



**Erläuterungen zum Vorentwurf**

Fassung vom 31. Mai 2024

Seite 2 von 16

**INHALT**

1.	Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung	3
2.	Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse	3
3.	Übergeordnete Planungen	4
4.	Städtebauliches Konzept	6
5.	Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte	9
5.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	9
5.1.1	Geltungsbereich	9
5.1.2	Art der baulichen Nutzung	9
5.1.3	Maß der baulichen Nutzung	10
5.1.4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	10
5.1.5	Festsetzungen zur Grünordnung	11
5.1.6	Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte	14
5.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	14
5.3	Nachrichtliche Übernahmen	15
5.4	Hinweise	16
6.	Flächenbilanz	16
7.	Umweltsituation/Umweltschutz	16

**Erläuterungen zum Vorentwurf**

Fassung vom 31. Mai 2024

Seite 3 von 16

**1. Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung**

Der Dresdner Norden mit seinen bestehenden Gewerbe- und Industriegebieten entwickelt sich zunehmend zum Standort namhafter Halbleiterfirmen. Um diese Entwicklung städtebaulich zu unterstützen, soll das Industriegebiet nördlich des Robert-Bosch-Rings über ein Bebauungsplanverfahren neu geordnet und städtebaulich entwickelt werden.

Der für diesen Bereich bereits in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 3046, Dresden-Hellerau Nr. 15, Rähnitz Nord erstreckt sich von der Wilschdorfer Landstraße bis zur nördlichen Stadtgrenze. Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes entsprechen nicht gänzlich dem Bedarfsprofil großer Halbleiterfirmen.

Um die Standortbedingungen für weitere Ansiedlungen in diesem Industriesektor zu verbessern, sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3046 im Bereich nördlich des Robert-Bosch-Rings dem veränderten Bedarfsprofil angepasst werden. Für die Schaffung der neuen bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen ist ein Bebauungsplanverfahren erforderlich.

**2. Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3076, Dresden-Hellerau Nr. 17, Industriegebiet Nord wird begrenzt durch

- landwirtschaftliche Flächen im Norden,
- die Autobahn im Osten,
- den Robert-Bosch-Ring im Süden und
- den Landschaftsraum des Ilschengrabens im Westen.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst

die Flurstücke 1113, 1114, 1115, 1116, 1117, 1118, 1119/2, 1120, 1121, 1170/12, 1170/12, 1170/13, 1170/21, 1170/23, 1171 der Gemarkung Hellerau und Teile des Flurstücks 1170/25 der Gemarkung Hellerau,

sowie

die Flurstücke 523/14, 523/8, 523/9, 523/11, 523/15, 523/16, 524/4, 524/6, 525/5, 526/5, 527/9, 696 der Gemarkung Wilschdorf.

Das Bebauungsplangebiet hat eine Größe von circa 33,4 ha und liegt im Norden der Landeshauptstadt Dresden, westlich der Autobahn A4 und nördlich des Robert-Bosch-Rings. Das Gelände fällt insgesamt von Ost nach West und nach Süden leicht ab. Der höchste Geländepunkt liegt im Nordosten des Gebietes bei circa 209,0 m ü NHN; der tiefste Geländepunkt liegt im Bereich des Ilschengrabens bei circa 193,5 m ü NHN.

Das Plangebiet stellt sich gegenwärtig als brachliegende Baufläche dar.

### 3. Übergeordnete Planungen

#### Landes- und Regionalplanung

Dresden ist nach dem Landesentwicklungsplan des Freistaats Sachsen (LEP) von 2013 als Oberzentrum eingestuft. Damit sind der Stadt u. a. Entwicklungsfunktionen als regionales Innovations-, Handels-, Wirtschafts-, Wissenschafts- und Verkehrszentrum zugewiesen. Es sollen die räumlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen für eine nachfrageorientierte Entwicklung attraktiver Industrie- und Gewerbestandorte geschaffen werden und zur Ansiedlung neuer sowie zur Erhaltung, Erweiterung oder Umstrukturierung bestehender Industrie- und Gewerbebetriebe beigetragen werden. Die Zielstellung des künftigen Bebauungsplanes steht mit der zugewiesenen Funktion im Einklang.

Die Ziele und Grundsätze des LEP werden im Regionalplan weiter qualifiziert. Der Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge, 2. Gesamtfortschreibung 2020 wirksam seit 17. September 2020, weist dem Oberzentrum Dresden eine große Bedeutung als leistungsfähiger Wirtschaftsstandort und Schwerpunkt von Wohn- und Arbeitsstätten zu. Diesem Ziel entspricht der künftige Bebauungsplan.

Das Oberverwaltungsgericht Bautzen hat am 23. November 2023 die Unwirksamkeit der Kapitel 4 (Freiraumentwicklung) und 5.2 (Wasserversorgung) des Regionalplans Oberes Elbtal/Osterzgebirge verkündet. Das Urteil ist mit der Bekanntmachung im Amtlichen Anzeiger des Sächsischen Amtsblattes Nr.11/2024 vom 14. März 2024 rechtswirksam. Der rechtswirksame Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge 2020 besteht nunmehr aus den Kapiteln bzw. Teilkapiteln 1 bis 3 sowie 5.1.2.

