



Vorlage Nr.: V0395/15
Datum: 17.03.2015

Vorlage

Beratungsfolge

Dienstberatung der Oberbürgermeisterin	nicht öffentlich	beratend
Ältestenrat	nicht öffentlich	zur Information
Ortsbeirat Neustadt	öffentlich	zur Information
Ortsbeirat Pieschen	öffentlich	zur Information
Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau	nicht öffentlich	beratend
Stadtrat	öffentlich	beschließend

Zuständig: GB Stadtentwicklung

Gegenstand:

Bebauungsplan Nr. 357 C, Dresden-Neustadt Nr. 41, Leipziger Straße/Alexander-Puschkin-Platz

hier:

1. Aufhebungsbeschluss
2. Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan
3. Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt, den in seiner Sitzung am 22. Januar 2015 gefassten Aufstellungsbeschluss A0009/2014 zum Bebauungsplan Nr. 357 C, DD-Neustadt Nr. 41, Leipziger Straße/Alexander-Puschkin-Platz („Puschkin-Park“) aufzuheben.
2. Der Stadtrat beschließt nach § 2 Abs. 1 BauGB, für das Gebiet an der Leipziger Straße, zwischen Leipziger Straße und Neustädter Hafen einen Bebauungsplan nach § 8 f. BauGB aufzustellen. Dieser trägt die Bezeichnung: Bebauungsplan Nr. Nr. 357 C, Dresden-Neustadt Nr. 41, Leipziger Straße/Alexander-Puschkin-Platz.

3. Der Stadtrat beschließt die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes entsprechend den Anlagen 1 und 2.
4. Die Oberbürgermeisterin wird beauftragt, in Abstimmung mit den Eigentümern in einem Werkstattverfahren die städtebaulich-hochbauliche Lösung für die gesamte Entwicklung des Plangebietes zu erarbeiten und der Öffentlichkeit vorzustellen.
5. Die Ergebnisse der laufenden Untersuchung zu den Rahmenbedingungen für die Errichtung einer Elbrücke aus dem Stadtratsbeschluss A0411/11 sind in der Bauleitplanung einzubeziehen.

bereits gefasste Beschlüsse:

- V2494-SR70-08 vom 3. Juli 2008
- V0215/09 vom am 3. Februar 2010
- V0222/09 vom 3. Februar 2010
- A0163/10 der Sitzung vom 23. Juni 2011
- A0411/11 vom 15. Dezember 2011
- V1369/11 vom 19. Januar 2012
- A0009/14 vom 22. Januar 2015

aufzuhebende Beschlüsse:

- A0009/14 vom 22. Januar 2015

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 Doppik
(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:**Planungserfordernis und planungsrechtliche Situation**

Der am 22. Januar 2015 durch den Stadtrat gefasste Aufstellungsbeschluss A0009/15 ist aufgrund der Beanstandung durch die Landesdirektion Sachsen (Bescheid vom 27. Februar 2015, Anlage 7) innerhalb von sechs Wochen aufzuheben. Durch die Landesdirektion wird beanstandet, dass bei der o. a. Beratung und Beschlussfassung im Stadtrat eine befangene Stadträtin mitgewirkt hat.

Dieser Beanstandung folgend soll der fehlerhafte Beschluss aufgehoben werden. Das Ziel der Aufstellung eines Bebauungsplanes besteht weiterhin.

Es kann dahinstehen, ob die Rechtsauffassung der Landesdirektion Sachsen zutreffend bzw. sie vom richtigen Sachverhalt ausgegangen ist. Der Beschluss sollte bereits aus Gründen der Rechtssicherheit aufgehoben und eine neue Beschlusslage geschaffen werden.

Für das in den Anlagen 1 und 2 näher bezeichnete Gebiet soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden, um diesen Bereich städtebaulich zu entwickeln und neu zu ordnen.

Das Plangebiet bildet den westlichen Teil des sog. „Masterplangebietes“ und befindet sich im Geltungsbereich des zur Aufstellung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 357 Dresden-Neustadt Nr. 33, Leipziger Vorstadt (Beschluss-Nr. V0222/09 vom 3. Februar 2010). Der Geltungsbereich deckt flächenmäßig den Bereich ab, der als Teil eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles im Sinne des § 34 BauGB zu betrachten ist.

Der Leitgedanke des „Masterplanes“ für dieses Teilgebiet besteht darin, eine höherwertige bauliche Nutzung in Gestalt eines attraktiven Wohnstandortes zu ermöglichen.

Der gültige FNP stellt die Fläche als gemischte Baufläche dar. Der FNP-Entwurf weist der Fläche eine Wohnbebauung mit hoher Wohndichte zu.

