

## **Antragsentwurf**

### **Bebauungsplan Nr. 357C, Dresden-Neustadt Nr. 41, Leipziger Straße/Alexander-Puschkin Platz („Puschkin-Park“)**

Gremien: ÄR, DB OB, OBR Neustadt, OBR Pieschen, SB, Stadtrat

Hier:

1. Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan
2. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
3. Satzungsbeschluss zur Veränderungssperre im Bebauungsgebiet

### **Beschluss:**

1. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau 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. 357C, Dresden-Neustadt Nr. 41, Leipziger Straße/Alexander-Puschkin-Platz („Puschkin-Park“). Die Arbeiten am Bebauungsplanverfahren 357 C ‚alt‘ sind einzustellen.

2. Der Stadtrat beschließt die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans entsprechend der Erläuterung im ersten Absatz der Begründung (siehe auch Kartendarstellung in Anhang 1).

3. Folgende Planungsziele werden mit dem Bebauungsplan verfolgt. Kernelemente sind die Freihaltung eines breiten Grünstreifens entlang der Elbe gemäß der zeichnerischen Darstellung im Masterplan (siehe Anhang 1), die bauliche Entwicklung mit dem Schwerpunkt Wohnen auf den zur Leipziger Straße bzw. zur verlängerten Erfurter Straße ausgerichteten Grundstücksflächen sowie die Einordnung von Flächen für eine soziokulturelle Nutzung im südöstlichen Teil. Im Einzelnen sind folgende Ziele zu beachten:

a) Im westlichen Bereich des Flurstücks 1114/1 ist, vorbehaltlich der Erkenntnisse aus der Auswertung des Hochwassers vom Juni 2013, parallel zur Elbe - etwa auf der Linie der Grenze zwischen den Flurgrundstücken 1112/1 und 1114/1 gerade verlängert in nordwestlicher Richtung bis etwa zur Ostgrenze des Sportplatzes - ein Bereich zur Errichtung einer Anlage des öffentlichen Hochwasserschutzes (Gebietsschutz) freizuhalten.

b) Der Bereich westlich der Anlage nach a) bis zur Elbe ist von Bebauung freizuhalten (§ 9 Abs.1 Nr. 10 und Nr. 24 BauGB), zu entsiegeln und den Zielen des gefahrlosen Hochwasserabflusses, der öffentlich zugänglichen Naherholung sowie der Entwicklung des Natur- und Landschaftsschutzes vorzubehalten.

c) Auf den Flächen zwischen der Leipziger Straße und der gedachten Anlage des öffentlichen Hochwasserschutzes ist vorrangig entlang der Verlängerung der Erfurter Straße und entlang der Leipziger Straße die Errichtung einer ein- bis zweireihigen Wohnbebauung mit höchstens vier Vollgeschossen zu planen. Auf eine klare Raumkantenausbildung zwischen Frei- und Siedlungsräumen ist zu achten. Baukörper müssen sich in den Landschaftsraum des Elbufers harmonisch einfügen. Uferseitige Blickbeziehungen sind zu beachten.

d) Im südöstlichen Bereich des Flurstücks 1114/1 ist eine am Bestand orientierte, schonende Sanierung eines öffentlich zugänglichen Freiraums für Ateliers, Kultur- und Kreativwirtschaft sowie Stadtteilkultur zu planen. Dabei ist zu prüfen, welche Teile des vorhandenen alten Gebäudebestands genutzt werden können. Mögliche

Übergänge zur geplanten „Kulturspange“ aus dem Masterplan sind zu berücksichtigen.

e) Insbesondere entlang der Leipziger Straße und im südlichen Teil kann auch nicht-störendes Gewerbe integriert werden.

In der Begründung sind die Ziele näher ausgeführt.

4. Der Stadtrat beschließt gemäß §§ 14ff BauGB zur Sicherung der Ziele des Bebauungsplans Nr. 357C, Dresden-Neustadt Nr. 41, Leipziger Straße/Alexander-Puschkin-Platz („Puschkin-Park“) eine Satzung über eine Veränderungssperre für dessen Gebiet gemäß Anlage 3.

