

Anlage 4

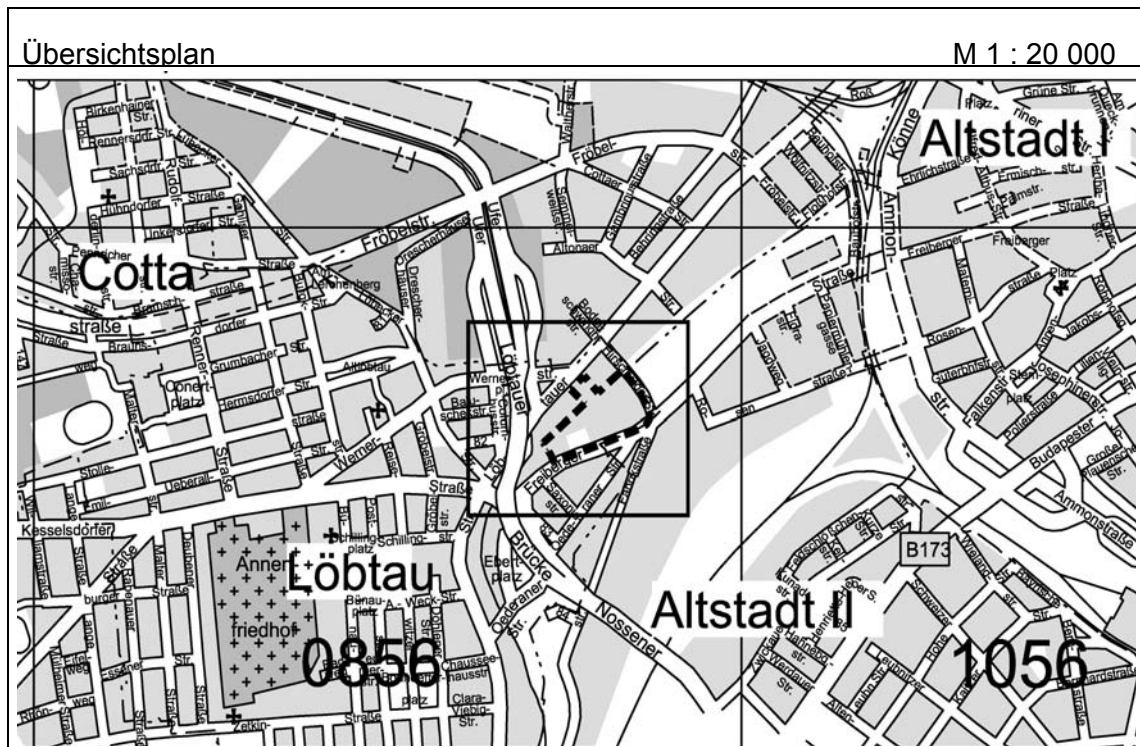
Begründung

zur
Satzung der Landeshauptstadt Dresden

Bebauungsplan Nr. 373 Dresden-Löbtau Nr. 3 Gewerbe-Park Freiburger Straße

- Entwurf zur öffentlichen Auslegung -

Fassung vom Januar 2013



Dresden,

Szuggat
Amtsleiter
Stadtplanungsamt

Anlage 4 zur Vorlage**Begründung des Bebauungsplanentwurfs**

Fassung vom Januar 2013

Seite 2 von 30

INHALT

| | |
|--|----------|
| Teil A: Begründung des Bebauungsplanentwurfs | 4 |
| 1. Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung | 4 |
| 1.1 Planungserfordernis | 4 |
| 1.2 Zielsetzung der Planung | 4 |
| 2. Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse | 5 |
| 2.1 Geltungsbereich | 5 |
| 2.2 Lage, Höhe und topografische Charakteristika | 6 |
| 2.3 Bisherige Nutzungen, angrenzende Nutzungen | 6 |
| 2.4 Nutzungseignung | 7 |
| 3. Übergeordnete Planungen | 7 |
| 3.1 Raumordnung und Landesplanung | 7 |
| 3.2 Flächennutzungsplan | 8 |
| 3.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Dresden | 8 |
| 3.4 Weitere Planungen im Umfeld | 9 |
| 3.5 Gender Mainstreaming | 10 |
| 4. Städtebauliches Konzept | 10 |
| 4.1 Städtebauliche Konzeption | 10 |
| 4.2 Grünordnung | 11 |
| 4.3 Verkehrserschließung | 11 |
| 4.4 Stadttechnische Erschließung | 14 |
| 4.5 Hochwasserschutz und Gefahrenabwehr | 17 |
| 5. Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte | 19 |
| 5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen | 19 |
| 5.1.1 Geltungsbereich | 19 |
| 5.1.2 Art der baulichen Nutzung | 20 |
| 5.1.3 Maß der baulichen Nutzung | 21 |
| 5.1.4 Bauweise, überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen | 21 |
| 5.1.5 Verkehrsflächen | 22 |
| 5.1.6 Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten sind | 23 |
| 5.1.7 Festsetzungen zur Grünordnung | 23 |
| 5.1.8 bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Schallimmissionen | 27 |
| 5.1.9 Zeitlich bedingte Festsetzungen | 28 |
| 5.1.10 Kennzeichnungen | 28 |

Anlage 4 zur Vorlage

Begründung des Bebauungsplanentwurfs

Fassung vom Januar 2013

Seite 3 von 30

| | | |
|-----|-------------------------------------|----|
| 5.2 | Bauordnungsrechtliche Festsetzungen | 28 |
| 5.3 | Hinweise | 29 |
| 6. | Flächenbilanz | 30 |
| 7. | Plandurchführung / Kosten | 30 |
| 7.1 | Bodenordnung | 30 |

Anlage 4 zur Vorlage**Begründung des Bebauungsplanentwurfs**

Fassung vom Januar 2013

Seite 4 von 30

Teil A: Begründung des Bebauungsplanentwurfs**1. Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung****1.1 Planungserfordernis**

Die Flächen des ehemaligen Glaswerkes Freiberger Straße gehören zu den städtebaulich dringend zu entwickelnden Bereichen, welche an das Gebiet Dresden-Löbtau und der westlichen Innenstadt angrenzen. Die städtebauliche Neuordnung dieses innerstädtischen Standortes und die damit einhergehende Wiedereingliederung in das Stadtgefüge erfordern die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens. Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Grundlagen für die gewerbliche Entwicklung der brach gefallenen Flächen schaffen. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau der Landeshauptstadt Dresden hat in seiner Sitzung am 9. März. 2011 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Areal des ehemaligen Glaswerkes beschlossen. Die Offenlage des Vorentwurfs des Bebauungsplanes fand vom 15. August bis zum 16. September 2011 statt, parallel erfolgten die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB (öffentliche Erörterung am 25. August 2011).

Im Rahmen eines aus EFRE-Mitteln geförderten Stadtteilentwicklungsprojektes, das innerhalb seines gesamtstädtischen Kontexts auch das Gelände des ehemaligen Glaswerkes umfasste, wurde das Konzept für einen stadtteilübergreifenden Grünzug mit der Bezeichnung Weißeritzgrünzug entwickelt. Als erster Schritt zur Erschließung der für den Grünzug in Frage kommenden Grundstücksflächen wurde durch die Stadt das Konzept einer das Gelände von Nordost nach Südwest durchquerenden Wegeverbindung für Fußgänger/-innen und Radfahrer/-innen in Auftrag gegeben, deren Fertigstellung im Frühjahr 2008 erfolgt ist.

Derzeit stellt sich das Areal, ausgenommen die Flächen des Weißeritzgrünzuges, weitestgehend als Brachfläche dar. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine sinnvolle Verbindung zwischen künftigen Gewerbeflächen, den bereits hergestellten Flächen des Weißeritzgrünzuges und den Erweiterungsflächen kann über das bestehende Bauplanungsrecht nicht gewährleistet werden. Die Flächen befinden sich überwiegend im bauplanungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch. Auch für die neu geplante öffentliche Planstraße mit Anbindung an die Löbtauer Straße besteht ein Planungserfordernis. Das Planungserfordernis zur Herstellung der Erschließungsanlage resultiert aus § 125 Abs. 1 BauGB. Dabei handelt es sich um eine öffentliche, zum Anbau bestimmte Straße entsprechend § 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB.

Die nach wie vor hohe Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen im Allgemeinen und in diesem Fall konkret aufgrund der Erweiterungsabsicht des Gründer- und Gewerbezentrum (GGZ) der Dresdner Gewerbehofgesellschaft (DGH) und zusätzlicher Ausgründungen von Gewerbebetrieben sowie die Herstellung einer neuen öffentlichen Erschließungsstraße begründet die Aufstellung eines Bebauungsplanes.

1.2 Zielsetzung der Planung

Die städtebauliche Neuordnung der Flächen des Gebietes als gewerbliche Baufläche, die Wiedereingliederung der brach gefallenen Flächen in das Stadtgefüge, die Verbesserung der städtebaulichen Situation im Umfeld des Gründer- und Gewerbezentrum durch die Ansiedlung neuer gewerblicher Nutzungen, die Verbesserung der verkehrlichen Erschließung (neue öffentliche Planstraße, ergänzende Fuß- und Radwegeverbindungen) und die Qualifizierung des Grünzuges Weißeritz zählen zu den wichtigen städtebaulichen Planungszielen.

Anlage 4 zur Vorlage**Begründung des Bebauungsplanentwurfs**

Fassung vom Januar 2013

Seite 5 von 30

Auf den Grundstücksflächen sollen attraktive urbane gewerbliche Nutzungen in enger Verzahnung mit dem öffentlichen Grünzug entwickelt und angesiedelt werden. In Verbindung mit der Entwicklung des Plangebietes wird auch das nähere Umfeld eine Aufwertung erfahren.

Leitidee und Konzept

Die Leitidee des städtebaulichen Konzeptes besteht in der Schaffung eines innerstädtischen durchgrüneten Gewerbe-Parks, welcher auch stufenweise entwickelt werden kann. Das grüne Rückgrat wird in der Plangebietsmitte entlang des Fuß- und Radweges gebildet. Der als stadtteilübergreifend fungierende Grünzug erfordert hinsichtlich der funktionalen Anforderungen eine angemessene Breite. In diesem Zusammenhang wird eine Breite des Grünzuges von durchschnittlich 50 m festgelegt. Die Flächen des bereits hergestellten öffentlichen Grünzuges, die teilweise lediglich eine Breite von ca. 20 m aufweisen, werden deshalb erweitert. Ebenso wie die Bestandsgrünflächen, sollen die Grünflächen des erweiterten Weißeritzgrünzuges öffentlichen Charakter aufweisen.

Es besteht die planerische Absicht, gewerbliche Nutzungen, Dienstleistungsunternehmen und technologieorientierte Unternehmen am Standort zu etablieren. Zur Freiburger Straße und Hirschfelder Straße erfolgt in einem geringen Abstand zur Straße die Anordnung von Baulinien. Um das städtebauliche Konzept der straßennahen Bebauung und der Ausrichtung der Gebäude entlang einer einheitlichen Bauflucht auch baulich zu vollziehen, wird hier eine klare Bauflucht vorgegeben.

Die Plangebietsflächen zur Löbtauer Straße sollen vor allem eine neue öffentliche Planstraße aufnehmen. Ergänzend sind weitere Baufelder für gewerbliche Nutzungen im Bereich der neuen Planstraße entsprechend der umgebenden gewerblichen Nutzungsstruktur ausgewiesen worden. Die Baufelder im Bereich der Löbtauer Straße werden über die neue Planstraße verkehrstechnisch erschlossen.

2. Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse**2.1 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 373, Dresden-Löbtau Nr. 3, Gewerbe-Park Freiburger Straße ist begrenzt durch

| | |
|-----------|---|
| im Norden | die nördlichen Grenzen der Wernerstraße und der Löbtauer Straße, die nördliche Grenze der Flurstücke 341/7 und 319/2 sowie die südliche Gebädefassade des Gebäudes Löbtauer Straße 65 |
| im Osten | die westliche Grenze der Hirschfelder Straße entlang der Flurstücke 341/7 und 341/6 sowie die östliche Grenze der Flurstücke 318/2 und 318/7 |
| im Süden | die nördliche Grenze der Freiburger Straße entlang der Flurstücke 341/7, 341/8, 341/2, 319/1 und 319/3 |
| im Westen | die westliche Grenze der Flurstücke 319/3, 319/2, 318/3 sowie die östliche Grenze des Flurstücks 318s um ca. 10 m in Richtung Gründer- und Gewerbezentrum versetzt. |

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 319/1, 319/2, 319/3, 341/2, 341/6, 341/7, 341/8, 341/4, 318u, 318/2, 318/7, und Teile der Flurstücke 318/3, 318s, 505/1 und 504/1 der Gemarkung Löbtau. Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 4,37 ha.

