



Vorlage Nr.: V2629/13  
Datum: 25.11.2013

## Vorlage

### **Beratungsfolge**

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

**Zuständig: GB Stadtentwicklung**

### **Gegenstand:**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6007, Dresden-Neustadt, Globus SB-Markt am Alten Leipziger Bahnhof

hier:

1. Billigung des Entwurfs zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
2. Billigung der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurf
3. Öffentliche Auslegung des Entwurfs zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau nimmt zur Kenntnis, dass die frühzeitige Unterrichtung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB stattgefunden hat
2. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau billigt den Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6007 in der Fassung vom 12. Juli 2013.
3. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau billigt die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 12. Juli 2013.
4. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau beschließt, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6007, Dresden-Neustadt, Globus SB-Markt am Alten Leipziger Bahnhof, nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer von einem Monat öffentlich auszulegen und nach § 4 Abs. 2 BauGB die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

**bereits gefasste Beschlüsse:**

- V1234/11 vom 12. Juli 2012

**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:**

**Planungsrechtliche Situation**

Der Vorhabenträger Globus SB-Warenhaus Holding GmbH & Co. KG (kurz Globus) hat mit Schreiben vom 29. April 2010 die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB beantragt. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau hat am 9. November 2011 die Vorlage in den Stadtrat gehoben und der Stadtrat hat am 12. Juli 2012 nach § 2 Abs. 1 i. V. m. § 12 Abs. 2 BauGB mit Beschluss Nr. V1234/11 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen.

Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde am 5. November 2012 der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB vorgestellt und erörtert und hat in der Fassung vom 10. September 2012 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit in der Zeit vom 29. Oktober 2012 bis 29. November 2012 in der Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Dresden, Rathaus, 1. Etage, Flurbereich, Dr.-Külz-Ring 19, 01067 Dresden öffentlich ausgelegt. Die berührten Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Ämter wurden mit Schreiben vom 25. Oktober 2012 nach § 4 Abs. 1 BauGB um ihre Stellungnahme gebeten.

### **Örtliche Situation**

Das Plangebiet befindet sich im Ortsamtsbereich Neustadt, im Stadtteil Leipziger Vorstadt. Es wird begrenzt von den Bahngleisen, der Eisenbahnstraße und der Leipziger Straße.

Die Fläche ist durch bestehende Bebauung - teilweise leer stehend oder minder genutzt - gekennzeichnet. Der Teilbereich Bahngelände verfügt über einen hohen Besatz an denkmalgeschützten bzw. schützenswerten Gebäuden. Im Laufe der Zeit wurde die denkmalgeschützte Bebauung durch nicht fachgerechte Sicherung und Leerstand sehr ruinös. Der teilweise barackenhafte Charakter der übrig gebliebenen Bebauung und die seit Jahren wachsende Spontanvegetation lassen das Gesamtareal städtebaulich ungeordnet erscheinen.

Aus gesamtstädtischer Sicht bedarf der Planbereich der Neuordnung und Anreicherung mit Nutzungen verschiedener Art, verbunden mit dem Abbau stadtgestalterischer Mängel zur Wiederbelebung von Stadtstruktur und Stadtbild durch Neubau, Umbau und Rückbau, der Aufwertung der verkehrlichen Infrastruktur und der Schaffung und Vernetzung von Grünstrukturen.

Das Gebiet ist Bestandteil eines Masterplanes, der mit dem Ziel der weiteren Entwicklung der Leipziger Vorstadt am 3. Februar 2010 vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau gebilligt wurde.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau hat auf dieser Grundlage im Jahr 2010 einen Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 357 Dresden-Neustadt Nr. 33, Leipziger Vorstadt, gefasst. Maßgabe war die Einleitung der Entwicklung des gebilligten Masterplanes durch die entsprechende planungsrechtliche Vorbereitung.

Aufgrund der attraktiven Nähe zum Elbufer und zum Stadtzentrum sowie den guten Erschließungsbedingungen sollte der gesamte Bereich der Leipziger Vorstadt südlich der Bahnlinie gemäß Masterplan zu einem hochwertigen durchgrünten Mischgebiet mit Büros, Wohnen, kultureller Nutzung und nichtstörendem Gewerbe entwickelt werden. Dabei sollten die Belange der ansässigen Gewerbebetriebe, des Denkmalschutzes (auch die geschichtlichen Ereignisse beachtend), der Umstrukturierung der Bahnflächen sowie die Sicherung der gebietsinternen Erschließung berücksichtigt werden.

Das Gebiet ist in seiner Lage und den städtebaulichen Anknüpfungspunkten zu den angrenzenden Stadtgebieten als wichtiger Baustein zu beurteilen.