Im Plangebiet besteht im östlichen Teil die regionalplanerische Ausweisung des Siedlungsbeschränkungsbereichs des Flughafen Dresdens.

#### Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Dresden (rechtswirksam seit dem 22. Oktober 2020) stellt für das Plangebiet gewerbliche Baufläche dar. Die bestehenden Grünflächen entlang der Autobahn und im nördlichen Bereich des Plangebiets sind als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Diese Flächen werden im Bebauungsplan mit einer entsprechenden grünordnerischen Festsetzung gesichert und somit dauerhaft entsprechend ihres Charakters gepflegt und erhalten.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind somit im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans innerhalb der Grenzen des Plangebiets entwickelt.

#### Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Dresden

Am 25. Februar 2016 wurde durch den Dresdner Stadtrat das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK) „Zukunft Dresden 2025+“ beschlossen. Die Fortschreibung 2022 zum INSEK wurde am 2. März 2023 durch den Stadtrat beschlossen. In ihr wird u. a. das Ziel der Zurverfügungstellung ausreichend nachfragegerechter gewerblicher Entwicklungsflächen formuliert. Für den Dresdner Nordraum, in dem sich das Plangebiet befindet, wird die Sicherung

gewerblicher Bauflächen als ein wesentliches Erfordernis der gesamtstädtischen Entwicklung eingeschätzt. Der künftige Bebauungsplan fügt sich in die Ziele des INSEK gut ein.

### **Integriertes Energie- und Klimaschutzkonzept 2023 (IEuKK)**

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 fünf 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)
- Förderung der Nutzung von Erdgas und Strom im Mobilitätsbereich".

Der Bebauungsplan befördert die Anwendung erneuerbarer Energien durch die generelle Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie. Diese sind auch mit der Festsetzung zur Dachbegrünung kombinierbar.

#### 4. Städtebauliches Konzept

##### **Nutzungsstruktur**

Das Plangebiet ist von der Wilschdorfer Landstraße aus durch die Rähnitzer Allee, die Knappsdorfer Straße und den Robert-Bosch-Ring erschlossen. Durch eine Überplanung und teilweise Einziehung der bestehenden Stichstraße „Am Kammerholz“ soll hier eine großmaßstäbliche Baufläche geschaffen werden, die für eine industrielle Ansiedlung bessere Bedingungen bietet.

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Maßstäblichkeit und der Entfernung zu bestehenden und südlich der Wilschdorfer Landstraße zulässigen schutzbedürftigen Nutzungen für die Ansiedlung von Industriebetrieben und Betriebsbereichen im Sinne des BImSchG geeignet. Stellen sich doch die Flächen parallel zur Bundesautobahn und die Flächen nördlich des Robert-Bosch-Rings als die robustesten Entwicklungsflächen dar, da sie am weitesten von schutzbedürftigen Nachbarnutzungen entfernt liegen. Dieser Sachverhalt ist auch für die Festlegung künftiger Emissionskontingente maßstabsgebend.

##### **Bebauungsstruktur**

Entsprechend der Flächenanforderungen von industriellen Betrieben wurde im Industriegebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Durch das großzügige und kompakte Baufeld wird ein Maximum an Flexibilität für die Einordnung der künftigen Ansiedlungen ermöglicht.

Die Festsetzung der Gebäudehöhen orientiert sich an den Anforderungen der Halbleiterindustrie.

##### **Grünstruktur**

Bereits realisierte Anpflanzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 3046 werden als Flächen mit Pflanzbindungen übernommen und strukturell durch grünordnerische Festsetzungen vorzugsweise in den Randbereichen der Gewerbeflächen ergänzt.

##### **Erschließungsstruktur**

###### **Verkehr**

Das Plangebiet ist über die Wilschdorfer Landstraße (S 81) und die Straßen Rähnitzer Allee, Knappsdorfer Straße und Robert-Bosch-Ring direkt an das leistungsfähige überregionale wie auch städtische Hauptstraßennetz angebunden. Über die Anschlussstelle Dresden-Flughafen erfolgt in unmittelbarer Nähe der Anschluss an die Bundesautobahn.

Die ÖPNV-Erschließung erfolgt über das städtische Busnetz, welches nach Bedarf weiter verdichtet werden kann. Derzeit wird eine Verbesserung der ÖPNV-Erschließung des Gewerbegebietes nördlich der Wilschdorfer Landstraße und der angrenzenden Gewerbegebiete durch eine Verlängerung der Straßenbahnlinie 8 untersucht.

Mit dem vorhandenen Straßennetz ist das Plangebiet ausreichend erschlossen.

