

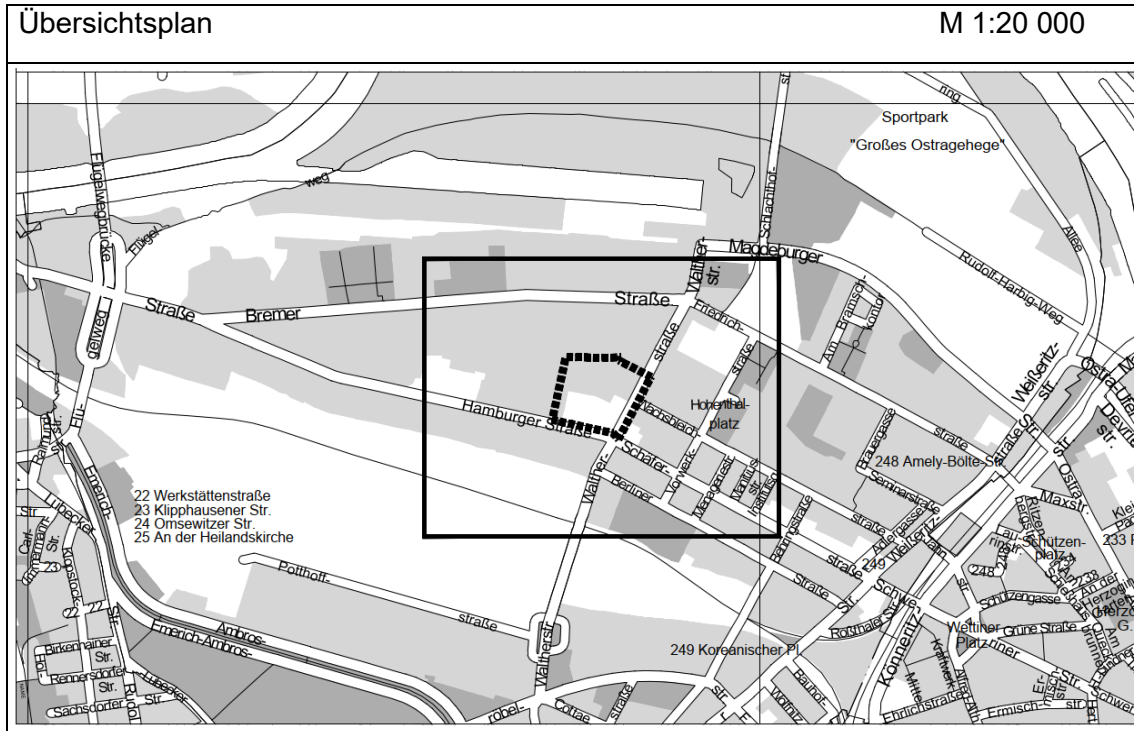
# Begründung

zur  
Satzung der Landeshauptstadt Dresden

## Bebauungsplan Nr. 129.3 Dresden-Friedrichstadt Nr. 16 Gewerbegebiet Hamburger Straße / Waltherstraße

- Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung -

Fassung vom 7. Oktober 2024



Dresden,

Dr. Lerm  
Amtsleiter  
Amt für Stadtplanung und Mobilität

**Begründung zum Bebauungsplan**

Fassung vom 7. Oktober 2024

Seite 2 von 30

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1.</b>	<b>Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung</b>	<b>3</b>
1.1	Anlass und Erforderlichkeit der Planänderung	3
1.2	Gegenstand der Planung und Planungsziele	5
1.3	Chronologie Planverfahren und Planungsrechtliche Situation	5
<b>2.</b>	<b>Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse</b>	<b>10</b>
2.1	Abgrenzung und Größe des Plangebietes/räumlicher Geltungsbereich	10
2.2	Örtliche Verhältnisse	10
2.3	Bisherige und bestehende Nutzungen	10
2.4	Umgebende Nutzungen und städtebauliches Umfeld	10
<b>3.</b>	<b>Eignung des Plangebietes für die vorgesehenen Nutzungen</b>	<b>11</b>
<b>4.</b>	<b>Vorhandene Erschließung</b>	<b>12</b>
4.1	Verkehrliche Erschließung	12
4.2	Stadttechnische Erschließung	12
<b>5.</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>14</b>
5.1	Raumordnung	14
5.2	Flächennutzungsplan	14
5.3	Landschaftsplan	15
5.4	Integriertes Stadtentwicklungskonzept	16
5.5	Bebauungspläne im Umfeld	17
5.6	Integriertes Energie- und Klimaschutzkonzept	18
5.7	Gender Mainstreaming	18
<b>6.</b>	<b>Weitere fachrechtliche Belange</b>	<b>19</b>
6.1	Bodenbelastungen/Altlasten	19
6.2	Städtebauliches Konzept	20
<b>7.</b>	<b>Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte</b>	<b>21</b>
7.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	21
7.1.1	Art der baulichen Nutzung	21
7.1.2	Maß der baulichen Nutzung	22
7.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	23
7.3	Grünordnerische Festsetzungen	24
7.4	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	24
7.5	Kennzeichnungen	26
7.6	Nachrichtliche Übernahmen	26
<b>8.</b>	<b>Hinweise</b>	<b>26</b>
<b>9.</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>28</b>
<b>10.</b>	<b>Plandurchführung und Realisierung</b>	<b>28</b>

## Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes

Fassung vom 7. Oktober 2024

Seite 3 von 30

### 1. Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung

#### 1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planänderung

Die Landeshauptstadt Dresden beabsichtigt die städtebauliche Weiterentwicklung und Neuordnung des zwischen Waltherstraße und Hamburger Straße gelegenen Gebietes. Planungsziel ist die Entwicklung von vielfältigen gewerblichen Flächen und Nutzungen. Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 129, Dresden-Friedrichstadt Nr. 4, Gewerbegebiet Bremer Straße/ Hamburger Straße, der am 19. Dezember 1999 in Kraft gesetzt wurde. Der Bebauungsplan Nr. 129 setzte auf den Baugrundstücken entlang der Bremer Straße, der Hamburger Straße und der Waltherstraße und des Flügelweges Gewerbegebiete, ein Industriegebiet und ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ als Art der baulichen Nutzung fest. Des Weiteren setzte der Bebauungsplan öffentliche Verkehrsflächen fest, welche zum einen der inneren internen Erschließung zur Andienung der ausgedehnten und gewerblich nutzbaren Flächen und Grundstücke dienen und zum anderen der Bremer und der Hamburger Straße als Hauptverkehrsstraßen entlasten sollte. In Kombination mit festgesetzten Grünflächen als Grünzug sollten begleitend zur Erschließungsstraße Fuß- und Radwegverbindungen geschaffen werden.

In Gestalt seiner ersten Änderung wurde bereits der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren geändert und mit der Bekanntmachung vom 18. Dezember 2008 in Kraft gesetzt. Für das Änderungsverfahren lagen besondere städtebauliche Gründe vor, welche zur Änderung des Bebauungsplanes geführt haben. Im Zuge der weiteren Gebietsentwicklung wurde festgestellt, dass die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes eine uneingeschränkte Ansiedlung von Handelseinrichtungen (z. B. Lebensmittel- u. Fachmärkte) zulassen. In dem Zusammenhang wurde festgestellt, dass eine Einzelhandelsentwicklung im Bebauungsplangebiet mit einem innenstadtrelevanten Sortiment vom Grundsatz her den gesamtstädtischen Zielen der Flächennutzungs- und Stadtentwicklungsplanung widersprach, da das Plangebiet nicht zu zentralen Versorgungsbereichen gehörte.

Mit der Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK 2002) und Aktualisierung des Zentrenkonzeptes 2006, welches am 19. April 2007 vom Stadtrat beschlossen wurde, hat sich die Stadt erneut und eindeutig für den Schutz ihrer zentralen Versorgungsbereiche ausgesprochen. Grundlage dieser Konzeption sind gesamtstädtische und teilräumliche Untersuchungen zur Einwohner-, Kaufkraftsituation, zur Einzelhandelsstruktur (Umsatzbindung, Potenziale) und zu prognostischen Zielstellungen sowie damit verbundener Handlungserfordernisse. Grundlegendes Ziel des Zentrenkonzeptes 2006 ist es, zentrenrelevanten Einzelhandel innerhalb den zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln. Für Bereiche außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche gilt die Empfehlung, keinen zentrenrelevanten Einzelhandel mehr anzusiedeln.

Die Etablierung von zentrenrelevanten Einzelhandelsflächen im Gewerbegebiet, auch im kleinflächigen Bereich, würde schädliche Auswirkungen auf angrenzende zentrale Versorgungsbereiche nach sich ziehen. Die Änderung des Bebauungsplanes zielte grundsätzlich auf eine Stärkung der Gebietspotenziale des innerstädtisch gelegenen Gebietes, auf eine sinnvolle Ansiedlung von hochwertigen gewerblichen Nutzungen, Um- und Wiedernutzung

## Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes

Fassung vom 7. Oktober 2024

Seite 4 von 30

brachgefallener bzw. mindergenutzter Gewerbeflächen und Verbesserung der gesamten gewerblichen Nutzung der Flächen ab. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde am 20. November 2008 vom Stadtrat als Satzung beschlossen und mit der öffentlichen Bekanntmachung vom 18. Dezember 2008 in Kraft gesetzt.

Die tatsächlichen Entwicklungen im Plangebiet haben inzwischen einen Zustand erreicht, der eine Verwirklichung von bestimmten Festsetzungen im Gebiet des vorgenannten Bebauungsplanes auf unabsehbare Zeit unmöglich macht bzw. ausschließt. Für ein Teilgebiet des vorgenannten Bebauungsplanes besteht ein Änderungs- und Anpassungsbedarf, da mit einer Verwirklichung der Festsetzungen des Bebauungsplanes innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 129 nicht mehr gerechnet werden kann.

Von dieser Änderung sind beispielsweise Grundstücke und Flächen sowie Teilflächen, welche im bisherigen Bebauungsplan als öffentliche Verkehrs- und Grünflächen festgesetzt waren. Diese Verkehrsflächen waren zur inneren Erschließung der gewerblichen Bauflächen sowie die Entwicklung und Ausbildung eines begleitenden Grünzuges vorgesehen. Die Nichtumsetzung dieser Festsetzung wurde damit begründet, dass das vorhandene und in überwiegenden Bereichen ausgebaute Verkehrsnetz den verkehrlichen Anforderungen genügt und die Schaffung und der Ausbau von weiteren Verkehrsflächen nicht erforderlich sind.

