



Vorlage Nr.: V1942/12  
Datum: 5. November 2012

## Vorlage

### **Beratungsfolge**

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

**Zuständig: GB Stadtentwicklung**

### **Gegenstand:**

Bebauungsplan Nr. 391, Dresden-Neustadt Nr. 38, DREWAG-Areal Lößnitzstraße

hier:

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

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau beschließt nach § 2 Abs. 1 BauGB, für das Gebiet Dresden-Neustadt, DREWAG-Areal an der Lößnitzstraße einen Bebauungsplan nach § 8 f. BauGB aufzustellen. Dieser trägt die Bezeichnung: Bebauungsplan Nr. 391, Dresden-Neustadt Nr. 38, DREWAG-Areal Lößnitzstraße.
2. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau beschließt die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes entsprechend den Anlagen 1 und 2.
3. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau billigt das städtebauliche Rahmenkonzept „Revitalisierung DREWAG-Areal Lößnitzstraße“ als Grundlage für die weitere Planung und Entwicklung des Gebietes.

**bereits gefasste Beschlüsse:**

keine

**aufzuhebende Beschlüsse:**

keine

**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:

**Begründung:**

**Planungserfordernis und planungsrechtliche Situation**

Für das in der Anlage 1 näher bezeichnete Gebiet soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden, um diesen Bereich städtebaulich zu entwickeln und neu zu ordnen sowie die Erschließung zu sichern.

Die betroffenen Flurstücke sind dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen. Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung der ca. 4,52 ha großen Fläche zwischen der Lößnitzstraße, der Friedensstraße, dem Inneren Neustädter Friedhof und der Betriebsfläche der Deutschen Bahn AG an der Lößnitzstraße ist die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens notwendig.

Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Nachverdichtung, demzufolge soll er im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Durchfüh-

zung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, ohne Aufstellung eines Umweltberichtes, ohne Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und ohne Umwelterklärung aufgestellt werden.

In Anwendung von § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Demnach wird gemäß § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten sowie innerhalb einer Frist von 2 Wochen zur Planung äußern kann.

Die geplante Nutzung innerhalb der Grenzen des Bebauungsplanes stimmt teilweise nicht mit der Darstellung im Flächennutzungsplan überein. Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wird. Der Flächennutzungsplan wird nach Rechtskraft des Bebauungsplanes im Wege der Berichtigung angepasst.

### **Umweltsituation/Umweltschutz**

Das Grundstück (Flurstück 1582/6) ist als Altlastenverdachtsfläche aufgrund der Vornutzung als ehemaliges Zentrallager der Gasanstalt bzw. des Heizwerkes registriert. Laut vorliegender orientierender Untersuchung ist nach Teilsanierungen noch ein Bereich als Altlastenverdachtsfläche bekannt. Weiterführende Untersuchungen sind nicht erforderlich, wenn alle im Rahmen der Baumaßnahmen erforderlichen Aushubarbeiten ingenieurtechnisch überwacht werden.

Im Plangebiet treten erhebliche, durch den Schienenverkehr der Bahnlinie Dresden-Leipzig verursachte Lärmbelastungen auf. Die Lärmimmissionen wurden bei der Erarbeitung des städtebaulichen Rahmenkonzepts bereits berücksichtigt, indem die sensible Wohnnutzung vorrangig im nordwestlichen Bereich des Plangebietes eingeordnet wurde. Im Rahmen des Planverfahrens werden weitere schalltechnische Untersuchungen durchgeführt.

### **Umweltverträglichkeitsprüfung**

Im Bebauungsplan soll eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20 000 m<sup>2</sup> festgesetzt werden. Der Schwellenwert der zulässigen Grundfläche i. S. des § 19 Absatz 2 Baunutzungsverordnung von insgesamt 20 000 m<sup>2</sup> (§ 13 a Absatz 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB) wird nicht erreicht.

Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit eines Vorhaben begründet, das keiner Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter besteht nicht.

### **Örtliche Situation**

Das Plangebiet des ehemaligen DREWAG-Standortes an der Lößnitzstraße liegt in der Leipziger Vorstadt, die sich an der nördlichen Peripherie zur Dresdner Innenstadt befindet. Es umfasst den Bereich zwischen Lößnitzstraße, Friedensstraße, Innerem Neustädter Friedhof, Bahnbetriebswerk und Bahndamm.