**Erläuterungen zum Vorentwurf**

Fassung vom 31. Mai 2024

Seite 7 von 16

Unter Berücksichtigung des Radverkehrskonzeptes ist über den bestehenden öffentlichen Fuß- und Radweg die Verbindung von der Knappsdorfer Straße über die Straße Robert-Bosch-Ring zur Radeburger Straße und über die öffentlichen Straßen zum städtischen Radverkehrsnetz in Richtung Süden, Westen und Osten abgesichert.

Nördlich des Robert-Bosch-Rings soll durch Überplanung der bestehenden in Süd-Nord-Richtung verlaufenden Stichstraße Am Kammerholz eine zusammenhängende Baufläche geschaffen werden, die für eine gewerbliche Ansiedlung bessere Bedingungen bietet. Dafür soll ein Teil des Flurstücks 1170/24 der Gemarkung Hellerau, das Bestandteil der öffentlich gewidmeten Straßen ist, in einem nachgeordneten Verfahren nach Straßengesetz (StrG) eingezo- gen werden.

**Medien****Schmutz- und Regenwasser**

Das Planungsgebiet ist durch die bereits vorhandene Schmutz- und Regenwasserkanalisation in den vorhandenen Straßen abwassertechnisch erschlossen. Für die vorgegebenen Be- schränkungen zur Einleitung von Niederschlagswasser sind die Festsetzung des Bebauungs- planes maßgebend. Es sind deshalb bei der Erschließung der neuen Flächen generell dezent- rale Maßnahmen zur Abflussverminderung beziehungsweise -vermeidung vorrangig vorzuse- hen um den weitergeleiteten Gebietsabfluss soweit wie möglich zu reduzieren. Bei Über- schreitung der Versiegelung von 60% sind zwingend dezentrale Maßnahmen zur Abflussver- minderung bzw. -vermeidung vorzusehen.

Im angrenzenden Landschaftsraum des Ilschengrabens sind vier Regenrückhaltebecken vor- handen. Die Dimensionierung der Anlagen ist abhängig von der künftig geplanten Nutzung zu überprüfen. Gegebenenfalls ist hier das Fassungsvermögen der bestehenden Anlagen an- zupassen.

Ein weiterer Ausbau der Schmutzwasserkanalisation für einen gegebenenfalls erhöhten Be- darf der gewünschten Ansiedlungen von Mikroelektronik-Unternehmen ist in der weiteren Planung zu quantifizieren und mit den Entsorgungsträgern abzustimmen.

**Trinkwasser**

Das Planungsgebiet ist bereits trinkwasserseitig erschlossen. Der mittlere Versorgungsdruck beträgt bezogen auf die derzeitige Verbrauchssituation circa 4,9 bar. Im Industriegebiet sind im öffentlichen Verkehrsraum Trinkwasserleitungen im Durchmesser DN 100, DN 150, DN 200, DN 250 und DN 300 verlegt.

Ein weiterer Ausbau des Wassernetzes ist insbesondere für den prognostizierten hohen In- dustriewasserbedarf der gewünschten Ansiedlungen von Mikroelektronik-Unternehmen ab- sehbar.

**Löschwasser**

Laut der Machbarkeitsstudie zur Löschwassersicherung für den B-Plan Nr. 3046 (Dresden- Hellerau) vom 30. Juni 2022 stehen leitungsgebunden im Rahmen des Grundschutzes bei störungsfreiem Netzbetrieb und nur einem Brandfall im Gebiet bis zu maximal 96 m<sup>3</sup>/h von den Hydranten des umliegenden Trinkwassernetzes über einen Zeitraum von zwei Stunden

**Erläuterungen zum Vorentwurf**

Fassung vom 31. Mai 2024

Seite 8 von 16

zur Verfügung. Die Bereitstellung von 192 m<sup>3</sup>/h ist über das Bestandsnetz derzeit nicht abgedeckt. Für die im Bereich des Plangebietes ausgewiesenen Bedarfsflächen besteht nach der angepassten Löschwasserbedarfsplanung der Landeshauptstadt Dresden ein Löschwasserbedarf von bis zu 192 m<sup>3</sup> (GI) pro Stunde über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden (Löschwasser Grundschutz gemäß DVGW Regelwerk W405).

Zur Deckung des Bedarfs ist das Trinkwassernetz künftig auszubauen bzw. ein zusätzliches Brauchwassernetz herzustellen, vgl. auch o.g. Ausbau der Industrieressourcenkapazitäten im Dresdner Nordraum. Alternativ ist die Deckung des Bedarfs über die zusätzliche Errichtung von Zisternen möglich.

In der weiteren Planung ist über die zu bevorzugende Lösung der Löschwasserversorgung zu befinden und mit den Versorgungsträgern abzustimmen. Von den Hydranten im öffentlichen Verkehrsraum kann nur der südliche Bereich des Plangebiets erreicht werden. In Abhängigkeit der geplanten Bebauungstiefe und vorhabenspezifischem Brandschutzkonzept ist die Einordnung zusätzlicher Löschwasserentnahmestellen im Plangebiet zu prüfen.