Anlage 4 zur Vorlage**Begründung des Bebauungsplanentwurfs**

Fassung vom Januar 2013

Seite 6 von 30

Im Ergebnis der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs war die Erweiterung des Geltungsbereiches um die Flurstücke 341/4, 318u 318/2 und 318/7 sowie Teile von 318s, 505/1 und 504/1 der Gemarkung Löbtau erforderlich geworden. Insofern umfasst der Bebauungsplanentwurf einen erweiterten Geltungsbereich gegenüber der Beschlusslage. Die Erweiterung des Geltungsbereiches ist ergänzend zu beschließen.

2.2 Lage, Höhe und topografische Charakteristika

Das Areal des Bebauungsplangebietes liegt südwestlich der Innenstadt und wird hauptsächlich durch die Freiberger Straße, Löbtauer Straße und Hirschfelder Straße begrenzt. Der Weißeritzverlauf und die Löbtauer Brücke im westlichen Bereich markieren die Trennung zum Stadtteil Löbtau. In östlicher Richtung grenzt der Bereich des ehemaligen Kohlebahnhofes an. Aufgrund der Prägung beider Flächen durch Gewerbenutzungen und durch aufgelassene Gewerbestrukturen stehen beide Flächen im engen räumlichen Kontext.

Das im Plangebiet beräumte Gelände ist verhältnismäßig eben zwischen 116,2 m – 119,6 m über NHN. Die höchste Stelle ist die westliche Kante am Weißeritzufer mit 119,6 m über NHN. Das Gelände fällt leicht in östliche Richtung bis auf ca. 116,2 m über NHN an der Hirschfelder Straße ab.

2.3 Bisherige Nutzungen, angrenzende Nutzungen

Die Bau- und Nutzungsstruktur im Umkreis des Bebauungsplangebietes hat sich bereits im frühen 19. Jahrhundert herausgebildet. Das schon damals von industrieller Entwicklung geprägte Erscheinungsbild ist bis heute zum Teil erhalten geblieben. Neben den Produktionsstandorten entwickelte sich auch vereinzelt eingestreute Wohnnutzung. Der in der Nachbarschaft zu den Industrie- und Gewerbearealen errichtete Wohnungsbau nahe der Freiberger Straße und der Saxoniastraße besteht aus Mietwohnhäusern in überwiegend 3 bis 4-geschossiger Bauweise.

Die Umgebung des Areals wird durch das im zweiten Weltkrieg zerstörte Gewerbegebiet zwischen Freiberger Straße und Rosenstraße sowie an der Löbtauer Straße bestimmt. Das weitere Umfeld war Jahrzehntlang durch Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG für den Werkverkehr geprägt. Entlang der Schienenwege siedelten sich Industrieunternehmen an. So befindet sich im unmittelbaren Umfeld der Standort des Heizkraftwerkes Nossener Brücke, welches nunmehr als modernes Gasturbinenkraftwerk betrieben wird. Die Gleisanlagen wurden entbehrlich und demontiert. Der in Zusammenhang mit der Nutzung des Gasturbinenkraftwerkes erforderliche Kühlturm ist ein markantes Bauwerk, welches sich nicht zuletzt durch seine farbliche Gestaltung deutlich in der Stadtsilhouette abzeichnet.

Im Nord-Osten grenzt das Areal des ehemaligen Kohlebahnhofes an. Der überwiegende Teil der Flächen des ehemaligen Kohlebahnhofes ist bis auf Teilbereiche nicht oder mindernutzt als Lagerstätte für Schrottgüter. Die westliche Flanke des Bebauungsplangebietes wird durch den Verlauf der Weißeritz und durch gestaltete Grünflächen des Grünzuges begrenzt.

Ab Mitte des 19. Jahrhunderts wurde auf dem Grundstück in einer Glasfabrik Glas geschmolzen und weiterverarbeitet. 1990 wurde der Betrieb eingestellt. Die Landeshauptstadt Dresden begann bereits 1995 mit ersten Untersuchungen zur Revitalisierung der brachgefallenen Flächen zwischen Löbtauer Straße und Freiberger Straße. Für die Revitalisierung wurden altlastenbehaftete Teilflächen erworben und schrittweise beräumt.

Anlage 4 zur Vorlage**Begründung des Bebauungsplanentwurfs**

Fassung vom Januar 2013

Seite 7 von 30

Entlang der Löbtauer Straße steht seit 1999 das Gründer- und Gewerbezentrum (GGZ) der DGH, dessen Zufahrt von der Löbtauer Straße aus erfolgt. Im Zusammenhang mit Bauvorhaben im näheren Umfeld des GGZ wurde eine weitere Ausfahrt zur Freiberger Straße über das Areal des Bebauungsplangebietes geschaffen. Gegenwärtig befindet sich auch noch eine Parkplatzfläche des GGZ inmitten des Bebauungsplangebietes, die über diese Zufahrt erschlossen wird.

Das anspruchsvolle architektonische und nutzungsstrukturelle Konzept des Gründer- und Gewerbezentums ist Ergebnis eines Realisierungswettbewerbes. Dabei wurden positive Erfahrungen der Wirtschaftsförderung aus Gewerbehofansiedlungen in München und Leipzig hinsichtlich der horizontalen Schichtung von Gewerbe genutzt.

2.4 Nutzungseignung

Das Areal ist momentan überwiegend unbebaut. Im Rahmen des geförderten Stadtteilentwicklungsprojekts Weißeritz, das innerhalb seines gesamtstädtischen Kontexts auch einen Teilbereich des ehemaligen Glaswerks umfasst, wurde das Konzept für einen stadtteilübergreifenden Grünzug (Weißeritzgrünzug) entwickelt. Als erster Schritt zur Erschließung der für den Grünzug in Frage kommenden Grundstücksflächen wurde durch die Stadt das Konzept einer das Gelände von Nordost nach Südwest durchquerenden Wegeverbindung für Fußgänger/-innen und Radfahrer/-innen geplant und im Frühjahr 2008 mit Mitteln aus dem europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) umgesetzt. Es wurden dabei die nördlichen Teilflächen der Glaswerksfläche in Anspruch genommen. Die Umsetzung eines stadtteilübergreifenden Grünzugs vom Plauenschen Grund entlang der Weißeritz über den Kohlebahn- hof bis in die Innenstadt ist ein wesentlicher Baustein für die Entwicklung der angrenzenden Stadtteile. Insbesondere im Abschnitt des ehemaligen Glaswerks soll der Grünzug mit seiner Freiraumwirkung einen Initialeffekt für eine positive gewerbliche Standortentwicklung auslösen. Die Revitalisierung und Wiedernutzbarmachung der Industriebrache `Glaswerk` stellen einen wichtigen Beitrag zur Verdichtung und Wiedereingliederung des Stadtteiles Löbtau dar und unterstützen die Ziele der gewerblichen Revitalisierung des Areals.

3. Übergeordnete Planungen**3.1 Raumordnung und Landesplanung**

Dresden ist nach dem Landesentwicklungsplan des Freistaates Sachsen (LEP) von 2003 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 beitragen.

Zur Absicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sollen neue Bauflächen vorrangig in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden, die neben der Erschließung über die sonstigen erforderlichen Infrastruktureinrichtungen ganz oder teilweise verfügen. Neue Baugebiete sollen an den Schienengebundenen Nahverkehr (SPNV) und an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) sowie an das Rad- und Fußwegenetz angeschlossen werden.

Diese Ziele werden mit der Planung verfolgt. Damit steht die Entwicklung des Plangebietes den Zielen der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegen.

Für das Plangebiet besteht die regionalplanerische Ausweisung eines Vorbehaltsgebietes Hochwasserschutz, der als Grundsatz der Raumordnung im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen ist.

Anlage 4 zur Vorlage**Begründung des Bebauungsplanentwurfs**

Fassung vom Januar 2013

Seite 8 von 30

sichtigen ist. Bei Planungen und Maßnahmen in Vorbehaltsgebieten Hochwasserschutz ist das bestehende Überschwemmungsrisiko zu bewerten. Auf die Bewertung des Überschwemmungsrisikos ist ausführlich im Absatz 4.5 eingegangen worden.

3.2 Flächennutzungsplan

Aus Sicht der Flächennutzungsplanung steht die beabsichtigte Planung gewerblicher Bauflächen für diesen Bereich in Übereinstimmung mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan vom 10. Dezember 1998 stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche in einer Größe von ca. 10 ha dar. Bei einer Gesamtbetrachtung der gemischten Bauflächen zwischen Weißeritzgrünzug und Hirschfelder Straße, Oederaner Straße und Siebenlehner Straße kann eine städtebaulich gewachsene Gebietsgliederung in jeweils überwiegend gewerbliche Nutzungen und Wohnnutzungen unterschieden werden. Dabei konzentriert sich der gewerbliche Anteil auf die jetzt zu überplanenden Flächen nördlich der Freiburger Straße. Die beabsichtigte Zielstellung stellt eine Fortsetzung bisheriger gewerblicher Nutzungen dar, für die ein Verfahren einer Flächennutzungsplanänderung nicht erforderlich wird.

Im Vorentwurf zum neuen Flächennutzungsplan wird der Bereich des Bebauungsplangebietes als gewerbliche Baufläche mit geringem Störungsgrad dargestellt.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt im ehemaligen Verlauf der Weißeritz eine Grünfläche ohne Zweckbestimmung dar. Im Flächennutzungsplan-Vorentwurf erfolgte eine Präzisierung dahingehend, dass die Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage gekennzeichnet wurde. Die dargestellte Zweckbindung der Grünfläche als Parkanlage wurde als Festsetzung in den Bebauungsplanentwurf übernommen. Der Bebauungsplanentwurf gilt damit aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes und aus den Darstellungen des Vorentwurfes zum neuen Flächennutzungsplan als entwickelt.

3.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Dresden

Im Jahr 2002 wurde durch den Dresdner Stadtrat das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK) beschlossen und seitdem in Teilen fortgeschrieben.

Der Bereich östlich der Weißeritz soll langfristig zu einem nutzungsintensiven funktionsgemischten Stadtteil entwickelt werden, wobei insbesondere gewerbliche Brachflächen und ungenutzte Bahnanlagen (ehemaliger Kohlebahnhof) durch eine Neuordnung vorrangig für die Ansiedlung von Betrieben technologieorientierter Dienstleistungen genutzt werden sollen.

Dafür sind durch die Stadt insbesondere die Rahmenbedingungen für gewerbliche Investitionen zu verbessern. Dies erfordert:

- die Erarbeitung eines langfristigen Entwicklungskonzeptes, welches die Standorte konkretisiert und den Umgang mit bestehenden gewerblichen Nutzungen sowie Anforderungen an künftige Ansiedlungen festlegt,
- die Gestaltung bzw. Zwischennutzung von Brachflächen sowie die Aufwertung des öffentlichen Raumes
- die Akquisition geeigneter gewerblicher Ansiedlungen.

Die Ausbildung des stadtraumübergreifenden Grünzuges vom Plauenschen Grund entlang der Weißeritz bis in die Innenstadt soll ein wesentlicher Baustein für die Entwicklung der angrenzenden Stadtteile werden. Unter Inanspruchnahme von Teilflächen des ehemaligen Glaswerkareals wurde der Grünzug dem INSEK entsprechend an den westlichen Rand der

Anlage 4 zur Vorlage**Begründung des Bebauungsplanentwurfs**

Fassung vom Januar 2013

Seite 9 von 30

Innenstadt angebunden. Zudem wird mit der Freiraumentwicklung ein Imagegewinn erwartet, der für gewerbliche Ansiedlungen genutzt werden soll.

Sowohl mit der Zielstellung der Weiterentwicklung des Standortes als Gewerbe-Park, als auch mit der Lage in einem stadträumlich integrierten Bereich, sind wesentliche Übereinstimmungen mit den Zielen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes vorhanden.

3.4 Weitere Planungen im UmfeldBebauungsplan Nr. 67, Dresden-Löbtau Nr. 1, Kesselsdorfer Straße/Wernerstraße

Für die westlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen und für die innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Flurstücke 319/2 und 319/3 der Gemarkung Löbtau, liegt ein Beschluss für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67, Dresden-Löbtau Nr. 1, Kesselsdorfer Straße/Wernerstraße vom 17. Dezember 1990 vor. Es ist vorgesehen, den Bebauungsplanaufstellungsbeschluss aufzuheben. Für Teilbereiche haben sich aufgrund des langen Planungszeitraumes die städtebaulichen Rahmenbedingungen umfassend geändert. Infolge des Auguthochwassers der Weißeritz im Jahr 2002 war es erforderlich geworden, die städtebaulichen Überlegungen für Teilbereiche des Bebauungsplangebietes grundlegend zu prüfen.

Stadtteilentwicklungsprojekt Weißeritz 2002-2007 und Integriertes Handlungskonzept Dresden West-Friedrichstadt 2007-2013

Mit der Förderung der Stadtentwicklung im Rahmen des Stadtteilprojektes Weißeritz wurden zwischen 2002 und 2008 entscheidende Impulse für die künftige Entwicklung des Bereiches zwischen Freiberger Straße und Hirschfelder Straße ausgelöst. Ein übergeordnetes Ziel für das Gebiet stellte die Schaffung des stadtteilübergreifenden Grünzuges dar. Dazu wurden brachgefallene Grundstücke im Zuge der avisierten neuen städtebaulichen Ausrichtung durch die Landeshauptstadt Dresden erworben und beräumt. Die Weiterführung dieser langfristigen Aufgabe durch die Anbindung des Grünzuges an die Innenstadt und die Einbindung weiterer Brachflächen in den Grünzug ist eine wesentliche Aufgabe des aktuellen Handlungskonzeptes bis 2013.