Das Gelände ist relativ eben und steigt in Nord-Süd-Richtung lediglich leicht an. Zwischen den Anbindepunkten an der Friedensstraße (ca. 111,80 m NHN) und der Lößnitzstraße (ca. 112,60 m NHN) beträgt der Höhenunterschied weniger als 1 m.

Die Größe der Baufläche, die die Flurstücke 1582/6, sowie 1582/5 und 1582/7 der Gemarkung Dresden Neustadt beinhaltet, beträgt ca. 38.700 m<sup>2</sup>.

Der Standort des ehemaligen Gaswerks Dresden-Neustadt ist von den gründerzeitlichen Bebauungsstrukturen der Äußeren Neustadt, des Hechtviertels und des „Südlichen Hechts“ mit den typischen rasterförmigen Straßensystemen umgeben. Das Gelände an sich stellt zusammen mit dem benachbarten Bahnbetriebswerk einen Fremdkörper innerhalb der umgebenden Strukturen dar und wirkt städtebaulich als Barriere.

Die Bebauungsstruktur des DREWAG-Geländes ist durch eine deutliche Gliederung in zwei- bzw. dreigeschossige massive Hauptgebäude und eingeschossige Nebengebäude (meist Garagen und Lager) sowie überwiegend in Nord-Süd-Ausrichtung angeordnete Gebäudezeilen geprägt. Zum nördlich anschließenden Inneren Neustädter Friedhof wird das Areal durch einen nahezu durchgängigen Riegel begrenzt.

Die vorhandenen, ehemals durch die DREWAG genutzten Gebäude sind weitgehend an kleine Gewerbetreibende aus dem Bereich der Kultur- und Kreativwirtschaft vermietet. Die südöstlichen Flurstücke des Plangebietes werden von einem Systemlieferant für Leitungsnetze genutzt.

Die umgebende Bebauung in den westlich angrenzenden Quartieren ist insbesondere durch Wohnnutzung geprägt. In den Erdgeschossen befinden sich vereinzelt Läden, gastronomische Einrichtungen sowie nichtstörende gewerbliche Nutzungen. Der nördlich angrenzende Innere Neustädter Friedhof stellt das einzige größere zusammenhängende Grün- und Ruhepotential in der näheren Umgebung dar. Östlich und südlich des Plangebietes befinden sich gewerbliche Nutzungen.

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage im Innenstadtrandbereich Dresdens gut an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz und den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angeschlossen. Die das Gebiet tangierenden Bundesstraßen B 170 (Hansastraße) und B 97 (Königsbrücker Straße) sind über die Löbnitzstraße, die als Hauptverkehrsstraße klassifiziert ist, erreichbar. Die Friedensstraße ist als Wohngebiets- bzw. Anliegerstraße eingestuft. Anbindepunkte an das ÖPNV-Netz befinden sich am Bischofsplatz (Linie 13, zukünftiger S-Bahn-Haltepunkt), an der Königsbrücker Straße (Linien 7 und 8), an der Großenhainer Straße (Linie 3) sowie im Bahnhof Neustadt (S- und Fernbahnverkehr).

### **Ziele des Bebauungsplanes**

Städtebauliches Ziel ist die Entwicklung des Areals zu einem gebietsverträglichen, angemessen durchgrüntem integrierten Standort für Arbeiten und Wohnen. Die Entwicklung des Plangebietes soll gleichzeitig der Öffnung des Quartiers für die Umgebung und Integration in die bestehende Stadtstruktur dienen.

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

- Revitalisierung einer innerstädtischen, gewerblich genutzten Fläche durch Entwicklung eines Standortes für Arbeiten und Wohnen sowie Gewerbe
- Einordnung einer zweizügigen Grundschule mit Hort entsprechend Schulnetzplan
- Integration des Standortes in die umgebende Stadtstruktur und Öffnung des Quartiers zur Stärkung des bestehenden Wohngebietes „Südlicher Hecht“
- Generierung einer neuartigen Gebietsstruktur durch Neubauten sowie Neuordnung bzw. Ergänzung bestehender Gebäudestrukturen
- Reduzierung des Grünflächendefizits innerhalb des Gebiets durch Ausbildung eines grünen Boulevards mit integriertem Spielplatz entlang der Friedensstraße

- Konzipierung einer gebietsverträglichen verkehrstechnischen Erschließung sowie von Anlagen für den ruhenden Verkehr.