**Stromversorgung**

Das Plangebiet ist stromseitig über die vorhandenen Anlagen erschlossen. Ein weiterer Ausbau des Stromnetzes für einen gegebenenfalls erhöhten Bedarf der gewünschten Ansiedlungen von Mikroelektronik-Unternehmen ist in der weiteren Planung zu quantifizieren und mit den Versorgungsträgern abzustimmen.

**Wärmeversorgung**

Das Planungsgebiet ist gasseitig über die vorhandenen Anlagen erschlossen. Auf die Möglichkeit des Einsatzes von Blockheizkraftwerken mit Kraft-Wärmekopplung sowie regenerativer Energieträger wie solarthermische und photovoltaische Anlagen wird hingewiesen. Der wirtschaftliche Einsatz solcher dezentralen Versorgungseinrichtungen setzt die Kenntnis der Zusammensetzung der Nutzer mit einem quantifizierbaren Bedarf voraus und ist damit Sache späterer detaillierterer Planungsschritte.

Im Plangebiet befinden sich derzeit keine Anlagen der Fernwärme. Die Möglichkeit einer Fernwärmeversorgung des Plangebietes besteht. Zur Trassenführung und Größe einer möglichen Versorgungsleitung bestehen Vorüberlegungen des Versorgungsträgers. Dabei werden auch Möglichkeiten einer Abwärmenutzung mit Einspeisung überschüssiger Wärme in das Fernwärmenetz betrachtet. Der Wärmebedarf und -überschuss sind in der weiteren Planung zu quantifizieren und die Machbarkeit und Wirtschaftlichkeit eines Fernwärmeanschlusses mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

**Telekommunikation**

Die Versorgung des Gebietes mit Telekommunikation wird über ein Netz von Kabelkanälen und Erdkabeltrassen sichergestellt.

## **5. Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte**

### **5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **5.1.1 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3076 überlagert Teile des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3046, Dresden-Hellerau Nr. 15, Rähnitz Nord.

Um auf den nördlich des Robert-Bosch-Rings gelegenen Industrieflächen insbesondere die Ansiedlung von Betrieben der Halbleiterindustrie sowie von Anlagen, die Betriebsbereiche im Sinne des BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz) bilden, zu fördern, ist die Schaffung neuer bauplanungsrechtlicher Voraussetzungen und die Anpassung der Festsetzungen an das Bedarfsprofile der Halbleiterindustrie über ein Bebauungsplanverfahren erforderlich.

#### **5.1.2 Art der baulichen Nutzung**

Zur Sicherung des Planungszieles der Ansiedlung von Industriebetrieben, insbesondere der Halbleiterindustrie sowie von Anlagen, die Betriebsbereiche im Sinne des BImSchG bilden, wird als Art der baulichen Nutzung die Gebietskategorie Industriegebiet festgesetzt.

#### **Ausschluss von Nutzungen, bestimmten Arten von Nutzungen und Arten von baulichen und sonstigen Anlagen (§ 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)**

Mit den festgesetzten Nutzungsbeschränkungen im Industriegebiet soll insbesondere die Ansiedlung von Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG bilden, erleichtert werden.

Die Baufläche nördlich des Robert-Bosch-Rings ist aufgrund Ihrer Maßstäblichkeit und der Entfernung zu bestehenden und südlich der Wilschdorfer Landstraße zulässigen schutzbedürftigen Nutzungen für die Ansiedlung von Industriebetrieben und Betriebsbereichen im Sinne des BImSchG geeignet. Das festgesetzte Industriegebiet soll daher ausdrücklich durch eine industrielle Nutzung charakterisiert sein.

Aus diesem Grund sind die in einem Industriegebiet nach § 9 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen nicht zulässig. Darüber hinaus befindet sich im Umfeld des Bebauungsplanes bereits eine Tankstelle an der Flughafenstraße und im bestehenden Gewerbegebiet südlich der Wilschdorfer Landstraße ist die Zulässigkeit von Tankstellen ebenfalls gegeben.

Dem angestrebten Gebietscharakter stehen auch die in Industriegebieten nach § 9 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebswohnungen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) entgegen, da diese im festgesetzten Industriegebiet in ihrer Funktion beeinträchtigt wären und gleichzeitig auch eine Einschränkung der sich ansiedelnden Industriebetriebe darstellen. Die Nutzungen werden daher von der ausnahmsweisen Zulässigkeit ausgeschlossen.

Sämtliche Einzelhandelsbetriebe werden ausgeschlossen, da in der 2023 beschlossenen Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Dresden mit den zentralen Versorgungsbereichen vorgegeben ist, wo Handelszentren entwickelt werden sollen. Das Plangebiet gehört nicht zu diesen zentralen Versorgungsbereichen, und die Zentren- und

Nahversorgungsstruktur im Stadtbezirk Klotzsche und der Ortschaft Weixdorf soll durch eine ausgelagerte Einzelhandelsansiedlung nicht gefährdet werden.

