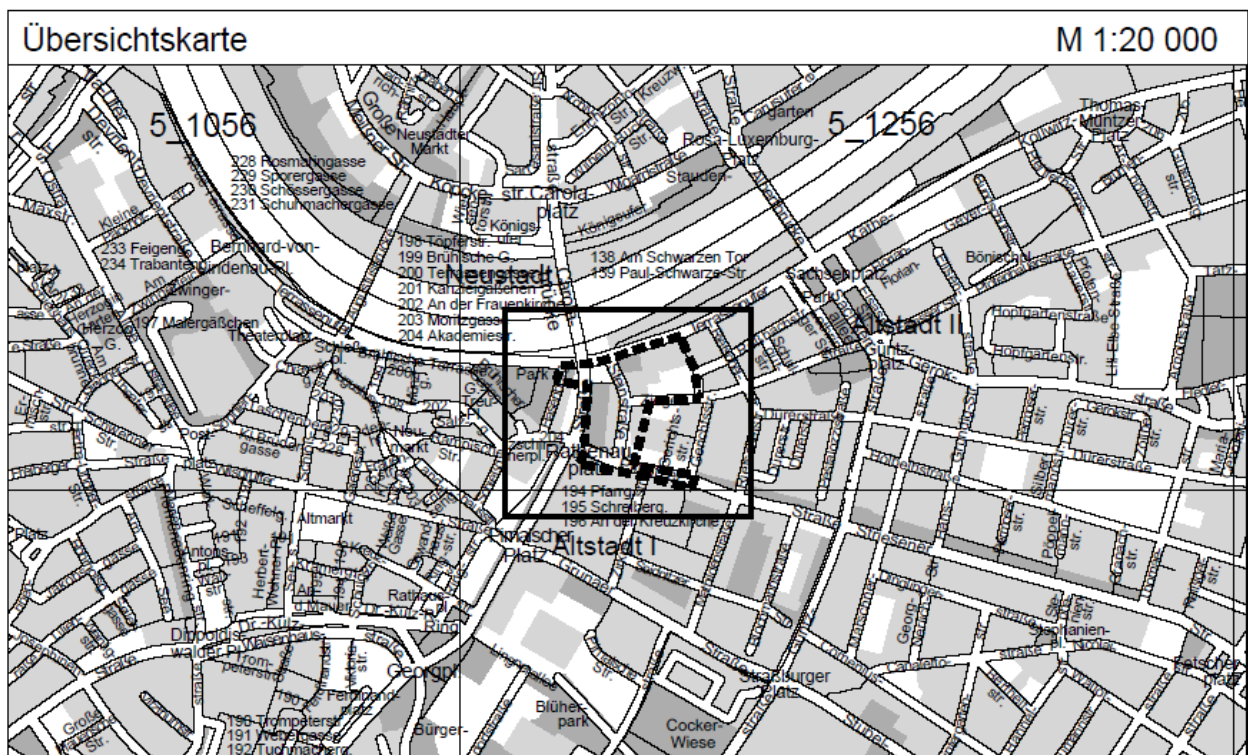


Begründung
zur
Satzung der Landeshauptstadt Dresden
über die Aufhebung des
Bebauungsplanes Nr. 85 z
Dresden-Altstadt I Nr. 52,
Pirnaische Vorstadt, Teilbereich Steinstraße
- Entwurf zur öffentlichen Auslegung -

Fassung vom 21. August 2023



gez. Lerm
Dr. Lerm
Amtsleiter
Amt für Stadtplanung und Mobilität

Begründung zur Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplanes

Fassung vom: 21. August 2023

Seite 2 von 8

Inhaltsverzeichnis

1. Geltungsbereich	3
2. Örtliche Situation	3
3. Planungsrechtliche Situation	4
4. Verfahren der Teilaufhebung	4
5. Gründe der Teilaufhebung	5
6. Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan	6
7. Auswirkungen	7
8. Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen	8

Begründung zur Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplanes

Fassung vom: 21. August 2023

Seite 3 von 8

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 85 z ist ein Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 85 und wird begrenzt