### **Städtebauliches Rahmenkonzept**

Zur Qualitätssicherung der städtebaulichen Planung für das Areal wurde im Jahre 2011 in Kooperation mit der DREWAG-Stadtwerke Dresden GmbH eine städtebauliche Entwurfswerkstatt zur Erarbeitung von städtebaulichen Entwürfen durchgeführt. Im Ergebnis der Entwurfswerkstatt wurde der Entwurf des Büros h.e.i.z.Haus für die weitere städtebauliche Entwicklung des Areals empfohlen und durch dieses Büro im Auftrag der DREWAG GmbH unter Berücksichtigung aktueller Anforderungen (z. B. Integration einer Grundschule) fortgeschrieben.

Das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende städtebauliche Rahmenkonzept, das den Abschluss des Werkstattverfahrens darstellt, beinhaltet als zentrale Idee die Aufwertung und Ausweitung der Friedenstraße südlich des Friedhofes zu einem grünen, baumbestandenen Boulevard, der das gesamte Umfeld aufwerten und nachhaltig prägen wird.

Die geplanten neuen Baukörper formulieren eine städtebaulich klare Raumkante, die den Boulevard im Osten begrenzt. Von Süden nach Norden geht die gewerbliche Nutzung zunehmend in eine verdichtete Wohnnutzung über. Die Geschossigkeit nimmt von bis zu fünf Geschossen an der Löbnitzstraße bis zu drei Geschossen am Friedhof ab.

Im Nordosten des Areals soll die zweizügige Grundschule mit Hort (inkl. Turnhalle, Freisportanlagen) eingeordnet werden. Im Südwesten des Areals sind aufgrund der Lärmimmission ausschließlich Gewerbeflächen unter Einbeziehung bestehender Gebäude eingeordnet. Eine Sporthalle liegt im Südosten des Geländes.

Das Rahmenkonzept sieht eine optimierte Erschließung mit den erforderlichen öffentlichen Erschließungsflächen, die vor allem für das Wohnen ruhige, private Freiräume sowie für den Schulstandort sichere Schulwege schaffen, und Anlagen für den ruhenden Verkehr vor.

Das vorgeschlagene Konzept ermöglicht eine stufenweise Realisierung einzelner Baufelder relativ unabhängig voneinander. Die Realisierung des Spielplatzes im nördlichen Teil des Boulevards wird im Rahmen des EFRE-Konzeptes für die „Nördliche Vorstadt Dresden“ als Maßnahme zur Wohnumfeldverbesserung im südlichen Hechtviertel derzeit vorbereitet.