Die vorhandenen städtebaulichen Strukturen und die aktuelle gewerbliche Besiedlung des Plangebietes entlang der Hauptverkehrsstraßen der Bremer, Hamburger und der Waltherstraße und die bauliche Umsetzung von Bauvorhaben haben gezeigt, dass eine Verwirklichung der Planstraße für die weitere städtebauliche Entwicklung und Neuordnung des Plangebietes nicht mehr erforderlich ist. An den Zielen und Zwecken der Verkehrskonzeption für das Plangebiet des Bebauungsplanes kann aus diesen Gründen nicht mehr festgehalten werden. Eine Verschlechterung der Erschließungssituation geht mit der Planänderung nicht einher.

Diese teilweise unbefriedigende Situation im Gebiet bei gleichzeitig geänderten städtebaulichen Zielvorstellungen und Planungszielen erfordern eine inhaltliche und städtebauliche Neuausrichtung der Planung, welche eine Nachjustierung der Planungsziele, ein Anpassungs- und Änderungserfordernis zugunsten der Schaffung von gewerblichen Bauflächen und alternativen Möglichkeiten zur Verkehrserschließung mit entsprechenden Angeboten für Fußgänger und Radfahrer. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 129, in Gestalt der 1. Änderung lässt die angestrebte Neuordnung der Flächen und Grundstücke und die damit verbundene Bewältigung unterschiedlicher Belange, u. a. städtebaulicher Belange nicht zu. Die verfolgten städtebaulichen Ziele zur Planänderung und Durchführung eines Änderungsverfahrens können mit der gegebenen bauplanungsrechtlichen Situation nicht umgesetzt werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um in Anbetracht der vorgesehenen Neustrukturierung und die Weiterentwicklung des Teilgebietes planungsrechtlich zu sichern und Baurecht für weitere gewerbliche Nutzungen im Zuge der Änderung der Verkehrskonzeption für das Teilgebiet durch den Verzicht auf die Festsetzung von öffentlichen Verkehrs-

## Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes

Fassung vom 7. Oktober 2024

Seite 5 von 30

flächen sowie deren teilweise Umplanung in Gewerbebauflächen und die Sicherung von alternativen Möglichkeiten zur Verkehrserschließung des Teilgebietes mit entsprechenden Angeboten für Fußgänger und Radfahrer.

Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB ist zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung gegeben.

### 1.2 Gegenstand der Planung und Planungsziele

Übergeordnetes stadtplanerisches Ziel für den Plangeltungsbereich ist die dauerhafte Sicherung der Flächen für gewerbliche Nutzungen sowie die Schaffung von baurechtlichen Voraussetzungen im Rahmen des Änderungsverfahrens zu dem Bebauungsplan. Im Rahmen des Änderungsverfahrens erfolgt eine inhaltliche und städtebauliche Neuausrichtung der Planung und eine Nachjustierung der Planungsziele für das Plangebiet.

Unter Berücksichtigung des § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB werden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes im einzelnen folgende Planungsziele verfolgt:

- Entwicklung eines Gewerbegebietes für hochwertige gewerbliche Nutzungen für innerstädtisch gelegene Grundstücke und Flächen
- Neuordnung von Bauflächen und Umnutzung von bisher öffentlich festgesetzten Verkehrsflächen in Gewerbebauflächen unter Berücksichtigung der bisherigen städtebaulichen Zielstellung des Bebauungsplanes Nr. 129, Gewerbegebiet Bremer Straße / Hamburger Straße und sowie der gewerblichen Bestandsnutzungen
- Festsetzung eines Geh- und Radweges unter Berücksichtigung aktueller Entwicklungen in unmittelbarem Umfeld zu dem Plangebiet
- Berücksichtigung der Umweltbelange, Berücksichtigung Integrierten Energie- und Klimaschutzkonzeptes

### 1.3 Chronologie Planverfahren und Planungsrechtliche Situation

#### Aufstellungsverfahren B-Plan Nr. 129

Der Stadtrat hat am 6 Oktober 1994 nach § 2 Abs. 1 BauGB mit Beschluss-Nr. 84-4-1994 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 129, Dresden-Friedrichstadt, Gewerbegebiet Bremer Straße / Hamburger Straße beschlossen. Der Bebauungsplan wurde im Regelverfahren mit einem zweistufigen Beteiligungsverfahren aufgestellt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beabsichtigte die Landeshauptstadt Dresden die städtebauliche Entwicklung und Neuordnung des zwischen dem Hafensareals des Alberthafens im Norden, den Bahnanlagen des Umschlagbahnhofs Friedrichstadt im Süden, der Waltherstraße im Osten und des Flügelweges im Westen gelegenen Gebietes. Wesentliche Planungsziele sind die Neuordnung der damals überwiegend brachliegenden bzw. mindergenutzten Flächen des Plangebietes, die Entwicklung eines innerstädtischen und hochwertigen Gewerbegebietes und die planungsrechtliche Sicherung von Entwicklungsflächen für weitere gewerbliche Entwicklungen.

## Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes

Fassung vom 7. Oktober 2024

Seite 6 von 30

Der Stadtrat hat am 16. Juli 1998 mit Beschluss-Nr. 3211-78-1998 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt. Das damalige Regierungspräsidium Dresden hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 8. März 1999 mit Hinweisen zu redaktionellen Änderungen genehmigt. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung der Genehmigung am 16. Dezember 1999 in Kraft getreten.

Der Bebauungsplan setzte in seinem räumlichen Geltungsbereich mehrere Baugebiete fest, welche aufgrund getroffener Festsetzungen unterschiedliche gewerbliche Nutzungen zulassen. Neben mehreren Gewerbegebieten (GE) sind Industriegebiete (GI), ein Kerngebiet (MK) sowie Sondergebiet (SO) für einen großflächigen Einzelhandel (Bau- und Gartenmarkt) innerhalb der Grenzen des Bebauungsplanes festgesetzt. In dem Sondergebiet für Bau- und Gartenmarkt mit einer Fläche von nicht mehr als 8.000 m<sup>2</sup> sind innenstadtrelevante Ergänzungs- und Randsortimente des Einzelhandels bis zu einem Anteil von Insgesamt 400 m<sup>2</sup> der zulässigen Verkaufsfläche zulässig.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden Voraussetzungen für eine geordnete gewerbliche Entwicklung im Gebiet geschaffen. Mit differenzierten Festsetzungen und unterschiedlichen Gebietsarten sollte der wirtschaftlichen Vielfalt der gewerblichen Nutzungen Rechnung getragen.



Abbildung 1: Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 129, Dresden-Friedrichstadt, Gewerbegebiet Bremer Straße / Hamburger Straße, in der Fassung vom 16. Dezember 1999 (Quelle Amt für Stadtplanung u. Mobilität)

### Änderungsverfahren B-Plan Nr. 129

Der vorgenannte Bebauungsplan wurde im vereinfachten Verfahren geändert. Die Änderung hatte eine Anpassung des Bebauungsplanes und der Festsetzungen an aktuelle gemeindliche Konzepte und Entwicklungen im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes zur Folge. Die Änderung betraf entsprechende Ausschlüsse von Handelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten. Im Zuge der weiteren Gebietsentwicklung wurde festgestellt, dass die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes eine uneinge-

## Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes

Fassung vom 7. Oktober 2024

Seite 7 von 30

schränkte Ansiedlung von Handelseinrichtungen (z. B. Lebensmittel- u. Fachmärkte) zulassen. Des Weiteren wurde festgestellt, dass eine Einzelhandelsentwicklung im Bebauungsplangebiet mit einem innenstadtrelevanten Sortiment vom Grundsatz her den gesamtstädtischen Zielen der Flächennutzungs- und Stadtentwicklungsplanung widersprach, da das Plangebiet nicht zu zentralen Versorgungsbereichen gehörte.

Mit der Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK 2002) und Aktualisierung des Zentrenkonzeptes 2006, welches am 19. April 2007 vom Stadtrat beschlossen wurde, hat sich die Stadt erneut und eindeutig für den Schutz ihrer zentralen Versorgungsbereiche ausgesprochen. Grundlage dieser Konzeption sind gesamtstädtische und teilräumliche Untersuchungen zur Einwohner-, Kaufkraftsituation, zur Einzelhandelsstruktur (Umsatzbindung, Potenziale) und zu prognostischen Zielstellungen sowie damit verbundener Handlungserfordernisse. Grundlegendes Ziel des Zentrenkonzeptes 2006 ist es, zentrenrelevanten Einzelhandel innerhalb den zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln.

Für Bereiche außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche gilt die Empfehlung, keinen zentrenrelevanten Einzelhandel mehr anzusiedeln. Die Etablierung von zentrenrelevanten Einzelhandelsflächen im Gewerbegebiet, auch im kleinflächigen Bereich, würde schädliche Auswirkungen auf angrenzende zentrale Versorgungsbereiche nach sich ziehen. Die Änderung des Bebauungsplanes zielte grundsätzlich auf eine Stärkung der Gebietspotenziale, auf eine sinnvolle Ansiedlung von hochwertigen gewerblichen Nutzungen, Um- und Wiedernutzung brachgefallener bzw. mindergenutzter Gewerbeflächen und Verbesserung der gesamten gewerblichen Nutzung der Flächen ab.

Betroffen vom Ausschluss sind Einzelhandelseinrichtungen mit einem innenstadtrelevanten Sortiment. Innenstadtrelevante Sortimente im Sinne dieses Bebauungsplanes sind Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie- und Parfümerieprodukte, Textilien, Gardinen, Schuhe, Lederwaren, Uhren, Schmuck, Foto, Optik, Spiel- und Sportwaren, Schreibwaren, Bücher, Büroartikel, Kunstgewerbe, Elektroartikel und Haushaltswaren. Die Sortimente schließen so genannte Unterklassen gemäß WZ 2003 (Klassifikation der Wirtschaftszweige) ein.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde am 20. November 2008 vom Stadtrat als Satzung beschlossen und mit der öffentlichen Bekanntmachung vom 18. Dezember 2008 in Kraft gesetzt







## Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes

Fassung vom 7. Oktober 2024

Seite 9 von 30

Bebauungsplanes mit Ausnahme einer Entwicklungsfläche an der nordwestlichen Gebietsgrenze herausgenommen.