5. Die Oberbürgermeisterin wird beauftragt, Vorschläge zu erarbeiten, wie mit den Programmen der Stadterneuerung (EFRE-Nordwest, Sanierungsgebiete, etc.) oder mit Ausgleichsmitteln aus der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung die Brachflächensanierung und Grünflächengestaltung im Gebiet des B-Plans 357C und in angrenzenden Gebieten gesichert und unterstützt sowie wie mit Mitteln der Wohnraumförderung preiswerter Wohnungsbau gefördert werden kann.

6. Der Stadtrat würdigt die erreichte kulturelle, kreativwirtschaftliche und soziale Nutzung des Geländes und beauftragt die Oberbürgermeisterin, ihre Möglichkeiten für eine Vermittlung zwischen dem Freiraum Elbtal e. V. und den Grundstückeigentümern mit dem Ziel zu nutzen, eine Räumung der Nutzungen zu vermeiden und eine Perspektive für den Standort als öffentlich zugänglichen Kultur- und Kreativraum weiter zu entwickeln.

### **Begründung:**

#### **Zu den Beschlusspunkten 1, 2 und 3:**

#### **Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 357C, Dresden-Neustadt Nr. 41, Leipziger Vorstadt befindet sich im südwestlichen Teil der Leipziger Vorstadt und wird begrenzt durch:

- die nordwestlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 1105b und 1114/1 im Nordwesten,
- die Straßenmitte der Leipziger Straße im Nordosten,
- die nordwestlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 1117 und 1117a im Südosten
- den Elberadweg im Südwesten.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 1105b, 1105e, 1114/1 (ohne den Teil südwestlich des Elberadwegs) und 1112/1 der Gemarkung Neustadt.

#### **Planungserfordernis und planungsrechtliche Situation**

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.

Die Landeshauptstadt Dresden beabsichtigt, in dem zur Elbe hin gelegenen Teil des Plangebiets Grün- und Freiräume mit hoher Aufenthaltsqualität zu schaffen, die für die Öffentlichkeit zugänglich sind. Dabei können auch Sport- und Freizeitnutzungen eingeordnet werden. In dem zur Leipziger Straße und zur verlängerten Erfurter Straße zugewandten Teilräumen soll vorrangig eine Wohnbebauung entwickelt werden, wobei eine Mischung aus hochwertigen und preiswerteren Wohnnutzungen anzustreben ist. Zu den Nutzungszielen

gehört auch die Einordnung von Räumlichkeiten für eine soziokulturelle Nutzung und gegebenenfalls gewerbliche Betriebe, die das Wohnen nicht stören (Dienstleistungssektor).

Voraussetzung für jegliche Bebauung der Flächen ist dabei der Nachweis des Hochwasserschutzes. Die Bebauung hat sich den Erfordernissen des geplanten Gebietsschutzes anzupassen.

Damit wird einer für diesen Bereich angemessenen Entwicklung Rechnung getragen. Die städtebauliche Entwicklung ist an den Vorgaben des Leitbildes Innenstadt, des Masterplans Nr. 786 und des Landschaftsplans orientiert. Weiterhin zu nennen ist der Sportentwicklungsplan, das in Arbeit befindliche Stadtentwicklungskonzept 2025 und die Ziele zur Förderung der Kreativwirtschaft. Diese Ziele können mit der gegebenen bauplanungsrechtlichen Situation nicht unmittelbar umgesetzt werden. Es bedarf der planerischen Steuerung mit den Mitteln der Bauleitplanung.

### **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, der Entwurf des neuen Flächennutzungsplans soll im Frühjahr 2014 zur Offenlage gebracht werden.

Planerische Zielvorstellung ist eine Nutzungsmischung von Wohnen und nicht störendem Gewerbe unter Berücksichtigung der möglichen Emissionen von Leipziger Straße und dem benachbarten Betrieb des Sport und Freizeitsektors („Showboxx“) bei Berücksichtigung des Hochwasserschutzes in diesem innenstadtnahen Bereich. Die Darstellung einer Grün- und Freifläche zeigt die planerische Absicht der Durchgängigkeit von Frei- beziehungsweise Grünraumflächen.