Bebauungsplan Nr. 103, Dresden-Altstadt II Nr. 23, ehemaliger Kohlebahnhof

Östlich des Plangebietes, angrenzend an die Hirschfelder Straße, befindet sich auf den Flächen des ehemaligen Kohlebahnhofes der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 103. Städtebauliches Ziel ist die Revitalisierung von Brachflächen und ungenutzten Bahnanlagen (ehemaliger Kohlebahnhof) durch eine Neuordnung der gewerblichen Flächen und die Wiedereingliederung der brachgefallenen Flächen in das Stadtgefüge. Ergänzend soll der stadt- raumübergreifende Weißeritzgrünzug über neue Wegebeziehungen an die benachbarten Wohn- und Gewerbebereiche stärker angebunden und vernetzt werden.

Verkehrsbauvorhaben Kesselsdorfer Straße zwischen Tharandter Straße und Rudolf-Renner-Straße

Das Plangebiet wird vom Verkehrsbauvorhaben zum Ausbau der Kesselsdorfer Straße zwischen Tharandter Straße und Rudolf-Renner Straße mit Ausbau der Zentralhaltstelle tangiert. Der Stadtrat hat am 27. Januar 2011 die Variante 1 zum Ausbau der Zentralhaltstelle bestimmt. Unter dieser Maßgabe erfolgt gegenwärtig die Erarbeitung der Vorplanung zur Verkehrsbaumaßnahme. Aufgrund der geplanten Führung des Kfz-Verkehrs über die Wernerstraße wird ein Ausbau des Knotens Löbtauer Straße/Wernerstraße mit einer lichtsignalisierten Ampelregelung erwartet. Unter der Maßgabe der präzisierten verkehrsplanerischen Rahmenbedingungen und der zu erwartenden Auswirkungen auf das Plangebiet erfolgte u. a. die Erweiterung des Geltungsbereiches um den Bereich des Knotenpunktes Wernerstraße/Löbtauer Straße.

Anlage 4 zur Vorlage**Begründung des Bebauungsplanentwurfs**

Fassung vom Januar 2013

Seite 10 von 30

3.5 Gender Mainstreaming

Gender Mainstreaming oder Geschlechtergerechtigkeit in der Stadtplanung bedeutet, das Augenmerk auf die Beziehungen zwischen Gleichberechtigung und der Entwicklung menschlicher Siedlungen zu richten. Ziel der Planung soll sein, für gleichwertige Lebensbedingungen von Frauen und Männern 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 Schaffung oder Sicherung von Parks und Grünanlagen in der Nähe der Wohnungen oder von kurzen Wegen zu Haltestellen des Öffentlichen Personennahverkehrs liegen. Die vorliegende Planung schafft Baurecht für ein innerstädtisches Gewerbegebiet mit kurzen Wegen zu den Haltestellen des Öffentlichen Personennahverkehrs. Darüber hinaus wird die Möglichkeit einer auch beleuchteten Durchwegung entlang des historischen Verlaufes der Weißeritz innerhalb des Weißeritzgrünzuges geschaffen. Über diese Fuß- und Radwegeverbindung erfolgt die Anbindung und Vernetzung der öffentlichen Grünanlage an den öffentlichen Personennahverkehr mit Haltestellen sowohl im Bereich der Löbtauer Straße als auch im Bereich der Freiberger Straße. Durch die Schaffung von Arbeitsplätzen in der Nähe zu Infrastruktureinrichtungen, die Lagegunst des Areals sowohl zu den Haltestellen des ÖPNV und die Schaffung von Parkanlagen in der Nähe von Wohnstandorten werden daher diverse Aspekte des Gender Mainstreaming berücksichtigt.

4. Städtebauliches Konzept**4.1 Städtebauliche Konzeption**

Das Plangebiet gliedert sich in einen nördlichen Entwicklungsbereich mit Zuordnung der gewerblichen Bauten zur städtebaulichen Struktur der Löbtauer Straße, in den Mittelbereich mit dem grünen Rückgrat und dem südlichen Entwicklungsbereich zur Freiberger Straße. Das Plangebiet zur Freiberger Straße/Hirschfelder Straße ist in vier große, flexible gewerbliche Baufelder unterteilt worden, um im Hinblick auf die künftigen baulichen Nutzungsanforderungen einen hohen Grad an funktionaler Flexibilität zu gewährleisten. Dem Eckbereich Freiberger Straße/Hirschfelder Straße wird in der baulichen Entwicklung und bei der Nutzungsvorstellung eine besonders hohe städtebauliche Bedeutung beigemessen. Daraus ergibt sich die Möglichkeit, eine bauliche Gliederung, das heißt eine mehrgeschossige markante und mit hochwertigen Nutzungen z. B. Verwaltungen, Büro- und Dienstleistungsnutzung besetzte gewerbliche Bebauung im Eckbereich Freiberger Straße/Hirschfelder Straße zu platzieren.

Die Baufelder sind in der Tiefe höhenmäßig abgestuft. Zur Freiberger Straße und Hirschfelder Straße sind straßennah Gebäudehöhen von 8 -12 m und 11 – 14 m vorgesehen, woraus 3 bis 4 gewerblich genutzte Geschosse resultieren können. In der Rücklage der Gebäude reduziert sich die Bebauungshöhe auf eine Traufhöhe von 6 m. Mit der Reduzierung der Gebäudehöhe im rückwärtigen Grundstücksbereich wird ein größeres Angebot an hallenartigen Gebäudeflächen ermöglicht. Die Festsetzungen zur Höhenentwicklung sind abgeleitet worden aus dem Gestaltungskonzept für Gewerbebauten am Standort Freiberger Straße¹, welches durch das Amt für Wirtschaftsförderung gemeinsam mit den zukünftigen Betreibern in Hinblick auf funktionale und wirtschaftliche Aspekte im Konsens entwickelt wurde. Auszüge aus dem Gestaltungskonzept sind in der Anlage zur Begründung enthalten.

¹ Gestaltungskonzept zur gewerblichen Auslastung im zukünftigen Bebauungsplan Freiberger Straße, März 2010, Pfau Architekten

Anlage 4 zur Vorlage**Begründung des Bebauungsplanentwurfs**

Fassung vom Januar 2013

Seite 11 von 30

Aufgrund der avisierten gewerblichen Nutzung der Grundstücksbereiche, die an der Löbtauer Straße angrenzen, wurden die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, die für den Bereich der Freiburger Straße entwickelt wurden, auch auf diesen Bereich übertragen. Damit sind als Lückenschluss zwischen dem Gebäude des GGZ der DGH und der Tankstelle auch zur Löbtauer Straße gewerbliche Nutzungseinheiten vorgesehen. Mit der Erweiterung des Plangeltungsbereiches um die Flurstücke 318/2 und 318/7 der Gemarkung Löbtau waren u. a. die Bestandssicherung und die Ausweisung eines weiteren gewerblichen Baufeldes vorzunehmen.

4.2 Grünordnung

Das grünordnerische Konzept ergänzt das städtebauliche Konzept und nimmt städtische grünordnerische Vorgaben insbesondere zur Qualifizierung des Grünzuges Weißeritz im zentralen Bereich der Plangebietsfläche auf.

Ziele sind:

- die Verbesserung der städtebaulichen Situation im Umfeld des Gründer- und Gewerbebezentrums sowie die Entwicklung eines attraktiven Gewerbeparkes unter Einbeziehung des gesamten Quartieres Freiburger Straße, Hirschfelder Straße, Löbtauer Straße
- die Entwicklung eines stadtteilübergreifenden Grünzuges und
- die Verbesserung der verkehrlichen Erschließung (neue öffentliche Planstraße, ergänzende Fuß- und Radwegverbindungen).

Innerhalb des Grünzuges Weißeritz werden mehrere Funktionen und Planungsabsichten vereint: übergreifender Grünzug mit charakteristischen Gestaltungselementen (Bodenmodellierung, Baumquartiere), Einbindung von Auflagen zum Gehölzersatz aus der Phase der vorbereitenden Revitalisierung der Flächen, Erhalt und Erweiterung der Spiel- und Freizeitangebote, Qualifizierung der Radwegestrassen.

Hauptaugenmerk ist die Ausbildung eines stadtteilübergreifenden angemessenen dimensionierten Grünzuges mit Breiten von ca. 30 m bis 60 m. Die Flächen des bereits hergestellten öffentlichen Grünzuges werden hierbei erweitert und ebenso wie die Bestandsgrünflächen als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage ausgewiesen. Entlang der Straßenzüge Freiburger Straße und der Hirschfelder Straße sind Straßenbaumpflanzungen vorgesehen. Die Pflanzungen entlang der Freiburger Straße sollen entweder im Rahmen der Straßenbaumaßnahme oder zeitlich vorgezogen realisiert werden.

4.3 Verkehrserschließung**Äußere Erschließung**

Das Plangebiet ist durch die Freiburger Straße, die Hirschfelder Straße und die Löbtauer Straße gut erschlossen. Als Hauptverkehrsstraßen gewährleisten die Löbtauer Straße und die Freiburger Straße den Zugang zum Hauptverkehrsstraßennetz der Landeshauptstadt Dresden. In wenigen Minuten ist der Verkehrszug Emerich-Ambros-Ufer (B173) erreichbar, welcher die nächstgelegene Verbindung zur Anschlussstelle der BAB 4/17 darstellt.

In der Freiburger Straße befinden sich die Gleisanlagen der Straßenbahn. Eine Sanierung der Anlagen fand im Jahr 2010 statt. Zur Anpassung des Straßenquerschnitts an vorhandene und künftige Nutzungserfordernisse (Hauptsammelstraße) sieht der Bebauungsplan eine Erweiterungsfläche für den zukünftigen Ausbau der Freiburger Straße vor.

Anlage 4 zur Vorlage**Begründung des Bebauungsplanentwurfs**

Fassung vom Januar 2013

Seite 12 von 30

zukünftige Querschnittsgestaltung Freiburger Straße – Prinzipquerschnitt

| | |
|----------------|-------|
| Gehweg | 2,5 m |
| Parken/Bäume | 2,5 m |
| Radstreifen | 2,0 m |
| Fahrbahn/Gleis | 7,0 m |
| Radstreifen | 2,0 m |
| Parken/Bäume | 2,5 m |
| Gehweg | 2,5 m |

zukünftige Gesamtbreite: 21,0 m

Die Freiburger Straße ist im Bestand Hauptverkehrsstraße bzw. Hauptsammelstraße. Zudem ist sie Teil des Hauptnetzes und Ergänzungsnetzes für Großraum- und Schwerverkehrstransporte. Gemäß der Fortschreibung des Verkehrskonzeptes 2003 sind in der Klassifizierung der Freiburger Straße keine Änderungen vorgesehen.

Mit dem Um- und Ausbau der Löbtauer Straße zwischen Cottaer Straße und Kesselsdorfer Straße wurde im Bereich des Gründer- und Gewerbebezentrums eine Straßenbahnhaltstelle zur verbesserten ÖPNV-Erschließung desselben eingerichtet. Dadurch, sowie auch durch die bauliche Gestaltung des Knotenpunktes Löbtauer Straße/Wernerstraße ist das direkte Linksabbiegen auf die Löbtauer Straße in Richtung Kesselsdorfer Straße bzw. das Linkseinbiegen aus Richtung Zentrum kommend nicht möglich. Die Verkehrssituation ist für die vorhandene Grundstückszufahrt im Bereich des GGZ auf die Relation rechts rein/rechts raus beschränkt. Zur Verbesserung der Erschließungssituation im Zufahrtbereich des GGZ soll eine neue, öffentlich zu widmende Erschließungsstraße senkrecht von der Löbtauer Straße in das Gewerbegebiet geführt werden.

Mit der neuen Planstraße werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Herstellung einer auf die ermittelten und zu erwartenden Kfz-Bewegungen sowie auf Sattel- und Lastzüge bemessenen Zufahrt mit Abbiegebeziehungen aus/in alle Richtungen
- bauliche Anpassung der Einmündung Löbtauer Straße/Wernerstraße,
- Ausstattung des Knotenpunktes mit einer Lichtsignalanlage.

Es liegt eine Erschließungsvorplanung vom Dezember 2010, die durch das Büro mgp² erarbeitet wurde, vor. Als Vorzugstrassierung ergab sich in diesem Zusammenhang Variante 2b, die Grundlage der Festsetzung des Bebauungsplanes ist.

