

Landeshauptstadt Dresden
Die Oberbürgermeisterin



N I E D E R S C H R I F T

zum öffentlichen Teil

der 34. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Bau (SB/034/2011)

am Mittwoch, 29. Juni 2011,

16.00 Uhr

**im Neuen Rathaus, Beratungsraum 4, 4. Etage, Raum 13,
Dr.-Külz-Ring 19, 01067 Dresden**

Beginn der Sitzung:

16.00 Uhr

Ende der Sitzung:

20.35 Uhr

Anwesend:

Stellvertretende/-r Vorsitzende/-r

Jörn Marx

Vertretung für Frau Helma Orosz

CDU-Fraktion

Dr. Hans-Joachim Brauns

Lothar Klein

Klaus Rentsch

Gunter Thiele

Fraktion DIE LINKE.

Kristin Klaudia Kaufmann

Tilo Wirtz

Fraktion Bündnis 90/Die Grünen

Margit Haase

Thomas Löser

SPD-Fraktion

Axel Bergmann

FDP-Fraktion

Matteo Böhme

BürgerBündnis / Freie Bürger Fraktion

Franz-Josef Fischer

Abwesend:

Vorsitzende

Helma Orosz

Verwaltung:

Frau Böhm

GB Stadtentwicklung

Frau Ulbrich

GB Stadtentwicklung

Frau Hofmann

GB Stadtentwicklung

Herr Szuggat

AL Stadtplanungsamt

Herr Schwarzrock

Stadtplanungsamt

Herr Teismann

Stadtplanungsamt

Frau Stepputtis

Stadtplanungsamt

Frau Wehrenpfennig

Stadtplanungsamt

Herr Häßner

Stadtplanungsamt

Herr Braumann

Stadtplanungsamt

Herr Dr. Kaiser

Stadtplanungsamt

Herr Wittstock

Stadtplanungsamt

Herr Koettnitz

AL Straßen- und Tiefbauamt

Frau Manicke-Richter

GB Wirtschaft

Herr Ruchay

Amt für Wirtschaftsförderung

Frau Schmerbach

Amt für Wirtschaftsförderung

Frau Lettau-Tischel

Amt für Wirtschaftsförderung

Herr Anz

Amt für Wirtschaftsförderung

Frau Pohl

Ortsvorsteherin Cossebaude

Herr Arnold

Ortsvorsteher Mobschatz

Gäste:

Frau Altmann
Herr Redemund
Frau Windelband
Herr Krieger
Herr Uhlig
Frau Krah
Herr Dr. Bauer
Herr Pidt
Herr Wolf
Herr Dr. Arndt
Herr Bleis

SZ
DNN
Büro GRAS
Krieger Liegenschaften GmbH
Krieger Liegenschaften GmbH
Planungsbüro Uta Schneider
GVG GmbH
Bürger
Bürger
Prognos AG
DVB AG

Schriftführer/-in:

Monika Weber

Amt 15

T A G E S O R D N U N G

Öffentlich

- | | | |
|----------|--|----------------------------------|
| 1 | Bebauungsplan Nr. 290, Dresden-Klotzsche Nr. 9, Am Flughafen
hier: <ol style="list-style-type: none"> 1. Grenze des Bebauungsplanes 2. Billigung des Entwurfs zum Bebauungsplan 3. Billigung der Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf 4. Öffentliche Auslegung des Entwurfs zum Bebauungsplan | V1109/11
beschließend |
| 2 | Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 665, Dresden-Gruna,
Fraunhofer-Institutszentrum
hier: <ol style="list-style-type: none"> 1. Änderungsbeschluss vorhabenbezogener Bebauungsplan 2. Billigung des Entwurfs zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 3. Billigung der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurf 4. Durchführung des Beteiligungsverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurf | V1116/11
beschließend |
| 3 | Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 682, Dresden-Pieschen,
Einkaufszentrum Großenhainer Straße
hier: <ol style="list-style-type: none"> 1. Grenzen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 2. Billigung des Entwurfs zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 3. Billigung der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurf 4. Durchführung des Beteiligungsverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurf | V1131/11
beschließend |