- | | |
|-----------|--|
| im Norden | durch die südliche Grenze des Terrassenufers, vom Hasenberg (Westen) bis einschließlich der Einmündung des öffentlichen Fußwegs ÖFW 29-Altstadt I (Osten), |
| im Osten | durch die östliche Grundstücksgrenze des öffentlichen Fußwegs ÖFW 29-Altstadt I, eine gedachte Linie in der Mitte der Ziegelstraße bis in Höhe der westlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks Nr. 3359, entlang dieser Flurstücksgrenze bis zur nördlichen Grundstücksgrenze der Pillnitzer Straße (Flurstück Nr. 3349), entlang dieser Grundstücksgrenze bis über die Einmündung der Gerichtsstraße, von dort nach Süden bis zur südlichen Grenze des Bebauungsplanes Nr. 85, |
| im Süden | durch die südliche Grenze des Bebauungsplanes Nr. 85 einschließlich der Pillnitzer Straße |
| im Westen | durch die Carolabrücke (östliche Flurstücksgrenze des Flurstücks Nr. 986/2) sowie eine gedachte Linie durch das Flurstück 652/4 entlang der westlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks Nr. 1030/2 nach Norden bis zum Schnittpunkt mit der südlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks Nr. 2652/2), entlang der südlichen Grenze des öffentlichen Weges ÖFW 35 – Altstadt I und den Hasenberg (östliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 970/1). |

Der räumliche Geltungsbereich der Teilaufhebung umfasst die Flurstücke 997/7; 997/10; 997/11; 997/12; 1008; 1019; 1029/3; 1029/4; 1029/5; 1029/7; 1029/9; 1030/1; 1030/2; 2479/4; 3348; 3358 der Gemarkung Altstadt I und in Teilen die Flurstücke 980/7; 1138/18; 1138/20; 1138/22; 2652/2; 2652/4; 2665/2; 3232/1; 3223/1; 3349 der Gemarkung Altstadt I.

Das Plangebiet umfasst ca. 6,7 ha und befindet sich in der Pirnaischen Vorstadt zwischen dem nördlich angrenzenden Terrassenufer und der südlich angrenzenden Pillnitzer Straße und befindet sich hauptsächlich im Eigentum der Landeshauptstadt Dresden. Ausgenommen die Flurstücke 997/7 und 997/12 der Gemarkung Altstadt I gehören sonstigen Unternehmen, das Flurstück 11029/4 der Gemarkung Altstadt I befindet sich im Eigentum von Wohnungsunternehmen.

2. Örtliche Situation

Die gegenwärtige Situation vor Ort stellt sich wie folgt dar:

Das sich im östlichen Teil befindliche Schulgrundstück wird gegenwärtig als Bauauslagerungsstandort für zu sanierende Schulen genutzt. Der Schulkomplex besteht aus zwei Schulgebäuden mit III-IV Geschossen, einer Turnhalle und einer Freifläche für sportliche Aktivitäten.

Der westliche Teil wird gegenwärtig am Brückenkopf der Carolabrücke durch einen großflächigen Busparkplatz gekennzeichnet. Die Steinstraße erschließt das Quartier der Teilaufhebung vom Terrassenufer bis hin zur Pillnitzer Straße. An dieser Hauptverkehrsstraße befinden sich das Hotel Terrassenufer mit seinen 12-Geschossen und über 37 m Höhe sowie die 8-geschossige Wohnanlage mit über 26 m Höhe.

Begründung zur Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplanes

Fassung vom: 21. August 2023

Seite 4 von 8

3. Planungsrechtliche Situation

Der Bebauungsplan Nr. 85, Dresden-Altstadt I Nr. 11, Pirnaische Vorstadt / Terrassenufer wurde am 27. April 2006 als Satzung beschlossen. Die Satzung ist mit der Bekanntmachung am 18. Mai 2006 in Kraft getreten.