### **Rahmenbedingungen**

Die Masterplanziele lauteten:

- Städtebauliche Aufwertung und Entwicklung des in Teilen untergenutzten Areals.
- Auftakt der Leipziger Vorstadt zur Innenstadt nach der städtebaulichen Zäsur des Bahndamms; repräsentative Raum- und Platzbildung unter Herausstellung der wesentlichen, kulturhistorisch bedeutenden Denkmalsubstanz.
- Großzügiger Ausgangspunkt für eine Grün- und Wegeverbindung zur Anbindung der anschließenden Stadtteile und verbesserter Anbindung in Richtung Neustädter Bahnhof und Elbe.

Die vom Vorhabenträger Globus geplante Flächenentwicklung steht einigen städtebaulichen Zielen der Masterplanung für die Leipziger Vorstadt entgegen. Aus diesem Grund wurde mit den Planern der Masterplanung und den Planern des VB-Planes versucht, einen Kompromiss zur stadträumlichen Einordnung des SB- Marktes, der großzügigen Stellplatzanlage, der Einordnung eines Baufeldes im Eingangsbereich an der Leipziger Straße und Möglichkeiten von Rad- und Fußwegeverbindungen zu finden. Die funktionale Einordnung eines Einkaufsmarktes dieser Größenordnung in die Masterplanung ist so nicht möglich; Pla-

nungsgedanke war lediglich, die für die Versorgung des Gebietes notwendigen Einrichtungen einzuordnen. Das Planungsvorhaben schreibt damit durch seine Größe und Ausprägung die standortbezogenen Ziele des Masterplanes fort.

Mit dem Aufstellungsbeschluss haben die politischen Gremien festgelegt, die Rahmenbedingungen und Auswirkungen der Ansiedlung zu erfassen, zu bewerten und möglicherweise einer Konfliktbewältigung zuzuführen.

### **Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden die Anregungen von Seiten der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, insbesondere zu den Belangen Umwelt (Lärm- und Schadstoffbelastung), Verkehrserschließung, städtebauliche Einordnung und Verträglichkeit der Handelsnutzung und der Konflikte zu den übergeordneten Planungen (Landesentwicklungsplan 2003 und 2012, INSEK, Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Dresden) und zum Denkmalschutz abgegeben.

Die wesentlichen Änderungen des Bebauungsplan-Entwurfes gegenüber dem Vorentwurf sind:

- Änderung/Verschiebung der Stellung des SB-Marktes in den nördlichen Grundstücksbereich, um das Strukturgerüst und die Vernetzung des Gebietes mit den umliegenden Stadtteilen, die wesentliche Entwicklungsziele der Masterplanung sind, zu stärken
- Freistellung der denkmalgeschützten Gebäude
- Gestaltung eines städtebaulichen Auftaktes zur Leipziger Vorstadt in Form eines Platzbereiches und eines neuen Baufeldes
- Verbesserte Fuß- und Radwegverbindung vom Neustädter Bahnhof über das Grundstück bis zum Elberadweg
- Herstellung einer Fuß- und Radwegeverbindung in westliche Richtung zur Anbindung an die Masterplanung (Grünspanne)
- Konkretisierung der Erschließung von der Leipziger Straße, Eisenbahnstraße und Hansastrasse her
- Entfall der ursprünglich geplanten Kindertagesstätte.

Auf Grund der vielen Anregungen der Öffentlichkeit, der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden in Abstimmung mit den Fachämtern und -behörden durch den Vorhabenträger verschiedene Gutachten in Auftrag gegeben, die wesentliche Abwägungs- und Entscheidungsgrundlagen im Rahmen des VB-Planverfahrens darstellen. Sie beinhalten folgende Ergebnisse (Kurzfassung):

### Auswirkungsanalyse

(BBE Handelsberatung GmbH in Erfurt)

In der Auswirkungsanalyse wurden die städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit des Vorhabens bzgl. betroffener zentraler Versorgungsbereiche zum Zeitpunkt der planmäßigen Inbetriebnahme im Jahr 2015 untersucht. Zu dem Zeitpunkt besteht bereits eine deutliche Überversorgung im Bereich Lebensmittel von etwa 24 %. Das Gutachten untersucht dann die Auswirkungen des Vorhabens auf Basis der dann bereits prognostizierten Überversorgung. Dabei wurde festgestellt, dass die zu erwartenden Umsatzumverteilungen gegenüber den Zentren unter Berücksichtigung ihrer individuellen Stabilität verträglich sind und das Vorhaben mit den Zielen der Raumordnung in Übereinstimmung steht. Diese Aussagen sind wesentlich für den Umgang mit den zahlreich eingegangenen Stellungnahmen, in denen die städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit des Vorhabens angezweifelt wird.