Nicht öffentlich

- | | | |
|----------|--|---|
| 4 | Bebauungsplan Nr. 259.3, Dresden-Brabschütz Nr. 1, Gewerbegebiet Merbitz
hier: <ol style="list-style-type: none"> 1. Abwägungsbeschluss 2. Satzungsbeschluss sowie Billigung der Begründung | V1096/11
beratend |
| 5 | Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 696, Dresden-Mickten,
Lommatzcher Straße - Sconto Möbelmarkt
hier: <ol style="list-style-type: none"> 1. Abwägungsbeschluss 2. Satzungsbeschluss sowie Billigung der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan | V1119/11
beratend
(federführend) |
| 6 | Studie "Potenziale und Handlungsmöglichkeiten zur Beförderung der Entwicklung der Kreativ- und Kulturwirtschaft in Dresden" | V1089/11
beratend |
| 7 | Option, Verkauf MK 5, Wiener Platz | V1126/11
beratend |

- | | | |
|-------------|---|---|
| 8 | Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 692, Dresden-Leuben, Wohnanlage Klettestraße
hier: 1. Abwägungsbeschluss
2. Satzungsbeschluss sowie Billigung der Begründung | V1112/11
beratend |
| 9 | Bericht zum Busnetz 2010 und Linienänderungen 2011 | V0940/11
beratend
(federführend) |
| 10 | Bebauungsplan Nr. 126.1, Dresden-Klotzsche Nr. 3, Königsbrücker Straße/Ost, 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 126
hier: 1. Abwägungsbeschluss
2. Satzungsbeschluss sowie Billigung der Begründung | V1094/11
beratend |
| 11 | Informationen/Sonstiges | |
| 11.1 | Erneuerung des Durchlasses über den Graupaer Bach am Dorfplatz Oberpoyritz | V1098/11
zur Information |
| 11.2 | "Dresdner Debatte zur Inneren Neustadt", Öffentlicher Dialog zur Entwicklung der Inneren Neustadt | V1107/11
zur Information |
| 11.3 | Informationen aus den Ämtern des GB 6 | |

öffentlich

Herr Bürgermeister Marx eröffnet die 34. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Bau. Zur Sitzung wurde form- und fristgerecht geladen. Der Ausschuss ist beschlussfähig.

Er begrüßt ebenfalls die Mitglieder des Ausschusses für Wirtschaftsförderung, die zur Beratung der Tagesordnungspunkte 1 bis 6 hinzugezogen sind. Auch dieser Ausschuss ist beschlussfähig.

Zur Tagesordnung:

Herr Stadtrat Schollbach fragt nach dem Verfahren der Beratung der Tagesordnungspunkte 1 bis 3, zu denen der Ausschuss für Wirtschaftsförderung vorbereitend in nicht öffentlicher Sitzung tätig sei, während der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau öffentlich beschließen solle.

Herr Bürgermeister Marx unterbreitet folgenden Verfahrensvorschlag:

Die Tagesordnungspunkte 1 bis 3 werden hintereinander für beide Ausschüsse öffentlich vorgestellt. Im Anschluss berate der Ausschuss für Wirtschaftsförderung in nicht öffentlicher Sitzung darüber und gebe sein Votum ab. Danach werde in öffentlicher Sitzung im Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau über die drei Vorlagen nacheinander beraten und votiert.

Der Verfahrensvorschlag wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

Herr Stadtrat Bergmann informiert, dass ihn folgende Punkte interessieren:

- Werde der Tagesordnungspunkt 7 (Wiener Platz, MK 5) in der nächsten Sitzung am 06.07.2011 behandelt? Die Vorlage liege den Mitgliedern bis dato nicht vor.
- Die in der letzten Ausschusssitzung thematisierte Informationsvorlage Umfeldgestaltung des Bahnhofs Mitte wolle er unter Sonstiges ansprechen.

Herr Bürgermeister Marx verweist auf den nicht öffentlichen Sitzungsteil, wo er auf die Themen eingehen werde.

Änderungen bzw. Ergänzungen zu den Tagesordnungen beider Ausschüsse werden nicht angemeldet. Somit sind sie einvernehmlich bestätigt.

Herr Bürgermeister Marx eröffnet damit die Tagesordnung.