Im östlichen Teil der Teilaufhebung wurden im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 85 zwei Kerngebiete (hier: MK1 und MK2) festgesetzt (der westliche Teil war durch seine Lage gegenüber von Altstadt und Brühlscher Terrasse als möglicher Alternativstandort für ein neues Hotel angedacht). Im südlichen Teil setzt der rechtskräftige Bebauungsplan eine Grünfläche und die Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe fest.

Im westlichen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 85 ist ein besonderer Nutzungszweck als kulturelle Einrichtung festgesetzt. Südlich davon schließt das Kerngebiet (MK4) an.

Im Rahmen der städtebaulichen Neuordnung des Quartiers (bedingt durch Neubau- und Rückbaumaßnahmen), sollte die Steinstraße in östliche Richtung verlegt werden, um die größeren Baufelder besser erschließen zu können.

4. Verfahren der Teilaufhebung

Nach § 1 Abs. 8 BauGB gelten die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen auch für deren Aufhebung. Das bedeutet insbesondere, dass auch die Entscheidung über die Aufhebung eines Bauleitplanes eine Abwägungsentscheidung im Sinne von § 1 Abs. 7 BauGB ist.

Die Teilaufhebung findet im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB statt. Dies wird zum einen begründet, da der zukünftige bebaubare Bereich der Teilaufhebung weniger als 20.000 m² Grundfläche aufweist. Des Weiteren handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, da nach Aufhebung die Fläche nach § 34 BauGB bebaut werden kann bzw. eine neu Überplanung erfolgen kann.

Durch die Teilaufhebung wird auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet oder begründet und es bestehen weder Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nr. 7b BauGB benannten Schutzgüter noch Anhaltspunkte dafür, dass Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im beschleunigten Verfahren wird gemäß § 13 a Absatz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. & 13 Absatz 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen.

Gemäß § 13 a Absatz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Absatz 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 13 Absatz 2 BauGB findet für die Öffentlichkeit eine öffentliche Auslegung des Entwurfes der Satzung über die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 85 für die Dauer von mindestens 30 Tagen statt. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden über die beabsichtigte Teilaufhebung schriftlich in Kenntnis gesetzt und nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB um ihre Stellungnahme zur Aufhebung einer Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 85 gebeten.

Begründung zur Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplanes

Fassung vom: 21. August 2023

Seite 5 von 8

5. Gründe der Teilaufhebung

Für das in der Anlage 1 zur Beschlussvorlage näher bezeichnete Gebiet soll der Bebauungsplan in seinen Grenzen aufgehoben werden. Die Planungsabsichten haben sich seit dem Satzungsbeschluss von 2006 geändert.

Oberste Zielstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 85 war die städtebauliche und funktionelle Neugestaltung im Bereich des Terrassenufers und im Areal an der Steinstraße. Die attraktive Lage an der Elbe, eine verkehrsmäßig gute Erschließung und die unmittelbare Anbindung an die Dresdener Altstadt boten gute Voraussetzungen für eine Ansiedlung von vielfältigen Nutzungen, die der Lage und Wertigkeit entsprechen. Mit Umsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes sollten Bereiche im Plangebiet mit unterschiedlichen Nutzungen und Funktionen vereint werden. In diesem Sinne waren Rückbaumaßnahmen (z. B. Hotel am Terrassenufer) und städtebaulich sowie funktional notwendige Neuordnungen und Verdichtungen der Bebauung vorgesehen.

Seit dem Satzungsbeschluss von 2006 erfolgte keine maßgebliche hochbauliche Umsetzung der Planungsabsichten und ist auch in absehbarer Zeit nicht vorgesehen. Die festgesetzten städtebaulichen Entwicklungsabsichten im Plangebiet haben sich geändert. Es ist eine neue Ausgangssituation entstanden, so dass die festgesetzte Neuordnung in diesem Ausmaß für diesen Bereich nicht mehr umsetzungsfähig erscheint. Ein Vollzug des Bebauungsplanes ist auf unabsehbare Zeit unwahrscheinlich.