Im Entwurf des neuen FNP ist der Grünstreifen entlang der Elbe im Gebiet des B-Plans 357C wie im Landschaftsplan noch breiter angesetzt als im alten FNP. Die Planungsbegründung lautet: „Aufgrund des Überschwemmungsgebietes der Elbe und zur örtlichen Stärkung der überörtlichen Grünzüge entlang der Elbe mit ihren naturschutzfachlichen, landschaftsplanerischen, städtebaulichen und stadtbildprägenden Funktionen wird durch die Einbeziehung von Brachen und minder genutzten Flächen die Elbaue verbreitert dargestellt. Damit werden Retentionsräume gewonnen, Ausgleichsflächen für künftige Bebauung geschaffen, das Landschaftsbild verbessert, neue Erholungsräume ermöglicht, das FFH-Gebiet gestärkt und unterschiedliche Nutzungen getrennt. Die Erlebnisqualitäten und Erholungsmöglichkeiten im Elbuferbereich sollen steigen, was sowohl dem Charakter als gesamtstädtischen Erholungsraum als auch der Etablierung und Aufwertung der geplanten Nutzungen dient.“ Genau diese Zielsetzungen greift der B-Plan-Aufstellungsbeschluss auf.

Relevant in diesem Zusammenhang ist auch der Sportentwicklungsplan, Teilraum Pieschen/Neustadt (V2384, S. 232). Dort ist festgehalten: „Der Elbraum ist als Bewegungsraum von der Marienbrücke bis zur östlichen Teilraumgrenze seit langem etabliert. Er bedarf aber vor allem im Gebiet westlich der Marienbrücke noch in einigen Teilsegmenten weiterer wichtiger Ergänzungen hinsichtlich der elbparallelen Durchgängigkeit und Multifunktionalität der Wege sowie der Zugänglichkeit zu den elbnahen Flächen und zur Elbe. ... Alle Zugänge zur Elbe sind möglichst mit stadtwärts führenden Bewegungsbändern zu verbinden, die auch elbfernere Wohnlagen anbinden.“

Die planerischen Ziele des Bebauungsplans entsprechen den genannten gesamtstädtischen Planungszielen. Der Bebauungsplan wird entsprechend § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Bezüglich der Breite des Grünstreifens entlang der Elbe nimmt der B-Plan Bezug auf den Entwurf des neuen Flächennutzungsplans beziehungsweise des Landschaftsplans und des Masterplans Nr. 786 Leipziger Vorstadt (V0215/09). (Der alte Flächennutzungsplan ist entsprechend anzupassen.)

### **Stadtentwicklungskonzept 2025**

Das B-Plan-Gebiet ist im Stadtentwicklungskonzept 2025+ Teil des Schwerpunktraums 15 „Elbe, Elbwiesen und -altarm“. Als Entwicklungsziel wird genannt, diesen einzigartigen Stadtlandschaftsraums, der „gekennzeichnet ist durch sein Zusammenwirken von angrenzenden historisch gewachsenen Siedlungsstrukturen und den naturräumlichen Ausprägungen des Elberaums“, zu bewahren, großzügige Grün- und Biotopverbundsysteme zu schaffen und die landschaftsgerechte Einbindung der Siedlungsränder zu definieren.

### **Landschaftsplan**

Im Entwurf des Landschaftsplans ist im Bebauungsplangebiet ein breiter Streifen in Elbnähe ebenfalls als Grün- und Freiraum definiert. Zudem ist das gesamte Gebiet mit der Kennzeichnung „Lokale Maßnahmen zur Klimaverbesserung“ versehen und abgesehen von der Seite zur Leipziger Straße sollen die Ränder genutzt werden zum Erhalt und zur Entwicklung des Grünverbunds.

### **Masterplan Nr. 786**

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. Im Beschlusspunkt 2 heißt es: *„Die Entwicklung „Dresdens neue Adresse am Wasser“ ist ein Vorhaben der nachhaltigen Stadtentwicklung, welchem dem hohen Standard des ökologischen und ressourcenschonenden Bauen genügt und eine möglichst kleinteilige Nutzungs- und Bebauungsstruktur anstrebt.“* Der B-Plan 357C entwickelt die Masterplanziele weiter und bereitet für ein Teilgebiet die Umsetzung vor. Bereits angeschoben wurde die Verfahren B 357 A, B 3001 und VB 6007. Ebenfalls wurde bereits die Aufstellung des Bebauungsplans B 357B beschlossen.