- | | | |
|---|--|----------------------------------|
| 1 | Bebauungsplan Nr. 290, Dresden-Klotzsche Nr. 9, Am Flughafen
hier: <ol style="list-style-type: none">1. Grenze des Bebauungsplanes2. Billigung des Entwurfs zum Bebauungsplan3. Billigung der Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf4. Öffentliche Auslegung des Entwurfs zum Bebauungsplan | V1109/11
beschließend |
|---|--|----------------------------------|

In öffentlicher Sitzung

Herr Teismann stellt den Bebauungsplan vor, der in enger Zusammenarbeit mit dem Flughafen entstanden sei. Er geht dabei auf die vorgeschlagene Änderung des Geltungsbereichs ein, welche auf Entwicklungsabsichten des Flughafens und Umweltbelange zurückzuführen sei.

Der Ausschuss für Wirtschaftsförderung berät nun die Vorlage in nicht öffentlicher Sitzung vor. Im Anschluss setzt der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau die Beratung und Beschlussfassung in öffentlicher Sitzung fort.

Wortmeldungen:

Herr Stadtrat Klein bezieht sich auf die Anlage 4, Seite 12, wo Feststellungen zum Bestand von Fauna und speziellem Artenschutz dargelegt werden. Er erinnert an das Gewerbegebiet auf der anderen Seite der Herrmann-Reichelt-Straße. Dort seien keine zu schützenden Arten festgestellt worden, was verwunderlich sei. Insofern sieht er eine gewisse Ungleichbehandlung zwischen den Gebieten.

Außerdem gibt er zu bedenken, dass die Landeshauptstadt Dresden Anteilseigner des Flughafens sei, was bei der Entscheidungsfindung zu berücksichtigen sei.

Des Weiteren verweist er auf das Votum des Ortsbeirates Klotzsche, welches er unterstütze.

Herr Stadtrat Fischer bekräftigt das Votum des Ortsbeirates Klotzsche bezüglich des Ortes von Ausgleichsmaßnahmen.

Weiterer Gesprächsbedarf besteht nicht. **Herr Bürgermeister Marx** stellt den Beschlussvorschlag zur Abstimmung. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau ist beschließend tätig.

Beschluss:

1. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau beschließt nach § 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 290 entsprechend Anlage 1 zu ändern.
2. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau billigt den Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 290 in der Fassung vom 10. Mai 2011.
3. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau billigt die Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 10. Mai 2011.
4. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau beschließt, den Bebauungsplan Nr. 290, Dresden-Klotzsche Nr. 9, Am Flughafen, nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer von 1 Monat öffentlich auszulegen und nach § 4 Abs. 2 BauGB die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung
Ja 11, Nein 0, Enthaltung 0

2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 665, Dresden-Gruna, Fraunhofer-Institutszentrum
hier:

**V1116/11
beschließend**

1. **Änderungsbeschluss vorhabenbezogener Bebauungsplan**
2. **Billigung des Entwurfs zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan**
3. **Billigung der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurf**
4. **Durchführung des Beteiligungsverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurf**

In öffentlicher Sitzung:

Frau Windelband, Büro GRAS, bringt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein und stellt die Änderungen aufgrund der frühzeitigen Beteiligung dar (siehe Begründung der Vorlage).

Sie weist auf den Grünordnungsplan des Landschaftsarchitekturbüros Petzold hin. Nach der Änderung des Landesumweltrechts vom Oktober 2010 seien nur noch elf Bäume ausgleichspflichtig. Die Ersatzpflanzungen seien bilanziert worden. Der Ersatz könne vollständig im Gebiet erbracht werden. Der Ortsbeirat habe die Verwaltung auf Differenzen zwischen dem Grünordnungsplan und dem Rechtsplan hingewiesen. Deshalb seien zwei Einzelbäume zeichnerisch nachgetragen worden. Des Weiteren seien in den Festsetzungen die Stammumfänge für die einzelnen Pflanzgebote festgesetzt worden. Diese Änderungen vom 24.06.2011 seien noch aufzunehmen.

Der Ausschuss für Wirtschaftsförderung berät die Vorlage in nicht öffentlicher Sitzung vor. Im Anschluss setzt der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau die Beratung und Beschlussfassung in öffentlicher Sitzung fort.

Wortmeldungen:

Frau Stadträtin Haase fragt nach, weshalb von den 95 zu fällenden Gehölzen nur elf ausgeglichen werden müssten. Außerdem bittet sie um Auskunft, weshalb das Gebäude von der Bodenbacher Straße her dreigeschossig ausgebildet werde, was ihrer Ansicht nach nicht unbedingt zu der Nachbarbebauung passe.