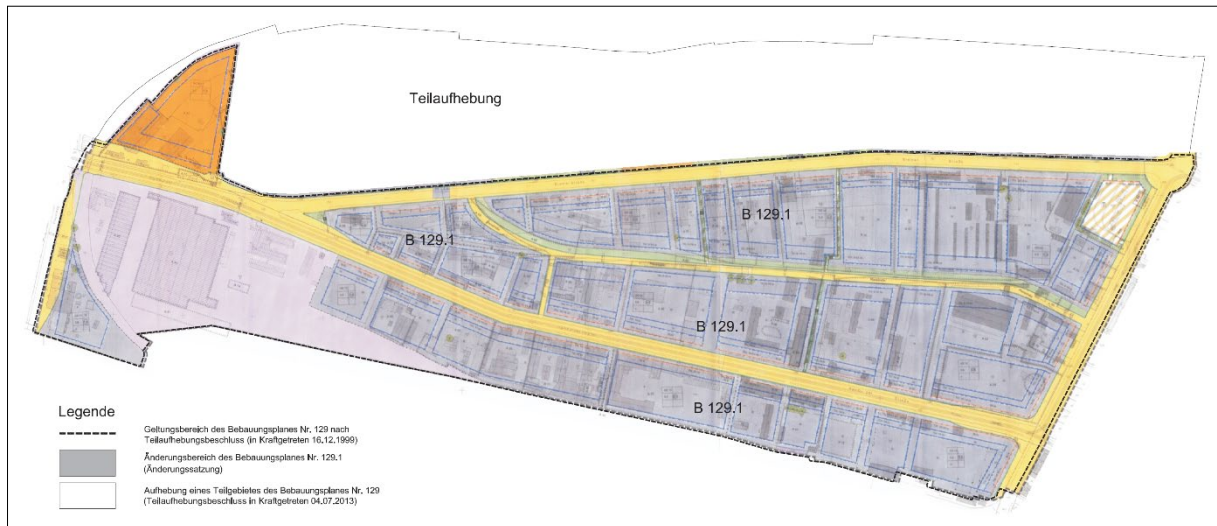


Abbildung 3: Übersichtsplan, Bebauungsplan Nr. 129, Dresden-Friedrichstadt, Gewerbegebiet Bremer Straße / Hamburger Straße, Teilhebung (Quelle Amt für Stadtplanung u. Mobilität)

### Aufstellungsverfahren VB-Plan 6027

Für das als SO Handel im Bebauungsplan Nr. 129.1 festgesetzte Sondergebiet Hamburger Straße Ecke Flügelweg wurde zur Umsetzung der Planungsziele die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6027 beschlossen.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Dresden hat die o. g. Satzung in seiner Sitzung am 25. März 2021 mit Beschluss zu V0496/20 nach § 10 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Das geplante Vorhaben wurde baugenehmigt und umgesetzt.



Abbildung 4: Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2027, Dresden-Friedrichstadt, Möbelhaus Hamburger Straße, in der Fassung vom 24. Juni 2021 (Quelle Amt für Stadtplanung u. Mobilität)

## Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes

## 2. Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse

### 2.1 Abgrenzung und Größe des Plangebietes/räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes 129.3, Dresden-Friedrichstadt Nr. 16, Hamburger Straße/Waltherstraße wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Flurstücke Nr. 436/20, 436/25 und 436/27, Gemarkung Friedrichstadt
- im Osten durch das Flurstück Nr. 555/2 (Straßenverkehrsfläche der Waltherstraße), Gemarkung Friedrichstadt
- im Süden durch das Flurstück Nr. 576/2 (Straßenverkehrsfläche der Hamburger Straße), Gemarkung Friedrichstadt
- im Westen durch das Flurstück Nr. 435/p und Teilflächen des Flurstücks Nr. 435/o, Gemarkung Friedrichstadt

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 45/3, 436/2, 436/18, 436/26 und Teilflächen des Flurstücks 435/o und 555/2 der Gemarkung Friedrichstadt. Der räumliche Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 4 ha (40691 m<sup>2</sup>).

### 2.2 Örtliche Verhältnisse

Das Plangebiet liegt im Westen der Landeshauptstadt Dresden, ca. 1 bis 1,5 km von der Stadtmitte entfernt, südlich des Hafens und nördlich des Güter- und Rangierbahnhofes Dresden-Friedrichstadt. Mit der Waltherstraße grenzt das Plangebiet in westlicher Richtung unmittelbar an das Gebiet der historischen Friedrichstadt an. Das Gebiet der historischen Friedrichstadt ist stark von Wohnnutzungen, kleineren gewerblichen Nutzungen, insbesondere aber auch von den recht ausgedehnten Anlagen des Städtischen Krankenhauses Friedrichstadt geprägt. Des Weiteren befindet sich das Plangebiet nordwestlich der Kreuzung Hamburger Straße, Schäfer- und Waltherstraße. Die Waltherstraße bildet die Bundesstraße B 6. Auf der Hamburger Straße verläuft die Straßenbahnlinie 1. In Nähe des Plangebietes verlaufen die Hauptverkehrsstraßen Magdeburger Straße und Hamburger Straße.

### 2.3 Bisherige und bestehende Nutzungen

Traditionell gehört der Plangeltungsbereich zu den gewerblich und industriell ausgedehnten Gebieten westlich der Dresdner Innenstadt zwischen dem Alberthafen nördlich der Bremer Straße und den Eisenbahnarealen südlich der Hamburger Straße. Die im Plangebiet etablierten Nutzungen sind unterschiedlich. Im Eckbereich Hamburger Straße/Waltherstraße befinden sich auf den ausgedehnten Flächen Lagerflächen, ein Betonmischwerk sowie ein Büro- und Sozialgebäude. Entlang der Waltherstraße gibt es eine Gesundheitseinrichtung mit Artpraxen und Krankenpflegeeinrichtungen. Weitere zum Teil brachliegende und mindernutzte gewerbliche Flächen und Gebäude prägten jahrelang das Erscheinungsbild des Plangebietes.

### 2.4 Umgebende Nutzungen und städtebauliches Umfeld

Der Plangeltungsbereich ist von einem Gebiet umgeben, welches den Eindruck einer Durchmischung verschiedener baulicher Strukturen und Nutzungen vermittelt und zum Teil von

## Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes

Fassung vom 7. Oktober 2024

Seite 11 von 30

Brachflächen durchsetzt ist. Nördlich, westlich und südlich des Plangebietes liegt das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 129, Dresden-Friedrichstadt, Gewerbegebiet Bremer Straße / Hamburger Straße in Gestalt seiner ersten Änderung (B-Plan 129.1).

Die westliche Flanke des Plangebietes bildet das Gebiet des sich in der Aufstellung befindlichen Gebietes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6044, Dresden-Friedrichstadt Nr. 4, Bremer Straße / Hamburger Straße, Globus SB Markt. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr hat in seiner Sitzung am 21. September 2022 den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6044 gefasst. Planungsziele sind die Errichtung eines SB-Warenhauses mit Dienstleistungs- und Produktionseinrichtungen einschließlich Shops in einer Shopzone sowie gastronomische Einrichtungen mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 8.800 m<sup>2</sup> sowie die Errichtung der für das Vorhaben notwendigen Stellplätze. Für den Vorentwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde das frühzeitiger Beteiligungsverfahren durchgeführt. Unmittelbar nordöstlich am Plangebiet angrenzend befindet sich der Straßenbahnhof, Waltherstraße 9a, 9b und 9c, mit Verwaltungs- und Wohngebäuden, welcher 1926 vom städtischen Hochbauamt unter Paul Wolf als größter Dresdner Straßenbahnhof errichtet wurde. Die Architektur des Straßenbahnhofes ist ein architekturhistorisch bemerkenswertes, für Dresden nicht häufiges Beispiel expressionistischer von Art déco beeinflusster Baugestaltung. Die Betriebshallen werden als Betriebshof für den Schwerpunkt technische Infrastruktur genutzt. Alle baulichen Anlagen auf dem Areal stehen unter Denkmalschutz.

Die Hamburger Straße stellt die südliche Plangebietsgrenze dar. Weiter südlich befinden sich weitere gewerblich genutzte Flächen. Die östliche Seite des Plangebietes tangiert an der Waltherstraße das Gebiet der historischen Friedrichstadt mit fragmentiert bebauten Flächen und genutzten Grundstücken. Das Gebiet der historischen Friedrichstadt gilt insgesamt als ein gemischt genutztes Quartier und ist stark von Wohnnutzungen kleineren gewerblichen Nutzungen geprägt.

### 3. Eignung des Plangebietes für die vorgesehenen Nutzungen

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Friedrichstadt an der östlichen Grenze der historischen Friedrichstadt. Bei der Friedrichstadt handelt es sich um ein erschlossenes Gebiet, in welches sich die geplante gewerbliche Flächennutzung gut einfügt. Einschränkungen der gewerblichen Nutzungen des Plangebietes durch Immissionsbelastungen bestehen nicht. Das Plangebiet eignet sich aufgrund seiner stadträumlichen Lage, seiner guten verkehrlichen Anbindung und der weitgehend vorhanden technischen Infrastruktur zur Schaffung von gewerblichen Nutzungen. Da die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches für eine weitere gewerbliche Entwicklung vorgesehen sind und das bisherige Nutzungsspektrum weitergeführt werden soll, ist davon auszugehen, dass eine Vereinbarkeit die Planungsziele und eine Verträglichkeit der geplanten und bestehenden Nutzungen gegeben ist.

## Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes

Fassung vom 7. Oktober 2024

Seite 12 von 30

### 4. Vorhandene Erschließung

#### 4.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist sowohl von seiner Lage im Stadtgebiet, der Erreichbarkeit der Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs (Straßenbahn und Bus), seiner Lage in Bezug auf den Fußgänger- und Radverkehr sowie hinsichtlich Flächengröße und Zuschnitt gut erschlossen. Verkehrstechnisch ist die äußere Erschließung des Plangebiets für den Individualverkehr durch die unmittelbar anliegende Hamburger Straße und die Waltherstraße sowie für den öffentlichen Personennahverkehr gegeben. Die Waltherstraße ist als Bundesstraße, die Hamburger Straße als Staatsstraße S 73 klassifiziert. Die das Plangebiet umgebenden Straßen binden das Gebiet direkt an die Innenstadt und an die westlich und östlich gelegenen Stadtteile an.

##### Individualverkehr

Die Waltherstraße ist im Abschnitt des Bebauungsplanes eine Hauptroute (Hauptverkehrsstraße) für den Verkehr zwischen der Innenstadt und den westlichen Stadtteilen. Sie kann aufgrund ihrer Leistungsfähigkeit zusätzliche Verkehrsströme aufnehmen. Von der Waltherstraße und Hamburger Straße ist die Einordnung von Zufahrten zum Plangebiet in Abhängigkeit vom städtebaulichen und hochbaulichen Konzept möglich. Öffentliche Straßen zur Erschließung der Gewerbeflächen innerhalb des Plangebietes sind nicht erforderlich.

##### Öffentlicher Personennahverkehr

Eine ÖPNV-Anbindung des Plangebietes ist in sehr guter Qualität gegeben. Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes befinden sich mehrere Haltestellen von Straßenbahn und Bus. An der Hamburger Straße verkehrt die Straßenbahnlinie 1. Diese verfügt in der Nähe des Plangebietes ebenfalls mit der Haltestelle „Hamburger Straße“ und der Haltestelle „Waltherstraße“ über 2 Haltestellen, die das Plangebiet erschließen. An der Waltherstraße verkehrt die Buslinie 94 wochentags und im 10-Minuten-Takt. Beide Linien bieten eine direkte Anbindung an die Innenstadt und an die umliegenden Stadtteile.

