämierte Planungskonzept des Planungsbüros sgp Architekten + Stadtplaner BDA, Meckenheim dar, welches aus dem durchgeführten Architekturwettbewerb als Sieger hervorgegangen ist. Das prämierte Konzept für den Teilbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zeichnet sich durch die Ausbildung eines ausgeprägten städtebaulichen Volumens im Eckbereich Weißeritzstraße/Friedrichstraße aus, welche zum einen den Kreuzungsbereich stark betont und zum anderen dem nördlichen Ende des langgezogenen Platzraumes vor dem Bahnhof Mitte zukünftig eine eindeutige städtebauliche Definition gibt. Das fünfgeschossige Gebäude direkt im Eingangsbereich zur Friedrichstraße kann damit unter Bezugnahme auf bestehende und geplante Bebauungen im Kreuzungsbereich das neue Eingangstor in die historische Friedrichstadt bilden.

Im Rahmen des Wettbewerbes wurden die an der Weißeritz- und Seminarstraße gelegenen Flächen städtebaulich betrachtet. Der Ideenteil des prämierten Konzeptes sieht eine fünfgeschossige Blockrandstruktur mit einem trapezförmigen Gebäudeblock im Süden an der Seminarstraße sowie im Westen mit gemischten Nutzungen (Wohnen, Büro- u. Dienstleistungen) vor, welche der gewünschten Stadtreparatur Rechnung trägt. Über eine mehrgeschossige Bebauung im Blockinnenbereich wird eine nachhaltige Nachverdichtung erreicht.

Das Freiraumkonzept für das gesamte Quartier beinhaltet die Schaffung eines begrüneten Hofbereiches und ermöglicht eine fußläufige Vernetzung des neuen Stadtteilzentrums mit dem umgebenden Stadtraum.

Die Andienung des Areals für PKW und LKW ist von der Weißeritzstraße aus vorgesehen.

Unter Berücksichtigung des § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB werden mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes folgende Planungsziele angestrebt:

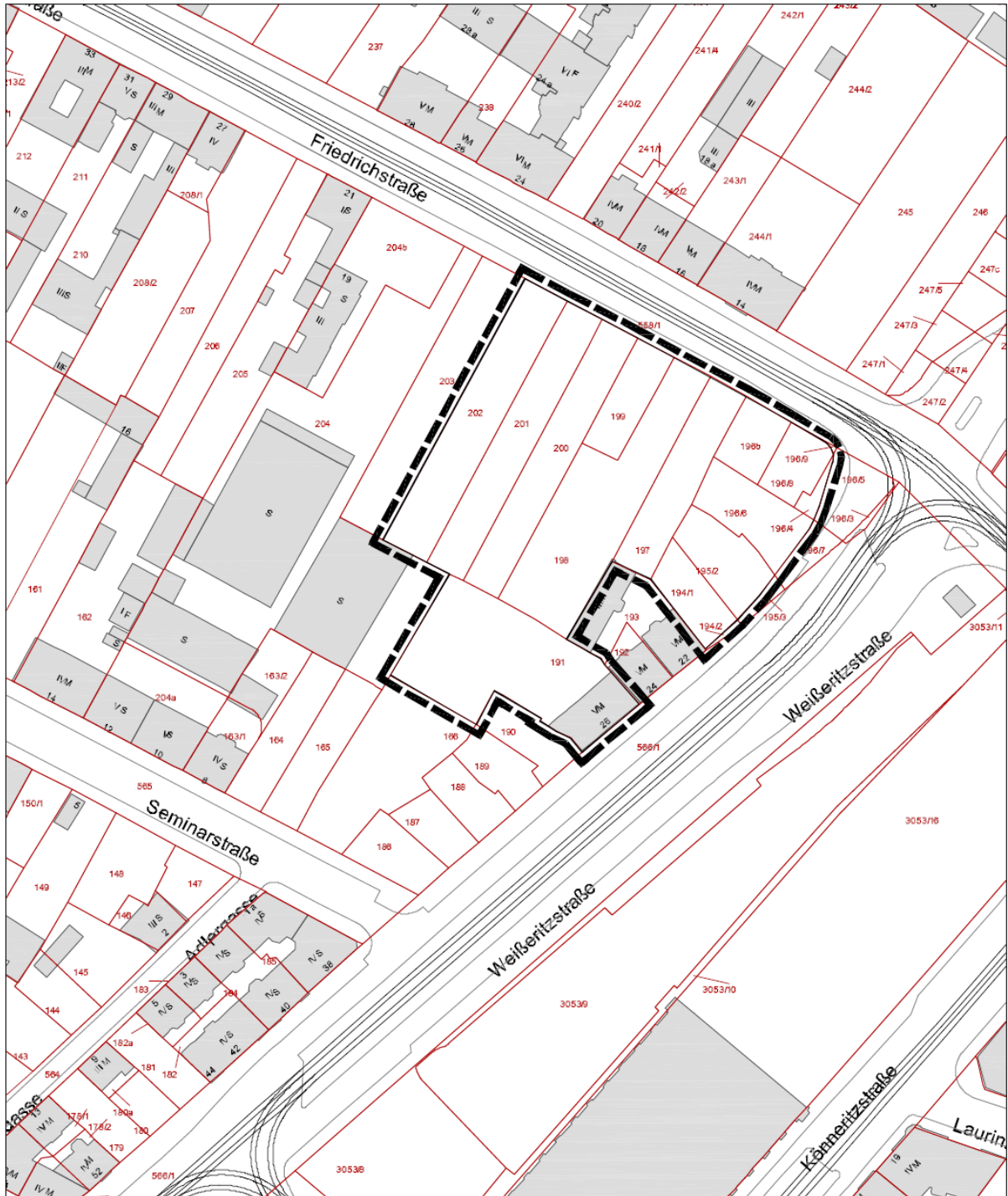
- Planungsrechtliche Sicherung zur Realisierung geplanter Nutzungen im Stadtteilzentrum und damit schrittweise Umsetzung der Ziele des Erneuerungskonzeptes im Plangebiet.
- Stärkung der Wohnfunktion und Profilierung der historischen Friedrichstadt als Innenstadtergänzungsgebiet durch Etablierung von Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen.
- Voraussetzungen für eine städtebaulich angemessene Mischung von vorhandenen und künftigen Nutzungs- und Baustrukturen im Plangebiet für eine angemessene Erschließung der Grundstücke im Plangebiet.