Beherbergungsbetriebe und Hotels sowie Gewerbebetriebe sui generis/Gewerbebetriebe eigener Art (Gewerbebetriebe, die sexuelle und erotische Dienstleistungen jeder Art anbieten wie etwa Bordelle, bordellartige Nutzungen, Laufhäuser, Domina-Studios, erotische Massagesalons) sind in allen Teilflächen des Industriegebietes nicht zulässig, um den angestrebten Charakter des Industriegebietes nicht zu gefährden. Dieses soll ausdrücklich der Ansiedlung von Industriebetrieben und Anlagen, die einen Betriebsbereich bilden oder Teil eines solchen sind, dienen.

Um die Ansiedlung entsprechender Betriebe zu fördern, werden in allen Teilflächen des Industriegebietes Schutzobjekte im Sinne des § 3 Abs. 5 d BImSchG ausgeschlossen. Darunter fallen unter anderem Nutzungen die einen hohen Zufahrts- oder Publikumsverkehr erwarten lassen und die im Industriegebiet auch allgemein oder ausnahmsweise zulässig wären, wie z. B. Tankstellen, Einzelhandelsbetriebe aber auch kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Anlagen. Der Schwerpunkt der Ansiedlung soll hier bewusst auf die industrielle Nutzung gelegt werden.

### **5.1.3 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Industriegebiet mit einer Grundflächenzahl GRZ von 0,8 festgesetzt um eine maximale Flexibilität zu ermöglichen. Die Gebäudehöhen orientieren sich an den Höhenbedarfen der Halbleiterindustrie (für die Reinraumgebäude werden Gebäudehöhen um die 40 m benötigt) und sind als Höhen über NHN festgesetzt.

Für erforderliche technische Dachaufbauten, Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und Schornsteine wurden Ausnahmen zur Überschreitung der festgesetzten Höhe definiert. Technisch erforderliche Dachaufbauten, Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und Schornsteine lassen sich in ihrem absoluten Umfang und in ihrer Anzahl nur schwer voraussehen und unterliegen den Vorgaben des sich verändernden Standes der Technik. Bei der Formulierung der Ausnahmevoraussetzungen wurde daher auf städtebaulich und gestalterische Vorgaben abgestellt, die die Erscheinung und Wahrnehmung der Anlagen vor dem Hintergrund des Landschaftsraumes und des Himmels beeinflussen. Darüber hinaus unterliegen die Schornsteinhöhen der Begrenzung durch die maximalen Bauhöhen nach Luftverkehrsgesetz (LuftVG). Die Beteiligung der Luftfahrtbehörde erfolgt im Antragsverfahren nach Sächsischer Bauordnung (SächsBO).

### **5.1.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

Im Bebauungsplan werden im Industriegebiet großzügige und kompakte Baufelder festgesetzt, die den Betrieben eine große Flexibilität zur Einordnung der baulichen Anlagen, der Nebenanlagen und der Stellplätze eröffnen. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich zum öffentlichen Straßenraum und zum Landschaftsraum und ermöglichen die Realisierung des Planungszieles, einen grünordnerisch gestalteten Übergang in den Landschaftsraum und ein einheitliches begrüntes Straßenbild zu schaffen. Aus diesem Grund

wurde die Einordnung von untergeordneten Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen untersagt.

Eine Ausnahme wird für Nebenanlagen, die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie Abwasser dienen erteilt, da sich in der Ansiedlung der bereits ansässigen Unternehmen gezeigt hat, dass diese Anlagen oft technischen und funktionalen Bedingungen unterliegen, die deren Einordnung enge Grenzen setzen. Die genannten Nebenanlagen dürfen jedoch nicht innerhalb von Flächen, die mit einem Pflanzgebot oder einer Pflanzbindung belegt sind, errichtet werden, da in diesen Flächen die Realisierung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahme den Vorrang hat. Nicht zu den Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO zählen Mulden, Muldenrigolen oder Rigolen, die zur Versickerung oder Abflussverzögerung auf dem jeweiligen Baugrundstück vorgesehen werden und damit ausschließlich eine dienende Funktion für das einzelne Baugrundstück haben.

### **5.1.5 Festsetzungen zur Grünordnung**

#### **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** **Befestigung von Flächen**

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Bauweise von Stellplätzen, Wegen und Platzflächen auf den einzelnen Baugrundstücken. Dabei wurde eine Ausnahme von der Festsetzung bei starker Beanspruchung oder bei Anforderungen an die Standsicherheit formuliert. Ziel der Festsetzungen ist es, aufgrund des gegenwärtigen Siedlungsflächenwachstum und der zunehmenden Bodenversiegelung, so viel Niederschlag als möglich am Entstehungsort zu speichern und zu versickern. Eine Beschränkung der zu versiegelnden Flächen besitzt daher Priorität. Wasserdurchlässige Flächenbefestigungen mindern die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt und Stadtklima. Der Nachweis der Einhaltung der Festsetzung ist im nachgeordneten Antragsverfahren nach SächsBO durch den Antragsteller zu führen.