Frau Stepputtis führt aus, dass die grünordnerische Betrachtung auf dem Dresdner Modell basiere, welche über eine Grünordnungsplanung bilanziert worden sei. Da sich das Plangebiet im Innenbereich befinde, also Brachfläche und städtebauliche Neuordnung gesetzlich zugrunde liegen, würde für die Gebäude kein Ausgleich mehr benötigt. Die Bilanzierung basiere damit auf der reinen Bestandsanalyse der vorhandenen Bäume abzüglich des Baumbestandes, der aufgrund der neuen Bebauung gefällt werden müsse.

Die Bilanzierung habe aufgrund einer Gesetzesnovellierung geändert werden müssen, weil sich die Berechnungsgrundlage geändert habe. Für elf alte Bäume sei der Ersatz nachzuweisen. Diese müssten mit 32 Hochstämmen mit 18 bis 20 cm Stammumfang und zwölf Hochstämmen mit 20 bis 25 cm Stammumfang ersetzt werden. Konkret werden 28 neue Bäume mit einem Stammumfang von 18 bis 20 cm ausgeglichen. Die zwölf neuen Bäume mit einem Stammumfang von 20 bis 25 cm würden durch 40 m Heckenpflanzen (1,50 bis 2,00 m, 3 Stück je Meter) ausgeglichen.

Im Rahmen der Erörterung der Thematik stellt sich heraus, dass eine Diskrepanz zwischen der Begründung des Bebauungsplanes (Anlage 3, S. 21 f.) einerseits und dem Rechtsplan (Anlage 2, Blatt 1) sowie den Textlichen Festsetzungen (Anlage 2, Blatt 2) andererseits besteht.

Frau Stepputtis erklärt, dass dieser Hinweis bereits in der Beratung des Ortsbeirates eine Rolle gespielt habe. Die Pläne seien von der Verwaltung zwischenzeitlich korrigiert worden und liegen in Fassung vom 24.06.2011 vor. Damit würde die Bilanzierung 1:1 gesichert bzw. sogar übererfüllt.

Frau Stadträtin Haase merkt an, dass dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau diese aktuellen Pläne der Anlage 2 nicht vorliegen.

Frau Stepputtis weist darauf hin, dass der Ausschuss bei seinem Beschluss in Punkt 2 die Fassung vom 24.06.2011 beschließen müsse. Es seien zwei Bäume zeichnerisch ergänzt sowie die Textlichen Festsetzungen seien im Punkt 11.2 präzisiert worden.

Zum Einwand von **Frau Stadträtin Haase** zu Differenzen zwischen dem Grünordnungsplan und dem Rechtsplan macht **Frau Stepputtis** darauf aufmerksam, der Grünordnungsplan nehme alles auf und der Rechtsplan integriere die Festsetzungen. Rechtsverbindlich sei der Rechtsplan (Anlage 2, Blatt 1) mit seinen textlichen Festsetzungen (Anlage 2, Blatt 2). Sie weist darauf hin, dass ein Teil des Ausgleichs für die zu fällenden Bäume durch Heckenpflanzungen erfolge, weshalb die Bäume nicht 1:1 zu ersetzen seien.

Herr Bürgermeister Marx sagt den Ausschussmitgliedern zu, die korrigierten Pläne nachträglich zur Verfügung zu stellen.

Herr Stadtrat Bergmann unterstützt das Vorhaben und bittet um Auskunft nach dem Zeitplan bis zu dessen Realisierung.

Außerdem interessiert ihn, wie viele Bäume nach der alten Rechtslage man hätte ersetzen müssen.

Frau Stepputtis erklärt, der Satzungsbeschluss solle noch dieses Jahr gefasst werden. Fraunhofer wolle so bald wie möglich bauen, um keine Fördermittel verfallen lassen zu müssen.

Frau Windelband ergänzt, nach der alten Rechtslage hätten 40 Bäume ersetzt werden müssen.

Frau Stadträtin Kaufmann fragt, ob Fraunhofer den Anschluss an das Fernwärmenetz nutzen werde, da es diesbezüglich keine Festsetzung gebe.

Es sei angedacht, so **Frau Stepputtis**. Allerdings kenne sie die Feinplanung von Fraunhofer nicht. Bekannt sei, dass eine ressourcenschonende Energietechnik angewandt werde, wofür die technischen Möglichkeiten genutzt würden. Näheres sei in Punkt 2.3.2 der Begründung zum Bebauungsplan (Anlage 3) dargelegt. Gleichwohl müsse Fraunhofer auch wirtschaftliche Aspekte berücksichtigen, so dass die Entscheidung bei den Nutzern liegen werde.