Im östlichen Bereich der Teilaufhebung in den Grenzen des Geltungsbereiches des B 85 z, befindet sich ein Schulstandort mit Freiflächen, der langfristig erhalten bleiben soll. Das Schulgebäude wurde bisher als Bauauslagerungsstandort vorgesehen. Zukünftig soll der Schulstandort auch langfristig etabliert werden. Aufgrund der demografischen Entwicklung (hier: u.a. wachsende bzw. gleichbleibende Geburtenzahlen) erfordert es einer bedarfsgerechten Bereitstellung schulischer Infrastruktur. Neben der Errichtung neuer Schulen sollen vor allem auch durch die Sanierung und Erweiterungen bestehender Schulen in Dresden die schulischen Bedarfe langfristig abgesichert werden (Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) Zukunft Dresden 2035+ (2023)). Die Zielsetzung der Sicherung des Schulstandortes entspricht der Maßnahme aus dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept.

Die geplante Umsetzung der Kerngebiete MK1 / MK2 und in diesem Zusammenhang die Feindifferenzierung unterschiedlicher Nutzungen ist im Plangebiet nach den gegenwärtigen Planungsabsichten nicht mehr umsetzbar.

Die Planungsabsichten im westlichen Teil der Teilaufhebung, im sogenannten Areal an der Steinstraße haben sich ebenfalls geändert. Dieser Bereich sollte mittels Bebauungsplan für die Errichtung einer Kultureinrichtung vorgehalten werden, um das kulturelle Angebot an der Schnittstelle zwischen Altstadt und Vorstadt zu erweitern. Der ermittelte Umfang des kulturellen Bedarfs kann für diesen Bereich gegenwärtig nicht bestätigt werden.

Die dabei vorgesehenen Rückbaumaßnahmen (der Wohnanlage, des Hotels und der Steinstraße) sollten Freiräume für eine kulturelle Einrichtung ermöglichen. Entgegen der ursprünglichen Planung haben sich die bestehenden Nutzungen über die Jahre etabliert und werden in ihrem Bestand auch mittelfristig erhalten bleiben.

Dazu zählt unter anderem der Erhalt des bestehenden Wohnblockes parallel zur Steinstraße.

Begründung zur Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplanes

Fassung vom: 21. August 2023

Seite 6 von 8

Denn aufgrund der steigenden Einwohnerzahlen, wächst stetig die Wohnungsnachfrage in Dresden, vor allem (durch die steigenden Mietpreise) nach bezahlbarem Wohnraum. Die lange Wohnanlage aus den 70er Jahren ist saniert und vollständig vermietet. Ein Abriss dieser Wohnanlage ist in absehbarer Zeit nicht mehr vorgesehen.

Auch das Hotel am Terrassenufer wird nach den Vorstellungen des Eigentümers in seinem Bestand erhalten bleiben. Im Jahre 1993 ist das ehemals als Wohnhaus genutzte Gebäude zu einem Hotel mit 190 Zimmern umgenutzt worden. Der ursprünglich vorgesehene Abriss der Hotelanlage am Terrassenufer hätte durch einen Ersatzneubau auf einer Teilfläche des zum damaligen Zeitpunkt vakanten Schulgeländes kompensiert werden können, um unter anderem eine Freifläche für die Kulturnutzung zu ermöglichen. Ein Abriss wird durch den Eigentümer ausgeschlossen. Eine Realisierung des neuen Hotels mit ergänzenden Einrichtungen auf dem MK1 würde den Abriss des bestehenden Schulgebäudes erfordern. Der Schulstandort soll nun entgegen der ursprünglichen Planung erhalten bleiben und lässt an diesem Standort keinen Raum für einen Ersatzneubau. Um nun die Bedarfe des Tourismus in Dresden weiter abzusichern, soll der bestehende Standort erhalten bleiben. Denn die Tourismusentwicklung hat in den vergangenen Jahren einen deutlichen Anstieg der Übernachtungsgäste gezeigt (lediglich im Zeitraum der Corona Pandemie ab 2019 sind die Zahlen zurückgegangen).

Die Grundzüge der Planung zum Bebauungsplan sind nun an dieser Stelle mit dem aktuellen Gebäudebestand nicht mehr vereinbar. Demzufolge ist die geplante Umsetzung der kulturellen Einrichtung sowie des Kerngebietes (MK4) im Plangebiet nicht erfolgt.