### **Modellprojekt CO<sub>2</sub>-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 CO<sub>2</sub>-neutraler Stadtteil“) gefasst: *„Die Oberbürgermeisterin wird beauftragt, Planungsvarianten zu erarbeiten, um den bestätigten Masterplan Hafencity im Sinne eines nachhaltigen Modellstadtteiles des 21. Jahrhunderts weiter zu qualifizieren“.*

### **Umweltsituation/Umweltschutz**

Nach gegenwärtiger Einschätzung sind im Plangebiet Fragen des Umgangs mit vorhandenen Altlasten, Fragen des Lärmschutzes (Verkehrslärmemissionen der Leipziger Straße, Gewerbelärm) 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. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans ist nicht nur darauf zu achten und nachzuweisen, dass alle Anforderungen des Hochwasserschutzes beachtet werden, sondern darüber hinaus darauf hinzuwirken, dass sich die Hochwasservorsorge sogar verbessert (Retentionsraum, Abflussbedingungen). In diesem Sinne soll eine Neubebauung erst in einem weiteren Abstand von der Elbe

beginnen. Als Orientierung gilt die Grün- und Freiraumfläche, so wie sie bereits im Masterplan Nr. 786 Leipziger Vorstadt - Neustädter Hafen eingezeichnet ist (siehe Anhang). Die Grenze liegt dabei etwa in Höhe der südwestlichen Grenze des Flurstücks 1112/1 („Malteser“). Ferner ist im Verbund mit dem B-Plan-Gebiet Nr. 357 B (V2940/14) ein zusammenhängender Gebietsschutz in Varianten zu untersuchen (siehe auch Beschluss V2756/14, Punkt 4a).

### **Umweltprüfung/Umweltbericht**

Die Behörden werden bei der Festlegung des Untersuchungsrahmens und des Detaillierungsgrades der Umweltprüfung im Rahmen der frühzeitigen (vorgezogenen) Beteiligung konsultiert. Im Zuge der Bauleitplanung wird ein Umweltbericht erstellt.

### **Örtliche Situation**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Bereich des Ortsamtes Neustadt in der Nähe zur westlichen Gemarkungsgrenze zur Gemarkung Pieschen. Er umfasst das Gebiet nordwestlich des Neustädter Hafens zwischen Leipziger Straße, Alexander-Puschkin-Platz und der gedachten Verlängerung der Erfurter Straße und dem Uferbereich 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 B-Plans B 357B, im Südwesten vom Elbradweg und im Nordwesten von der nordwestlichen Seite des Flurstücks 1114/1 bzw. von der südöstlichen Seite der gedachten Verlängerung der Erfurter Straße begrenzt.

Das Plangebiet ist durch frühere gewerbliche Nutzung geprägt. Die noch vorhandenen baulichen Anlagen sind zu einem gewissen Teil mit Interimsnutzungen belegt. Der Verein Freiraum Elbtal e. V. engagiert sich auf dem Gelände mit zahlreichen Aktivitäten und hat den Ort als Kreativ- und Kulturzentrum etabliert. Mit dem Gebäude Alexander-Puschkinplatz 1 („sog. „Puschkin-Villa“) befindet sich ein Baudenkmal im Plangebiet. Dieses wurde saniert und wird nun zu gewerblichen Zwecken genutzt. Am südwestlichen Rand des Plangebietes verläuft die überörtliche Radwegeverbindung des Elberadweges. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 3,5 ha. Das Gelände ist weitgehend eben bzw. leicht zur Elbe hin geneigt.

Aufgrund seiner relativen Nähe zur Innenstadt, seines Potentials 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 im zur Leipziger Straße hin gelegenen Teil gut geeignet. Der großzügige Grün- und Freiraum berücksichtigt zugleich, die im dynamisch wachsenden Stadtteil Pieschen gestiegenen Anforderungen an Erholungs-, Freizeit und Bewegungsräume und die Anforderungen aus Umweltsicht.

### **Ziele des Bebauungsplanes**

Unter Berücksichtigung des § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB beabsichtigt der Stadtrat das Plangebiet angelehnt an die Ziele des Masterplanes Nr. 786 zu entwickeln und fortzuschreiben. Es ist das Ziel, andere Nutzungen, speziell Wohnen sowie Freiraum-; Kultur- und Freizeitnutzungen zu etablieren. Die Freiraumbeziehungen an der Elbe sollen im Plangebiet gesichert werden. Diese stellen ein tragendes Element der städtebaulichen Gliederung dar und dienen der ökologischen und räumlichen Vernetzung mit den anschließenden Stadträumen und der Ausbildung einer nutzbaren öffentlichen Raumfolge.