Herr Stadtrat Dr. Brauns nimmt auf den Bericht des Ortsbeirates Klotzsche Bezug und bittet um Beachtung:

„Ergänzung eines Beschlusspunktes 5:

Die Ergebnisse der Grünordnungsplanung sind korrekt im Rechtsplan und in der Begründung wiederzugeben. Die Differenzen sind entsprechend zu korrigieren.“

Herr Bürgermeister Marx sowie **Frau Stepputtis** erklären, dass dieser Forderung bereits durch Änderung der Anlage 2 Rechnung getragen worden sei.

Herr Bürgermeister Marx stellt den Beschlussvorschlag mit der Modifizierung im Beschlusspunkt 2, letzter Halbsatz „... zuletzt geändert am 24.06.2011 (Anlage 2).“ zur Abstimmung.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau ist beschließend tätig.

Beschluss:

1. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau beschließt nach § 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB, den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 665, Dresden-Gruna, Fraunhofer Institutszentrum entsprechend Anlage 1 zu ändern.
2. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau billigt den Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 665, Dresden-Gruna, Fraunhofer Institutszentrum in der Fassung vom September 2010, zuletzt geändert am 24. Juni 2011 (Anlage 2).
3. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau billigt die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom September 2010, zuletzt geändert am 31. März 2011 (Anlage 3).
4. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau beschließt, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 665, Dresden-Gruna, Fraunhofer-Institutszentrum 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 1 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.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung mit Änderung
Ja 11, Nein 0, Enthaltung 0

3 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 682, Dresden-Pieschen, Einkaufszentrum Großenhainer Straße **V1131/11 beschließend**
hier:

1. **Grenzen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans**
2. **Billigung des Entwurfs zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan**
3. **Billigung der Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurf**
4. **Durchführung des Beteiligungsverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurf**

In öffentlicher Sitzung:

Herr Teismann bringt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein. Die Vorlage basiere auf dem Aufstellungsbeschluss aus dem Jahr 2008. Damals habe der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau der Verwaltung den Auftrag zur städtebaulichen Überarbeitung gegeben. Zwischenzeitlich habe der Wechsel des Vorhabenträgers stattgefunden. Mit diesem sei der B-Plan an den Kritikpunkten nachgebessert worden.

Mit dem vorliegenden Plan würde der Geltungsbereich des B-Plans verkleinert, der ursprünglich auch die Mälzerei inbegriffen habe. Es gebe auch Kontakte mit der Mälzerei, die die Entwicklung unterstütze. Planungsrechtlich werde allerdings nicht mehr die Notwendigkeit gesehen, die Mälzerei mit einzubeziehen. Deshalb werde der B-Plan auf das konkrete Vorhaben beschränkt.

Der Ausschuss für Wirtschaftsförderung berät die Vorlage in nicht öffentlicher Sitzung vor. Im Anschluss setzt der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau die Beratung und Beschlussfassung in öffentlicher Sitzung fort.

Wortmeldungen:

Frau Stadträtin Kaufmann versteht nicht, weshalb man einst einen gemeinsamen Plan von Mälzerei und dem jetzigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufstellen wollte und man sich nun davon verabschiedet habe, obwohl das Vorhaben identisch sei. Auch damals habe es bereits zwei Eigentümer gegeben.

Kritisch hinterfragt sie die Geschossigkeit des Gebäudes an der Heidestraße/Großenhainer Straße. Die umgebende Bebauung sei mitnichten flachbauähnlich. Daneben befinde sich ein sechsgeschossiges Industriegebäude, was als Gründerzentrum genutzt sei. Des Weiteren erstreckte sich entlang der Großenhainer Straße eine viergeschossige Wohnbebauung. Der Flachbau schließe zwar die Lücke, füge sich aber keineswegs in die vorhandene Bebauung ein, wie man nach § 34 BauGB planen würde. Ihre Frage sei, ob es Verhandlungen gegeben habe, die Geschossigkeit des Baus zu erhöhen.