Im Rahmen der eigentlich vorgesehenen städtebaulichen Neuordnung des Quartiers (Rückbaumaßnahmen und Neubau Kultureinrichtung) sollte die Steinstraße in östlicher Richtung verlegt werden, um die daraus deutlich größeren Baufelder optimaler nutzen zu können. Durch die geänderten Planungsabsichten und im Sinne der Nachhaltigkeit ist gegenwärtig keine Strukturveränderung dieser Hauptverkehrsstraße vorgesehen.

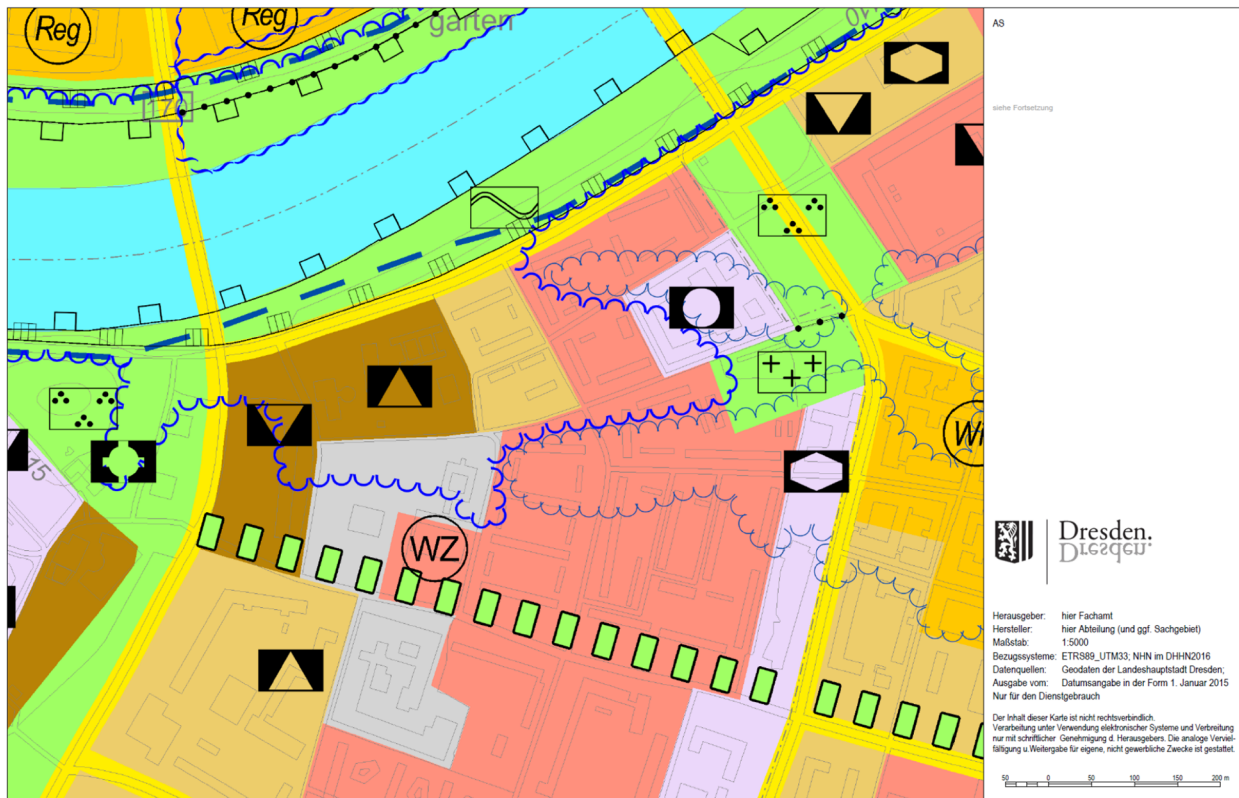
6. Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Landeshauptstadt Dresden in den Stadtgrenzen vom 1. Januar 1999, welcher am 22. Oktober 2020 rechtswirksam wurde, ist der aufzuhebende Geltungsbereich des Bebauungsplanes überwiegend als gemischte Baufläche mit Kerngebietsfunktion dargestellt. Im nordwestlichen Bereich ist mittels Symbol der Kategorie Gemeinbedarfsausstattung - kulturellen Zwecken dienende Einrichtung - sowie im Nordosten ebenfalls mittels Symbol eine Schule dargestellt. Angrenzend findet sich im Südosten eine gewerbliche Baufläche mit geringem Störungsgrad (Geltungsbereich des angrenzenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 667, Dresden-Altstadt I, Erweiterung Serumwerk). Die Hauptnutzung überlagernd verläuft im südlichen Randbereich von West nach Ost eine Grünvernetzung als Systemdarstellung. Im Bereich Rathenauplatz/St. Petersburger Straße stellt der FNP einen Hauptverkehrszug/Straße dar. Ein Großteil des Plangebiets liegt zudem innerhalb des Überschwemmungsgebietes der Elbe, welches in generalisierter Form nachrichtlich in den FNP übernommen wurde.