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:

*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 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 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.*

*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 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.*

### **Weiterentwicklung der Ziele des Bebauungsplanes**

Gestützt auf die oben zitierte Beschlusslage und die städtebauliche Entwicklung seit 2010 werden folgende Änderungen, Ergänzungen und Präzisierungen der Planungsziele vorgenommen:

- Die städtebaulichen Kennziffern aus dem Masterplan werden reduziert. Die Grundflächenzahl soll bei 0,3 bis 0,4, die Geschossflächenzahl bei 1,0 bis 1,8 liegen. Die Werte gelten als Richtwerte. Sie können bei Bedarf unterschritten, aber nicht überschritten werden.
- Entlang der Elbe ist ein breiter Streifen von Bebauung freizuhalten (siehe Anlage 1) und als öffentlich zugänglicher Grün- und Freiraum auszugestalten, der auch Freizeitnutzungen ermöglicht.
- Eine Mischung aus hochwertigen und preiswerteren Wohnraumangeboten ist anzustreben. Für soziokulturelle Nutzungen sind Angebote einzuplanen. Zu prüfen ist, inwieweit Bestandsgebäude dafür mit genutzt werden können.
- Auf die Ausgestaltung des Übergangs zur so genannten „Kulturspange“ hin zum angrenzenden B-Plan-Gebiet 357B sowie auf die Querverbindungen zwischen Leipziger Straße und Elbe ist besonders zu achten.
- Der Beschluss des Stadtrats zur „Hafencity - Modellprojekt CO<sub>2</sub>-neutraler Stadtteil“, Beschluss-Nr. A0163/10 der Sitzung vom 23. Juni 2011 ist zu berücksichtigen.

### **Wasserrechtliche Zulässigkeit der städtebaulichen Planung**

Das Plangebiet liegt im Bereich des förmlich festgelegten Überschwemmungsgebietes "Überschwemmungsgebiet Elbe". Zu den planungsrechtlichen Grundlagen einer Neubebauung bestehen unterschiedliche Auffassungen. Aus Sicht der Landesdirektion das Gebiet Leipziger Straße/Neustädter Hafen einen im Zusammenhang bebauten und genutzten Ortsteil im Sinne des § 34 BauGB dar. Infolge des auf dem Gelände vorhandenen alten Gebäudebestands - 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 - stelle das Plangebiet rechtlich

auch kein „neues Baugebiet“ im Sinne des § 78 Abs. 1 WHG dar und würde 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. Diese Auslegung des WHG ist bundesweit untypisch. Allerdings ist zu erwarten, dass sie die Praxis der Rechtsaufsicht und damit die Rechtsanwendung in Dresden prägen wird. Um die Entwicklung planerisch steuern zu können, bedarf es deshalb eines Bebauungsplans.

### **Hochwasserschutz**

Nach neueren Berechnungen infolge des Junihochwassers 2013 ist die Hochwassergefährdung im Gebiet der Leipziger Vorstadt höher, als bisher angenommen. Ein öffentlicher Gebietshochwasserschutz ist im Rahmen der Daseinsvorsorge geboten.

Der öffentliche Gebietshochwasserschutz ist durch die öffentliche Hand zu planen, zu erstellen und zu unterhalten. Angesichts der lokalen Gegebenheiten wird dieser den Bereich von der Marienbrücke bis zum Pieschner Winkel und darüber hinaus umfassen. Auf die Vorlage V 2756/14 wird verwiesen.

Bauliche Entwicklungen sind überhaupt nur dann möglich, wenn der öffentliche Hochwasserschutz nachgewiesen werden kann und keine Verschlechterungen bezüglich Retentionsraum und Abflussmöglichkeiten damit verbunden sind. Im Sinne der Intentionen des Wasserhaushaltsgesetzes gehen die Ziele des B-Plans darüber hinaus. Das Freihalten des Uferraums inklusive des Rückbaus elbnaher brachliegender Gebäude schafft die Grundlage dafür, perspektivisch sogar Verbesserungen im Sinne der Hochwasservorsorge zu erreichen.

### **Gender Mainstreaming**

Mit Beschluss des Stadtrates vom 25. September 2003 erging der politische Auftrag an die Stadtverwaltung die Strategie Gender Mainstreaming einzuführen. Auf die Ausführungen in der Vorlage V2955/14 wird verwiesen.