- Ausbildung von qualitätvollen und nutzbaren Freiräumen und privaten Grünflächen.

Bodenordnung

Das Plangebiet besteht aus zahlreichen Grundstücken, welche sich zum überwiegenden Teil im städtischen Eigentum befinden. Mit dem Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes begann der Vorhabenträger, die Verfügbarkeit über alle zur Umsetzung des geplanten Vorhabens erforderlichen Grundstücke zu sichern. Die Durchführung eines Bodenordnungsverfahrens für die Umsetzung der Planung ist daher nicht erforderlich.

Anlage zur Vorlagenbegründung - Übersichtsplan:



 Grenze räumlicher Geltungsbereich

Übersichtsplan

 **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 672
Dresden-Friedrichstadt, Stadtteilzentrum Fried-
richstraße/Weißeritzstraße**

Anlagenverzeichnis:

Anlage 1

Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

in der Fassung vom 24. November 2010

Blatt 1 – Rechtsplan mit Textlichen Festsetzungen

Der Beschlussvorlage ist eine Verkleinerung des Entwurfes (DIN A3) beigelegt.

Anlage 2 **Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurf**
in der Fassung vom 24. November 2010

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

Anlage 3 **Vorhabenplan und Grüngestaltungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan**
in der Fassung vom 24. November 2010

bestehend aus 10 Blättern

Blatt 2 – Vorhabenplan/Lage- und Grüngestaltungsplan

Blatt 3 – Grundriss Erdgeschoss

Blatt 4 – Grundriss 1. Obergeschoss

Blatt 5 – Grundriss 2. Obergeschoss

Blatt 6 – Grundriss 3. Obergeschoss

Blatt 7 – Grundriss 4. Obergeschoss

Blatt 8 – Dachaufsicht

Blatt 9 – Schnitte

Blatt 10 – Schnitte

Blatt 11 – Ansichten

Anlage 4 **Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan**
in der Fassung vom 24. November 2010
Blatt 12 – Erschließungsplan/Medienerschließung

Die zum Beschluss stehenden Planunterlagen liegen zur Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Bau im Original M 1 : 500 bzw. 1 : 200 vor.

Helma Orosz