Laut Masterplan ist eine Verlängerung der Erfurter Straße über den Alexander-Puschkin-Platz hinaus angedacht. Diese ist in Form einer Allee dargestellt und dient der Erschließung des Plangebietes. Diese Verbindung ist auch im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als optional freizuhaltende Trasse dargestellt. Im FNP-Entwurf ist diese Darstellung aufgrund des begrenzten Zeithorizontes, der bis 2025 zu verstehen ist, ausgesetzt.

Die Landeshauptstadt Dresden beabsichtigt, das Plangebiet für die Entwicklung einer hochwertigen Wohnbebauung zu nutzen. Die geplante Nutzung weist auf ein Nutzungsspektrum eines allgemeinen Wohngebietes hin. Dazu gehören Wohngebäude, gewerbliche Nutzungen, die das Wohnen nicht stören (Dienstleistungssektor) und die Schaffung von Freiräumen mit hoher Aufenthaltsqualität. Damit wird einer für diesen Bereich angemessenen Entwicklung Rechnung getragen. Die städtebauliche Entwicklung ist an den Vorgaben des Leitbildes Innenstadt und des Masterplans Nr. 786 orientiert. Die seitens der Landeshauptstadt Dresden hierzu im Weiteren beschlossenen städtebaulichen Ziele sind im Bebauungsplan zu berücksichtigen.

Diese Ziele können mit der gegebenen bauplanungsrechtlichen Situation nicht unmittelbar umgesetzt werden. Es bedarf der planerischen Steuerung mit den Mitteln der Bauleitplanung.

Bauplanungsrecht

Aufgrund der gegenwärtigen Nutzung ist das Plangebiet fast vollständig als Teil eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles zu betrachten. Innerhalb des örtlichen Zusammenhangs befinden sich die dem Fluss zugewandten Grün- und Freiflächen östlich des Höhenversatzes. Das Gebiet ist mit Schuppen und Werkstätten belegt. Diese wurden durch den Verein

„Freiraum Elbtal e. V.“ genutzt. Angesichts der vorhandenen Gemengelage im Plangebiet und dessen Umfeld sind Baurechte für Wohnnutzung und gewerbliche Nutzungen möglich.

Die Orientierungsmaßstäbe für eine angemessene Wohnungsbauentwicklung sind uneinheitlich. Das Mittel der Bauleitplanung soll genutzt werden, um die Bauweise und die nutzungsbezogene flächenhafte Gliederung des Gebietes zu planen. Aus der Sicht des Stadtplanungsamtes besteht ein Planerfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB. Das Gebiet ist vom Planungsverbot gemäß § 78 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz nicht erfasst.

Investitionsinteresse

Im Gebiet besteht ein Investitionsinteresse, das der bauleitplanerischen Steuerung bedarf. Das Interesse, im Plangebiet auf den Flurstücken 1105e und 1114/1 der Gemarkung Neustadt ein größeres Wohn-Projekt zu realisieren, ist in der Öffentlichkeit unter dem Begriff „Marina Garden“ bekannt. In der Vorstellung der Grundstückseigentümerin nimmt dieses Projekt den ganzen, derzeit mit den gewerblichen Schuppen bebauten Teil des Flurstücks 1114/1 (Neustadt) bis zum Höhenversatz in Anspruch. Diese Planung befindet sich im Gebiet, das nach § 34 BauGB zu beurteilen ist. Damit widerspricht es den seitens der Stadt formulierten städtebaulichen Zielen im Masterplan, der aber als fortschreibungsfähig zu betrachten ist.

Eine städtebauliche Entwicklung an dieser Stelle bedarf der bauleitplanerischen Steuerung unter Berücksichtigung des Masterplanes und der Beschlusslage der Landeshauptstadt Dresden.

Öffentlicher Gebietshochwasserschutz

Für das Gebiet zwischen Pieschener Winkel und Marienbrücke ist die Verwaltung beauftragt, einen öffentlichen Gebietshochwasserschutz zu planen (auf die Vorlage V2756/14 wird verwiesen). Die Lage der Hochwasserschutzanlage und eine daraus resultierende Siedlungskante werden im weiteren Verfahren gefunden werden müssen.

Die Bewältigung des Hochwasserschutzes erfolgt in einem entsprechenden wasserrechtlichen Verfahren. Die betroffenen Eigentümerinteressen sind dabei einzubeziehen. Die Eigentümer haben bislang keine Mitwirkungsbereitschaft an einem öffentlichen Gebietshochwasserschutz erklärt.