#### **Versickerung von Niederschlagswasser**

Anfallendes Niederschlagswasser soll zu möglichst großen Teilen im Gebiet verbleiben und dort genutzt, verdunstet oder anteilig versickert werden. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass ab einer Überschreitung der Grundflächenzahl GRZ von 0,6 auf dem jeweiligen Baugrundstück Maßnahmen zur Versickerung oder Abflussverzögerung von Niederschlagswasser vorzusehen sind. Innerhalb des Plangebietes wird durch Versiegelung der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt sowie das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert. Durch die Festsetzungen wird der maximale Abfluss aus dem Gebiet auf das Maß begrenzt, das bei einer GRZ von 0,6 entstünde. Somit werden die Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung und den verstärkten Abfluss in das Oberflächengewässer Ilschengraben nach Regenereignissen gemindert. Der Nachweis der Einhaltung der Festsetzung ist im nachgeordneten Antragsverfahren nach SächsBO durch den Antragsteller zu führen.

## **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

### Anpflanzen von Bäumen (Ergänzung der Eschenreihe)

Zur Ergänzung der bestehenden Grünstrukturen und zur Einbindung des Plangebietes in den umgebenden Landschaftsraum wird „das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt. Damit erfolgt die Ergänzung einer bestehenden Baumreihe aus Eschen durch die Festsetzung einzelner anzupflanzender Gehölze.

Bäume und Sträucher verbessern unter anderem die kleinklimatischen Bedingungen und fördern Aufenthalts- und Luftqualität hinsichtlich der Bindung von Stäuben. Die Festsetzung dient der landschaftsgerechten und stadtgestalterischen Einbindung der Bebauung und der Umsetzung städtebaulicher freiraumplanerischer Ziele.

Die Bepflanzung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Ausfall durch Gehölze gleicher Art und Qualität zu ersetzen.

### Bepflanzung nicht überbaubarer Grundstücksflächen

Die Festsetzung erfolgt um auch bei einem hohen Anteil an befestigten Freiflächen auf den Baugrundstücken eine angemessene Grüngestaltung gewährleisten zu können. Die Einbindung der Gewerbeflächen in den Landschaftsraum sowie eine in den öffentlichen Straßenraum wirkende Begrünung sollen gesichert werden.

### Dachbegrünung

Dachbegrünungen fördern nachweislich die Verbesserung des Mikroklimas innerhalb eines Baugebietes. Außerdem wird die Bindung von Staub- und Luftschadstoffen begünstigt. Neben der klimaökologischen Ausgleichsfunktion dienen Dachbegrünungen als Lebensraum für bestimmte Pflanzen- und Tierarten und verzögern den Oberflächenwasserabfluss. Mit der Rückhaltung eines Teils des Niederschlagswassers werden öffentliche Abwasseranlagen entlastet. Mit der Festsetzung von Dachbegrünungen sollen die zu erwartenden Auswirkungen vermindert werden, welche durch den hohen Versiegelungsgrad in den festgesetzten Baugebieten entstehen.

Ausnahmen von der Dachbegrünungspflicht können zugelassen werden,

- wenn diese im Widerspruch zum Nutzungszweck steht (z. B. bei Dachflächen für Belichtungszwecke) oder
- wenn diese zu einem technisch unangemessenen Aufwand führt (z. B. bei stützenlosen, weitspannenden Hallen in leichter Bauweise oder bei hohen Anforderungen an die Belüftungssysteme) oder
- wenn diese zu einem wirtschaftlich unangemessenen Aufwand führen (z. B. bei einer Erhöhung der Gesamtkosten durch die Dachbegrünung um mehr als 20%.

### Fassadenbegrünung

Zur Verbesserung des Kleinklimas, zum Temperatenausgleich und zur Staubbindung wurden Festsetzungen zur Fassadenbegrünung getroffen. Zum Landschaftsraum des Ilschengrabens trägt die Begrünung zu einem besseren optischen Erscheinungsbild und einer Einbindung in den Landschaftsraum bei.

**Erläuterungen zum Vorentwurf**

Fassung vom 31. Mai 2024

Seite 13 von 16

Ausnahmen von der Fassadenbegrünungspflicht können zugelassen werden,

- wenn diese zu einem technisch unangemessenen Aufwand führt (z. B. bei großen Gebäudehöhe oder bei hohen Anforderungen an die Belüftungssysteme) oder
- wenn diese zu einem wirtschaftlich unangemessenen Aufwand führen (z. B. bei einer Erhöhung der Gesamtkosten durch die Fassadenbegrünung um mehr als 20%.

**Begrünung von unterbauten Grundstücksflächen**

Mit der Festsetzung zur Begrünung von unterbauten Grundstücksflächen sollen die zu erwartenden Auswirkungen vermindert werden, welche durch den hohen Versiegelungsgrad in den festgesetzten Baugebieten entstehen. Die Festsetzung dient somit sowohl dem verzögerten Oberflächenwasserabfluss als auch der Verbesserung des Mikroklimas in den stark versiegelten Gewerbeflächen.