##### Fußgänger- und Radverkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes für Fahrrad- und Fußgängerverkehr erfolgt über das anliegende Hauptstraßennetz. Die im Plangebiet liegende Waltherstraße verfügt aktuell über keine getrennten Radverkehrsanlagen. Für den Radverkehr sind auf den anliegenden Hauptverkehrsstraßen gesonderte Radverkehrsanlagen in Form von Schutzstreifen geplant (vgl. Radverkehrskonzept LHD 2017, Maßnahmen 690, 692 u. 502). Darüber hinaus ist die Planung und Herstellung eines öffentlich nutzbaren Geh- und Radweges in Ost-West-Richtung im Wege der Umsetzung des Bebauungsplanes beabsichtigt.

#### 4.2 Stadttechnische Erschließung

Das Gebiet ist stadttechnisch äußerlich erschlossen, eine Anbindung an die bestehenden Ver- und Entsorgungsnetze im öffentlichen Verkehrsraum der Hamburger und der Waltherstraße ist grundsätzlich möglich.

## Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes

Fassung vom 7. Oktober 2024

Seite 13 von 30

### Trinkwasser- und Löschwasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser kann über Anschlussleitungen von der Versorgungsleitung an der Hamburger Straße Waltherstraße erfolgen. Die Löschwasserversorgung soll aus den umliegenden Hydranten des vorhandenen Trinkwassernetzes erfolgen. Es besteht voraussichtlich ein Löschwasserbedarf von 96 m<sup>3</sup>/h über zwei Stunden. Der erforderliche Löschwasserbedarf ist weiteren Verfahren vom Bram- und Katastrophenschutzamt (BKSA) zu benennen, die mögliche Löschwasserbereitstellung ist durch die Sachsenenergie zu benennen.

### Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung

Das Plangebiet ist über die vorhandenen Mischwasserkanäle in den angrenzenden Straßen erschlossen. Entsprechend den hydraulischen Gegebenheiten ist eine Einleitung von Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation generell in den Mischwasserkanal der Hamburger und Waltherstraße grundsätzlich möglich.

### Versickerungskonzept Niederschlagswasser

Für das ganze Plangebiet ist die Erstellung eines Versickerungskonzeptes im Zuge des Änderungsverfahrens nicht vorgesehen. Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung, auch im Hinblick auf einen möglichst natürlichen Wasserhaushalt sollten in Verbindung mit konkreten baulichen Vorhaben weiterverfolgt und umgesetzt werden.

Es gilt grundsätzlich, dass ausgehend von Festsetzungen des Bebauungsplanes im Plangebiet alle Möglichkeiten genutzt werden, das anfallende Niederschlagswasser zurückzuhalten, zu verwerten und nach Möglichkeit vor Ort versickern zu lassen, um öffentliche Abwasseranlagen zu entlasten. Unter Berücksichtigung der Untergrundverhältnisse wurde für das Plangebiet die Ausführung von Versickerungsanlagen empfohlen und für die weitere Planung vorgeschlagen. Konkrete Maßnahmen zur Minimierung der abzuleitenden bzw. zu versickern den Wassermengen nach dem Prinzip „Schwammstadt“ sollten auch im Rahmen der weiteren Planung weiterverfolgt und umgesetzt werden. Im Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser wegen des Altlastenverdachts einer wasserrechtlichen Erlaubnis § 5 ErlFreihVO.

### Energieversorgung

Das Plangebiet ist elektrotechnisch erschlossen und wird über die vorhandenen Anlagen der Sachsen Netze mit Strom versorgt werden. Im Plangebiet und in dem nördlich angrenzenden Areal befinden sich mehrere Fernwärmetrassen. Eine Fernwärmeversorgung für das Plangebiet ist unter bestimmten Voraussetzungen möglich. Ein energetisches Konzept ist im Zuge der konkreten Hochbauplanung zu erarbeiten. Dazu gehört die Einordnung einer Umspannstation, die Verlegung von Versorgungsleitungen und die entsprechende Berücksichtigung von Leitungsrechten im Plangebiet.

## Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes

### 5. Übergeordnete Planungen

#### 5.1 Raumordnung

Der Landeshauptstadt Dresden ist die Funktion eines Oberzentrums (zentraler Ort) in der Raumordnung zugewiesen. Der Landesentwicklungsplan des Freistaates Sachsen (LEP 2013, verbindlich seit 31. August 2013) formuliert als Entwicklungsziel für zentrale Orte die Erfüllung der ihnen zugewiesenen überörtlichen Versorgungsfunktion und damit die Aufgabe, ihre innere Entwicklung sowie die ihres räumlichen Wirkungsbereiches voranzutreiben und sich als hochwertiger Wohn-, Arbeits- und Freizeitstandort zu etablieren. Dies bedeutet auch die Bereitstellung von ausreichenden Entwicklungsflächen für den Wohnungsbau in seinen unterschiedlichen Ausprägungen. Im Sinne einer effizienten Flächennutzung sind bauliche Entwicklungen auf Nachverdichtung im Bestand, Schließung innerstädtischer Baulücken und Revitalisierung von Brachflächen und untergenutzten Bereichen zu konzentrieren.

Weitere Standortvorteile der Zentralen Orte werden mit „Synergieeffekten durch die räumliche Konzentration ihrer vielfältigen Funktionen für Wohnen und Infrastruktur“ (vgl. Entwicklungsziel Z 1.3.1) gebildet, indem die Verflechtung von innerstädtischen gewerblichen Nutzungen mit innerstädtischem Wohnen die Grundlage urbaner Lebensqualität sichert.

Der Bebauungsplan dient dem Ziel, die Aufgabenerfüllung in diesem wirtschaftlichen Bereich zu unterstützen und zu sichern.

Die Ziele und Grundsätze des LEP werden im Regionalplan weiter qualifiziert. Der Regionalplan Oberes Elbtal/Ostertagebirge (2. Gesamtfortschreibung, verbindlich seit dem 17. September 2020) besteht nach den Urteilen des Oberverwaltungsgerichtes Bautzen vom 11. Mai 2023 und 23. November 2023 nunmehr aus den Kapiteln bzw. Teilkapiteln 1 bis 3 sowie 5.1.2. Der Regionalplan weist dem Oberzentrum Dresden eine große Bedeutung als leistungsfähiger Wirtschaftsstandort und Schwerpunkt von Wohn- und Arbeitsstätten zu. Dabei kommt der Nutzung von Brachen sowie der Verdichtung/Auslastung bereits vorhandener Gebiete eine besondere Bedeutung zu.

Die städtebauliche Neuordnung einer vorgeprägten Fläche in integrierter Lage steht grundsätzlich im Einklang mit den raumordnerischen Erfordernissen. Der beabsichtigten Entwicklung Gewerbegebiet Hamburger Straße/Waltherstraße stehen keine regionalen Zielstellungen entgegen.

#### 5.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan in den Grenzen vom 1. Januar 1999 (rechtswirksam seit 22. Oktober 2020) liegt das Plangebiet innerhalb einer größeren, als gewerbliche Baufläche dargestellten Fläche, die sich nördlich, südlich und westlich über das Plangebiet hinaus erstreckt. Direkt östlich der Waltherstraße befindet sich das Gebiet der historischen Friedrichstadt. Die Quartiersflächen nördlich und südlich der Schäferstraße sind als Wohn-



**Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes**

Fassung vom 7. Oktober 2024

Seite 15 von 30

bauflächen dargestellt. Nördlich der Wohnbaufläche an der Waltherstraße liegt der Straßenbahnhof der DVB, der eine Darstellung als Betriebshof hat. Dem Betriebshof schließen sich weitere im Flächennutzungsplan als gemischte dargestellte Flächen an. Die Waltherstraße trägt eine Darstellung als Hauptverkehrszug, weiter westlich liegt die gewerbliche Baufläche an der Bremer Straße/Hamburger Straße.

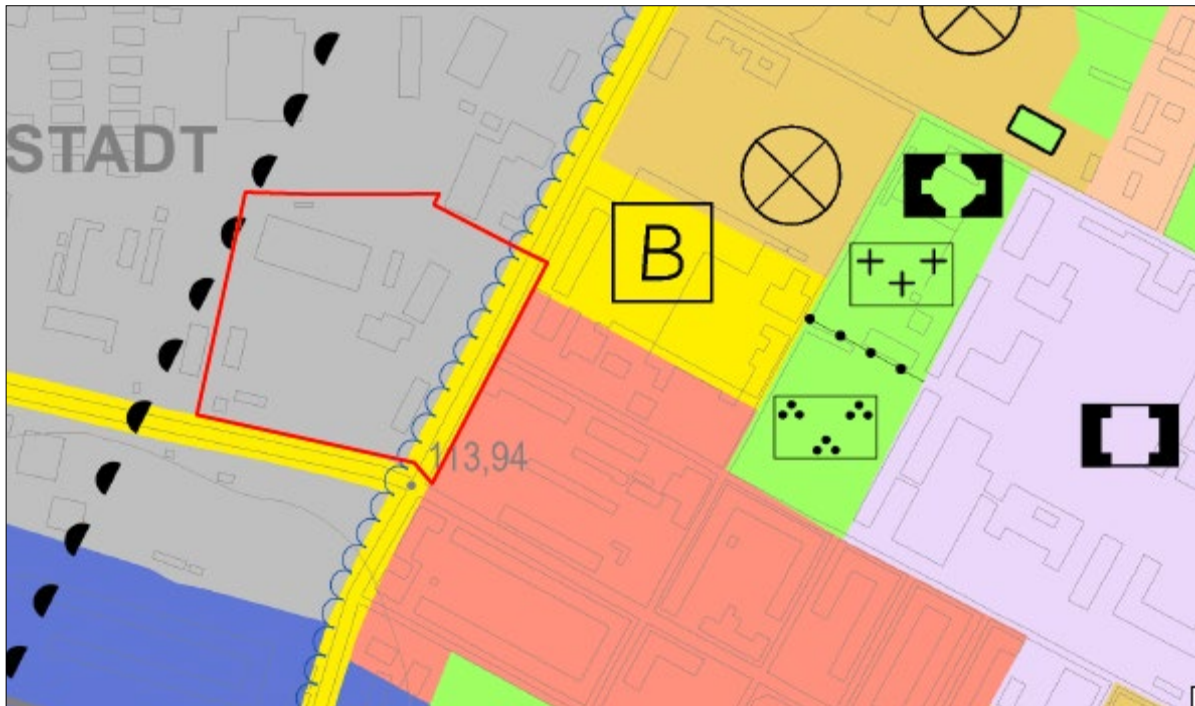


Abbildung 5: Ausschnitt rechtswirksamer Flächennutzungsplan vom 22. Oktober 2020, Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 129.3 (Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität, Juli 2024)

Die Festsetzungen zur geplanten Nutzung innerhalb der Grenzen des Bebauungsplanes stimmen im Sinne des § 8 Abs. 3 BauGB aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes in den Grenzen vom 1. Januar 1999 (rechtswirksam seit 22. Oktober 2020) nicht überein.