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Dresden (Teilflächennutzungsplan in den Stadtgrenzen vom 31. Dezember 1996, wirksam seit 10. Dezember 1998) ist der Planbereich als gemischte Baufläche und entlang der Elbe als Grün- und Freifläche ohne Zweckbestimmung sowie als Fläche für die Landwirtschaft mit hohem ökologischem Wert dargestellt. Das Überschwemmungsgebiet der Elbe ist nachrichtlich übernommen.

Der Flächennutzungsplan befindet sich im Verfahren der Neuaufstellung, die öffentliche Auslegung des Vorentwurfs wurde in den Monaten Oktober und November 2009 durchgeführt. Zurzeit wird der Entwurf des neuen Flächennutzungsplans erarbeitet, der nach § 3 Abs. 2 BauGB ausgelegt wird. Der Entwurf zur Auslegung stellt eine Wohnbaufläche mit hoher Wohndichte dar.

Zielvorstellung für den Bebauungsplan ist die Planung eines allgemeinen Wohngebietes unter Beachtung der möglichen Emissionen von Leipziger Straße und dem benachbarten Betrieb des Sport- und Freizeitsektors („Showboxx“).

Die planerischen Ziele des Bebauungsplanes entsprechen den gesamtstädtischen Planungszielen. Der Bebauungsplan wird entsprechend § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Ziele des Bebauungsplanes

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau hat zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung am 3. Februar 2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 357, Dresden-Neustadt Nr. 33, Leipziger Vorstadt, beschlossen. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes stützt sich auf den vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau am 3. Februar 2010 (Beschluss-Nr.: V0215/09) beschlossenen Masterplan Nr. 786. Anhand des Masterplanes Nr. 786 wurden für den Bebauungsplan rahmensetzende Planungsziele benannt.

Schrittweise Umsetzung der „Masterplanziele“

Der B 357C steht im Kontext der schrittweisen Umsetzung der „Masterplanziele“. Bereits angeschoben wurden die Verfahren B 357 A, B 3001 und VB 6007. Ebenfalls zur Aufstellung beschlossen ist der Bebauungsplan 357 B.

Modellprojekt CO₂-neutraler Stadtteil

In seiner Sitzung am 23. Juni 2011 der Stadtrat der Landeshauptstadt Dresden einen Beschluss zur Entwicklung des Plangebietes unter besonderer Beachtung von Nachhaltigkeitszielen (Beschluss-Nr.: A0163/10 / „Hafencity - Modellprojekt CO₂-neutraler Stadtteil“) gefasst: *„Die Oberbürgermeisterin wird beauftragt, Planungsvarianten zu erarbeiten, um den beständigen Masterplan Hafencity im Sinne eines nachhaltigen Modellstadtteiles des 21. Jahrhunderts weiter zu qualifizieren.“*

Weiterentwicklung der Ziele

Mit Beschluss vom 19. Januar 2012 hat der Stadtrat eine Fortschreibung der Ziele für den Teilbereich des zur Aufstellung vorgesehenen Bebauungsplanes Nr. 357 C definiert (V1369/11).

„In Weiterentwicklung der Ziele des Masterplanes, resp. des Bebauungsplanes Nr. 357 ist vorgesehen, in diesem Teilgebiet einen attraktiven Wohnstandort zu entwickeln, der mit Dienstleistung, Gastronomie und Wohnfolgeeinrichtungen ergänzt wird. Der Anteil des Wohnens in diesem Teilgebiet soll mindestens 80 Prozent betragen. Die das Wohnen nicht störenden Gewerbeeinrichtungen werden unmittelbar an der Leipziger Straße, im näheren Umfeld des Alexander-Puschkin-Platzes zulässig sein. Einzelhandelseinrichtungen sind nicht vorgesehen. Von den Hauptverkehrsstraßen abgewandt und zur Elbe hin konzentriert sich das Wohnen. Die städtebaulichen Kennziffern des Masterplanes (Seite 23) in Form einer GRZ zwischen 0,35 und 0,5 und einer GFZ von 1,2 bis 2,1 gelten als Richtwerte und sind nicht zu überschreiten.“

Zur baulichen Ausformung werden die Aussagen des Masterplanes (vgl. Seite 22 des Masterplanes) wie folgt präzisiert: räumliche Fassung der Leipziger Straße und der verlängerten Erfurter Straße zur Herstellung eines städtischen Überganges zum Landschaftsraum. Dabei ist die Durchlässigkeit für Geh- und Radverkehr mit herzustellen und der Alexander-Puschkin-Platz mit erlebbaren Raumkanten abzurunden. An der Leipziger Straße sind vier Geschosse plus Dachgeschoss zulässig. Die denkmalgeschützten Gebäude Leipziger Straße 27 (ehemals „Melkus“) und Alexander-Puschkin-Platz 1 („Villa Sofa“) sind in den Höhenkanon einzubeziehen.“