Über die Aussagen der Auswirkungsanalyse zur städtebaulichen Verträglichkeit hinaus ist aufgrund zwischenzeitlich geänderter rechtlicher Rahmenbedingungen eine Bewertung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung vorzunehmen. Hintergrund ist, dass am 12. Ju-

li 2013 ein neuer Landesentwicklungsplan (LEP) von der sächsischen Staatsregierung als Rechtsverordnung beschlossen wurde, der am 30. August 2013 in Kraft getreten ist. Darin ist das Ziel 2.3.2.3 neu aufgenommen worden, das Folgendes festlegt: „Bei überwiegend innenstadtrelevanten Sortimenten oder bei einer Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente von mehr als 800 m<sup>2</sup> ist die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen nur in städtebaulich integrierter Lage zulässig. In den Zentralen Orten, in denen zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen sind, sind diese Vorhaben nur in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig.“

Die Ausweisung zentraler Versorgungsbereiche erfolgte im 2007 beschlossenen Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Dresden. Für den in Rede stehenden Standort ist kein zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen. Gleichwohl lässt das Zentrenkonzept in Ausnahmefällen auch entgegenstehende Einzelfallentscheidungen zu. Diese Verfahrensweise stellt keinen grundsätzlichen Widerspruch zu den landesplanerischen Zielvorgaben dar.

### Verkehrskonzept

(Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft mbH Dresden)

Das Vorhaben Globus SB-Markt liegt an wichtigen Hauptverkehrsstraßen, die mit dem angrenzenden Straßennetz durch koordinierte Lichtsignalanlagen verbunden sind. Vorhandene Rahmenbedingungen, die die Ausbaufähigkeit des Straßennetzes beschränken (z. B. der angrenzende Bahnkörper der DB AG), führen bereits heute zu einer defizitären Leistungsfähigkeit einzelner Straßenabschnitte bzw. Lichtsignalanlagen im verkehrlichen Wirkungskreis des geplanten Bauvorhabens. Aus diesem Grund war die Erarbeitung und Bewertung der verkehrlichen Folgen der Ansiedlung des SB-Marktes am Alten Leipziger Bahnhof unter Berücksichtigung der beträchtlichen Verkehrsneuerzeugung erforderlich.

Teilaspekte der Untersuchung sind die Anbindung des Areals an die anliegenden Straßen, die die Erschließung mittels ÖPNV und die Erreichbarkeit durch nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer einschließt. Neben der Ermittlung der vorhabenspezifischen Verkehrserzeugung werden auch die verkehrlichen Wechselwirkungen mit dem umliegenden Straßennetz durch Berechnungen und eine mikroskopische Verkehrssimulation betrachtet. Darauf aufbauend werden vom Gutachter Maßnahmen vorgeschlagen, die die Abwicklung der Bestandsverkehre und der zusätzlichen Verkehre unter bestehenden Rahmenbedingungen optimiert und damit erforderlich sind.

Aus dem Gutachten geht hervor, dass umfangreiche und kostenintensive Maßnahmen an den Verkehrsanlagen erforderlich werden, um die Auswirkungen der Ansiedlung des Globus SB-Marktes zu mildern. So sind z. B. für eine leistungsfähige verkehrliche Erschließung zum Zeitpunkt der Inbetriebnahme des Marktes, die Errichtung einer Lichtsignalanlage am Knotenpunkt der Zufahrt Leipziger Straße und einer zweiten im Zufahrtsbereich der Eisenbahnstraße mit entsprechenden umfangreichen verkehrsorganisatorischen und baulichen Anpassungen erforderlich. Dazu gehören u. a. auch Fahrspuraufweitungen. Zur Sicherung der ÖPNV-Erschließung ist die Ertüchtigung der derzeitigen provisorischen Haltestelle Hansastraße erforderlich. Die Errichtung einer weiteren Haltestelle an der Leipziger Straße trägt zur Verbesserung der ÖPNV-Erschließung bei.

Die Haltestelle an der Hansastraße hat darüber hinaus die Aufgabe, als Bestandteil einer attraktiven Fußgängerachse zwischen der Äußeren Neustadt und der Elbe als Querungshilfe zur sicheren Nutzung durch den Fuß- und Radverkehr beizutragen. Zur sicheren Querung der Leipziger Straße ist eine weitere anforderungsgesteuerte Bedarfsampel an der Leipziger Straße notwendig.

Im Verkehrsgutachten wurde eine dritte Zufahrt zur Verbesserung der Anliefer- und Kundenerschließung untersucht. Ziel war eine Verbesserung der Verkehrsverteilung sowie die Entflechtung von Kundenverkehr und Lieferverkehr auf den Flächen südlich des SB-Marktes (Parkplatz mit seinen Zufahrten). Diese Erschließung parallel zur Bahnlinie mit Anbindung an

die Erfurter Straße wird im Gutachten auch empfohlen, kann aber auf Grund ungeklärter Grundstücksangelegenheiten nicht zeitnah umgesetzt werden (Gespräche mit den Nachbar-eigentümern werden geführt, sind aber noch nicht abgeschlossen).

Für die gewünschte Ergänzung der Erschließung durch eine Anbindung an die Erfurter Straße ist ggf. eine Vertragsanpassung bis Satzungsbeschluss erforderlich.