**Begrünung von Stellplatzflächen**

Durch die Begrünung von Stellplatzflächen entsprechend der Stellplatz-, Garagen- und Fahrradabstellplatzsatzung werden Stellplatzflächen sowohl gestalterisch strukturiert als auch ein Beitrag gegen die Überhitzung der Flächen und für den verzögerten Abfluss von Oberflächenwasser geleistet.

**Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Grünflächen mit dem Ziel, so wenig wie möglich in Natur und Landschaft einzugreifen und die Randbereiche des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 3076 zur offenen angrenzenden Landschaft so eingegrünt wie möglich zu gestalten.

**Erhalt von Einzelbäumen**

Im Geltungsbereich tritt die bestehende Baumreihe aus Eschen entlang des Landschaftsraumes Ilschengraben als landschafts- und stadtbildprägend in Erscheinung. Bäume verbessern unter anderem die kleinklimatischen Bedingungen und fördern Aufenthalts- und Luftqualität hinsichtlich der Bindung von Stäuben. Die Festsetzung zum Erhalt bestehender Gehölze dient darüber hinaus der landschaftsgerechten und stadtgestalterischen Einbindung der Bebauung und der Umsetzung städtebaulicher freiraumplanerischer Ziele.

**Pflanzbindungen (PB)**

Neben dem Erhalt von Einzelgehölzen spielt der Erhalt von Wiesen- und Brachflächen in den Randbereichen des Bebauungsplangebietes eine wesentliche Rolle. Diese wirken sich positiv auf die Einbindung des Gewerbegebietes in die Landschaft aus und bieten gleichzeitig Habitate für die im Untersuchungsgebiet charakteristisch vorkommenden Offenlandarten. Daher werden diese Flächen entsprechend ihrer vorhandenen Prägung als „Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen PB 1 bis PB 3“ festgesetzt.

### **5.1.6 Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte**

Die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte stellen sicher, dass die bestehenden Leitungen für Instandhaltungsarbeiten zu Fuß und mit Fahrzeugen erreichbar sind und genügend Arbeitsraum für Instandhaltungsarbeiten vorhanden ist. Sie sind zugunsten des Versorgungsträgers festgesetzt.

## **5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Durch die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften gemäß § 89 SächsBO ist beabsichtigt, das architektonische Erscheinungsbild der zukünftigen Gewerbebauten einschließlich ihrer Werbeanlagen in gestalterischer Hinsicht zu ordnen. Es ist das Ziel der Landeshauptstadt Dresden, ein ansprechendes Industriegebiet zu gestalten, welches positive Auswirkungen auf das Umfeld haben kann.

### **Gestaltung der Dachflächen**

Die Festsetzung der Gestaltung der Dachformen als Flachdächer mit einer Neigung von maximal 10° bietet den zukünftigen Gewerbe- und Industriebetrieben genug Gestaltungsfreiheit zur Planung ihrer Betriebsgebäude und ermöglicht darüber hinaus die Begrünung der Dächer.

Die Errichtung von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie ist – soweit dies auch mit den Belangen der Flugsicherheit vereinbar ist – im Industriegebiet erwünscht und ausdrücklich zugelassen. Solaranlagen müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Traufkante bzw. der Außenkante der Attika zurückgesetzt sein, um die Einsehbarkeit vom öffentlichen Raum aus einzuschränken. Dachbegrünung und Solaranlagen lassen sich bei fachgerechter Planung miteinander kombinieren. Im Idealfall resultieren daraus positive Effekte. Zum Beispiel mildert die Verschattung durch die Paneele die extreme Sonnenstrahlung sowie die Windbelastung, was die Vegetation begünstigt.

Stark reflektierende Dachflächen sind aus Gründen der Flugsicherheit nicht zulässig.

### **Fassadengestaltung**

Aus Gründen der Flugsicherheit und zum Schutz des Landschaftsbildes werden spiegelnde und stark reflektierende Fassadenmaterialien ausgeschlossen. Die Errichtung von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie an den Fassaden ist – soweit dies auch mit den Belangen der Flugsicherheit vereinbar ist – im Industriegebiet erwünscht und ausdrücklich zugelassen.

Um die großen Baumassen des Industriegebietes in das umgebende Landschaftsbild – insbesondere in der Fernsicht – einzubinden, wurde ein Farbspektrum aus Grau-, Stein- und Beigetönen ausgesucht, das sowohl mit den Anforderungen der Gewerbe-/Industriearchitektur als auch mit dem Farbspektrum des Landschaftsraumes harmoniert. Zur Akzentuierung der großmaßstäblichen Baumassen, z. B. im Bereich von Büro- oder Verwaltungstrakten wurde für 20 % des Fassadenanteils auch ein abgetöntes Weiß zugelassen.