In dem der Leipziger Straße abgewandten Bereich, südlich der Villa am Alexander-Puschkin-Platz, ist eine offenere Wohnbebauung zum Elblandlandschaftsraum vorgesehen, die vier Geschosse nicht überschreiten bzw. bis auf zwei Geschosse abgestuft werden sollen. Die Erfurter Straße, der Alexander-Puschkin-Platz und die Leipziger Straße sind landschaftsarchitektonisch begleitend zu planen. Erschließungsstraßen, Wege und Blockinnenbereiche sind mit hochwertigen Freiraumkonzepten zu begleiten.“

Daraus ergeben sich rahmensetzende Planungsziele:

- Mindestens 80 Prozent für Wohnungsbauentwicklung vorsehen,
- Keine Einzelhandelsentwicklung,
- Konzentration der Wohnungsbauentwicklung in den rückwärtigen zur Elbe orientierten und straßenabgewandten Zonen,
- Soweit erforderlich, gebietsverträgliche gewerbliche Nutzungen zur Leipziger Straße anordnen,
- Baudichten planen, die in Umrechnung der genannten Kennziffern eine 5-geschossige Bauweise vorsehen,
- Bauhöhen zur Elbe hin abstufen,
- Einbeziehung der denkmalgeschützten Bausubstanz,
- Einordnung einer öffentlichen Verkehrsfläche in Verlängerung der Erfurter Straße für die Verknüpfung des Geh- und Radverkehrs mit dem Elbradweg,
- Räumliche Fassung des Alexander-Puschkin-Platzes,
- Herstellung eines städtischen (gebauten) Überganges der Wohngebäude zum Landschaftsraum,
- Landschaftsarchitektonische Begleitplanung der Straßen, Wege und nicht öffentlichen Flächen.

Aufgrund der jüngsten Bevölkerungsprognose für die Jahre 2025 bis 2030 ergeben sich für das gesamte Stadtgebiet Bedarfsgrößen für eine Wohnungsbautätigkeit, die mit Blick auf den Zeitpunkt der Zielbeschreibung für das Plangebiet in 2012 als überholt gelten können. Die städtebauliche Gebäudetypologie lässt gemäß den oben formulierten Zielvorgaben einen breiten Spielraum, der in größere wie auch in geringe Dichten interpretiert werden kann.

Die endgültig rechtlich festzusetzende bauliche Entwicklung setzt eine überzeugende Entwurfsidee voraus. Diese sollte in Abstimmung mit den Entwicklungsvorstellungen der Eigentümer gefunden werden. Im Plangebiet sind mindestens zwei Eigentümer betroffen. In diesem Prozess lässt sich schrittweise die bauliche Dichte wie auch die Grenze der Bebauung zum Landschaftsraum und zur Kulturspange festlegen. Die Verwaltung schlägt deshalb vor, mit den Eigentümern zusammen in einem Werkstattverfahren die städtebaulich-hochbauliche Lösung zu erarbeiten, diese der Öffentlichkeit vorzustellen und den Ortsbeiräten sowie dem Ausschuss für Stadtentwicklung vorzutragen. Die Forderung nach einer modellhaften CO₂-armen Stadtteilentwicklung sollen dabei berücksichtigt werden.

Öffentliche Verkehrsfläche in Verlängerung der Erfurter Straße

Im Zuge der Erarbeitung des VEP 2025plus wurden Maßnahmen für die Mobilitätsstrategie 2025 plus erörtert und im Handlungskonzept Prioritäten und Optionen vorgeschlagen. Der VEP setzt sich im Einzelnen differenziert mit dem weiteren Umgang allen Dresdner Elbrücken auseinander. Hierbei werden die Bestandsbrücken ebenso wie optionale Neubaubrücken diskutiert. Für die Sicherung strategischer Optionen und einer dynamischen Stadtentwicklung empfiehlt der VEP potenzielle Brückenstandorte gerade im Bereich westlich der Innenstadt als Flächenoption vorzuhalten.

Im Zuge der Flächenvorhaltung gemäß der Abbildung 22 des VEP 2025+-Entwurfes ist auch eine Brückenverbindung in Verlängerung der Erfurter Straße zwischen Leipziger Straße und Magdeburger Straße in Höhe Erfurter Straße benannt.