Insgesamt kommt das Verkehrsgutachten zu dem Schluss, dass das öffentliche, aktuell schon defizitäre Straßennetz im Untersuchungsbereich zwischen Großer Meißner Straße, Marienbrücke und Erfurter Straße infolge des durch das Vorhaben zwangsläufig induzierten Neuverkehrs weiter belastet wird. Der Untersuchungsrahmen schließt alle zu erwartenden Entwicklungen und Flächenerschließungen bis zum Jahr 2025 im Masterplangebiet ein. Im Ergebnis ist mit steigenden Wartezeiten und sinkenden Reisezeiten für den MIV sowie den ÖPNV zu rechnen.

Derzeitig sind bereits folgende Knotenpunkte in Spitzenverkehrszeiten an den Kapazitätsgrenzen angelangt:

- Knotenpunkt Antonstraße/Zur Eisenbahnstraße (Zufahrt zur Eisenbahnstraße)
- Knotenpunkt Große Meißner Straße/Kleine Marienbrücke/Hainstraße (alle Zufahrten)
- Knotenpunkt Schlesischer Platz (Zufahrt Antonstraße aus Richtung Albertplatz, Hainstraße)
- Alexander-Puschkin-Platz (Zufahrt Erfurter Straße)
- Könnertitzstraße/Magdeburger Straße (Zufahrt Marienbrücke).

Die weitere Belastung dieser Knotenpunkte wird in den Spitzenzeiten zu spürbar höheren Rückstauerscheinungen in den Bereichen Antonstraße und Marienbrücke führen, wobei insbesondere auf der Marienbrücke weitere, die Reisegeschwindigkeit negativ beeinflussende Auswirkungen auf den ÖPNV zu erwarten sind.

Bereits mit der Ansiedlung des Globus SB-Marktes wird die Reisegeschwindigkeit auf der Leipziger Straße stadteinwärts von derzeit 32 km/h um etwa 4,5 km/h abnehmen. Stadtauswärts wurde eine Reduzierung je nach Signalisierungsvariante zwischen 8,5 und 6 km/h prognostiziert. Die Reduktion der Reisegeschwindigkeit im Straßenbahnverkehr fällt mit 1,5 bis 3 km/h etwas geringer aus.

### Lärmtechnische Berechnungen

(Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft mbH Dresden)

Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass bei Beachtung der aufgeführten Maßnahmen keine Einwände aus schalltechnischer Sicht bestehen. Es wurden für das Plangebiet schalltechnische Berechnungen zum Nachweis der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm sowie zum Nachweis der Orientierungswerte nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) geführt. Die Ergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Das Vorhaben führt im baulichen Umfeld weder am tage noch nachts zu Überschreitungen der Richtwerte nach TA Lärm.
- Die dritte Anbindung über die Erfurter Straße ist schalltechnisch verträglich (im Fall der Realisierung wäre die Masterplanung unter schalltechnischen Aspekten zu vertiefen).
- Der Nachweis nach DIN 18005 Straßenverkehrslärm führt zu keinen Immissionsbelastungen über den Orientierungswerten der DIN (Tag und Nacht). Das gleiche gilt für den Schienenverkehr einschließlich Güterverkehr auf der angrenzenden Bahnstrecke.
- Die Warenanlieferung ist mit einer 4,00 m hohen Lärmschutzwand gegen die gemäß Masterplan geplante Bebauung abzuschirmen. Bei Realisierung der optionalen Zufahrtsrampe an der Nordseite des Marktes ist diese mit einer 2,00 m hohen Seiten-

wand als Lärmschutz auszustatten. Die Lärmschutzmaßnahmen sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt.

- Das Parkdeck benötigt aus schalltechnischen Gründen eine nach Westen geschlossene Wand von mindestens 2,00 m Höhe. Die Lärmschutzwand ist ebenfalls festgesetzt.

#### Luftschadstoffgutachten

(Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG, Radebeul)

In der frühzeitigen Beteiligung wurde durch die Öffentlichkeit mehrmals die Luftqualität im Bereich Leipziger Vorstadt/Pieschen bemängelt und die Sorge geäußert, dass sich diese noch weiter verschlechtert. Aus diesem Grund wurde das Luftschadstoffgutachten beauftragt. Betrachtet wurden Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) sowie Feinstaub (PM10 und PM2.5). Die Beurteilung erfolgt im Vergleich mit bestehenden Grenzwerten der 39. BImSchV. Es wurden verschiedene Varianten untersucht, z. B. Globus 2015, Globus und Masterplan 2025.

Im Ergebnis wird festgestellt, dass im Planfall Globus 2015 alle Grenzwerte (knapp) eingehalten werden. Es wird zu einer leichten Erhöhung der Luftschadstoffbelastung gegenüber dem Nullfall führen.