Bei der Straßen- und Platzbenennung sind vorrangig Frauennamen zu wählen.

### **Begründung zu Punkt 4: Veränderungssperre**

Im Zuge der Prüfung der Zulässigkeit von Bauvorhaben gemäß den Zulässigkeitsvorschriften des Baugesetzbuches war aus Sicht der Verwaltung festzustellen, dass möglicherweise ein Anspruch auf Zulässigkeit zugunsten von Vorhaben nach §34 beziehungsweise auf Grundlage alter, aber derzeit nicht verlängerter Baugenehmigungen besteht. Derzeit fehlen noch die Beurteilungsgrundlagen aus Sicht des Hochwasserschutzes. Deshalb wurden Anfragen seitens privater Investoren noch nicht beschieden oder ruhend gestellt. Sobald die nach der Flut 2013 in Auftrag gegebene Modellierung der Hochwasserschutzlinie vom Land vorliegt, muss die Verwaltung aber über Anträge entscheiden. Mit den Ergebnissen der Modellierung ist frühestens schon Ende dieses Jahres zu rechnen. Der Anspruch auf Zulässigkeit von Bauvorhaben, die den Zielen des Bebauungsplans widersprechen, könnte danach unter Umständen weder mit planungsrechtlichen noch mit umweltrechtlichen Belangen zurückgewiesen werden.

Das Gebiet ist geprägt durch brachfallende, nach Art und Maß sehr unterschiedliche Gebäude, die keine klare städtebauliche Struktur bilden. Einzelprojekte nach § 34 könnten diese ungeordnete Struktur verfestigen und das Erreichen der Planungsziele auf Dauer unmöglich machen. Insbesondere könnten Projekte innerhalb des frei zu haltenden Freiraums entlang der Elbe die durchgängige Planung eines öffentlichen Hochwassergebietsschutzes erschweren.

Überdies könnte die Beurteilung der Zulässigkeit einer Neubebauung hinsichtlich ihres Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung – hier insbesondere des Elbufers – und einer damit möglicherweise verbundenen Beeinträchtigung des Ortsbildes kontrovers ausfallen.

Zur Vermittlung und rechtlichen Sicherung der seitens der Landeshauptstadt Dresden formulierten Ziele bedarf es des Einsatzes geeigneter bauplanungsrechtlicher Instrumente (Bebauungsplan, vorhabenbezogener Bebauungsplan, Bodenordnung). Nur diese bieten die Gewähr für die gerechte Abwägung privater und öffentlicher Belange unter- und gegeneinander und vermeiden das Risiko künftiger rechtlicher Auseinandersetzungen. Insbesondere für eine sachgerechte Konfliktbewältigung der verschiedenen Belange des Städtebaus, des Hochwasserschutzes und der Umwelt ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 357 am 03. Februar 2010 wurde auf die Möglichkeit der Entwicklung von Teil-Bebauungsplänen verwiesen. Im Zuge der Erarbeitung des Bebauungsplanes sind zahlreiche private und öffentliche Belange zu ermitteln und gerecht unter- und gegeneinander abzuwägen. Hinzu gekommen sind neue Abwägungstatbestände nach der Flut 2013. Dies ist bis zur Vorlage der Modellierung nicht zu bewerkstelligen.

Der räumliche Umfang der Veränderungssperre ergibt sich aus der Tatsache, dass für das gesamte, sehr heterogen bebaute Gebiet eine geordnete und aus städtebaulicher Sicht sinnvolle Struktur mit den Schwerpunkten Freiraum, Wohnen, Kultur und nicht störendes Gewerbe nur entstehen kann, wenn für den Gesamtraum eine planerische Zielvorstellung vorliegt.

Es erweist sich daher als unumgänglich, für den Bereich des B-Plans 357C als Teilgebiet des Bebauungsplanes Nr. 357, Dresden-Neustadt Nr. 33, eine Veränderungssperre nach §§ 14 und 16 BauGB als Satzung zu erlassen. Diese dient der Sicherung der städtebaulichen Planung im betreffenden Bereich.