Auf Grund einer damit verbundenen komplexen Fragestellung wird im VEP der Vorschlag unterbreitet, für alle relevanten westlichen Brückenstandorte eine integrierte verkehrliche Prüfung vorzunehmen. Dazu gehören:

- eine mögliche reine Fußgänger- und Radverkehrsbrücke (z. B. am Pieschener Winkel)

- die im VEP langfristig empfohlene Umweltbrücke Ostragehege zwischen Kötzschenbroder Straße und der Pieschener Allee (siehe auch Anlage 9, Bereich Dreyßigplatz)
- der Verkehrszug Erfurter Straße mit Elbbrücke sowie
- der Verkehrszug HansasträÙe – Weißeritzstraße mit 3. Marienbrücke

Ein Beschluss zum VEP 2025+ steht noch aus. Allerdings besteht mit dem Stadtratsbeschluss A0411/11 vom 15. Dezember 2011 der Auftrag, „...unter Berücksichtigung der ehemaligen Planungen zur Brücke Erfurter Straße die finanziellen und städtebaulichen Anforderungen und Möglichkeiten für die Errichtung einer Elbbrücke zur ausschließlichen Nutzung für ÖPNV, Fußgänger und Radfahrer zu prüfen.“

Für die weitere Bebauungsplanung schlägt die Verwaltung vor, die Ergebnisse der laufenden Untersuchung in die weitere Planung einzubeziehen und mit der städtebaulichen Entwicklung und hochwassertechnischen Planung in Abstimmung zu bringen.

Umweltsituation/Umweltschutz

Nach gegenwärtiger Einschätzung sind im Plangebiet Fragen des Umgangs mit vorhandenen Altlasten, Fragen des Lärmschutzes (Verkehrslärmemissionen der Leipziger Straße, Gewerbelärm, Sportlärm) und die Fragen des Artenschutzes zu behandeln. Die unmittelbare Nachbarschaft des Plangebietes zum Landschaftsschutzgebiet und zu einem FFH-Gebiet ist zu berücksichtigen. Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des gemäß § 72 SächsWG festgelegten Überschwemmungsgebietes der Elbe. Mögliche Konflikte mit den hier genannten Belangen werden als lösbar eingeschätzt und im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans bewältigt. Im Zuge der Bauleitplanung wird ein Umweltbericht erstellt.

Umweltprüfung

Die Behörden werden bei der Festlegung des Untersuchungsrahmens und des Detaillierungsgrades der Umweltprüfung im Rahmen der frühzeitigen (vorgezogenen) Beteiligung konsultiert.

Örtliche Situation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Bereich des Ortschaftes Neustadt und geht an der westlichen Ortschaftsgrenze in das Ortschaft Pieschen über. Er umfasst das Gebiet nordwestlich des Neustädter Hafens zwischen Leipziger Straße, Alexander-Puschkin-Platz und der gedachten Verlängerung der Erfurter Straße und dem Landschaftsraum der Elbe. Das Plangebiet liegt unmittelbar südwestlich der Leipziger Straße und schließt den betreffenden Abschnitt der Leipziger Straße teilweise mit ein. Im Südosten wird er von der Nordwestgrenze des zur Aufstellung beschlossenen Bebauungsplanes 357 B, im Südwesten von der Elbe und im Nordwesten von der gedachten Verlängerung der Erfurter Straße begrenzt.

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke des betreffenden Abschnittes der Leipziger Straße, und die teilweise mit Interimsnutzungen belegten Flächen zwischen Leipziger Straße und dem der Elbe zugewandten Höhenversatz. Die nordwestliche Begrenzung des Plangebietes folgt dem nordwestlichen Abschlusse des „Masterplangebietes“. Die südöstliche Begrenzung des Plangebietes folgt der Grenze des Plangebietes des ebenfalls zur Aufstellung beabsichtigten Bebauungsplanes 357 B. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 3,7 ha. Das Gelände ist weitgehend eben bzw. leicht zur Elbe hin geneigt.

Das Plangebiet ist durch frühere gewerbliche Nutzung geprägt. Die noch vorhandenen baulichen Anlagen sind zu einem gewissen Teil mit Interimsnutzungen belegt. Mit dem Gebäude Alexander-Puschkin-Platz 1 (sog. „Puschkin-Villa“, oder „Villa Grumbt“) befindet sich ein Baudenkmal im Plangebiet. Dieses wurde saniert und wird nun zu gewerblichen Zwecken genutzt.

Die überörtliche Radwegeverbindung des Elberadweges verläuft innerhalb des Plangebietes.

Der Bebauungsplan Nr. 357C, Dresden-Neustadt Nr. 41, Leipziger Straße/Alexander-Puschkin-Platz nimmt ein Teilgebiet des Bebauungsplanes B 357 in Anspruch und greift die Aussagen des Beschlusses zur Weiterentwicklung und Präzisierung der Planungsziele für den Bebauungsplan Nr. 357 Dresden-Neustadt Nr. 33, Leipziger Vorstadt und zur Veränderungssperre für ein Teilgebiet des Bebauungsplans Nr. 357, Dresden-Neustadt Nr. 33, Leipziger Vorstadt auf. Die in den genannten Beschlüssen formulierten städtebaulichen Ziele werden zugrunde gelegt und weiterentwickelt.