Grenzwerte beim NO<sub>2</sub> bzw. PM10 werden im Bezugsjahr 2015 knapp unterschritten und an wenigen Stellen erreicht. Die höchst belasteten Bereiche der anliegenden Bebauung liegen in der Leipziger Straße, am Alexander-Puschkin-Platz, der Großenhainer Straße sowie der HansasträÙe. Neben dem PM10 Grenzwert für das Jahresmittel wird auch ein 24-Stundengrenzwert für die Partikel definiert, der nicht öfter als 35-mal im Jahr überschritten werden darf. Der PM10-24 h-Grenzwert ist somit eine strengere Kenngröße als der Jahresmittelgrenzwert.

Die durchgeführten Berechnungen lassen keine Überschreitung zu erwarten. Die PM2.5-Jahresmittelwerte werden im Untersuchungsgebiet an keiner Stelle überschritten.

#### Geruchsimmissionsprognose

(Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG, Radebeul)

Bei dem geplanten Betrieb des SB-Warenhauses sind eigene Produktionseinheiten, wie Bäckerei, Räucherei und Fleischerei angegliedert. Bei diesen Nutzungen ist mit der Entstehung von Geruchsemissionen zu rechnen, welche in der Regel an die Außenluft abgeleitet werden. Die Geruchsimmissionsprognose hat geprüft, ob diese Gerüche an den benachbarten Wohn- und Gewerbeobjekten zu unzulässigen Belästigungen führen würden.

Die Berechnungen wurden für den geplanten Zustand des Betriebes durchgeführt. Entsprechend der Hauptwindrichtung und der Lage der Quellen werden die höchsten Geruchsimmissionen quellenah nordwestlich des Marktes ermittelt. Überschreitungen des Irrelevanzbereiches von 2 Prozent werden nur an dem Gebäude nordwestlich des Marktes ermittelt. Die dort ermittelten Geruchshäufigkeiten liegen aber mit 4 Prozent deutlich unterhalb des Immissionswertes für Gewerbegebiete von 15 Prozent sowie auch deutlich unterhalb des Immissionswertes für Wohn- und Mischgebiete von 10 Prozent. An anderen Gebäuden im Untersuchungsgebiet, außer am Markt selber, sind die Geruchsbelastungen geringer. Im Hinblick auf die Geruchsemissionen aus Fleischerei, Räucherei und Bäckerei gibt es keine Bedenken.

#### **Form des Beteiligungsverfahrens**

Das förmliche Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit erfolgt nach § 3 Abs. 2 BauGB in Form der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes für die Dauer von einem Monat. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt und um ihre Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB gebeten. Des Weiteren werden sie aufgefordert, Informationen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich und für die Vervollständigung des Umweltberichtes nach § 2 a BauGB dienlich sind, zur Verfügung zu stellen.

Die geplante Nutzung innerhalb der Grenzen des Bebauungsplanes stimmt nicht mit der Darstellung im Flächennutzungsplan überein. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (Teilflächennutzungsplan in den Stadtgrenzen vom 31. Dezember 1996, wirksam seit 10. Dezember 1998) stellt im Planbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6007 Verkehrsflächen Bahnanlagen dar. Da im Jahr 2012 die Freistellung der Flächen erfolgte, sind diese nun einer gemeindlichen Planung zugänglich. Nach den Grundsätzen der Bauleitplanung muss nach § 8 Abs. 2 BauGB jeder Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Von diesem Grundsatz kann abgewichen werden, wenn zur Einordnung des Vorhabens, für das der Bebauungsplan aufgestellt wird, auch der Flächennutzungsplan geändert wird. Diese beiden Planverfahren dürfen nach § 8 Abs. 3 BauGB parallel durchgeführt werden.

Der Aufstellungsbeschluss für die Flächennutzungsplan-Änderung fehlt und ist bis dato vom Stadtrat wiederholt vertagt worden. Falls das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan weiterhin ohne paralleles Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren durchgeführt wird, kann das Entwicklungsgebot nicht erfüllt werden. Eine Bekanntmachung der Satzung über den Bebauungsplan vor Abschluss des zugehörigen Flächennutzungsplan-Änderungsverfahrens ist nach § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB aber nur unter der Bedingung möglich, dass nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird, also ein Entwurf der Flächennutzungsplan-Änderung bereits öffentlich ausgelegen hat und die Sichtung der Stellungnahmen eine entsprechende Beurteilung ermöglicht. Die gleiche Wirkung hätte auch eine bereits durchgeführte Beteiligung der Öffentlichkeit zum neuen Flächennutzungsplan-Entwurf. In beiden genannten Varianten bedarf der Bebauungsplan nach § 10 Abs. 2 BauGB der Genehmigung durch die Landesdirektion.

### **Umweltsituation/Umweltschutz/Umweltprüfung**

Die zu überplanende Fläche ist gegenwärtig teilweise brachliegend bzw. sie wird minder genutzt. Der Umweltzustand des Plangebietes wurde im Zusammenhang mit der Vorbereitung des VB-Plans durch Hinweise der Fachbehörden und der Öffentlichkeit mehrerer Fachgutachten ausführlich dokumentiert.