Sie begrüßt, dass die alte Bebauung entlang der Großenhainer Straße mit Festsetzungen versehen werde. Dennoch hegt sie Zweifel, ob das Vorhaben den gewünschten Effekt mit sich bringe, das wohnnahe Zentrum zu reaktivieren. Es würden 3.800 m² Verkaufsflächen geschaffen und die Mälzerei daneben liege aus verschiedenen Gründen brach, z. B. Wegzug des Sozialrathauses von der Riesaer Straße sowie die Gebäudestruktur, die für heutige Verhältnisse wenig geeignet sei. Die Kaufkraft in diesem Gebiet sei relativ niedrig, auch wenn die Lage verkehrsgünstig sei. Sie meint, dass an dieser Stelle als wohnortnahes Zentrum diese Dimensionierung der Handelsflächen nicht benötigt würde. Die Standortverträglichkeit dieses Vorhabens stellt sie daher in Frage und möchte wissen, ob ein Gutachten vorliege, welches die Kaufkraftabflüsse der Umgebung betrachte und wenn ja, welchen Radius dieses Gutachten gezogen habe, um die 10-Prozent-Grenze für eine verträgliche Entwicklung zu unterbieten.

Herr Stadtrat Teismann nimmt zur städtebaulichen Frage Stellung. Im Umfeld des Geltungsbereiches seien unterschiedliche bauliche Strukturen festzustellen - gründerzeitliche viergeschossige Blockrandbebauung, der höhere Gründerhof sowie zweigeschossige Bauten aus der Frühgründerzeit und entlang der Trachenberger Straße größere Gebäude aus der Gründerzeit. Aus Sicht des Stadtplanungsamtes spreche nichts dagegen, als Maßstab der Bebauung die zweigeschossige Frühgründerzeitbebauung zu nehmen. Den Maßstab des Gründerzentrums zu Grunde zu legen, würde seiner Auffassung nach dem Standort nicht entsprechen. Es gebe keinen städtebaulichen Bezug, den Maßstab von gegenüber aufzunehmen. Insofern könne er bezüglich der Höhen und der Länge des Gebäudes keinen großen Bruch in der Bebauung erkennen.

In diesem Zusammenhang macht er darauf aufmerksam, dass ein Vollsortimenter in der Regel nicht über zwei Geschosse gehe. Insofern sei die Stadtplanung städtebaulich einigermaßen zufrieden, dass an der Großenhainer Straße dennoch eine zweigeschossige und damit auch für diesen Bereich eine ausreichend raumbildende Bebauung entstehen werde. Der Vollsortimenter bleibe eingeschossig und das Obergeschoss werde mit anderen Nutzungen belegt.

Was die Mälzerei betreffe, die ursprünglich Bestandteil des Aufstellungsbeschlusses gewesen sei, so sei damals ein vorsorglicher Beschluss gefasst worden. Zu dem Zeitpunkt habe man noch nicht überschauen können, ob es sinnvoll sei, mit der Mälzerei planungsrechtlich weiter zu arbeiten. Die Frage stehe außerdem, was in einem Bebauungsplan für die Mälzerei festgesetzt werden solle. Die Mälzerei könne die Handelsnutzung, die im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt sei, nicht aufnehmen. Es habe sich gezeigt, dass der Lebensmittelmarkt in der Mälzerei mit den Strukturen nicht zurechtkäme. Man könne somit nur hoffen, dass die Mälzerei von der Magnetfunktion des Vollsortimenters an der Großenhainer Straße profitiere. Aus Sicht der Stadtplanung sei dies die einzige Chance, Frequenz an die Mälzerei zu bekommen.

Herr Schwarzrock ergänzt, die Entwicklung in der Mälzerei sei sicherlich nicht nur der Tatsache geschuldet, dass die Kaufkraft in Pieschen etwas niedriger sei. Es spielen auch externe Faktoren eine Rolle; die Innenstadt als auch der Stadtrand seien sehr stark. Das wohnnahe Zentrum Trachenberger Platz liege dazwischen und müsse sich neu positionieren. Die Form, mit der in der Mälzerei Einzelhandel betrieben werde, entspreche nicht den modernen Einkaufsgewohnheiten. Was das Einzugsgebiet betreffe, so halte man sich an das Zentrenkonzept, wo die zentralen Versorgungsbereiche sowie die jeweiligen Einzugsbereiche abgegrenzt seien. In dem Einzugsbereich des wohnnahen Zentrums Trachenberger Platz leben etwa 9.400 Einwohner. Wenn man die Kaufkraft dagegenstelle, so liegen die Einzelhandelsflächen weit unter dem Durchschnitt. Es gebe noch große Potenziale bei der Kaufkraft insgesamt als auch sortimentsspezifisch, insbesondere im Lebensmittelbereich. Allerdings würde nur der zentrenrelevante Einzelhandel im Versorgungsbereich betrachtet. Natürlich gebe es Kaufkraftabflüsse zu Lasten von Einzelhandelseinrichtungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche; diese Bereiche haben allerdings keinen schützenswerten Status. Das wohnnahe Zentrum Trachenberger Platz funktioniere momentan nicht richtig. Mit der Ansiedlung von Magnetbetrieben solle der Standort aktiviert werden.