Aufgrund seiner relativen Nähe zur Innenstadt, seines Potenzials als künftiges Bindeglied zwischen den dicht besiedelten Stadtteilen Äußere Neustadt und Pieschen und seiner guten Anbindung an den schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehr ist das Plangebiet für das angestrebte Nutzungsgefüge gut geeignet.

Wasserrechtliche Zulässigkeit der städtebaulichen Planung

Das Plangebiet liegt im Bereich des förmlich festgelegten Überschwemmungsgebietes „Überschwemmungsgebiet Elbe“.

Das Gebiet Leipziger Straße/Neustädter Hafen stellt einen im Zusammenhang bebauten und genutzten Ortsteil im Sinne des § 34 BauGB dar. Die Siedlungsentwicklung im Bereich des Neustädter Hafens und in dessen Umfeld setzte im Zuge der Entwicklung des Transport- und Eisenbahnwesens ein und reicht in die zweite Hälfte des 19. Jahrhunderts zurück. Das Plangebiet stellt kein „neues Baugebiet“ im Sinne des § 78 Abs. 1 WHG dar und wird daher vom Verbot der Ausweisung neuer Baugebiete (§ 78 Abs. 1 Satz 1 WHG) nicht erfasst. Diese Auffassung wird durch die gemeinsamen Empfehlungen, der hier zuständigen sächsischen Staatsministerien gestützt.

Hochwasserschutz

Nach neueren Berechnungen infolge des Junihochwassers 2013 ist die Hochwassergefährdung im Gebiet der Leipziger Vorstadt höher, als bisher angenommen.

Der öffentliche Gebietshochwasserschutz ist durch die öffentliche Hand zu planen, zu erstellen und zu unterhalten. Die städtische untere Wasserbehörde leitet die ersten Planungsschritte und wird diese mit den zuständigen Behörden abstimmen. Angesichts der lokalen Gegebenheiten wird dieser den Bereich von der Marienbrücke bis zum Pieschner Winkel umfassen. Dies schließt die Möglichkeit von abschnittweisen Zwischenlösungen (beispielsweise für das Bebauungsplangebiet) nicht aus. Auf die Vorlage V2756/14 wird verwiesen.

Weiterentwicklung und Präzisierung der Planungsziele vom 19. Januar 2012

Im Zuge des Beschlusses zur Weiterentwicklung und Präzisierung der Planungsziele für den Bebauungsplan Nr. 357 Dresden-Neustadt Nr. 33, Leipziger Vorstadt und zur Veränderungssperre für ein Teilgebiet des Bebauungsplans Nr. 357, Dresden-Neustadt Nr. 33, Leipziger Vorstadt wurden bezogen auf den Geltungsbereich des hier aufzustellenden Bebauungsplans bereits folgende Planungsziele formuliert und gebilligt:

„Teilgebiet II:“

Das Teilgebiet II wird begrenzt durch die gedachte Verlängerung der Erfurter Straße, den Alexander-Puschkin-Platz, die Leipziger Straße, die im Masterplan dargestellte „Kulturspanne“ und den Elbe-Radweg (bzw. die Elbe).

In Weiterentwicklung der Ziele des Masterplanes, resp. des Bebauungsplanes 357 ist vorgesehen, in diesem Teilgebiet einen attraktiven Wohnstandort zu entwickeln, der mit Dienstleistung, Gastronomie und Wohnfolgeeinrichtungen ergänzt wird. Der Anteil des Wohnens in diesem Teilgebiet soll mindestens 80 Prozent betragen. Die das Wohnen nicht störenden

Gewerbearrichtungen werden unmittelbar an der Leipziger Straße, im näheren Umfeld des Alexander-Puschkin-Platzes zulässig sein. Einzelhandelseinrichtungen sind nicht vorgesehen. Von den Hauptverkehrsstraßen abgewandt und zur Elbe hin konzentriert sich das Wohnen. Die städtebaulichen Kennziffern des Masterplans (Seite 23) in Form einer GRZ zwischen 0,35 und 0,5 und einer GFZ von 1,2 bis 2,1 gelten als Richtwerte und sind nicht zu überschreiten.