Der erforderliche Umfang und der Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wurde in der vorgezogenen Behördenbeteiligung ermittelt und festgelegt (§ 2 Abs. 4 S. 3 BauGB). Ein Umweltbericht ist nach § 2 a Abs. 4 BauGB erstellt worden. Der Umweltbericht beschreibt und bewertet die Umweltauswirkungen. Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter zeigt, dass bei der Umsetzung des geplanten Vorhabens zum Teil erhebliche Veränderungen und Beeinträchtigungen, aber auch positive Entwicklungen im Plangebiet sowie in unmittelbarer Umgebung zu erwarten sind. Einige Beeinträchtigungen können mit Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen gemindert bzw. vermieden werden. Andere Beeinträchtigungen können mit Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet kompensiert werden.

Nach dem Wegfall der Eisenbahnnutzung im Jahr 2005 entstanden auf den teilversiegelten bzw. unbefestigten Flächen sand- und schottergeprägte Sukzessionsflächen. Bedingt durch diese Entwicklung hat sich das Plangebiet mit den ungenutzten ruinösen Gebäuden in den letzten Jahren als potentieller Lebensraum für verschiedene Tierarten sowie größere Gehölz- und Vegetationsflächen entwickelt. Mit dem Vorhaben kommt es zu Verlusten. Der Verlust von Gehölzen kann mit Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern innerhalb des Geltungsgebietes kompensiert werden.

Zum Nachweis der Besiedlung bzw. möglicher Maßnahmen zum Schutz bzw. der Erhaltung der Populationen wurde eine Potentialbestimmung 2010 vorgenommen. Das beauftragte artenschutzrechtliche Gutachten soll bis Ende November 2013 fertiggestellt werden. Der VB-Plan beinhaltet erste Festsetzungen für Maßnahmen zur Kompensation der Beeinträchtigung von Lebensräumen geschützter Arten, die auf Grundlage der Potenzialbestimmung von



2010, der bis dato erfolgten Winterquartierserfassungen der Fledermäuse sowie einer durchgeführten Übersichtsbegehung in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde vorgeschlagen wurden. Zum Zwischenstand der Kartierungen im Juni 2013 wurden Vorkommen von Zauneidechsen an über 30 Fundorten nachgewiesen. Abschließende Angaben zur Anzahl der Populationsgröße liegen derzeit noch nicht vor. Die Größe der Ausgleichfläche kann erst anhand der Populationsgröße ermittelt werden.

Der Vorhabenträger hat zum jetzigen Zeitpunkt zwei potentielle Ersatzflächen gefunden, die auf ihre Eignung hin geprüft und dann (nach Klarheit der tatsächlich notwendigen Grundstücksgröße) entsprechend den Ansprüchen der Zauneidechsen hergerichtet werden müssen.

Wenn die artenschutzrechtliche Prüfung abgeschlossen ist und für die Realisierung des VB-Planes weitere Ausgleichsmaßnahmen oder die Sicherung von Ausgleichflächen für den Artenschutz erforderlich sind, sind diese in den Durchführungsvertrag aufzunehmen bzw. die artenschutzrechtlichen Festsetzungen im VB-Plan anzupassen.

### **Ziele des Bebauungsplanes**

Mit der Planung soll die umfassende Revitalisierung und Umnutzung des Areals vorbereitet werden.

Unter Berücksichtigung des § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB werden mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan folgende Planungsziele angestrebt:

- Errichtung eines Globus SB-Warenhauses mit einer maximalen Verkaufsfläche von 8.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und einer integrierten Shopzone mit maximal 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- Sanierung und Umnutzung der wesentlichen Teile der denkmalgeschützten Bebauung, Integration kultureller, gastronomischer und Dienstleistungsnutzungen und Einzelhandelsnutzungen mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.400 m<sup>2</sup>
- Errichtung von Stellplatzanlagen mit 1047 Stellplätzen für PKW und 180 Fahrradabstellplätzen
- Gestaltung eines städtebaulichen Auftaktes zur Leipziger Vorstadt in Form eines Platzbereiches
- Errichtung eines Gebäudes zwischen Eingangsbereich und Tankstelle, straßenbegleitend zur Leipziger Straße
- Öffnung der Bahnbögen (obwohl nicht im Geltungsbereich des VB-Planes, vertragliche Regelung mit der Deutschen Bahn AG erforderlich)
- Herstellung einer Fuß- und Radwegeverbindung vom Neustädter Bahnhof zum Elbradweg
- Herstellung einer Fuß- und Radwegeverbindung in westliche Richtung zur Anbindung an die Masterplanung (Grünspange, Flurstück 1153/1).