Mit der Breite der Einmündung sowie der festgesetzten Breite der Planstraße wird dem LKW-Verkehr umfassend Rechnung getragen. Die Dimensionierung der Verkehrsfläche resultiert aus den Schleppkurven von Sattel- und Lastzügen für alle Abbiegebeziehungen im Bereich des Knotenpunktes. Der vorgesehene Wendehammer erfüllt die Anforderungen für Lastzüge nach der Richtlinie für Stadtstraßen 06 (RASt 06). Zur Gewährleistung der Leistungsfähigkeit des Verkehrsknotens ist eine Umrüstung der vorhandenen Fußgänger-Lichtsignalanlage zur Knotenpunkt-Lichtsignalanlage notwendig.

² mgp – mund, gille+partner, Vorplanung zur Erschließung Gründerzentrum Löbtauer Straße, Dezember 2010 (i. V. m. verkehrstechnischer Untersuchung vom 20. September 2012, Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft mbH)

Anlage 4 zur Vorlage**Begründung des Bebauungsplanentwurfs**

Fassung vom Januar 2013

Seite 13 von 30

Die auf der Grundlage der Verkehrsprognosedaten 2025 und unter Beachtung der zukünftigen Verkehrslösung im Bereich der Zentralhaltestelle der Kesselsdorfer Straße durchgeführte Leistungsfähigkeitsberechnung des signalisierten Knotenpunktes ergab eine Qualitätsstufe C.

Anbindung an ÖPNV

Das Plangebiet ist durch die auf der Freiberger Straße verkehrenden Straßenbahnlinien 7 und 12 mit dem Haltepunkt "Saxoniastraße" und durch die auf der Löbtauer Straße verkehrende Straßenbahnlinie 6 mit dem Haltepunkt Wernerstraße hervorragend an das ÖPNV-Netz angebunden.

Öffentliche Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Freiberger Straße, Hirschfelder Straße und Löbtauer Straße

Mit der Entwicklung des übergeordneten Weißeritzgrünzugs und seiner bereits umgesetzten Rad- und Fußwegeverbindung vom Weißeritzknick im Westen bis zur Hirschfelder Straße im Osten ist die Anbindung des Grünzugs mit der Innenstadt erfolgt. Eine intensivere Wegevernetzung soll weiter ausgebaut werden. Bisher fehlt eine Vernetzung in nördlicher Richtung. Es ist deshalb beabsichtigt, eine Fuß- und Radwegeverbindung von der Wernerstraße bis an den Weißeritzgrünzug heranzuführen. Planerisches Ziel ist es, durch die Anlage eines zusätzlichen Fuß- und Radweges (Ausweisung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung) die Anbindung des Weißeritzgrünzugs zur Löbtauer Straße neu zu sichern. Damit wird der Weißeritzgrünzug auch für das umgebende Stadtgebiet aus nördlicher Richtung (Stadtteil Löbtau) erreichbar. Die neue Achse von der Wernerstraße über die Löbtauer Straße zum Weißeritzgrünzug ist als Lückenschluss ein wichtiger Baustein zur Erschließung des Weißeritzgrünzuges und zur Erleichterung des Zuganges zum ÖPNV.

Ergänzend ist eine geradlinige Verbindung des Fuß- und Radweges über den rückzubauenden Parkplatz des GGZ vorgesehen. Die bisherige Umfahrung der Parkplatzfläche ist dann nicht mehr erforderlich, so dass das Stadtzentrum auf direkter geradliniger Wegeführung erreichbar sein wird.

Innere Erschließung/ruhender Verkehr

Die Anbindung der beiden Baufelder an der Löbtauer Straße, des rückwärtig gelegenen Grundstücks Löbtauer Straße 55 und des Gebäudes des GGZ wird über die neue Planstraße erfolgen. Durch die Umgestaltung des gegenwärtig unsignalisierten und damit leistungsmäßig beschränkten Verkehrsknotens zu einer Knotenpunkt-Lichtsignalanlage im Bereich Wernerstraße/Löbtauer Straße werden alle erforderlichen Fahrbeziehungen in guter bis sehr guter Verkehrsqualität gewährleistet. Weiterhin wird eine verbesserte Verkehrsqualität für die Erschließungssituation der Grundstücke über die neue Planstraße erreicht. Die bisherigen Zufahrtsbeschränkungen entfallen damit. Die bestehenden Zufahrten im Knotenpunktbereich werden in diesem Zusammenhang aus verkehrstechnischen Gründen nicht mehr zur Verfügung stehen.

Die zukünftigen Baugrundstücke zur Freiberger Straße/Hirschfelder Straße liegen in ausreichender Breite angemessen am öffentlichen Straßenraum an. Die Grundstückszufahrten sind an den entsprechend im Bebauungsplan markierten Bereichen herzustellen. Der Abstand der Grundstückszufahrten zu den Gewerbestandteilen im Bereich der Haltestelle Saxoniastraße beträgt ca. 85 m. Damit steht ausreichend Fläche für die zukünftige Einordnung einer behindertengerechten Haltestelle zur Verfügung.

Anlage 4 zur Vorlage**Begründung des Bebauungsplanentwurfs**

Fassung vom Januar 2013

Seite 14 von 30

Der Stellplatzbedarf ist gemäß VwVSächsBO sowie GaStS der LH Dresden auf den privaten Grundstücken abzudecken.

4.4 Stadttechnische Erschließung**Abwasser**

In den angrenzenden öffentlichen Straßen Freiberger-, Löbtauer- und Hirschfelder Straße liegen Mischwasserkanäle der Stadtentwässerung. In der Freiberger Straße befindet sich der Mischwasserkanal DN 600/900 im Straßenbahngleisbereich bzw. in der südlichen Straßenfahrbahn. Er wurde mittels Schlauchlining saniert. Der Kanal mündet an der Ecke Hirschfelder/Freiberger Straße in die beiden Mischwasserkanäle DN 800/1200 und 1000/1750 in der Hirschfelder Straße, die weiter in Richtung Norden zur Löbtauer Straße ableiten. Der nördlich am Plangebiet angrenzende Abschnitt der Löbtauer Straße ist mit einem Mischwasserkanal DN 300/450 versehen. Dieser Kanal mündet in Richtung Nordosten in den großen Mischwasserkanal DN 2000/1910. Westlich des Plangebietes grenzt die Vereinigte Weißeritz als fließendes Gewässer 1. Ordnung an. Die Weißeritz soll vsl. vom Jahr 2015 bis zum Jahr 2020 in dem benachbarten Abschnitt für ein Abflussvolumen von ca. 400 m³/s ausgebaut werden. Das entspricht ungefähr dem Hochwasser 2002 unter Berücksichtigung bereits umgesetzter Schutzmaßnahmen.

Entwässerungskonzeption³

Die Ableitung des Schmutzwassers in die vorhandene Mischwasserkanalisation ist von jedem Baufeld möglich. Dazu stehen die MW-Kanäle in der Hirschfelder Straße, Freiberger Straße und Löbtauer Straße zur Verfügung. Darüber hinausgehende Mengen infolge besonderer Anforderungen, z. B. Prozesswasser, sind im Einzelfall zu prüfen. Die Behandlung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers wurde hinsichtlich der nachfolgenden Optionen untersucht. Die Reihenfolge entspricht der Umsetzungspriorität zugunsten einer ökologischen Niederschlagswasserbewirtschaftung:

- ▶ Versickerung des Niederschlagswassers
- ▶ Ableitung des Niederschlagswassers in die Vorflut (Weißeritz)
- ▶ Ableitung des Niederschlagswassers in die anliegende Mischwasserkanalisation.

Angesichts der im Grundwasser vorhandenen und im Plangebiet zugeführten Schadstoffe im Boden ist eine konzentrierte Versickerung von Niederschlagswasser entsprechend des Bodengutachtens⁴ nicht möglich. Lediglich in den vorhandenen und geplanten Grünflächen wird eine Flächenversickerung als unbedenklich zugelassen. Gleiches gilt für Niederschlagswasser auf den teilweise wasserdurchlässig zu errichtenden PKW-Stellplätzen. Eine Einleitung in die Vorflut direkt im Bereich des Weißeritzknicks wird von der Landestalsperrenverwaltung des Freistaates Sachsen und dem Umweltamt der LH Dresden als äußerst ungünstig in Bezug auf den Prallhang, der zukünftigen Ausbaumaßnahme und des Hochwasserschutzes eingeschätzt. Eine etwaige Einleitstelle birgt die Gefahr des Einklemmens von Treibgut im Hochwasserfall. Daher wird eine Einleitstelle im unmittelbaren Außenbogen nicht befürwortet.

³ VCDB VerkehrsConsult Dresden-Berlin GmbH, Erschließungskonzeption zum Bebauungsplan Nr. 373, Bericht November 2012

⁴ cwh Ingenieurgesellschaft Dresden, Geotechnisches Gutachten vom 19. September 2012

Anlage 4 zur Vorlage**Begründung des Bebauungsplanentwurfs**

Fassung vom Januar 2013

Seite 15 von 30

Aus den vorgenannten umweltrechtlichen, technischen und Hochwasserschutzgründen ist eine Ableitung des Niederschlagswassers in die öffentliche Mischwasserkanalisation notwendig. Im Bebauungsplan werden folgende Maßnahmen zur Umsetzung festgelegt, die den Abfluss minimieren bzw. zeitlich verzögern, um der hydraulischen Überlastung der Mischwasserkanalsysteme zu entgegenen:

- Festsetzung von Gründächern für Teilbereiche der geplanten Gebäude (≥ 10 cm Aufbau)
- Zulässigkeit der Flächenversickerung der vorhandenen und geplanten Grünflächen
- PKW-Stellplätze der Gewerbeflächen sind wasserdurchlässig zu gestalten (Fugenanteil der Befestigung $> 25\%$, z. B. Rasen- bzw. Ökopflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen), Begrenzung des Überbauungsanteils (GRZ 0,8 / d. h. maximal 80% der Grundstücksfläche dürfen überbaut werden).

Der Übergabe- und Revisionsschacht für die Schmutz- und Regenwasserleitung ist innerhalb des jeweiligen Baugrundstücks gemäß der Technischen Richtlinien der Stadtentwässerung einzuordnen. Die konkrete Anzahl und Lage der Anschlussleitungen und des Übergabeschachtes richten sich nach der noch ausstehenden Außenanlagenplanung, der Hochbauplanung (Hausanschlussraum etc.) und der erforderlichen Grundstücksteilung für eine mögliche Teilbebauung der Baufelder.

Im Falle von außergewöhnlich starken Regenereignissen, die über den Bemessungsregen hinausgehen, darf trotz (planmäßiger) Überlastung der Entwässerungsanlagen keine Gefahr für Menschen, Tiere und Sachgüter ausgehen. Der Nachweis der schadlosen Überflutung muss gemäß DIN 1986-100 für das 30-jährige Regenereignis geführt werden. Grundsätzlich muss das erforderliche Rückhaltevolumen auf den Außenflächen der jeweiligen Gewerbeflächen sichergestellt werden, so dass für den 30-jährigen Überflutungsregen ein zwischenzeitlicher Einstau von max. 20 cm eingehalten wird, ohne dass Gebäudeöffnungen (Tiefgaragenöffnungen, Türen, Tore, Lichtschächte) überflutet werden.

Trink- und Löschwasserversorgung

Die Versorgung der Büro- und Gewerbeflächen kann grundsätzlich über Anschlussleitungen von der Versorgungsleitung DN 200 in der Freiburger Straße, der Versorgungsleitung DN 200 in der Löbtauer Straße sowie über die Versorgungsleitung DN 100 in der Hirschfelder Straße erfolgen. Die Straßenbahntrasse in der Freiburger Straße und in der Löbtauer Straße ist dabei zu queren. Für die Anschlussleitungen sind daher die Zusatzaufwendungen für die Querung der Straßenfahrbahn und der Straßenbahntrasse zu berücksichtigen. Die konkrete Anzahl, Dimensionierung und Lage der Anschlussleitungen richtet sich nach der geplanten Nutzung, der noch ausstehenden Hochbauplanung (Hausanschlussraum etc.) und der erforderlichen Grundstücksteilung für eine mögliche Teilbebauung der Baufelder. Die erforderliche Löschwasserversorgung kann grundsätzlich aus dem öffentlichen Hydrantennetz in der Freiburger-, Löbtauer- und Hirschfelder Straße bis zu $96 \text{ m}^3/\text{h}$ über 2h seitens der DREWAG gesichert werden.

Fernwärmeversorgung

Grundsätzlich ist eine Fernwärmeversorgung für die Baufelder an der Freiburger und Hirschfelder Straße zur Wärmeversorgung sowie ggf. zur Gebäudekühlung aus den Fernwärmeleitungen der DREWAG möglich. Diese befinden sich östlich der Hirschfelder Straße auf einem Privatgrundstück. Die Leitungsführung zur Fernwärmeversorgung der Baufelder an der Freiburger Straße erfolgt grundsätzlich über eine Leitung in der geplanten Verkehrsflächen-erweiterung nördlich der Freiburger Straße. Die neue Versorgungsleitung für die Baufelder

Anlage 4 zur Vorlage**Begründung des Bebauungsplanentwurfs**

Fassung vom Januar 2013

Seite 16 von 30

an der Freiberger Straße wird einen Nenndurchmesser von DN 100 bis DN 150 erfordern. Die genaue Dimensionierung der Leitung erfolgt in Abhängigkeit von der weiteren Konkretisierung der Nutzung zusammen mit der DREWAG Netz.