Zur baulichen Ausformung werden die Aussagen des Masterplans (vgl. Seite 22) wie folgt präzisiert: räumliche Fassung der Leipziger Straße und der verlängerten Erfurter Straße zur Herstellung eines städtischen Überganges zum Landschaftsraum. Dabei ist die Durchlässigkeit für Geh- und Radverkehr mit herzustellen und der Alexander-Puschkin-Platz mit erlebbaaren Raumkanten abzurunden. An der Leipziger Straße sind vier Geschosse plus Dachgeschoss zulässig. Die denkmalgeschützten Gebäude Leipziger Straße 27 (ehemals „Melkus“) und Alexander-Puschkin-Platz 1 („Villa Sofa“) sind in den Höhenkanon einzubeziehen. In dem der Leipziger Straße abgewandten Bereich, südlich der Villa am Alexander-Puschkin-Platz, ist eine offenere Wohnbebauung zum Elblandlandschaftsraum vorgesehen, die vier Geschosse nicht überschreiten bzw. bis auf zwei Geschosse abgestuft werden soll. Die Erfurter Straße, der Alexander-Puschkin-Platz und die Leipziger Straße sind landschaftsarchitektonisch begleitend zu planen. Erschließungsstraßen, Wege und Blockinnenbereiche sind mit hochwertigen Freiraumkonzepten zu begleiten.

Der Bebauungsplan Nr. 357 C unterstützt die Entwicklungsziele der Landeshauptstadt Dresden für das Gebiet Leipziger Vorstadt und des Neustädter Hafens und begünstigt Investitionen im Plangebiet. Für das Gebiet der Leipziger Vorstadt sind positive Entwicklungsimpulse zu erwarten. Die Ziele sind im Rahmen der Entwurfsbearbeitung fortschreibungsfähig.

Gender Mainstreaming

Mit Beschluss des Stadtrates vom 25. September 2003 erging der politische Auftrag an die Stadtverwaltung die Strategie Gender Mainstreaming einzuführen. Am 5. April 2006 erfolgte die konstituierende Sitzung der AG Gender. Ziel ist, im Vorfeld aller Entscheidungen in Politik und Verwaltung die individuellen Unterschiede und Lebenssituationen der Bürgerinnen und Bürger unserer Stadt zu berücksichtigen und bei Planungen, Vorhaben anzuwenden und nachhaltig zu verankern.

Gegenstand der Bauleitplanung ist die Vorbereitung und Leitung der baulichen Nutzung der Grundstücke im Gemeindegebiet. Es gibt zwei Arten von Bauleitplänen, den Vorbereitenden Bauleitplan (Flächennutzungsplan, FNP) und den verbindlichen Bauleitplan (Bebauungsplan).

Der Flächennutzungsplan stellt als vorbereitender Plan für das gesamte Gemeindegebiet die beabsichtigte Art der Bodennutzung in den Grundzügen dar. Der Bebauungsplan enthält demgegenüber die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Das Planungsrecht stellt „nur“ ein Instrument der Flächenvorsorge dar, ist eine reine Maßnahme der Flächenzuordnung ohne Aussagen zur konkreten Umsetzung und Ausführung zu treffen.