**5.3 Landschaftsplan**

Der Landschaftsplan wurde am 17. Mai 2018 vom Stadtrat bestätigt. Damit sind dessen Inhalte gemäß § 9 Abs. 5 BNatSchG in Planungen und Verwaltungsverfahren zu berücksichtigen. Der Landschaftsplan weist für einen großen Teil der Dresdner Innenstadt, so auch für die Friedrichstadt, „Lokale Maßnahmen zur Verbesserung des Stadtklimas“ aus (siehe Schrafur). Das Entwicklungs- und Maßnahmenkonzept stellt das Plangebiet als bebauten Bereich dar. Das Gebiet und die umgebenden bebauten Bereiche werden mit dem Maßnahmentyp „Lokale Maßnahmen zur Verbesserung des Stadtklimas“ überlagert. Die Darstellung des Maßnahmentyps erfolgt auf allen Flächen, die gemäß Fachleitbild Stadtklima des Landschaftsplanes zur Sanierungszone gehören.

**Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes**

Fassung vom 7. Oktober 2024

Seite 16 von 30

Der Erhalt bzw. die Entwicklung des Grünverbundes ist entlang der Hamburger Straße und nördlich des Plangebietes vorgesehen. Nördlich und südlich angrenzend liegt eine Kennzeichnung als „Erhalt und Entwicklung des Grünverbundes“ (siehe grün-gestrichelte Linie) – eine Grünverbindung bereits vorhandener bzw. zu ergänzender Straßenbaumreihen/Straßenbegleitgrün mit bestehenden Park- und Grünanlagen. Dieser Grünverbund ist zu erhalten und wo immer möglich zu ergänzen und zu entwickeln. Innerstädtische Grünverbundachsen dienen der Erholung, Stadtgliederung und Stadtgestaltung. Sie sollen als grüneprägte Wegeverbindungen mit Baumreihen bzw. Alleen und/oder begleitenden Vegetationsflächen ausgestaltet werden. Westlich der Waltherstraße ist die Anlage einer Baumreihe oder sonstigen Gehölzfläche geplant. Innerhalb des Plangebietes liegt eine Kennzeichnung als „Sonstige Gehölzfläche“ mit „Anlage Baumreihe, Flurgehölz oder sonstige Gehölzfläche“ im Zuge der Waltherstraße (siehe dunkelgrüne Fläche mit Baumsymbol). Gemeint ist dabei eine Grünverbindung auf der westlichen Seite der Waltherstraße im Bebauungsplan 129 Hamburger Str./Bremer Str., welche in Anfängen angelegt ist und noch weiterentwickelt werden muss. Nordwestlich schließt sich das Naturdenkmal (ND) Platanenallee Bremer Straße an.



Abbildung 6: Landschaftsplan 2018, Entwicklungs- und Maßnahmenkonzept zum Landschaftsplan (Ausschnitt, Quelle: Umweltamt, Juli 2024)

**5.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept**

Die Zweite Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes „Zukunft Dresden 2035+“ wurde am 2. März 2023 vom Stadtrat beschlossen. Das Plangebiet zählt zu dem im Integrierten Stadtentwicklungskonzept benannten Schwerpunktraum 2 „Friedrichstadt, Löbtau, Plauen“. Zu den Zielen der Stadtentwicklung zählt die Bereitstellung von ausreichend nachfragegerechten gewerblichen Entwicklungsflächen für Gewerbebetriebe und Handwerksbetriebe. Im Sinne der Ressourcenschonung ist dabei die Nachnutzung von Brachen zu forcieren.

**Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes**

Fassung vom 7. Oktober 2024

Seite 17 von 30

**5.5 Bebauungspläne im Umfeld****Gewerbegebiet Bremer Straße/Hamburger Straße**

Unmittelbar nördlich und westlich des Plangebietes befindet sich der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes B 129, Dresden-Friedrichstadt Nr. 4, Gewerbegebiet Bremer Straße/Hamburger Straße (1999), der am 18.12.2008 in Gestalt seiner 1. Änderung in Kraft gesetzt wurde. Dieser Bebauungsplan umfasst das zwischen Hafen und Güterbahnhof Friedrichstadt gelegene Gebiete und hat zum Ziel, die gewerbliche Entwicklung des Gebietes städtebaulich neu zu ordnen. Eine erste Planänderung im Jahre 2008 behielt das grundsätzliche Planungsziel der Steuerung einer gewerblichen Entwicklung bei und diente dem Ziel, eine potentielle Fehlentwicklung zugunsten von Einzelhandelsnutzungen zu begrenzen.

**VB Nr. 6044, Hamburger Str./Bremer Str., Globus SB Markt**

Unmittelbar nördlich des Plangebietes befindet sich der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6044, Dresden-Friedrichstadt Nr. 4, Bremer Straße / Hamburger Straße, Globus SB-Markt. Das Vorhabengrundstück liegt innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 129, der als Art der Nutzung „Gewerbegebiete“ gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO festschreibt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan befindet sich derzeit im Aufstellungsverfahren. Planungsziele sind die Errichtung eines SB-Warenhauses mit Dienstleistungs- und Produktionseinrichtungen einschließlich Shops in einer Shopzone sowie gastronomische Einrichtungen mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 8.800 m<sup>2</sup> sowie die Errichtung der für das Vorhaben notwendigen Stellplätze.

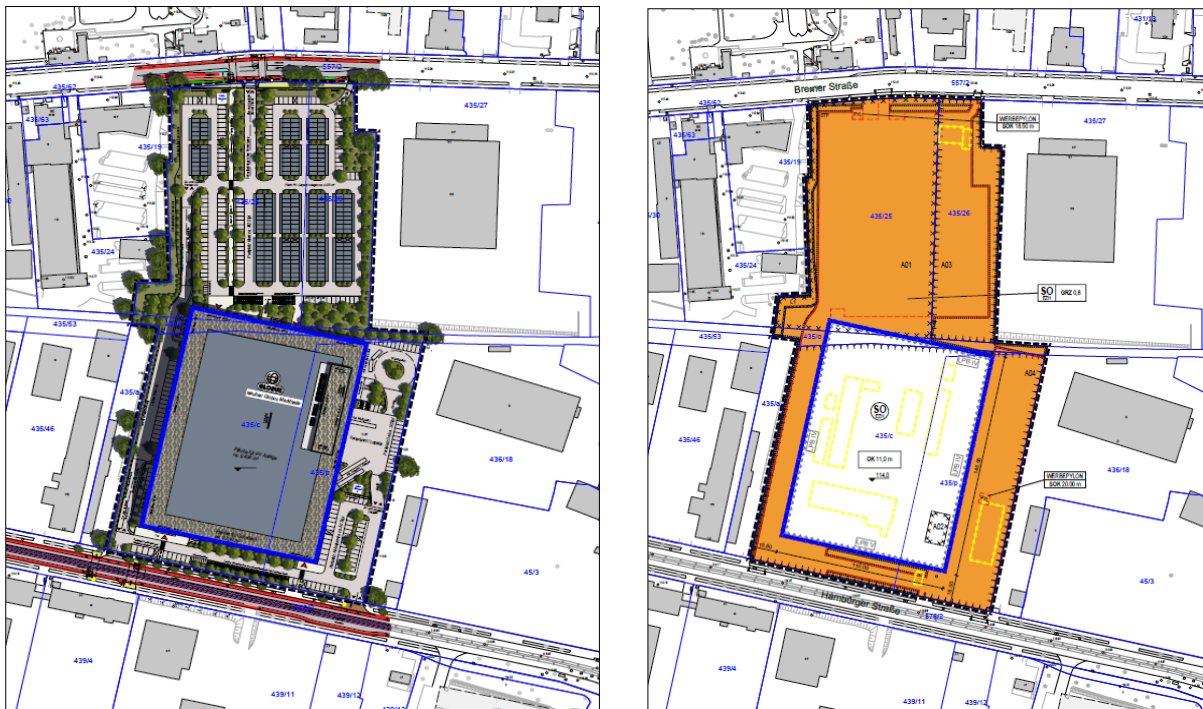


Abbildung 7: Rechts- und Vorhabenplan (Planausschnitt): Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6044, Hamburger Straße/Bremer Straße (Quelle Amt für Stadtplanung und Mobilität, Juli 2024)

## Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes

Fassung vom 7. Oktober 2024

Seite 18 von 30

### 5.6 Integriertes Energie- und Klimaschutzkonzept

Das vom Stadtrat 2013 beschlossene Integrierte Energie- und Klimaschutzkonzept (IEuKK) bekräftigt die Verpflichtung, welche die Stadt mit dem Beitritt zum Klima-Bündnis eingegangen ist, die CO<sub>2</sub>-Emissionen alle 5 Jahre um zehn Prozent zu senken. Die begrenzten Mittel sollen zielgerichtet so eingesetzt werden, dass der Verbrauch an fossiler Energie sinkt und gleichzeitig die Attraktivität des Wohnstandortes und die Wettbewerbsfähigkeit der Wirtschaft langfristig gesichert wird. Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit soll gesteigert und die hochtechnologieorientierte industrielle Basis erhalten werden. Das IEuKK beinhaltet zahlreiche Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz, zur Vermeidung von Energieeinsatz und zur verstärkten Nutzung erneuerbarer Energien, z. B.

- Verstärkte Nutzung von Erneuerbaren Energien, z. B. Solarthermie und Photovoltaik
- Steigerung der Effizienz von Energieanlagen
- Reduktion des Energieverbrauches
- Erweiterung, qualitative Modernisierung und Flexibilisierung des Fernwärmesystems und Erhöhung des Anteils an Strom aus Kraft-Wärme-Kopplung
- Förderung des Umweltverbundes (Fuß- und Radverkehr, ÖPNV).

Am 30. Januar 2020 hat der Stadtrat die Fortschreibung der Klimaschutzziele mit der deutlich vor 2050 zu erreichenden Treibhausneutralität und die Überarbeitung des bestehenden Integrierten Energie- und Klimaschutzkonzeptes beschlossen. In diesem Beschluss wird der Klimaschutz zur städtischen Aufgabe von höchster Priorität für die Daseinsvorsorge für die Landeshauptstadt Dresden. Des Weiteren hat der Stadtrat am 15. Dezember 2022 beschlossen, dass im Rahmen der Fortschreibung des Integrierten Energie- und Klimaschutzkonzeptes das Ziel der Treibhausgasneutralität bis 2035 festgeschrieben und ein Szenario mit Zeithorizont 2040 alternativ geprüft wird.