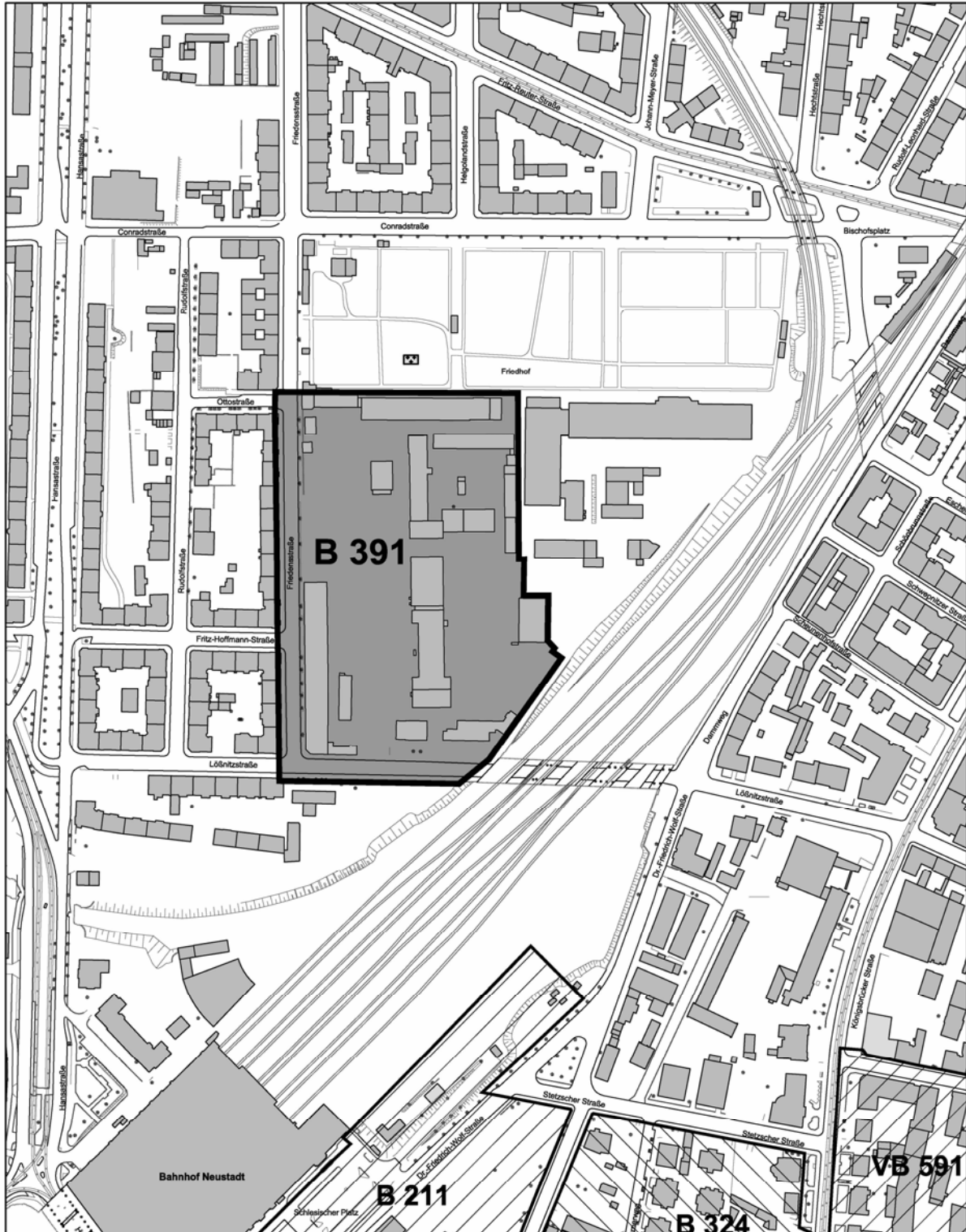
Die Neubaustandorte für Gewerbe und Wohnen können zeitlich und räumlich unabhängig voneinander entwickelt werden, sofern die Erschließung hergestellt ist. Die im Konzept nicht erhaltenen, derzeit jedoch genutzten Bestandsgebäude werden im Zuge der Entwicklung nur sukzessive ersetzt.

### **Gender Mainstreaming**

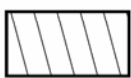
Mit Beschluss des Stadtrates vom 25. September 2003 erging der politische Auftrag an die Stadtverwaltung, die Strategie Gender Mainstreaming einzuführen. Am 05. April 2006 erfolgte die konstituierende Sitzung der AG Gender. Ziel ist, zukünftig im Vorfeld aller Entscheidungen in Politik und Verwaltung die individuellen Unterschiede und Lebenssituationen der Bürgerinnen und Bürger unserer Stadt zu berücksichtigen und bei Planungen, Vorhaben anzuwenden und nachhaltig zu verankern.

Bebauungspläne beinhalten in aller Regel per se keine Genderrelevanz. Im Zuge der weiteren Planung werden die entsprechenden Belange thematisiert.

## Übersichtsplan



## Legende Übersichtsplan



bereits gefasste Bebauungspläne  
und Vorhabenbezogene Bau-  
ungspläne



Bebauungsplan Nr. 391  
Dresden - Neustadt Nr. 38  
DREWAG - Areal Lößnitzstraße

Herausgeber: Stadtplanungsamt  
Stand: September 2012  
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 : 500 vor.

Anlage 3      Städtebauliches Rahmenkonzept

Helma Orosz