Um den Planungswillen, einen repräsentativen Eingangsbereich zur Leipziger Vorstadt, umzusetzen, ist ein gesondertes Baufeld an der Leipziger Straße in Verlängerung und Lage der historischen Lagerschuppen und ein städtischer Freiraum im Bereich Leipziger Straße/Ecke Eisenbahnstraße festgesetzt. Die Festsetzungen wurden so gewählt, dass größtmögliche Gestaltungsmöglichkeiten bestehen. Die Ausgestaltung der Baufläche und der Freifläche stehen noch nicht fest. Hierzu soll in nächster Zeit ein separates Werkstattverfahren unter Federführung des Stadtplanungsamtes durchgeführt werden.

Die Gestaltung des Globus-Marktes wurde in einem firmeninternen Wettbewerb erarbeitet, um der besonderen städtebaulichen Situation am Alten Leipziger Bahnhof gerecht zu werden. Die ebenerdige Stellplatzanlage auf dem Vorplatz fasst 620 Fahrzeuge und steht auch für Nutzer der benachbarten Gebäude zur Verfügung. Der Parkplatz wird mit Bäumen begrünt.

Über das Grundstück wird über die zu öffnenden Bahnbögen eine Fuß- und Radwegverbindung mit Anschluss an den Elbradweg (über die Leipziger Straße) und in den sogenannten, westlich angrenzenden Grünzug, den der Masterplan vorsieht, errichtet, der als Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt ist.

Die zu erhaltenen Einzeldenkmale des Bahnhofes wie Empfangsgebäude und Lockschuppen und die restlichen Bahnschuppen werden originalgetreu wieder aufgebaut bzw. saniert und einer Nutzung zugeführt.

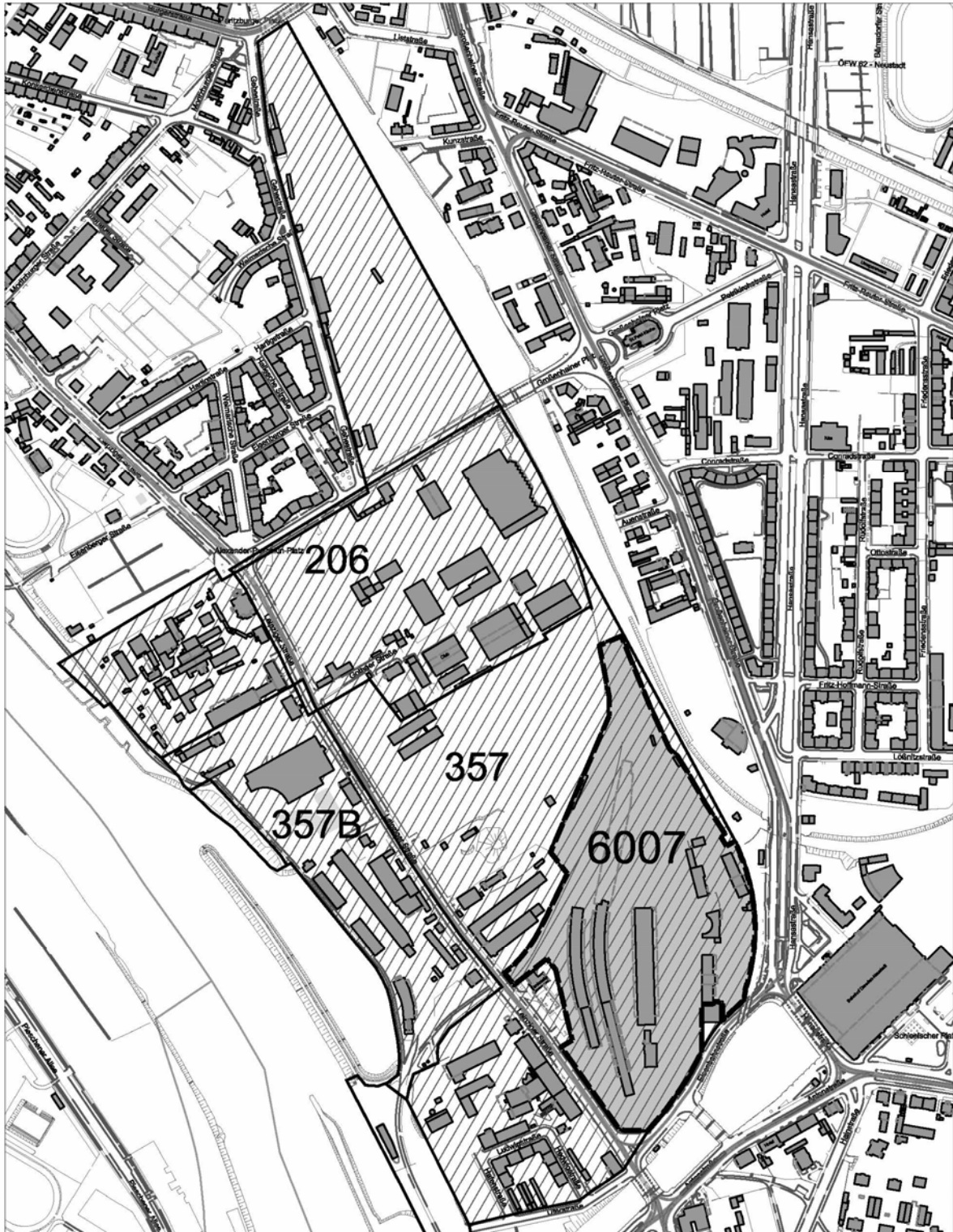
### **Konkrete Maßnahmen durch den Vorhabenträger**