Im Bereich der Hirschfelder Straße ist eine rückwärtige Verlegung über die geplanten Gewerbeflächen erforderlich. Für die neue Fernwärmeversorgungsleitung ist auf der Gewerbefläche ein Schutzstreifen mit entsprechendem Leitungsrecht zugunsten der DREWAG zu gewährleisten. Die erforderliche Breite des Schutzstreifens beträgt gemäß DVWG Arbeitsblatt W 400-1 für Nennweiten bis DN 150 4 m. Die geplanten Baufelder an der Löbtauer Straße befinden sich abseits der öffentlichen Fernwärmeleitungen. Die hier geplanten Gebäude können zur Wärmeversorgung an das Gasnetz in der Löbtauer Straße angeschlossen werden.

Gasversorgung

Im südlichen Gehweg der Freiberger Straße befindet sich eine Gasversorgungsleitung DN 200 und in der Löbtauer Straße eine Versorgungsleitung DN 300 der DREWAG. Zudem befindet sich auf der Ostseite der Hirschfelder Straße eine Hochdruckgasleitung DN 500 der ONTRAS – VNG Gastransport GmbH. Die geplanten Gewerbeflächen an der Freiberger Straße und an der Löbtauer Straße können mittels jeweiliger Anschlussleitungen an die DREWAG-Versorgungsleitungen mit Gas für Koch- bzw. für Prozesszwecke angebunden werden. Die geplante Bebauung an der Löbtauer Straße kann zur Wärmeversorgung an das Gasnetz der DREWAG angeschlossen werden.

Elektrische Energie, Stadtbeleuchtung

In der Freiberger Straße, Löbtauer- und Hirschfelder Straße befinden sich Mittel- und Niederspannungsleitungen, aus denen die Stromversorgung des Gebietes grundsätzlich sichergestellt werden kann. Die Stromversorgung kann in Abhängigkeit der konkret geplanten Nutzung von den bestehenden Niederspannungsleitungen oder über einen Anschluss an das Mittelspannungsnetz und Errichtung von einer oder mehreren neuen Umformstationen erfolgen.

Die ggf. erforderlichen neuen Umformstationen können in die Gebäudebebauung gemäß den geltenden Anforderungen der DREWAG integriert werden. Vorzugsweise ist jedoch die Einordnung einer flächensparenden und kostengünstigen Kompaktstation im Außengelände anzustreben. Zur Flächensicherung für eine Umformstation wurde ein zentraler Standort zwischen den Baufeldern an der Freiberger Straße festgelegt. Die Mittelspannungsanbindung der Station wäre auf kurzem Weg von der Mittelspannungsbestandsleitung im nördlichen Gehweg der Freiberger Straße möglich. Die weitere Niederspannungsverteilung sollte dann in dem geplanten Verkehrsflächenstreifen (zukünftiger nördlicher Gehweg) der Freiberger Straße erfolgen.

Im Zuge der vorhandenen, das Gebiet querenden Geh-Radwege verlaufen die Anlagen der Stadtbeleuchtung (Leuchten und Erdkabel). In der Mitte der Baufelder an der Freiberger Straße liegen diese auf den geplanten Gewerbeflächen. Im Zuge der ohnehin geplanten Verlegung des Geh-Radweges ist ein Teil der betroffenen Anlagen umzuverlegen. Die vorhandenen Leuchten und die Stadtbeleuchtungserdkabel am Stichweg zur Freiberger Straße sind mit einem Leitungsrecht gesichert worden.

Anlage 4 zur Vorlage**Begründung des Bebauungsplanentwurfs**

Fassung vom Januar 2013

Seite 17 von 30

Fernmeldetechnik

Im Gebiet des Bebauungsplanes befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG beidseitig der Freiberger Straße und der Löbtauer Straße sowie in der Hirschfelder Straße. Zur telekommunikationstechnischen Versorgung der geplanten Neubauten ist rechtzeitig, mindestens drei Monate vor Baubeginn, die Deutsche Telekom AG zur planungstechnischen Vorbereitung anzufragen.

4.5 Hochwasserschutz und zur Gefahrenabwehr

Das Planungsgebiet wurde im August 2002 von der Vereinigten Weißeritz überschwemmt und war Bestandteil des gemäß § 100 SächsWG festgelegten Überschwemmungsgebietes der Weißeritz. Die Sach- und Rechtslage des vorgenannten Überschwemmungsgebietes und die Lage des Plangebiets, dessen Gefährdung sowie die Bewertung der Frage bezüglich des Umganges mit Hochwassergefährdungen betreffend, hat sich grundlegend geändert. Am Fluss Weißeritz wurden durch die zuständigen Behörden des Freistaats Sachsen und der Landeshauptstadt Dresden Hochwasserschutzmaßnahmen ausgeführt, welche dem Schutz der betroffenen Siedlungsgebiete vor einem 100jährigen Hochwasser dienen. Den Umstand berücksichtigend, führten vorgenannte Maßnahmen zu Änderungen der Rechtslage.

Im Rahmen des Ausbauprojektes von Freistaat und Landeshauptstadt Dresden wurde die Weißeritz seit 2009 in Dresden-Plauen massiv ausgebaut. Es erfolgte eine Eintiefung der Flusssohle mit Anlage einer Mittelwasserrinne und eine Erhöhung der rechtsseitigen Ufermauern. Im Ergebnis ist der Hochwasserschutz so verbessert worden, dass bei Eintreten eines hundertjährigen Hochwassers der Vereinigten Weißeritz (HQ100) für das Stadtgebiet Dresden kein signifikantes Hochwasserrisiko mehr besteht.

Damit entfällt der gesetzliche Festsetzungsgrund des § 100 Abs. 3 SächsWG für das Überschwemmungsgebiet der Vereinigten Weißeritz für ein hundertjähriges Hochwasser. Dieser Feststellung Rechnung tragend, zog die Landeshauptstadt Dresden mit der amtlichen Bekanntmachung vom 15. Dezember 2011 (vgl. Ausgabe Dresdner Amtsblatt 50/11) die Überschwemmungsgebietskarten für die Gewässerabschnitte von der Stadtgrenze bis Altplauen sowie von Flusskilometer 5,185 bis zur Elbmündung mit Wirkung ab 9. Januar 2012 aus diesem Grund ein. Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich in diesem Abschnitt. Mit der Einziehung der Karten gelten die besonderen Schutzvorschriften des Wasserrechts für festgesetzte Überschwemmungsgebiete im betreffenden Gebiet nicht mehr (§ 78 Wasserhaushaltsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009, zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 11. August 2010 und § 100a Sächsisches Wassergesetz). Auf die Gefahr, dass trotz der Unwirksamkeit des für HQ100 festgesetzten Überschwemmungsgebietes auch künftig von der Vereinigten Weißeritz eine Hochwassergefahr ausgeht, diese begründet sich überwiegend mit außergewöhnlichen Ereignissen, wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

Verbleibendes Schadenspotential und Auswirkungen auf das Plangebiet sowie Begründung der Entwicklung des Plangebietes

Im Rahmen der Bebauungsplanung sind Auswirkungen der Planung auf Restriktionen des Hochwasserschutzes darzustellen und ggf. Möglichkeiten zu deren Lösung aufzuzeigen. Vorgenannte Belange sind im Wege der Planung mit dem ihnen zukommenden Gewicht in die Abwägung insbesondere nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 12 und Abs. 7 BauGB in Verbindung mit § 5 Abs. 2 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) einzustellen. Weitere Belange zur Gefahren-

Anlage 4 zur Vorlage**Begründung des Bebauungsplanentwurfs**

Fassung vom Januar 2013

Seite 18 von 30

abwehr und zum Hochwasserschutz sowie die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB in der Planung zu prüfen, zu würdigen und in der Abwägung ebenfalls darzustellen.

Nach Fertigstellung des ersten Ausbauabschnittes der Vereinigten Weißeritz in Dresden wurde das rechtswirksame Überschwemmungsgebiet für ein 100-jährliches Hochwasser (HQ100) der Vereinigten Weißeritz am 9. Januar 2012 zurückgenommen. Damit ist das Gebiet des Bebauungsplanes frei von Restriktionen, die aus dem § 78 WHG resultieren.

Unabhängig davon besteht für dieses Gebiet weiterhin eine Überschwemmungsgefährdung, zum Beispiel bei Hochwasserereignissen größer als HQ100 oder auch bei häufigeren Ereignissen, wenn sich z. B. Treibgutversatz an Brücken einstellt. Bei einem dem Augusthochwasser 2002 entsprechenden Hochwasser würden die Flächen gegenwärtig noch überschwemmt werden, bis 2020 soll die Weißeritz dann so ausgebaut sein, dass solch ein Extremhochwasser im Flussbett abgeführt werden kann.

Grundsätzliche Informationen über die Hochwassergefährdung dieses Gebietes durch die Vereinigte Weißeritz gibt es in den amtlichen Hochwassergefahrenkarten des Freistaates Sachsen (<http://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/wasser/8843.htm>).

Vorbeugende Maßnahmen zum Schutz vor Hochwassergefahren und zur Schadensminimierung

Im Sinne des vorbeugenden und nachhaltigen Hochwasserschutzes, der Hochwasserschadensminimierung, Minimierung bzw. Ausschluss von Gefährdungen von Leben und Gesundheit sowie mögliche Sachschäden wird generell auf eine hochwasserangepasste Bauweise im Plangebiet hingewiesen. Damit wird den Grundsätzen zur Hochwasserschadenminimierung und dem Hochwasserschutz in einem Innenstadtergänzungsbereich, der seit Jahrhunderten bebaut und besiedelt war, weitgehend Rechnung getragen.

Es wird darauf hingewiesen, dass Hochbauten so auszubilden sind, dass bei Hochwasserereignissen größer als HQ100 Schäden auch an technischen Anlagen soweit wie möglich auszuschließen sind.

Im Sinne einer weiteren umfassenden, vorbeugenden und nachhaltigen Gefahrenabwehr wurde in den Bebauungsplan ein Hinweis zur Beachtung aufgenommen, der der Verbesserung der Bauweise dient. Die Gebäude im Plangebiet sollten so ausgebildet werden, dass im Hochwasserfall Schäden, auch an technischen Anlagen, soweit wie möglich ausgeschlossen sind. Jeder, der durch Hochwasser betroffen sein kann, ist im Rahmen des ihm Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, im Rahmen der Gesetze geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor Hochwassergefahren und zur Schadensminimierung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen Gefährdungen von Mensch, Umwelt oder Sachwerten durch Hochwasser anzupassen. Rechte Dritter oder der Allgemeinheit dürfen dadurch nicht beeinträchtigt werden (§ 5 Abs. 2 WHG i. V. m. § 99 Abs. 3 SächsWG)
Bauliche Anlagen in Gefährdungsgebieten sind einer höheren Beanspruchung ausgesetzt. Es ist damit zu rechnen, dass die Lebensdauer und die Funktionsfähigkeit der Anlage geringer ist. Schäden, z. B. Unterspülungen von Fundamenten, können trotz fachrechtem Bau auftreten.

Anlage 4 zur Vorlage**Begründung des Bebauungsplanentwurfs**

Fassung vom Januar 2013

Seite 19 von 30

Begründung der städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes in Bezug auf das Hochwasserrisiko

Das Plangebiet ist als Innenstadtergänzungsgebiet seit Jahrhunderten besiedelt und bebaut. Es stellt stadträumlich die Verbindung zwischen der Innenstadt und den westlich und südwestlich anschließenden Stadtteilen Löbtau und Plauen her. Die Umgebung des Plangebietes ist zum überwiegenden Teil bebaut. Die Umgebung des Areals wird durch das Gewerbegebiet zwischen Freiberger Straße und Rosenstraße sowie an der Löbtauer Straße bestimmt. Die Entwicklung des Standortes stellt eine städtebaulich wünschenswerte und in der Bedeutung über die Stadt hinauswirkende beispielhafte Entwicklung einer innerstädtischen Branche dar. Aus Gründen der Rechtssicherheit ist jedoch die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, da innerhalb des Planverfahrens Fragen der Erschließung, des Immissions- und des Hochwasserschutzes, der städtebaulichen Gestaltung sowie der Grünordnung verbindlich für das Gesamtgebiet geklärt werden.

Das gültige Wasserrecht geht vom Hochwasserschutz HQ100 aus, welcher für das Plangebiet realisiert wurde. Mit der Realisierung des vollständigen Hochwasserschutzes und erfolgter Änderung des Überschwemmungsgebietes fallen alle Restriktionen nach dem Sächsischen Wassergesetz für die Bauleitplanung weg. Alle darüber hinausgehenden Hochwasserrisiken, d. h. über HQ100 Weißeritz sind Gegenstand des Hochwasserrisikoplanungsmanagements, welches nach gesetzlichen Maßgaben durch die Landesbehörden (Weißeritz, Gewässer 1. Ordnung) zu leisten sind.