Um die Fassadenfarbtöne eindeutig zu spezifizieren, wurde das firmenunabhängige NCS-Farbsystem genutzt. Deshalb folgt hier eine kurze Erklärung der systematischen Farbbezeichnungen:

Beispiel: NCS S 5010-R90B

NCS S 5010-**R90B**      **Bezeichnung der Farbfamilie (Rot und Blau, 90%Blau)**

NCS S **5010**-R90B      **Bezeichnung des Schwarzanteiles (50% Schwarz)**

NCS S **5010**-R90B      **Bezeichnung des Buntanteiles (10% Buntanteil der  
entsprechenden Farbfamilie)**

Zusätzlich werden einzelne gebräuchliche Farbtöne aus der RAL-Classic-Farbsammlung angegeben.

Farbtöne aus anderen Farbcodierungssystemen können verwendet werden, sofern sie annähernd in dem festgesetzten Farbspektrum enthalten sind.

### Werbeanlagen

Durch die Festsetzungen zur Gestaltung der Werbeanlagen soll für das Industriegebiet eine relativ einheitliche Gestaltung angestrebt werden. Werbungen sollen nur für die angesiedelten Betriebe und nicht für allgemeine Waren oder Produkte erstellt werden. Die Werbeanlagen sollen Bestandteil des Baukörpers sein und sind deshalb in ihrer Größe und Höheneinordnung dem Baukörper untergeordnet. Zur Orientierung von Liefer- und Besucherverkehrern sind an den Zufahrts- und Eingangsbereichen Werbeanlagen und Hinweisschilder zulässig.

Im Zusammenhang mit der generell zulässigen Errichtung beleuchteter Werbeanlagen wird an dieser Stelle auf die aus artenschutzrechtlichen Belangen gebotene Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel hingewiesen.

### Grundstückseinfriedungen

Einfriedungen prägen das Erscheinungsbild eines Gebietes und den öffentlichen Straßenraum entscheidend mit. Um ein einheitliches Erscheinungsbild des Industriegebietes zu fördern, wurden daher Festsetzungen zur Ausführung und Höhe der Einfriedungen getroffen. Sollte aus Gründen der Betriebsstruktur und -sicherheit eine höhere Einfriedung entlang der Grundstücksgrenzen erforderlich sein, so ist dies ausnahmsweise zulässig. Die Erforderlichkeit ist im Baugenehmigungsverfahren zu begründen.

### 5.3 Nachrichtliche Übernahmen

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes wurden Regelungen, die aufgrund anderer gesetzlicher Grundlagen mit Rechtswirksamkeit gegenüber Dritten erlassen wurden, nachrichtlich übernommen. Die nachrichtliche Übernahme erfolgte, da die Regelungen für das Verständnis des Bebauungsplanes und für die nachgeordnete städtebauliche Beurteilung von Anträgen nach SächsBO notwendig oder zweckmäßig sind. Es handelt sich um folgende nachrichtlichen Übernahmen:

#### Nutzungsregelungen nach dem Bundesfernstraßengesetz

- Bauverbots- und Anbaubeschränkungsbereich der Bundesautobahn

### Nutzungsregelungen nach dem Luftverkehrsgesetz

- Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Dresden, Sicherheitsfläche und Bereich zwischen 1,5 km- und 4 km-Umkreis um Flughafenbezugspunkt
- Grenze des Siedlungsbeschränkungsbereichs des Verkehrsflughafens Dresden

### 5.4 Hinweise

Im Bebauungsplan werden Hinweise gegeben, die im Zusammenhang mit künftigen Bauvorhaben auf bestehende gesetzliche Pflichten verweisen. Dabei handelt es sich um Hinweise auf unabhängig von diesem Bebauungsplan bestehende Rechtspflichten. Die entsprechenden Rechtsquellen sind im jeweiligen Hinweis benannt.

Hinweise auf wünschenswerte Handlungsweisen der künftigen Bauherren sind als Empfehlungen formuliert und unterliegen keiner gesetzlichen Pflicht.

Es wurden Hinweise zu folgenden Belangen aufgenommen:

- Belange der Luftfahrt
- Belange der Bundesfernstraßen und Staatsstraßen
- Belange der Archäologie
- Belange der Grünordnung
- Belange des Artenschutzes
- Belange des Radonschutzes
- Belange der Versickerung
- Belange des Überflutungsschutzes
- Einsichtnahme der DIN-Normen

### 6. Flächenbilanz

<u>Geltungsbereich</u>	33,4 ha
Industriegebiet	33,4 ha
davon mit Pflanzbindungen belegt	8,7 ha

### 7. Umweltsituation/Umweltschutz

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Gemäß § 2a Nr. 2 BauGB wird der Umweltbericht Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange werden bei der Festlegung des Untersuchungsrahmens und des Detaillierungsgrades der Umweltprüfung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung konsultiert (Scoping-Verfahren).

Im Laufe des Verfahrens sind insbesondere die Belange des Artenschutzes, des Immissions-schutzes, des Landschaftsbildes und des Eingriffsausgleichs zu untersuchen. Entsprechende Aussagen, Untersuchungen und Gutachten werden zur Entwurfsplanung vorliegen.