Zu folgenden Maßnahmen zur Realisierung des Vorhabens verpflichtet sich der Vorhabenträger. Diese Maßnahmen werden Bestandteil des Durchführungsvertrages, z. B. genaue Beschreibung der Leistungen, zeitlicher Ablauf der Umsetzung, Finanzierung, Kostenverteilung zwischen Vorhabenträger, Landeshauptstadt Dresden und Dresdner Verkehrsbetriebe etc.:

- Bau des Globus-SB-Marktes mit Verkehrsanlagen,
- Sanierung des ehemaligen Empfangsgebäudes und des Lokschuppens,
- Sanierung der zu erhaltenen Güterschuppen,
- Sanierung der übrigen Bebauung auf dem Grundstück,
- Bau eines Gebäudes im Randbereich zur Leipziger Straße als Auftakt zur Leipziger Vorstadt,
- Herstellung der Freiflächen und Grünbereiche,
- Herstellung der Geh- und Radwege über das gesamte Areal mit den Anschlüssen südlich bis an die Leipziger Straße und westlich in die geplante Grünspanne des Masterplanes,
- Eisenbahnstraße:  
Deckenaustausch von der Einmündung in die Leipziger Straße bis zur Einmündung in die HansasträÙe, Vollsignalisierung Knotenpunkt Aus- und Einfahrt Globus, Gehweganpassung, Anpassung Entwässerungsanlage,
- Leipziger Straße:  
Verbreiterung (überbreite Fahrspur neben Gleisbereich) in stadtauswärtiger Richtung, neuer Fußweg, neue Entwässerungsanlage, Deckenanpassung, Vollausbau ampelgeregelter Knoten, Ampelinstallation Fußgänger- und Radüberweg, Umsetzung von fünf Beleuchtungsmasten mit Fahrleitungshalterungen,  
  
Errichtung einer provisorischen Haltestelle als erste Stufe und anteilige Mitfinanzierung bei Realisierung des Endausbaus einer behindertengerechten Haltestelle,
- HansasträÙe:  
regelgerechter Ausbau der befristet genehmigten Haltestelle,
- Anbindung von und zur Erfurter Straße:  
Diese dritte Anbindung ist nach Verkehrsgutachten nicht zwingend, stellt aber eine sinnvolle Ergänzung für den Kunden- und Anlieferverkehr dar.  
Die Verhandlungen mit den Grundstückseigentümern sind aufgenommen, das Ergebnis ist noch ausstehend.
- Bahnbögen:  
Zwei Bahnbögen sind für die Globusansiedlung zur Herstellung von Durchwegungen notwendig; insgesamt sollen aber alle 12 Bahnbögen geöffnet und für eine gewerbliche Nutzung (Läden, Dienstleistungen) zur Verfügung gestellt werden.


Der Vorlage liegt ein erster Entwurf des Durchführungsvertrages zur Information bei.

# Übersichtsplan



## Legende Übersichtsplan

Herausgeber: Stadtplanungsamt  
 Stand: bereits gefasste Bebauungspläne April 2013  
 Kartengrundlage: Städtisches Vermessungsamt

 Vorhabenbezogener  
 Bebauungsplan Nr. 6007  
 Dresden-Neustadt  
 Globus SB-Markt am Alten  
 Leipziger Bahnhof

**Anlagenverzeichnis:**

Anlage 1 Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan i. d. F. vom 12. Juli 2013.

bestehend aus 5 Blättern  
Blatt 1 - Rechtsplan  
Blatt 2 - Textliche Festsetzungen  
Blatt 3 – Erschließungsplan  
Blatt 4 – Vorhabenplan  
Blatt 5 – Gebäudeansichten

Der Beschlussvorlage ist eine Verkleinerung des Entwurfes beigelegt.

Die zum Beschluss stehenden Planunterlagen liegen zur Sitzung des Ausschusses im Original M 1: 1000/1 : 250 vor.

Anlage 2 Begründung und Umweltbericht zum Bebauungsplan-Entwurf i. d. F. vom 12. Juli 2013.

Die Gutachten/Quellen zur Begründung des Bebauungsplan-Entwurfs liegen während der Sitzung des Ausschusses zur Einsicht aus.

Anlage 3 Durchführungsvertrag, erster Entwurf  
- nicht öffentlich -

Anlage 4 Abwägungstabelle Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zur frühzeitigen Beteiligung  
- nicht öffentlich -

Die Akte mit den Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange liegt als Kopie der Originale zur Sitzung des Ausschusses und Stadtrates vor.

Helma Orosz