Die Planung des Bebauungsplanes Nr. 373, Dresden-Löbtau Nr. 3, Gewerbe-Park Freiberger Straße einschließlich aller damit verbundenen Festsetzungen, Aussagen und Hinweise zum möglichen Hochwasserrisiko bei außergewöhnlichen Ereignissen stellt bereits auf die Situation ab und berücksichtigt die veränderte Sach- und Rechtslage. Die mit dem Bebauungsplan verfolgte Revitalisierung eines ehemals industriell genutzten Standortes trägt zum nachhaltigen Umgang mit dem Wirtschaftsgut Boden bei. Darüber hinaus wird durch die Entwicklung eines innerstädtischen Gewerbebestandes die dauerhafte Nutzung der vorhandenen technischen und verkehrlichen Infrastruktur gesichert. Die Aufstellung des Bebauungsplanes leistet einen wichtigen Beitrag zur Innenentwicklung der Stadt und damit zur flächensparenden Stadtentwicklung.

Die städtebauliche Neuordnung des Plangebietes, abgeleitet aus dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept, aus dem Flächennutzungsplan und die angestrebte bauliche Nutzung der Grundstücke nach Maßgaben des Bebauungsplanes stehen im Einklang mit den Bestimmungen des Bauplanungsrechts und des geltenden Wasserrechts.

5. Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte**5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen****5.1.1 Geltungsbereich**

Der umzeichnete Geltungsbereich umfasst im Wesentlichen die Grundstücke, die brachgefallen sind und einer gewerblichen Nutzungsrevitalisierung zugeführt werden sollen. Insofern stellt die südliche Begrenzung des Geltungsbereiches die Freiberger Straße dar; die östliche Grenze ist die Hirschfelder Straße. Für die anliegenden Flurstücke hinter den jeweiligen Straßenbegrenzungslinien besteht ein dringendes planungsrechtliches Erfordernis zur Festlegung der städtebaulichen Ordnung. Der westliche Grenzverlauf ist durch eine klare Zäsur zum Weißeritzgrünzug/gestaltete Spielplatzfläche bestimmt. Für die im Rahmen des EFRE-Projektes errichtete Spielplatzfläche besteht kein bauplanungsrechtliches Erfordernis. Insofern ist der Grenzverlauf außerhalb der Spielplatzfläche festgelegt worden. Aufgrund der Überplanung der vorhandenen PKW-Stellplatzanlage des GGZ durch eine Grün-

Anlage 4 zur Vorlage**Begründung des Bebauungsplanentwurfs**

Fassung vom Januar 2013

Seite 20 von 30

flächenausweisung war eine Kompensation der Stellplatzanlagen planerisch zu untersuchen. Insofern kam es zur Festlegung des nördlichen Geltungsbereiches an der südlichen Fassade des Gebäudes Löbtauer Straße 65. Die Fläche, die durch die Südfassade des Gebäudes Löbtauer Straße 65 und dem Weißeritzgrünzug begrenzt wird, steht als Kompensationsfläche für die Einordnung der überplanten Stellplatzanlage zur Verfügung. Der nördliche Verlauf des Geltungsbereiches wird im Wesentlichen durch die Verkehrsanlage im Knotenpunktbereich Wernerstraße/Löbtauer Straße/neue Planstraße bestimmt. Der nördliche Grenzverlauf ist ursächlich mit der neuen verkehrsplanerischen Konstellation im Bereich der Einbindung der öffentlichen Planstraße in den Knotenpunkt der Löbtauer Straße/Wernerstraße gegeben. Die Festlegung des Geltungsbereiches im Grenzverlauf zur Tankstelle Löbtauer Straße erfolgte unter u. a. unter dem Aspekt der Neuordnung der angrenzenden Grundstückszufahrten und der Neuordnung der Erschließung.

5.1.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)Gewerbegebiet (GE und GEe) nach § 8 BauNVO

In Auswertung des Rahmenplanes 781 Freiburger Straße/Hirschfelder Straße zur Reaktivierung von Gewerbebrachen wird als primäres Ziel die Ansiedlung klein- und mittelständischer Betriebe des produzierenden bzw. produktionsnahen Gewerbes und technologieorientierter Unternehmen verfolgt. Hierbei soll durch die geplante Gebietsfestsetzung die am Standort mit der Realisierung des GGZ der Dresdner Gewerbehofgesellschaft begonnene Entwicklung ihre Fortführung finden. Darüber hinaus entspricht diese Zielsetzung dem INSEK und den Vorgaben des Programms zur Entwicklung von kommunalen Gewerbeflächen. Grundlage für die Planung sind die Beschlüsse zur Entwicklung neuer kommunaler Gewerbestandorte/Konzeption zur kurz- und mittelfristigen Entwicklung (Beschluss zu V1891-SR56-07 und Beschluss zu V1124/11). Aufgrund der ehemaligen Vornutzung des Areals bereits als Gewerbestandort ist mit der avisierten Neuordnung und Revitalisierung eine explizite Nutzungseignung als Gewerbestandort gegeben.

Die Art der baulichen Nutzung wird als Gewerbegebiet festgesetzt. Zum Schutz der benachbarten Nutzungen wird das Gewerbegebiet nach der Schallemission der zulässigen Betriebe und Anlagen gegliedert. Dazu werden für die einzelnen Teilflächen Emissionskontingente nach DIN 45691 festgesetzt, bei deren Einhaltung die zulässigen Immissionswerte nicht überschritten werden. Mit dieser Festsetzung kann eine unzulässige Beeinträchtigung der benachbarten Nutzungen vermieden werden. Die Emissionskontingente wurden gutachterlich ermittelt. Die Teilflächen sind im Rechtsplan abgegrenzt. Im nachgeordneten baurechtlichen Verfahren ist die Einhaltung der festgesetzten Werte nachzuweisen.

Ausschluss von allgemein zulässigen Nutzungen § 8 Abs. 2 BauNVO(§ 1 Abs. 5 BauNVO)

- Tankstellen und Einzelhandelseinrichtungen sind nicht zulässig.

Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen § 8 Abs. 3 BauNVO(§ 1 Abs. 6 BauNVO)

- Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

Begründung:

Entsprechend der aufgeführten Planungsziele wird das Plangebiet gemäß § 8 BauNVO als Gewerbegebiet festgesetzt. Mit dem Bebauungsplan wird das Ziel verfolgt, das bestehende Gewerbegebiet in östlicher und südlicher Richtung zu erweitern, um Firmen eine Erweiterung in enger räumlicher und funktionaler Beziehung zu den bestehenden Gewerbeeinheiten des Gründer- und Gewerbezentrum zu ermöglichen. Im bestehenden Gewerbegebiet finden sich für die Erweiterungspläne der angesiedelten Firmen, insbesondere von Firmen, die sich

Anlage 4 zur Vorlage**Begründung des Bebauungsplanentwurfs**

Fassung vom Januar 2013

Seite 21 von 30

aus dem GGZ ausgründen müssen, kein ausreichendes Flächenpotenzial der gesuchten Funktionalität. Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten sind nicht zulässig, da diese Nutzungen nicht den Intentionen des Bebauungsplans entsprechen. Die Gewerbeflächen sind ausschließlich für den Neubau von Produktions- und Verwaltungsgebäuden vorgesehen.

Im näheren Umfeld des Plangebietes befinden sich der Versorgung des Stadtgebietes dienende Einrichtungen wie insbesondere Tankstellen und Lebensmitteldiscounter in ausreichender Anzahl. Der Ausschluss der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben soll eine Fehlleitung bei der Einzelhandelsentwicklung im Bereich der Stadtteile Löbtau und Altstadt II verhindern.

Vergnügungsstätten werden als nicht zulässig festgesetzt, um negative Folgewirkungen und durch die Nutzung sehr häufig auftretende bodenrechtlich beachtliche Spannungen und milieuschädigende Auswirkungen auszuschließen.

5.1.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Traufhöhe bestimmt.

Entsprechend der geplanten Nutzung wird die Grundflächenzahl mit dem für Gewerbegebiete höchstzulässigen Wert von 0,8 festgesetzt. Die Traufhöhe wird innerhalb des Baufeldes für die einzelnen Gebäudeteile unterschiedlich festgesetzt. Für die Kopfbauten zur Straßenseite wird eine Traufhöhe von 8 m bis 12 m und für das Gebäude im Bereich Hirschfelder Straße/Freiburger Straße eine Traufhöhe von 11 m bis 14 m festgesetzt. Damit geht das Maß der straßenseitigen Baukörper auf das Maß der umgebenden Bebauung mit einer Gebäudehöhe von ca. 12 m ein. Die Ansichtsbreiten der Fassaden sowie die Abstände zwischen den Baukörpern orientieren sich an dem Maß der umgebenden Gewerbebebauung. Für die rückwärtig angelagerten Gebäudehallen wird maximal jedoch eine Gebäudehöhe von 6 m festgesetzt, um dem angestrebten Gewerbekonzept Rechnung zu tragen.

Die festgelegten Traufhöhen werden innerhalb des Baufeldes deshalb gemäß der avisierten städtebaulichen Struktur für die einzelnen Gebäudeteile unterschiedlich festgesetzt. Die als städtebauliche Grundstruktur gewünschte abgestufte Baukörperform, welche das Thema der mehrgeschossigen Bebauung zur Straße aufgreift, wird mit einer Mindest- und Maximalhöhe festgesetzt, um die gewünschte Ansichtshöhe zum Straßenraum zu erzielen. Eine Überschreitung der Traufhöhe um 1,0 m wird ausnahmsweise zugelassen, falls funktionale oder architektonische Gründe die Überschreitung erforderlich machen. Damit wird eine gewisse Flexibilität hinsichtlich der zukünftigen Nutzungsanforderungen an die Gebäudestruktur eingeräumt.

Mit der Festsetzung der Höhenlage des Erdgeschoss-Fertigfußbodens wird die beabsichtigte gleichmäßige Höhenentwicklung der Bebauung gesichert. Aufgrund der topographischen Verhältnisse im Gebiet (das Gelände ist verfüllt und liegt teilweise unter dem Straßenniveau) wird die Erdgeschosshöhe für jedes Baugrundstück unter Berücksichtigung der angrenzenden Erschließungsstraße einzeln festgelegt. Eine geringfügige Über- oder Unterschreitung der festgesetzten Höhenlage um maximal 0,50 m wird textlich zugelassen.

5.1.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)Abweichende Bauweise

Für die Baufelder zur Freiburger/Hirschfelder Straße wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind entsprechend der städtebaulichen Zielstellung gewerbliche Be-

Anlage 4 zur Vorlage**Begründung des Bebauungsplanentwurfs**

Fassung vom Januar 2013

Seite 22 von 30

bauungsstrukturen, die sich in Geschossbauten und Werkhallen gliedern und größere Bebauungstiefen und Baulängen erfordern, die weder der offenen noch der geschlossenen Bauweise zugeordnet werden können. Festgesetzt werden daher Gebäudelängen, die auch mehr als 50 m umfassen können. Ergänzend sind auch Gebäude zulässig, die einseitig an die Grundstücksgrenze mit Anbaurecht gebaut werden können.

Begründung:

Mit dieser Festsetzung wird ein hohes Maß an Flexibilität hinsichtlich der Größenordnung der Gewerbeflächen angestrebt. Da der konkrete Flächenbedarf schwer abschätzbar ist und auch ein stufenweises Bauen ermöglicht werden soll (sogenanntes Baukastenprinzip), wird deshalb als Bauweise die abweichende Bauweise als zulässig festgelegt.

Offene Bauweise

Für die Baufelder zur Löbtauer Straße wird als Bauweise die offene Bauweise festgesetzt. Aufgrund der vorhandenen geringen Grundstücksgrößen können lediglich kleinteilige Gewerbebauten mit Gebäudelängen unter 50 m errichtet werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden als Baufenster mit Baugrenzen und Baulinien zeichnerisch festgesetzt.

Begründung:

Im Bebauungsplan wird die künftige Lage der Gebäude auf den jeweiligen Baugrundstücken durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen definiert. Um eine klare städtebauliche Raumkante zu schaffen, werden die überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Freiberger Straße und der Hirschfelder Straße mit Baulinien festgesetzt. Die Baugrenzen sollen auf allen Baufeldern eine flexible Überbauung der Baugebietsflächen ermöglichen, begrenzt lediglich durch die GRZ von 0,8. Durch die großzügige Ausweisung überbaubarer Flächen soll eine flexible Nutzung auf den Baugrundstücken ermöglicht werden. Lediglich die rückwärtigen Grundstücksstreifen sollen nicht überbaubar sein und als Fläche zur Einordnung von Stellplatzanlagen und von Gehölsen zur Verfügung stehen.