### 5.7 Gender Mainstreaming

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

Gender Mainstreaming oder Geschlechtergerechtigkeit in der Stadtplanung bedeutet, das Augenmerk auf die Beziehungen zwischen Gleichberechtigung und Entwicklung menschlicher Siedlungen zu richten. Ziel der Planung soll sein, für gleichwertige Lebensbedingungen aller Menschen Sorge zu tragen. Für die Bauleitplanung können Handlungsansätze beispielsweise in der Einordnung von Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen, auch und vor allem in der Nähe der Wohnungen oder Arbeitsplätze, der Sicherung der Nahversorgung, der



## Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes

---

Fassung vom 7. Oktober 2024

Seite 19 von 30

Schaffung oder Sicherung von Parks und Grünanlagen in der Nähe der Wohnungen oder von kurzen Wegen zu Haltestellen des Öffentlichen Personennahverkehrs liegen.

Der vorliegende Bebauungsplan dient dazu, brachliegende und nichterschlossene Flächen an die Innenstadt heranzuführen, diese nachhaltig zu entwickeln und für eine innerstädtische gewerbliche Entwicklung verfügbar zu machen. Er trägt damit zu einer Stadt der kurzen Wege bei, die Frauen und Männern zugutekommt.

### 6. Weitere fachrechtliche Belange

#### 6.1 Bodenbelastungen/Altlasten

Für das Plangebiet liegen Erkenntnisse vor, dass bebaute und unbebaute Flächen mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Darüber hinaus ist nicht auszuschließen, dass weitere Ablagerungen/Altlasten im Plangebiet vorhanden sind. Im Bebauungsplan erfolgt eine Kennzeichnung der Umgrenzung der Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden nachgewiesen sind. Auf die Formulierung umfassender und konkreter Festsetzungen wurde verzichtet, diese eine zweifelsfreie Aufklärung der Kontaminationssituation des Plangebietes sowie ggf. die hinreichend konkrete Ermittlung des Handlungsbedarfs zur Gefahrenabwehr bzw. –vorsorge erfordern.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Trümmerschuttverbreitungsgebietes. Trümmerschuttverbreitungen sind keine Altablagerungen i. S. des BBodSchG<sup>1</sup> (vergl. § 22, Abs. 5, Ziffer 1 BBodSchG). Jedoch können im Zusammenhang mit einer geplanten sensiblen Nutzung auch der angeratenen Niederschlagswasserversickerung die schadstoffbelasteten Trümmerschuttbeimengungen im Boden schädliche Bodenveränderungen bewirken. Auch sind die Aushubmassen mit Trümmerschuttbeimengungen in der Regel nicht oder nur beschränkt verwertbar. Im Bebauungsplan ist die gesamte Fläche als Y-Y-Y-Fläche als „Flächen auf denen ein Antreffen von schadstoffhaltigem Boden nicht ausgeschlossen werden kann“ gekennzeichnet.

Entsprechende Hinweise auf die Regelungen nach Boden- und Abfallrecht und auf den Umgang damit wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Diese Hinweise erläutern den Ausschluss einer Gefährdung durch Bodenkontaminationen wie z. B. Herstellung eines unbelasteten Oberbodenhorizonts je nach konkreter Nutzung von Teilflächen) und Begleitung aller Erdbaumaßnahmen durch einen Sachverständigen nach § 18 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG).

---

<sup>1</sup> **BBodSchG** - Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7. des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

## Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes

Fassung vom 7. Oktober 2024

Seite 20 von 30

### 6.2 Städtebauliches Konzept

#### Grundkonzept

Mit dem Bebauungsplan soll ein Baurecht für die Entwicklung von gewerblichen Nutzungen in dem Innenstadtergänzungsgebiet geschaffen werden. Der Bebauungsplan dient nicht der erstmaligen Ermöglichung einer baulichen Entwicklung, sondern vielmehr der Fortsetzung baulichen Entwicklung unter leicht angepassten Rahmenbedingungen. Basierend auf den verbindlichen Festsetzungen und auf den angepassten städtebaulichen Parametern des bestehenden Bebauungsplanes sieht der Bebauungsplan eine Gliederung der gewerblichen Baufelder vor, welche unabhängig voneinander entwickelbar und umsetzbar sind. Die Baufelder sind parallel zu Hamburger und zur Waltherstraße in einem Abstand angeordnet.

Das Plangebiet wird städtebaulich in einen baulichen und begrünzten Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie (Gehbahnrücklage) und den Baulinien (Vorgärten) gegliedert. Der bauliche Bereich dient der Umsetzung der Planungsziele hinsichtlich der Schaffung von gewerblichen Nutzungen. Das Zurücksetzen der Baufluchten an der Hamburger Straße und der Waltherstraße mittels einer Baulinie dient der Schaffung von klaren Raumkanten und der Einordnung von Vorgartenflächen als Auftakt für eine bauliche und intensive Nutzung der gewerblichen Bauflächen. Die Plangebietsflächen sind in Anwendung sowohl kompakter wie auch offener Bauweise dafür geeignet.

#### Geplante Verkehrserschließung

Das Plangebiet grenzt an die bestehenden Verkehrsflächen der Hamburger Straße und der Waltherstraße an. Alle gewerblichen Nutzungen und Flächen sind verkehrstechnisch erschlossen. Mit geringen Veränderungen und Anpassungen an den angrenzenden öffentlichen Verkehrsraum der Hamburger Straße und der Waltherstraße ist eine Anbindung gewerblichen Flächen gegeben. Der heutige Zustand mit den vorhandenen Parametern in den beiden Straßen (Straßenquerschnitt usw.) entsprechen den verkehrlichen Anforderungen, insbesondere für die verkehrliche Erschließung der geplanten gewerblichen Nutzungen.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen Verkehrsflächen, für die ein Planfeststellungsverfahren zum Ausbau der Waltherstraße durchgeführt wurde. Der Planfeststellungsbeschluss wurde am 21.02.2002 in Kraft getreten. Die geplanten Verkehrsflächen wurden in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen und berücksichtigt. Eine Umsetzung bzw. ein Ausbau entsprechend der Vorgaben der Planfeststellung ist derzeit nicht terminiert. Die Andienung der angrenzenden gewerblichen Flächen bleibt davon unberührt, da die Möglichkeit, wie bereits bei Bestandsnutzungen der Fall ist, über geeignete Zufahrten gegeben ist.

Resultierend aus der Zielstellung und dem Erfordernis zur Änderung des Bebauungsplanes bezüglich der Aufgabe der geplanten inneren Erschließung der gewerblichen Bauflächen sowie die Entwicklung und Ausbildung eines begleitenden Grünzuges erfolgt ersatzweise die



## Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes

Fassung vom 7. Oktober 2024

Seite 21 von 30

Anlage einer Wegeverbindung in Ost-West-Richtung. Durch die Anlage einer Wegeverbindung im nördlichen Bereich des Plangebietes schafft der Bebauungsplan eine Verbindung für Fußgänger\*innen und Radfahrende zur Verbesserung der Gebietserschließung und zur Erreichbarkeit weiterer Nutzungen im Plangebiet. Diese Verbindung steht auch unabhängig von der Nutzung der angrenzenden gewerblichen Flächen und soll im Zusammenhang mit weiterreichenden Überplanungen weiterer Gewerbestandorte weitergeführt werden.

## 7. Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte

### 7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 7.1.1 Art der baulichen Nutzung

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren bleibt das Plangebiet den städtebaulichen Zielen entsprechend als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Die bisherigen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung gelten daher unverändert fort. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Entsprechend der Festsetzung Nr. 1.1.1 sind Einzelhandelseinrichtungen mit einem zentrenrelevanten Sortiment ausgeschlossen, da eine derartige Einzelhandelsansiedlung vom Grundsatz her den gesamtstädtischen Zielen der Flächennutzungs- und Stadtentwicklungsplanung widerspricht. Zentrenrelevante Sortimente, darunter nahversorgungsrelevante Sortimente im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Landeshauptstadt, Anlage 5, beschlossene Fortschreibung 2023, sind Apotheken, Drogerie- und Parfümerieprodukte, Lebensmittel, Schnittblumen, Zeitungen und Zeitschriften, Antiquariate, Antiquitäten und antike Teppiche, Baby-/Kinderbedarf, bespielte Ton- und Bildträger, Bücher, Datenverarbeitungsgerät, periphere Geräte und Software, elektrische Haushaltsgeräte (Herde, Kühl-/Gefrierschränke, Spülmaschinen, Waschmaschinen, Nähmaschinen, elektrische Haushaltskleingeräte für den Haushalt, Erotikartikel, Fahrräder- und Fahrradzubehör, Foto, Optik, Gardinen, Vorhänge, Haushaltsgegenstände (ohne Elektrongeräte), Heimtextilien (ohne Teppiche), keramische Erzeugnisse und Glaswaren, Kunstgegenstände, Bilder, Kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen, und Geschenkartikel, Lederwaren, medizinische und orthopädische Artikel, Musikinstrumente, Musikalien, Oberbekleidung, Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung, Papierwaren, Schul- und Büroartikel, Schuhe, Spielwaren, Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel; Boote), Telekommunikationsgeräte, Uhren, Schmuck, Unterhaltungselektronik, Waffen sowie Munition.

Die Sortimente schließen so genannte Untergruppen gemäß WZ 2008 (Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes) ein.

Das Plangebiet Hamburger Straße / Waltherstraße hat keine Versorgungsfunktion und ist nicht Bestandteil eines zentralen Versorgungsbereiches. Grundlegendes Ziel der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes im Jahr 2023 ist es, zentrenrelevanten Einzelhandel innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche anzusiedeln. Für Bereiche außerhalb

## Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes

Fassung vom 7. Oktober 2024

Seite 22 von 30

der zentralen Versorgungsbereiche gilt die Empfehlung, keinen zentrenrelevanten Einzelhandel mehr anzusiedeln. Welche Sortimente zentrenrelevant sind, ist in der Dresdner Sortimentsliste definiert, die als Anhang 5 zur im Jahr 2023 erfolgte und beschlossene Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts 2022 beschlossen wurde."

Die im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 8 Abs. 3 BauNVO sind aufgrund der Störwirkung ausgeschlossen. Vergnügungsstätten sind nicht dazu geeignet, sich in die städtebauliche Struktur des bestehenden Gewerbegebietes einzufügen. Derartige Nutzungen sind mit dem angestrebten Gebietscharakter wie auch mit den vorhandenen Nutzungen in der Nachbarschaft nicht verträglich. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten ist zudem städtebaulich vertretbar, da die Gefahr von Fehlentwicklungen im Plangebiet aufgrund der innerstädtischen, gut erschlossenen und damit für entsprechende Betriebe attraktiven Lage ausgeschlossen wird. Der angestrebte Charakter eines innerstädtisch hochwertigen Gewerbegebietes soll durch den Ausschluss sichergestellt werden.