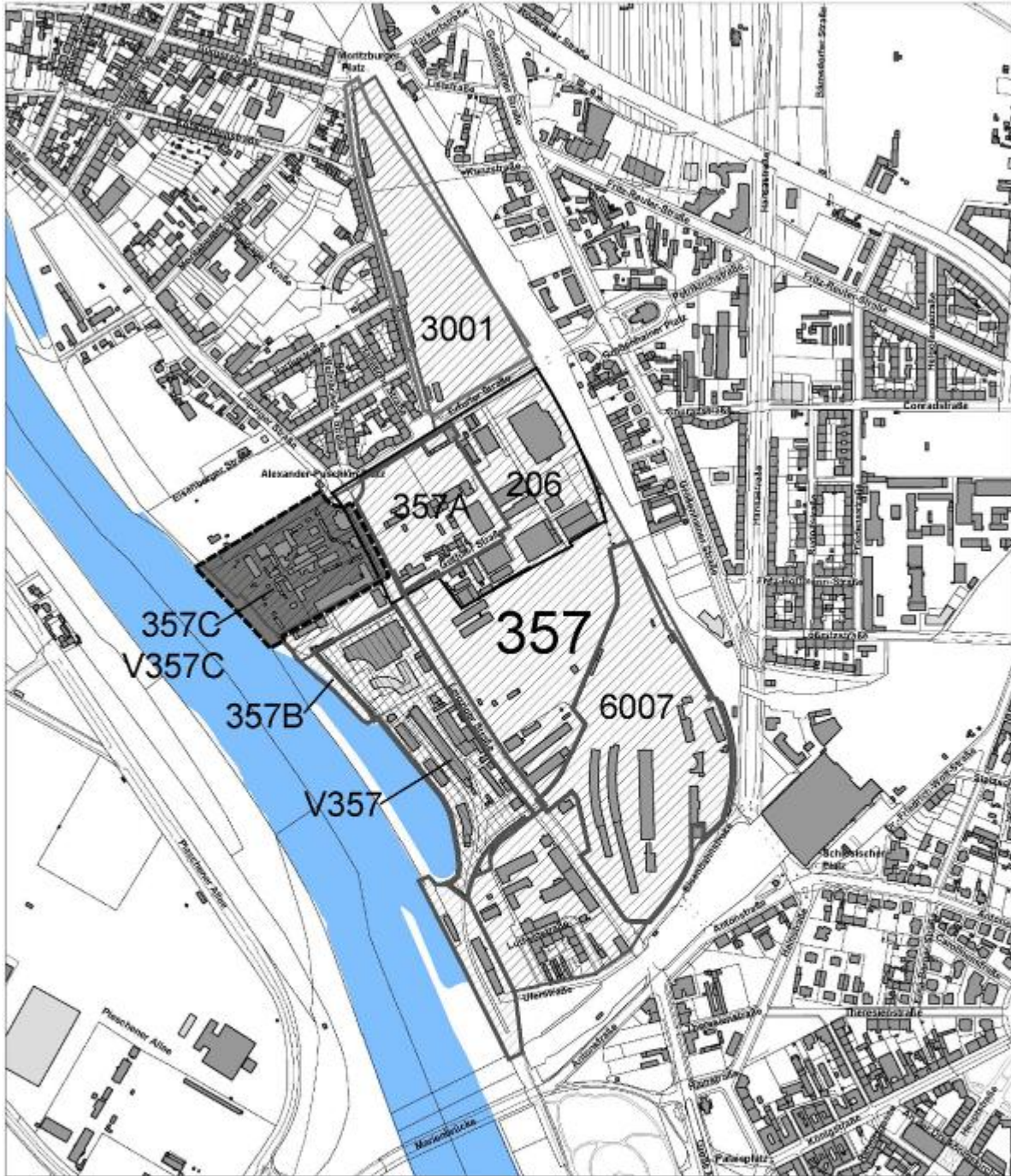
Damit können geschlechtsspezifische Aussagen oder Zuordnungen auf dieser Ebene der Bauleitplanung nicht getroffen werden.

Allein das Instrument des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, der stets auf unmittelbare zeitnahe Umsetzung eines konkret benannten Vorhabens zielt, kann in Einzelfällen bereits detailliertere Vorgaben treffen, die im Lichte der geschlechtsspezifischen besondere Würdigung erfahren können. Flächennutzungsplan und Bebauungspläne beinhalten in aller Regel per se keine Genderrelevanz.

Die künftigen Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dienen der Entwicklung des Standortes als Stätte der Kultur, des hochwertigen Wohnens, einer hohen Aufenthaltsqualität in den öffentlichen und halböffentlichen Freiräumen. Die Freiraumbeziehungen dienen der ökologischen und räumlichen Vernetzung mit den anschließenden Stadträumen, der Ausbildung einer attraktiven öffentlichen Raumfolge und der Wohnumfeldqualität.

Das Beteiligungsverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist öffentlich. Die in der Folge zu erarbeitende hochbauliche und freiraumbezogene Planung wird Ansatzpunkte für die geschlechtergerechte Berücksichtigung der unterschiedlichen Bedürfnisse und Anforderungen bilden.

Übersichtsplan



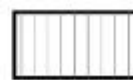
Legende Übersichtsplan



Bebauungsplan Nr. 357C
Dresden-Neustadt Nr. 41
Leipziger Straße/Alexander-
Puschkin-Platz



angrenzende
Bebauungspläne



Veränderungssperre
Bebauungsplan Nr. 357
Dresden-Neustadt Nr. 33
Leipziger Vorstadt

Herausgeber: Stadtplanungsamt
Stand: 10.04.2014
Kartengrundlage: Städtisches Vermessungsamt

Anlagenverzeichnis:

- Anlage 1 Geltungsbereich
- Anlage 2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Der Beschlussvorlage ist eine Verkleinerung des Planes beigefügt.
- Die zum Beschluss stehende Planunterlage liegt zur Sitzung des Ausschusses im Original M 1 : 1000 vor.
- Anlage 3 Masterplan (Auszug mit Eintragung des Bebauungsplangebietes)
- Anlage 4 rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Dresden (Auszug)
- Anlage 5 Vorentwurf zum Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Dresden (Auszug)
- Anlage 6 Beiplan zum Aufstellungsbeschluss
- Anlage 7 Schreiben der Landesdirektion Sachsen vom 27. Februar 2015
– **nicht öffentlich** –

Helma Orosz