5.1.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Fläche des Fuß- und Radweges innerhalb des Weißeritzgrünzuges und die Flächen der Fuß- und Radwege, die die Vernetzung zur Löbtauer Straße und zur Freiberger Straße herstellen, werden als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg festgesetzt. Mit einer Breite von 3,0 m sind diese so dimensioniert, dass der Erschließungsverkehr für Fußgänger/-innen und Radfahrer/-innen angemessen gesichert wird.

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Zur Anpassung des Straßenquerschnitts an vorhandene und künftige Nutzungserfordernisse (Hauptsammelstraße) sieht der Bebauungsplan eine Erweiterungsfläche für den zukünftigen Ausbau der Freiberger Straße vor. Deshalb wurde eine Straßenvorbehaltsfläche als zukünftige öffentliche Verkehrsfläche mit einer Breite bis zu 4,0 m ausgewiesen. Die Querschnittsbreite von 21 m ist vor dem Hintergrund des Erschließungserfordernisses des vorhandenen und weiterzuentwickelnden Gewerbegebietes und u. a. der quantitativen und qualitativen Verkehrszunahme notwendig. Bis zur Realisierung der Verkehrsbaumaßnahme ist die Vorbehaltsfläche im Zuge der Maßnahme zur Entwicklung des Gewerbe-Parks entsprechend zu gestalten bzw. im Zuge der Verlegung von Medien oberflächlich zu befestigen. Für den Zwischenzeitraum bis zum endgültigen Ausbau der Freiberger Straße ist eine vertragsrechtliche Vereinbarung (Pachtvertrag zwischen LH Dresden und zukünftigen Grundstückseigentümern) zur zwischenzeitlichen Nutzung anzustreben.

Anlage 4 zur Vorlage**Begründung des Bebauungsplanentwurfs**

Fassung vom Januar 2013

Seite 23 von 30

Mit einer neuen öffentlichen Planstraße (Planstraße A) und der baulichen Aufwertung der Einmündung Löbtauer Straße/Wernerstraße in einen vierarmigen Verkehrsknoten soll eine Verbesserung der Zufahrtssituation sowie der Verkehrsorganisation im Vorfeld des GGZ erreicht werden, die den zukünftigen Verkehrsverhältnissen entspricht, die Belange der Verkehrsteilnehmer und Verkehrsteilnehmerinnen berücksichtigt und sich in das städtebauliche Umfeld integriert.

Ruhender Verkehr

Stellplätze sind in ausreichender Anzahl auf den privaten Baugrundstücken entsprechend der VwVSächsBO nachzuweisen.

Auf der Plangebietsfläche, die durch die Südfassade des Gebäudes Löbtauer Straße 65 und dem Weißeritzgrünzug begrenzt wird, ist eine Kompensationsfläche für die Einordnung der überplanten Stellplatzanlage des GGZ als Fläche für die Einordnung von Stellplätzen festgesetzt worden.

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Um verkehrsrechtlich geordnete Zufahrten und insbesondere von den zur Planstraße A zugeordneten Grundstücken zu sichern, werden entlang der Löbtauer Straße Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Mit dieser Festsetzung werden die Bereiche mit Zufahrten jeweils über die neue Planstraße gebündelt und die Anzahl der Zufahrten vom öffentlichen Straßenraum reduziert.

5.1.6 Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die verkehrsseitige Erschließung des Gewerbestandortes GGZ der Dresdner Gewerbehofgesellschaft soll entsprechend der verkehrsplanerischen Zielstellung neu geordnet werden. Aufgrund der Neuordnung der Erschließungssituation und des erforderlichen Rückbaues sowohl der Ausfahrt zur Freiberger Straße als auch der aus verkehrsrechtlichen Gründen rückzubauenden Bestandsausfahrt ist das Gewerbeobjekt über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Dresdner Gewerbehofgesellschaft an die neue Planstraße anzubinden.

Der Leitungsbestand der DREWAG (110 kV-Leitung), der über das Flurstück 341/7 der Gemarkung Löbtau verläuft, ist zu sichern. Dafür wird ein Leitungsrecht zugunsten des Ver- und Entsorgungsträgers DREWAG in der Planzeichnung gesichert.

Weiterhin setzt der Bebauungsplan ein Leitungsrecht zugunsten der Landeshauptstadt Dresden fest. Hiermit wird der teilweise außerhalb des öffentlichen Bereiches verlaufende Anlagenbestand der öffentlichen Beleuchtung (ÖB) planungsrechtlich gesichert.

Im Bereich der Hirschfelder Straße ist eine rückwärtige Verlegung der Fernwärmeleitung über die geplanten Gewerbeflächen erforderlich. Für die neue Fernwärmeversorgungsleitung ist auf der Gewerbefläche ein Schutzstreifen mit entsprechendem Leitungsrecht zugunsten der DREWAG gesichert worden.

5.1.7 Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

Ziel der im Plangebiet durchzuführenden grünordnerischen Maßnahmen bzw. der entsprechenden Festsetzungen ist der Ausgleich von erfolgenden Eingriffen im Sinne des § 8 SächsNatSchG, da diese durch Versiegelung und Neubebauung stattfinden. Gleichzeitig werden die verbleibenden Freiflächen aus ökologischer und gestalterischer Sicht aufgewertet und eine stadtlandschaftsgerechte Gestaltung und Einbindung der Bauflächen in die Umge-

Anlage 4 zur Vorlage**Begründung des Bebauungsplanentwurfs**

Fassung vom Januar 2013

Seite 24 von 30

bung sowie eine standortgerechte Bepflanzung und Nutzung der nicht überbaubaren Flächen vorgegeben. Die Zuordnung von externen Ausgleichsflächen ist nicht erforderlich.

Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die im Zentrum des Plangebietes dargestellte Grünfläche wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage/Weißeritzgrünzug festgesetzt.

Begründung:

Innerhalb des Grünzuges Weißeritz werden mehrere Funktionen und Planungsabsichten vereinigt: übergreifender Grünzug mit charakteristischen Gestaltungselementen, Erhalt und Erweiterung der Spiel- und Freizeitangebote, Qualifizierung der Radwegtrassen. Hauptaugenmerk ist die Ausbildung eines stadtteilübergreifenden angemessen dimensionierten Grünzuges mit Breiten von ca. 30 m bis 60 m. Die Flächen des bereits hergestellten öffentlichen Grünzuges werden hierbei erweitert und ebenso wie die Bestandsgrünflächen als öffentliche Grünflächen ausgewiesen.

Freiräume dienen der Erholung und Entspannung und verknüpfen zugleich das Quartier mit seiner Umgebung. Über Fuß- und Radwege werden zudem attraktive straßenunabhängige Wege angeboten. Die vielfältigen bestehenden Wegebeziehungen über die Plangebietsfläche hinaus können somit ausgebaut werden. Da das Anlegen von Wegen innerhalb von Grünflächen generell zulässig ist, sind weitere gesonderte Festsetzungen im Rechtsplan dazu nicht erforderlich. Innerhalb des Plangebietes besteht ein Spielplatz, der als Bestand innerhalb der Parkanlage nicht mit einer gesonderten Zweckbestimmung ausgewiesen ist. Die Festsetzung dient ebenso der Minimierung der Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Mensch (Steigerung der Verdunstung, Dämpfung der Temperaturextreme, Filterwirkung), Arten und Lebensgemeinschaften (Trittsteinfunktion, Steigerung der Artenvielfalt), Landschaftsbild/ Erholung (naturbezogenes und abgrenzendes Gestaltungselement) und als ökologische Ausgleichsmaßnahme für das Schutzgut Wasser und Boden (Minderung und Verzögerung des Oberflächenwasserabflusses).

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**Befestigung von Park- und Stellplatzflächen**

Innerhalb des Gewerbegebietes sind die nicht unterbauten überfahrbaren Flächen für Stellplätze teilversiegelt so herzustellen, dass mindestens 20% ihrer Fläche unversiegelt bleiben. Das Oberflächenwasser ist über eine Filterschicht den Pflanzflächen zuzuführen.

Begründung:

Durch das stark angestiegene Siedlungsflächenwachstum und der damit einhergehenden beschleunigten Bodenversiegelung entstand in der Folge eine stark ins Gewicht fallende Erhöhung des abzuleitenden Regenwassers (Abflussspitzen) sowie eine deutlich verminderte Grundwasserneubildungsrate. Aus stadtökologischer Sicht besteht daher allgemein die Zielsetzung, so viel Niederschlag als möglich am Entstehungsort zu speichern, zu gebrauchen und zu versickern. Durch fehlende Wassereinträge sowie verhinderten Gasaustausch wird der Mehrzahl der Bodenlebewesen ihre Lebensgrundlage entzogen, der Boden degeneriert zum Substrat. Um einer derartigen Entwicklung entgegenzuwirken und somit die Ressource Boden zu schonen, hat eine Beschränkung zu versiegelnder Flächen Priorität. Zur Berücksichtigung bodenschützender Belange wurde die GRZ auf 0,8 begrenzt. Regelungsmöglichkeiten darüberhinaus sind durch die vorhandene Schadstoffkonzentration im

Anlage 4 zur Vorlage**Begründung des Bebauungsplanentwurfs**

Fassung vom Januar 2013

Seite 25 von 30

Grundwasserschutz – Ausschluss von Versickerung

Eine konzentrierte bzw. gezielte Versickerung des gesammelten Niederschlagswassers von Dachflächen und versiegelten Hofflächen ist nicht zulässig. Im gesamten Plangebiet ist lediglich eine Flächenversickerung in Grünflächen und bei wasserdurchlässigen PKW-Stellplätzen zulässig.

Begründung:

Angesichts der im Grundwasser vorhandenen und im Plangebiet zugeführten Schadstoffe im Boden ist eine konzentrierte Versickerung von Niederschlagswasser entsprechend des Bodengutachtens nicht möglich. In den vorhandenen und geplanten Grünflächen wird lediglich eine Flächenversickerung als unbedenklich zugelassen. Gleiches gilt für Niederschlagswasser auf den teilweise wasserdurchlässig zu errichtenden PKW-Stellplätzen.

Fassaden

Unmittelbar dem Grünzug zugewandte verglaste Gebäudeteile sind zur Vermeidung von Vogelschlag so zu gestalten, dass die Glasflächen von den Vögeln rechtzeitig als Hindernis erkannt werden können. Hierzu ist eine nutzungskonforme Reduktion der Durchsichtigkeit durch Integration flächiger Markierungen (z.B. aufgebrachte Linien/Raster) oder durch die Verwendung transluzenter bzw. farbiger Materialien sowie eine Reduzierung möglicher Spiegelungen durch einen geringen Reflexionsgrad vorzusehen.

Begründung:

Die Festsetzung ist begründet durch die Leitsätze des § 1 SächsNatSchG. Vögel können durch Kollisionen mit spiegelnden Fassaden gefährdet oder getötet werden.

Nisthilfen

An den Fassaden sind in geeigneter Höhe an geeigneten Stellen Nisthilfen und Quartiere für gebäudebewohnende Tierarten vorzusehen (Fledermäuse, Vögel).

Je 10 lfm Gebäudelänge ist mindestens eine Nisthilfe für Vögel und ein Quartier für Fledermäuse aus Holzbeton anzubringen.

Begründung:

Die Festsetzung ist begründet durch die Leitsätze des § 1 des SächsNatSchG.

Dachbegrünung

Innerhalb des Gewerbegebietes entlang der Freiburger- und Hirschfelder Straße und Löbtauer Straße sind die Flach- bzw. Pultdächer der straßenzugewandten Gebäudeteile mit einer Traufhöhe von 8-14 m zu mind. 90% extensiv zu begrünen. Die extensive Dachbegrünung ist als pflegeextensiver, artenreicher Trockenrasen mit Magersubstrat auszuführen. Der Pflanzensubstrataufbau ohne Drän- und Filterschicht ist mit mindestens 0,10 m Stärke auszubilden.

Dächer von Tiefgaragen sind, sofern sie nicht überbaut oder als begehbare oder befahrbare Flächen hergestellt werden, mit mindestens 0,60 m Oberbodenauftrag zu überdecken und dauerhaft intensiv zu begrünen.

Begründung:

Dachbegrünungen verbessern die kleinklimatischen Bedingungen und fördern Aufenthalts- und Luftqualität hinsichtlich der Bindung von Stäuben. Durch die verringerte Reflektion können Temperatursteigerungen reduziert werden. Darüber hinaus wirken die begrünten Flächen als Wasserspeicher und erhöhen durch gezielte Bepflanzung die Artenvielfalt.