### 7.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Eine Veränderung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung erfolgt nicht. Das Maß der baulichen Nutzung wird, wie im bisherigen Bebauungsplan Nr. 129 der Fall ist, in der Planzeichnung durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl als Höchstmaß bestimmt.

#### Anzahl der Vollgeschosse

Entsprechend der Gliederung der durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzten Baufelder wird die Anzahl der Vollgeschosse bestimmt. Entsprechend der städtebaulichen Zielvollstellungen des bisherigen Bebauungsplanes erfolgen differenzierte Festsetzungen der Anzahl der Vollgeschosse

Die Festsetzungen zur Anzahl der Vollgeschosse werden im Rahmen der Änderungen des Bebauungsplanes unverändert weitergeführt. Die mit dem bisherigen Bebauungsplan verfolgten städtebaulichen Zielvorstellungen orientieren sich also an der Schaffung städtischer Bauungsstrukturen, die der Nähe des Gebiets zur Innenstadt sowie seiner Funktion als Stadtzugang entsprechen. Andererseits werden in den hinteren Grundstücksbereichen die Festsetzungen weniger eng gefasst, um den individuellen Bedürfnissen der Betriebe entgegenzukommen. All dies wird eingebettet in das Gerüst, das die wenigen aber prägnanten städtebaulichen Charakteristika vorgeben.

Die Anzahl der Vollgeschosse wurde im Bebauungsplan Nr. 129, je nach städtebaulicher Intention, innerhalb der gegliederten Baufelder differenziert festgesetzt.

Für Baufelder entlang des öffentlichen Verkehrsraumes sind 3 bis 4 Vollgeschosse festgesetzt, um raumbildende und wirksame Bauungen und zur Schaffung und Sicherung einer guten Adresse

## Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes

Fassung vom 7. Oktober 2024

Seite 23 von 30

Das Plangebiet soll durch die Festsetzung der hohen Anzahl der Geschosse an der Hamburger Straße und der Waltherstraße eine Vervollständigung durch die Ausbildung von raumbildenden Bebauungen erfahren.

Die Festsetzung einer mehrgeschossigen Bebauung zur Straße bedingt durchaus eine Verschiebung der Nutzungen

### Höhe baulicher Anlagen und Bezugspunkt für Höhenfestsetzung

Im Plangebiet wird die Gebäudehöhe für die an den öffentlichen Straßen gelegenen Baufeldern als Mindest- und Maximalhöhe in Abhängigkeit von der Anzahl der Geschosse festgesetzt. Für die dahinterliegenden Baufelder erfolgt eine Differenzierung und die Festsetzung der Gebäudehöhe als Maximalhöhe. Die mit der festgesetzten Anzahl der Geschosse einhergehenden Gliederung der Gebäudehöhen folgt dem städtebaulichen Grundsatz einer sinnvollen Zonierung der gewerblichen Baufelder, wo wirksame hochwertige und mehrgeschossige Bebauungen den dahinterliegenden klassischen gewerblichen Hallen und Anlagen vorgelagert errichtet werden.

Die Festsetzung des Bezugspunktes für die Höhe baulicher Anlagen dient der Eindeutigkeit zur Umsetzung der Höheneinordnung der künftigen Gebäude auf dem Gelände.

## **7.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

### Bauweise

Die Bauweise entlang der öffentlichen Verkehrsräume der Hamburger Straße und der Waltherstraße wird durch die Festsetzung der Baulinien bestimmt.

Innerhalb der in der Planzeichnung durch Baugrenzen gekennzeichneten Baufelder wird die Bauweise als offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Es definiert, dass Gebäudelängen von bis zu 50 m zulässig sind. Das entspricht dem städtebaulichen Charakter des Umgebungsgebietes.

### Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet werden über Baulinien entlang des öffentlichen Verkehrsraums der Hamburger Straße und der Waltherstraße sowie Baugrenzen, an die herangebaut werden darf, definiert. Sie umschließen ein Baufeld, innerhalb dessen die Errichtung von Gebäuden und Gebäudeteilen zulässig ist. Baulinien gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO, an die herangebaut werden muss, werden straßenseitig festgesetzt, so dass die Gebäude mittelbar an die öffentlichen Verkehrsflächen herangebaut werden müssen. Die festgesetzten Baulinien an der Hamburger Straße und an der Waltherstraße berücksichtigt die städtebauliche Vorprägung durch die teilweise vorhandene Bebauung östlich der Waltherstraße. Die Fortführung der Baulinie entlang der Hamburger Straße dient der angestrebten Umsetzung der städtebaulichen Zielvorstellung, eine räumliche Wirkung zu erzielen.

Mit der Festsetzung der Baufelder und deren Gliederung wird die mögliche, mit Gebäuden zu überbauende Fläche entsprechend der festgesetzten Grundflächenzahl räumlich zugeordnet. Da von den Baugrenzen zurückgewichen werden darf, besteht für die konkrete Gebäudeanordnung innerhalb der gewerblichen Bauflächen ein angemessenes Maß an Flexibilität für intensivere Nutzungen mit weniger Ansprüchen an städtebaulichen Vorgaben.

## Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes

Fassung vom 7. Oktober 2024

Seite 24 von 30

### Vorgartenzonen

Zwischen den festgesetzten Baulinien und der Straßenbegrenzungslinie sind die Flächen als Vorgartenflächen festgesetzt. Zum einen haben die Vorgartenflächen eine städtebaulich-gestalterische Funktion, die zu einer Aufwertung insbesondere der Straßenräume beitragen. Zum anderen sollen die Pflanzflächen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen die straßenbegleitende Bebauung durch Grünzäsuren gliedern und dem Gebiet in Verbindung mit weiteren nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Baufeldern insgesamt einen durchgrünten Charakter geben als Merkmal eines hochwertigen Gewerbegebietes.

### **7.3 Grünordnerische Festsetzungen**

#### Seitliche und rückwärtige Eingrünung der Baugrundstücke

Mit der Festsetzung, dass nicht überbaubare Grundstücksflächen, zu begrünen sind, soll in dem dicht zu bebauenden Plangebiet ein Anteil an Flächen durch strukturbildende, ökologisch hochwertige Bepflanzungen gesichert werden. Die Kammerung des Gebietes durch Bäume und Heckenstrukturen dient einer beabsichtigten ablesbaren Gliederung der ausgedehnten Gewerbeflächen und einer Vernetzung der bereits vorhandenen Grünstrukturen, auch außerhalb des Plangebietes.

#### Fassaden- und Dachbegrünung

Vor dem Hintergrund einer höheren baulichen Auslastung der Gewerbegrundstücke wird festgesetzt, dass mindestens 70 % der flachgeneigten Dachflächen extensiv zu begrünen sind. Die Schichtdicke der für die Bepflanzung geeigneten Substratschicht muss mindestens 15 cm betragen und einen Abflussbeiwert von maximal 0,3 einhalten. Durch Begrünung von Dächern und Fassaden können negative Auswirkungen der Bebauung und Versiegelung auf die Schutzgüter Klima und Mensch durch Steigerung der Verdunstung, Dämpfung der Temperaturextreme und Binden von Stäuben gemindert werden. Dachbegrünungen bewirken durch Speicherung und Filterung des Niederschlagswassers eine Minderung und Verzögerung des Oberflächenwasserabflusses. Durch die gezielte Bepflanzung erhöht sich die Artenvielfalt und wirkt die Dachbegrünung als Trittsteinbiotop.

Zusammenhängende geschlossene Fassadenflächen von mehr als 50 m<sup>2</sup> sind durch geeignete Rank-, Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen. Die Begrünung von Fassaden dient der gestalterischen Aufwertung von monotonen Fassaden der gewerblichen Anlagen, auch in Kombination mit begrüntem Dächern.

### **7.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Durch die Festsetzung von örtlichen Vorschriften gemäß § 89 SächsBO sichergestellt, dass das Erscheinungsbild von bestehenden und neu zu errichtenden Gewerbebauten einschließlich ihrer Werbeanlagen in gestalterischer Hinsicht zu ordnen, um die Planungsziele zur Schaffung eines hochwertigen Gewerbegebiets zu erreichen.

## Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes

Fassung vom 7. Oktober 2024

Seite 25 von 30

### Fassadengestaltung

Hinsichtlich der Gebäudegestaltung zielen die Festsetzungen darauf ab, im Rahmen der relativen Branchenstruktur ein möglichst homogenes Erscheinungsbild zu erzielen. Zur Gliederung der Fassaden, die gerade bei größeren Baukörpern unerlässlich ist, kann von dieser Bauflucht geringfügig abgewichen werden. Ermöglicht wird dadurch insbesondere die Vertikalgliederung eines Gebäudes sowie die Betonung des Eingangsbereiches. Allerdings soll die bestehende Möglichkeit zur Abweichung von Baulinien durch bauordnungsrechtliche Festsetzungen genauer definiert und damit geringfügig eingeschränkt werden. Dies ist erforderlich um die Straßenraum und die Vorgartenzonen optisch nicht einzuengen.

Um Höhe und Geschossigkeit zu zeigen, ist zudem die Horizontalgliederung notwendig. Durch sie soll der für viele Gewerbegebiete typische "Lagerhallencharakter" vermieden werden. Dabei sind sowohl Fensterbänder, einzeln angeordnete Öffnungen als auch Glasflächen denkbar, die z. B. durch Sonnenschutzelemente gegliedert sein können.

Der höhere gestalterische Anspruch an das Gewerbegebiet Bremer Straße/Hamburger Straße zeigt sich zudem in der Materialwahl der Fassaden. Für Gewerbegebiete charakteristische Trapezblechhallen o.ä. sollen hier zumindest in von der Straße einsehbaren Bereichen vermieden werden. Auszuschließen ist der Eindruck von Leichtbauweise. Deshalb ist für die Hauptbauteile die Verwendung von Sichtbeton, Putz, Glas oder Holz festgeschrieben. Weitere Bauteile könne zudem in Metallen (Aluminium etc.) ausgeführt werden.

### Farbgestaltung

Die gegenüber der bisherigen Festsetzung leicht angepasste *Farbauswahl* wurde so vorgenommen, daß die Nutzung des Gebietes deutlich wird. Im Sinne des hohen städtebaulichen Anspruches soll der Eindruck bzw. die funktionelle gewerbliche Nutzung zum Ausdruck kommen. Insgesamt werden dabei kühlere Töne bevorzugt. Um einen gewissen Grad an Homogenität zu erzielen, ist die Farbpalette eher eng ausgefallen. Grautöne haben dabei den Vorteil, mit anderen Farben, z.B. von Werbeanlagen, problemlos zu harmonisieren. Zurückhaltende kräftige Farbtöne können demgegenüber Spannung und gewisse Wärme erzeugen.