Herr Stadtrat Bergmann bezieht sich auf die bestehende Bebauung und sieht mit Bezug auf die Bevölkerungsentwicklung auch ein Potenzial für eine Wohnbebauung, wie sie im Flächennutzungsplan fixiert sei. Er stellt fest, dass eine Unterdeckung an Einzelhandel nicht vorliege.

Er spricht die Verkehrsanbindung an, die über die Großenhainer Straße geplant sei. Ihn interessiert die Verkehrsverträglichkeit. Für LKW sei die Ausfahrt nach rechts festgelegt. Er gibt zu bedenken, ob diese auch für PKW festgesetzt werde. In diesem Zusammenhang spricht er die Lärmbelastung für die Anwohner im Umfeld sowie die optische Erscheinung der Baukörper an und fragt, ob eine qualitative Aufwertung des Baukörpers in Richtung Wohnbebauung möglich sei.

Abschließend interessiert ihn, ob ein Gutachten in Vorbereitung des Vorhabens vorgenommen worden sei.

Herr Teismann berichtet, dass kein Gutachten erstellt worden sei. Im Stadtplanungsamt seien dazu Berechnungen vorgenommen worden.

Die Verkehrsflüsse und die Lärmsituation seien intensiv betrachtet worden. Der PKW-Verkehr könne in beide Richtungen über den Parkplatz fahren. Von der Großenhainer Straße könne nur rechts eingefahren und auf die Großenhainer Straße auch wieder nur nach rechts ausgefahren werden. Auf der Heidestraße werde es keine Einschränkungen geben.

Anhand des Planes erläutert er die Unterschiede zwischen dem vorliegenden Plan gegenüber dem ursprünglichen Aufstellungsbeschluss und nimmt dabei auf die Lärmsituation Bezug. Mit dem Abstand zwischen Parkplatz und Wohnbebauung würden die Werte für das Allgemeine Wohngebiet eingehalten.

Frau Stadträtin Haase fragt nach, wo die Grenzen des wohnnahen Zentrums Trachenberger Straße liegen.

Herr Schwarzrock erläutert, das wohnnahe Zentrum werde in etwa von den Straßen Trachenberger Platz, Großenhainer Straße, Heidestraße, Riesaer Straße und Trachenberger Straße umgeben. In dem Gebiet befinden sich im Lebensmittelsektor der Netto-Lebensmittelmarkt, die Mälzerei und der Konsum-Markt.

Weiterer Gesprächsbedarf besteht nicht.

Herr Bürgermeister Marx stellt den Beschlussvorschlag zur Abstimmung. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau ist beschließend tätig.

Beschluss:

1. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau beschließt nach § 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB, den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 682 entsprechend Anlage 1 zu ändern.
2. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau billigt den Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 682, Dresden-Pieschen, Einkaufszentrum Großenhainer Straße in der Fassung vom 25. Mai 2011.
3. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau billigt die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 25. Mai 2011.
4. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau beschließt, den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 682, Dresden-Pieschen, Einkaufszentrum Großenhainer Straße in der Fassung vom 25. Mai 2011, nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 Alternative 2 nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer von 1 Monat öffentlich auszulegen und nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 Alternative 2 nach § 4 Abs. 2 BauGB die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung

Ja 6, Nein 0, Enthaltung 5

Herr Bürgermeister Marx beendet damit den öffentlichen Sitzungsteil.

Jörn Marx
Vorsitzender

Manuela Richter
Schriftführerin

Kristin Klaudia Kaufmann
Stadträtin

Franz-Josef Fischer
Stadtrat