### **Begründung zu den Punkten 5 und 6**

Das übergeordnete stadtentwicklungspolitische Ziel für das Areal der Leipziger Vorstadt ist es, eine attraktive Verbindung zwischen den dicht besiedelten Stadtteilen Pieschen und Neustadt herzustellen und die heute noch in weiten Teilen durch Brachflächen geprägte Lücke schrittweise zu füllen. Einzelne Pilotprojekte zeigen das Potenzial für den Wohnungsbau. Es gibt aber auch eine Reihe von Nutzungskonflikten und Hemmnissen, die auf der Ebene der Masterplanung noch nicht bewältigt werden konnten.

Die Bebauung südlich der Leipziger Straße bietet die Chance, positiv auf das Areal auf der gegenüberliegenden Seite auszustrahlen und die Entwicklung dort zu befördern. Eine ursprünglich an der Ecke Leipziger Straße/Erfurter Straße geplante Schule wird inzwischen an anderer Stelle geplant. Dies eröffnet die Möglichkeit, die Fassung des Alexander-Puschkin-Platzes umfassend zu planen.

Die bereits im Masterplan angedachten Grünachsen und die Ausgestaltung der Kulturspange könnten die Attraktivität des Areals erhöhen und verstärkte Anreize für den Wohnungsbau schaffen. Das neu geplante EFRE-Gebiet Nordwest könnte diese Entwicklung passgenau unterstützen. In der Förderperiode 2014-2019 sieht das vom Freistaat Sachsen vorgegebene Operationelle Programm mit der Priorität „Integrierte nachhaltige Stadtentwicklung“ mit folgenden Schwerpunkten vor: Unterstützung der Sanierung sowie wirtschaftliche und soziale Belebung in benachteiligten Stadtgebieten, Umweltschutz und Förderung der nachhaltigen Nutzung von Ressourcen, Verringerung des Ausstoßes von CO<sub>2</sub>-Emissionen



sowie Schutz, Förderung und Entwicklung des Kulturerbes. Diese Förderziele passen genau zu den Entwicklungszielen im Umgriff des Masterplangebietes, wie auch die Ziele eines weiteren neuen EFRE-Förderprogramms zur Brachflächensanierung. Auch andere Fördermittel der Stadterneuerung, Mittel aus der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung oder der Wohnraumförderung kämen in Betracht, um die Umsetzung der Planungsziele zu befördern und eine sozial und ökologisch ausgewogene Entwicklung zu gewährleisten.

Insgesamt bietet sich vor dem Hintergrund der gestiegenen Wohnungsnachfrage in der wachsenden Stadt Dresden die einmalige Chance, durch eine aktive Stadtplanung in Verbindung mit Fördermitteln einen ersten entscheidenden Impuls zur nachhaltigen Entwicklung der Leipziger Vorstadt zu setzen und erste Wohnungsbauinvestitionen anzuregen. Darüber hinaus kann es gelingen, Impulse für die schon im Masterplan angedachte „Kulturspange“ zu setzen und den bereits durch Interimsnutzungen als Kultur- und Kreativraum etablierten Raum weiter zu entwickeln

André Schollbach  
Fraktion DIE LINKE

Thomas Löser  
Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

Dr. Peter Lames  
SPD-Fraktion

#### **Anlagenverzeichnis:**

**Anlage 1** Kartendarstellung des Geltungsbereichs des zur Aufstellung beschlossenen Bebauungsplanes Nr. 357C, Dresden-Neustadt Nr. 33, Leipziger Vorstadt

**Anlage 2:** Auszüge aus Kartendarstellungen übergeordneter städtischer Planwerke (Flächennutzungsplanentwurf, Masterplan Nr. 786, Landschaftsplan)

**Anlage 3:** Satzung über die Veränderungssperre für das Bebauungsplangebiet Nr. 357C, Dresden-Neustadt Nr. 33, Leipziger Vorstadt

## Anlage 1: Gebietsumgriff Bebauungsplan 357C



 Gebietsumgriff B-Plan 357C

 Trennlinie zwischen von Bebauung freizuhaltenem Freiraum und Baugebiet

 Flurstücksgrenzen

Kartenquelle: Themenstadtplan Dresden

## Anlage 2: Auszüge aus Kartendarstellungen übergeordneter städtischer Planwerke

Auszug aus dem Masterplan Nr. 786 Leipziger Vorstadt/Hafencity



Auszug aus dem Landschaftsplanentwurf (Stand April 2013)



Auszug aus dem FNP-Entwurf (Quelle: dresden.de)