Begründung zur Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplanes

Fassung vom: 21. August 2023

Seite 7 von 8



Da es sich vorliegend um eine Teilaufhebung handelt und die Fläche nach der Teilaufhebung nach § 34 BauGB zu beurteilen ist, kommt es auf ein entwickelt sein aus dem Flächennutzungsplan nicht an. Auswirkungen

An den Festsetzungen des Geltungsbereichs der Teilaufhebung wird nach der Aufhebung des Verfahrens nicht mehr festgehalten. Mit der Teilaufhebung ist der Bereich zukünftig dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen. Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Die Planaufhebung begründet keine Entschädigungsansprüche gegenüber der Landeshauptstadt Dresden auf der Grundlage der § 39 (Vertrauensschaden) und § 42 BauGB (Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer baulichen Nutzung). Eine maßgebliche Wertminderung der Baugrundstücke gegenüber dem derzeitigen Rechtsstand kann damit nicht erkannt werden, da der Aufhebung eine nur deklaratorische Funktion zukommt.

Umweltauswirkungen entstehen durch die Aufhebung der Festsetzungen nicht.

Durch das Belassen der Steinstraße im Bestand ergeben sich für das Verkehrsnetz keine negativen Auswirkungen. Die Funktion der Steinstraße als wichtiger Verbindung und Netzelement zwischen den beiden Hauptverkehrsstraßen (Terrassenufer und Pillnitzer Straße) bleibt erhalten. Gleiches trifft für den Fuß- und Radverkehr zu. Strecken des ÖPNV verlaufen aktuell nicht über die Steinstraße.

Begründung zur Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplanes

Fassung vom: 21. August 2023

Seite 8 von 8

Die Erschließung des östlich angrenzenden Geländes von GSK ist durch die Lage an weiteren Straße (Ziegelstraße, Gerichtsstraße, Pillnitzer Straße) in ausreichenden Maße gegeben. Sofern aus zwingenden Gründen eine Anbindung von Westen (z. B. aus Gründe einer hochwassersicheren Erschließung des Geländes) erforderlich ist, wäre diese ggf. über ein Grundstück der Landeshauptstadt möglich.

7. Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen

Der Geltungsbereich der Aufhebungssatzung umfasst die Flurstücke 997/7; 997/10; 997/11; 997/12; 1008; 1019; 1029/3; 1029/4; 1029/5; 1029/7; 1029/9; 1030/1; 1030/2; 2479/4; 3348; 3358 der Gemarkung Altstadt I und in Teilen die Flurstücke 980/7; 1138/18; 1138/20; 1138/22; 2652/2; 2652/4; 2665/2; 3232/1; 3223/1; 3349 der Gemarkung Altstadt I innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 85, I Nr. 11, Pirnaische Vorstadt / Terrassenufer. Mit dem In-Kraft-Treten der Satzung über die Teilaufhebung des Bebauungsplanes gelten alle Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 85, I Nr. 11, Pirnaische Vorstadt / Terrassenufer, für den Bereich der Teilaufhebung, als aufgehoben.