Um die großen Baumassen des Gewerbegebietes in das umgebende Umfeld einzubinden, wurde ein Farbspektrum aus überwiegend Grautönen ausgewählt und festgesetzt, welches den Anforderungem der Gewerbearchitektur Rechnung trägt. Zur Akzentuierung der Baumassen z. B. im Bereich der Bürobauten wurden weitere Materialien wie Sichtbeton, Putz und Holz zugelassen.

### Werbeanlagen

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen orientieren sich vornehmlich am Primat des harmonischen Zusammenwirkens der Werbeanlage mit dem Gebäude und der Vorgartenzone. Werbung darf den Bereich nicht dominieren, sie muß sich dem Gesamterscheinungsbild vielmehr unterordnen, ohne daß ihre Funktion verloren geht.

## Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes

Fassung vom 7. Oktober 2024

Seite 26 von 30

Die Werbeanlagen sollen Bestandteil der Gebäudegestaltung sein und sind deshalb in ihrer Größe, Lage auf dem Grundstück und am Gebäude sowie die Höhe dem Baukörper zugeordnet.

### 7.5 Kennzeichnungen

#### Altlastenverdachtsflächen

Mehrere Flächen im Plangebiet sind im Sächsischen Altlastenkataster SALKA als Altlasten mit der Nummer 62/208590 und 62/216014 erfasst. Diese Flächen wurden in der Planzeichnung gekennzeichnet.

### 7.6 Nachrichtliche Übernahmen

Nach § 9 Abs. 6 und 6a BauGB sind nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen, soweit sie zu seinem Verständnis notwendig oder zweckmäßig sind.

#### Planfeststellung Waltherstraße

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen Verkehrsflächen, für die ein Planfeststellungsverfahren zum Ausbau der Waltherstraße durchgeführt wurde. Der Planfeststellungsbeschluss wurde am 21.02.2002 in Kraft getreten. Die geplanten Verkehrsflächen wurden in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

#### Überschwemmungsgefährdetes Gebiet

Das Plangebiet liegt zum Teil im festgesetzten überschwemmungsgefährdeten Gebiet der Vereinigten Weißeritz. Die betroffenen Flächen wurden in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

## 8. Hinweise

#### Altlasten / Ablagerungen / Trümmerschuttvorkommen

Für das Plangebiet liegen Erkenntnisse vor, dass Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Darüber hinaus ist nicht auszuschließen, dass weitere Ablagerungen/ Altlasten im Plangebiet vorhanden sind. Werden bei Abbruch-/Bodenaushubarbeiten belastete Bodenstellen angetroffen, so besteht die Verpflichtung nach §13 Abs. 3 Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsKrWBodSchG) sofort die zuständige Behörde zu informieren.

Der Plangeltungsbereich liegt innerhalb eines Trümmerschuttverbreitungsgebietes. Zur Sicherung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist auf Freiflächen eine für die konkrete Nutzung geeignete Oberbodenschicht herzustellen bzw. nachzuweisen.

Im Plangebiet bedürfen Erdbaumaßnahmen der ingenieurtechnischen Begleitung und Dokumentation durch ein bzgl. der Abfall- und Altlastenbehandlung sachkundiges Ingenieurbüro.



## Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes

Fassung vom 7. Oktober 2024

Seite 27 von 30

### Bodenschutz / Bodenaufschlüsse / Melde- und Mitteilungspflichten

Bei Durchführung von Bodenaufschlüssen und Bohrarbeiten bestehen gesetzliche Melde- und Mitteilungspflichten.

Werden im Rahmen der weiteren Planung Untersuchungen mit geologischem Belang (z.B. Baugrundgutachten, hydrogeologische Untersuchungen für Versickerungsanlagen) durchgeführt, sind die Ergebnisse gemäß § 15 (Geowissenschaftliche Landesaufnahme) des Sächsischen Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes (SächsKrWBodSchG) dem Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie zur Verfügung zu stellen.

Gemäß Geologiedatengesetz (GeoDG) besteht die Pflicht zur Anzeige geologischer Untersuchungen und zur Übermittlung von Nachweisdaten (z.B. Bohranzeigedaten) an das Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie als zuständige Behörde. Es sind die jeweiligen Fristen einzuhalten.

### Kampfmittelbelastung

Eine Kampfmittelbelastung ist im Plangebiet nicht auszuschließen. Vor Beginn der Aushubarbeiten ist ein Antrag auf Auskunft zur Kampfmittelbeseitigung beim Sachgebiet Zivilschutz des Brand- und Katastrophenschutzamtes der Stadt Dresden zu stellen. Bei auffälligen Funden ist ebenfalls das Brand- und Katastrophenschutzamt zu informieren.

### Gehölzschutz

Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist die Satzung der Landeshauptstadt Dresden zum Schutz von Bäumen und anderen wertvollen Gehölzen (Gehölzschutzsatzung) in ihrer gültigen Fassung zu beachten.

### Archäologische Bodenfunde

Bodeneingriffe bedürfen gemäß § 14 Abs. 1 SächsDSchG der Genehmigung des Landesamtes für Archäologie. Auftretende Befunde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

### Stellplätze

Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist die Satzung der Landeshauptstadt Dresden über Stellplätze und Garagen sowie Abstellplätze für Fahrräder (Stellplatz-, Garagen- und Fahrradabstellplatzsatzung – StGaFaS) in ihrer gültigen Fassung zu beachten.

### Reduzierung der Auswirkungen der Lichtemission

Die Auswahl der Beleuchtungseinrichtungen soll so erfolgen, dass nachtaktive Insekten und lichtempfindliche Fledermausarten möglichst nicht angelockt werden.

Für den Betrieb von Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel (z. B. LED-Leuchten mit Farbtemperatur max. 3000K) und für Insekten unzugängliche Lampengehäuse auszuwählen. Es sollte darauf geachtet werden, die Streuung des Lichtes auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Direkte Bestrahlung von Grünanlagen (Fassadenbegrünung, Hecken- und Baumpflanzungen, Wiese) ist zu vermeiden.

**Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes**

Fassung vom 7. Oktober 2024

Seite 28 von 30

Vermeidung Vogelschlag an Glasflächen

Im Zuge der Hochbauplanung sollten zur Vermeidung des Vogelschlags an allen Glasflächen der Gebäude, die größer als 1,5 m<sup>2</sup>, oder bei zusammenhängenden, auch bei unterteilten Glasflächen, die größer als 1,5 m<sup>2</sup> sind und bei Fensterbändern mit einer Höhe > 1 m, durch geeignete hochwirksame Maßnahmen Vogelschlag aufgrund von Durchsichten und Reflexion verhindert werden. Es sollten Gläser mit einem geringen Außenreflexionsgrad verwendet und durch flächenhafte Markierungen für Vögel sichtbar gemacht werden.

Auswirkungen Störfallbetriebe

In der erweiterten Umgebung zum Plangebiet sind Anlagen vorhanden, welche unter die erweiterten Pflichten der Störfallverordnung fällt. Mit einer Entfernung von ca. 1000 m befindet sich das Tanklager der Firma TOTAL. Die nächstgelegene Anlage nach Störfallverordnung liegt südlich des Plangebietes. Es handelt sich dabei um das DREWAG Gasturbinen-Heizkraftwerk Nossener Brücke mit den Anlagen Gasturbinen- und Feuerungsanlage (ca. 1.800 m Entfernung) und Kühlturm. Diese Anlagen arbeiten gemäß immissionsschutzrechtlicher Genehmigung der Landesdirektion Dresden. Es sind Berichtspflichten zu beachten, die Anlagen werden regelmäßigen Revisionen unterzogen. Die Einhaltung aller Vorschriften erfolgt durch die Landesdirektion Dresden. Aufgrund der großen Entfernung des Plangebietes zu vorgenannten Anlagen besteht kein Erfordernis für konkrete Schutzvorkehrungen.

**9. Flächenbilanz**

Zum vorliegenden Planungsstand des Bebauungsplanes ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Geltungsbereich gesamt	ca. 40.691 m <sup>2</sup>	100 %
davon:		
überbaubare Grundstücksflächen	ca. 25.051 m <sup>2</sup>	ca. 61 %
nicht überbaubare Grundstücksflächen	ca. 7.941 m <sup>2</sup>	ca. 20 %
Straßenverkehrsfläche, öffentlich	ca. 6.096 m <sup>2</sup>	ca. 15 %
Geh- und Radweg, öffentlich	ca. 1.605 m <sup>2</sup>	ca. 4 %

**10. Plandurchführung und Realisierung**

Die Flächen im Plangebiet befinden sich im Privateigentum. Die getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigen die Eigentumsstruktur, auch grundstücksübergreifend. Für geplante gewerbliche Vorhaben innerhalb des Plangebietes sind daher keine bodenordnenden Maßnahmen zur Umsetzung der Planung erforderlich.

Überwiegende Flächen innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung „kombinierter Geh- und Radweg“ befinden sich im städtischen Eigentum. Zur Umsetzung des geplanten Verkehrsvorhabens ist ein Ankauf von Teilflä-

## **Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes**

---

Fassung vom 7. Oktober 2024

Seite 29 von 30

chen in dem Umfang der getroffenen Festsetzung erforderlich. Zur Umsetzung der Verkehrsbaumaßnahme sind weiterführende Planungsstufen erforderlich, für diese im Zuge der weiteren Projektentwicklung entsprechende Finanzmittel aus dem städtischen Haushalt bereitzustellen sind.

Die nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommenen Verkehrsflächen an der Hamburger Straße und an der Waltherstraße, diese sind Gegenstand einer planfestgestellten Verbreiterung der Waltherstraße, Planfeststellungsbeschluss öffentlich bekanntgemacht am 21.02.2002, sind gesondert im Zuge der Umsetzung der Verkehrsplanung zu erwerben und zu finanzieren.

Weitere öffentliche Planungen und Maßnahmen sind nicht vorgesehen.

## Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes

Fassung vom 7. Oktober 2024

Seite 30 von 30

### Quellen

- Landeshauptstadt Dresden (2020): Flächennutzungsplan in den Stadtgrenzen vom 1. Januar 1999 und wirksam seit 22. Oktober 2020
- Landeshauptstadt Dresden (2016): Zukunft Dresden 2025+ Integriertes Stadtentwicklungskonzept Dresden (INSEK)
- Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal/Osterzgebirge (2020): Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge 2. Gesamtfortschreibung 2020 (Satzung vom 24.06.2019, wirksam seit 17.09.2020)
- Sächsische Staatsregierung (2013): Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 - LEP 2013
- Landeshauptstadt Dresden, Radverkehrskonzept Stand 13.06.2017
- Landeshauptstadt Dresden, Verkehrsentwicklungsplan 2025plus
- Landeshauptstadt Dresden (2019): Integriertes Energie- und Klimaschutzkonzept Dresden 2030. Erweiterte Kurzfassung, Februar 2019