Anlage 4 zur Vorlage**Begründung des Bebauungsplanentwurfs**

Fassung vom Januar 2013

Seite 26 von 30

Ergänzend wird die Minimierung der Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Mensch (Steigerung der Verdunstung, Dämpfung der Temperaturextreme, Filterwirkung), Arten und Lebensgemeinschaften (Trittsteinfunktion), Landschaftsbild (abgrenzendes Gestaltungselement) und Wasser (Minderung und Verzögerung des Oberflächenwasserabflusses) angestrebt.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)Anpflanzen von Straßenbäumen

Entlang der Freiberger Straße und Hirschfelder Straße sind an den zeichnerisch festgesetzten Standorten Straßenbäume der Qualität: Hochstamm, mind. 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 20 bis 25 cm als Reihe in einem Abstand von mindestens 9 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Sämtliche Baumpflanzungen sind in Grünflächen oder in versickerungsfähig befestigten Pflanzbeeten von je mindestens 6 m² Fläche vorzunehmen. Eine Fläche von mindestens 2 m² (1 x 2 m) ist als offene Pflanzscheibe auszuführen. Die Pflanzungen dürfen max. 3 m vom festgesetzten Standort abweichen.

Begründung:

Bäume im Straßenraum verbessern die kleinklimatischen Bedingungen und fördern Aufenthalts- und Luftqualität hinsichtlich der Bindung von Stäuben. Die Festsetzung dient der landschaftsgerechten und stadtgestalterischen Einbindung der Gewerbebauten.

Passend zu den Kubaturen und hohen Raumhöhen der Bebauung sowie unter Beachtung der Bedingungen des Straßenausbaues (Straßenbahntrassen und Stadtbeleuchtung) sowie unter Beachtung der Besonnung der südorientierten bzw. südostorientierten Fassaden werden hohe schmalkronige Arten mit einem Baumabstand von 9 m vorgesehen; für die Freiberger Straße schmal- und lichtkronige Säulen- Birken, Gleditsie oder Ginkgos; für die Hirschfelder Straße zusätzlich schmalkronige Hainbuchen oder Eschen

Anzupflanzende Bäume auf den privaten Baugrundstücken

Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen des GE ist je nach textlicher Festsetzung mind. ein Baum je angefangene 200 m² bzw. 300 m² Fläche zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, darin inbegriffen sind die gemäß Stellplatzsatzung aller 6 Stellplätze zu pflanzenden Bäume.

Begründung:

Bäume in Höfen und auf Plätzen verbessern die kleinklimatischen Bedingungen und fördern Aufenthalts- und Luftqualität hinsichtlich der Bindung von Stäuben.

Die Festsetzung dient der landschaftsgerechten Einbindung. Für die südlichen Gewerbehöfe werden groß- und mittelkronige Arten, entsprechend der zu erwartenden Kubaturen der Gebäude sowie der erforderlichen Stellplätze vorgesehen. Für die nördlichen Gewerbeflächen werden ebenfalls groß- und mittelkronige Arten vorgesehen.

Für die neu zu organisierenden Flächen des Gründerzentrums werden ebenfalls schmal- und lichtkronige Arten entsprechend des erforderlichen Ausgleiches sowie der erforderlichen Stellplätze vorgesehen.

Anlage 4 zur Vorlage**Begründung des Bebauungsplanentwurfs**

Fassung vom Januar 2013

Seite 27 von 30

Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen E1 bis E5 ist eine Anpflanzungs- und Erhaltungspflicht bestimmt:

- Anpflanzen von 63 Birken als Birkenwald der Art Säulen-Sand-Birke und Anpflanzen von 20 mittelkronigen Laubbäumen.

Begründung:

Der Großteil der Ersatzpflanzungen aus der Revitalisierung erfolgt in dem als öffentliche Grünfläche ausgewiesenen Bereich. Auf modellierten Erdkeilen werden die Birkenwäldchen dicht angeordnet. Eher locker verteilen sich die mittelkronigen Gehölze in der Grünfläche. Großgehölze mindern den direkten Oberflächenabfluss des anfallenden Niederschlagswassers und führen durch ihre Verdunstungsleistung zu einer Verbesserung des Kleinklimas an diesem Standort. Gleichzeitig bilden sie einen Korridor zur Abkühlung der erwärmten Stadtluft und Frischluftbildung nachts. Laut Landschaftsplan ist diese Fläche auch für lokale Maßnahmen zur Verbesserung des Stadtklimas vorgesehen.

5.1.8 Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Schallimmissionen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Der Bebauungsplan setzt fest, dass an den gekennzeichneten Fassaden die Außenbauteile für Aufenthaltsräume mindestens entsprechend den bezeichneten Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) auszubilden sind.

Begründung:

Die Schallimmissionsprognose des Ingenieurbüros cdf Schallschutz consulting Dr. Fürst⁵ erbrachte für den Planbereich deutliche Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblattes zur DIN 18005 infolge des Straßen- und Straßenbahnverkehrs.

In den gekennzeichneten Bereichen sind die Geräuschimmissionen (Außenlärm) so hoch, dass besondere Anforderungen an den Schallschutz der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen zu stellen sind. Ihr bewertetes Bauschalldämmmaß ist entsprechend den Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 auszubilden.

Im nachgeordneten Genehmigungsverfahren sind die notwendigen Maßnahmen bei der Objektplanung in Abhängigkeit von den geplanten Nutzungen (der Raumart), der Raumgeometrie und den jeweiligen Grundrissen raumkonkret durch den Planer festzulegen. Dabei ist die konkrete bauliche Gestaltung des Gebäudes, d. h. insbesondere der Fensterflächenanteil zu berücksichtigen. Dazu ist durch den Bauherrn/die Bauherrin der entsprechende rechnerische Nachweis nach DIN 4109 gegenüber dem Bauaufsichtsamt entsprechend der Sächsischen Bauordnung anzuzeigen.

Für Räume, in denen über längere Zeiträume Ruhe gewahrt werden muss, dürfen Fenster nicht zum Lüften geöffnet werden. Nur so ist sicherzustellen, dass auf Grund der fehlenden Schalldämmung geöffneter Fenster nicht unverträgliche Belastungen auftreten. Für diese Räume mit besonders sensiblen Nutzungen ist eine vom Öffnen der Fenster unabhängige

⁵ cdf Schallschutz Consulting Dr. Fürst, Schallimmissionsprognose, Bericht Nr. 11-2472/01-2 Endfassung, 20. Dezember 2012

Anlage 4 zur Vorlage**Begründung des Bebauungsplanentwurfs**

Fassung vom Januar 2013

Seite 28 von 30

Lüftung zu gewährleisten. Dies kann z.B. über schallgedämmte Lüftungseinrichtungen erfolgen. Dies betrifft z. B. Schlafräume in den in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Betriebswohnungen.

5.1.9 Zeitlich bedingte Festsetzungen (§ 9 Absatz 2 Nr. 2 BauGB)Altlastenfläche A 02

Aufgrund der industriellen Vornutzung bestehen auf der gekennzeichneten Fläche des Flurstücks 318/3 der Gemarkung Dresden-Löbtau Belastungen mit umweltgefährdenden Stoffen. Eine Bebauung und Nutzung der Flächen ist erst nach Abschluss der erforderlichen Sanierungsmaßnahmen gefahrlos möglich.

Daher wurde zum Schutz der zukünftigen Nutzer/-innen eine zeitlich bedingte Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, die das Baurecht und den Nutzungsbeginn an den Nachweis der erfolgreichen Sanierung knüpft. Dazu ist im Bereich der gekennzeichneten Altlastenverdachtsfläche entsprechend des Hinweises unter III Nr. 2 des Rechtsplanes (Fläche A 02) ein Bodenaustausch bis zu einer Tiefe von 6,0 m und ein Einbau von ZO-Material nach LAGA vorzunehmen, um den Nutzungspfad Boden/Mensch zu unterbrechen. Die betroffene Fläche, die in dem mittleren Teil des Plangebietes liegt, ist in der Planzeichnung mit dem Symbol A 02 gekennzeichnet worden. Es werden außerdem detaillierte Hinweise zum Umgang mit belastetem Bodenaushub und zur Kontrolle der entsprechenden Maßnahmen gegeben.

5.1.10 Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)Altlastenflächen A 01

Ein großer Teil des Plangeltungsbereichs ist als Fläche mit nachgewiesenem Grundwasserschaden und als Fläche mit Bereichen von Restkontamination umweltgefährdender Stoffe gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet.

Die Altlastenverdachtsflächen wurden durch das Umweltamt gemäß BBodSchG und den zu verwendenden sächsischen Richtlinien zur Altlastenbehandlung bewertet. Aus der Bewertung ergab sich kein grundsätzlich und technisch nicht beherrschbarer Konflikt zwischen erheblichen Kontaminationen und geplanter Nutzung. Die geplante Nutzung ist realisierbar. Bei Baumaßnahmen sind erhöhte Aufwendungen für die Verwertung bzw. Beseitigung von belastetem Aushubmaterial und besondere Vorsorgemaßnahmen in Zusammenhang mit der Grundwasserkontamination zu erwarten. Die Erkennung und der Umgang mit der spezifischen Situation bedarf besonderer Sachkunde und technischer Ausrüstung und kann nur von Sachverständigen im Sinne von § 18 BBodSchG geleistet werden. Werden Aushubarbeiten in der bezeichneten Fläche und die vorschriftsmäßige Verwertung bzw. Beseitigung belasteter Materialien durch einen Sachverständigen im Sinne von § 18 BBodSchG begleitet und kontrolliert, besteht kein Konflikt mit der geplanten Nutzung.

5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Der Bebauungsplan trifft bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen, zu Farbgebung und Materialien, zur Dachgestaltung sowie zur Gestaltung der Werbeanlagen.

- Dachform
Es sind nur Flach- und Pultdächer mit einer Neigung von bis zu 15° zulässig.

Anlage 4 zur Vorlage**Begründung des Bebauungsplanentwurfs**

Fassung vom Januar 2013

Seite 29 von 30

Begründung:

Das Plangebiet befindet sich in einem Areal, dessen Ortsbild durch Gebäude geprägt ist, die hinsichtlich ihrer Gestaltung ihren Funktionen folgen. Es handelt sich überwiegend um in industrieller Bauweise gefertigte Baukörper in einer modernen Formensprache. Diesem Gestaltungsgrundsatz sollen auch die neu entstehenden Gebäude folgen. So werden als dessen Ausdruck flache bzw. flachgeneigte Dachformen festgesetzt.

- Fassadengestaltung
Die Fassaden der mehrgeschossigen Gebäude zur Freiburger Straße/Hirschfelder Straße/Löbtauer Straße sind als Putzfassaden oder als Vorhangfassaden mit flächigen oder anteiligen Verkleidungen aus Faserzement, Holz oder keramischen Werkstoffen auszuführen.

Begründung:

Es werden die für das beabsichtigte Siedlungsbild erforderlichen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen getroffen. Sie beinhalten im Wesentlichen die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der geplanten Gebäude bezüglich der einzusetzenden Materialien im Fassadenbereich, die sich an städtebaulich exponierter Stelle befinden.

- Werbeanlagen
Im Bebauungsplan werden Einschränkungen hinsichtlich der Größe und der Anbringung von Werbeanlagen vorgenommen.

Begründung:

Werbeanlagen mit wechselndem Licht werden wegen der Weitenwirkung und der zu erwartenden Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes ausgeschlossen. Die Reduzierung der Werbefläche auf 10% der anrechenbaren Fassadenfläche und der Ausschluss von Wechselwerbeanlagen sollen zur einheitlichen Gestaltung des Ortsbildes im Plangebiet beitragen und eine Verunstaltung der entstehenden Baukörper unterbinden. Um eine dominierende Wirkung von freistehenden Werbeanlagen vor den Gebäudefassaden zu verhindern, sind Werbeanlagen hinsichtlich ihres Standortes und hinsichtlich ihrer Höhe beschränkt worden.

5.3. Hinweise**Hinweis zu Altlasten****Altlastenfläche A 03**

Aufgrund der früheren, gewerblichen Nutzung durch einen metallverarbeitenden Betrieb sind schädliche Bodenveränderungen nicht auszuschließen. Bei Baumaßnahmen auf der Fläche A 03 wird darauf verwiesen, dass im Sinne von § 52 SächsBO in nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Verfahren der Bauherr/die Bauherrin und alle am Bau Beteiligten verantwortlich dafür sind, dass die bodenschutzrechtlichen Bestimmungen eingehalten werden. Die vorhabenbegleitende Überwachung und Dokumentation beruht auf den §§ 4 und 10 BbodSchG und § 12 SächsABG i. V. m. §§ 3 und 13 SächsBO.

Hinweise zur Gebäudegründung, Kampfmittelbelastung, Hochwasserschutz und zur archäologischen Relevanz

Im Textteil des Rechtsplanes werden für die weitere Planung und Realisierung des Baugebietes Hinweise zur Gebäudegründung, zur Kampfmittelbelastung, zum Hochwasserschutz und zur Archäologie gegeben. Die Hinweise dienen der umfassenden Information.

Anlage 4 zur Vorlage**Begründung des Bebauungsplanentwurfs**

Fassung vom Januar 2013

Seite 30 von 30

6. Flächenbilanz

| | | |
|-------------------------------------|-----------------------|---------|
| Gesamtfläche des Plangebietes | 43 700 m ² | 100,0 % |
| davon | | |
| öffentliche Verkehrsfläche | | |
| Fuß- und Radwege | 1650 m ² | 3,8 % |
| Straßenverkehrsfläche | 5050 m ² | 11,6 % |
| öffentliche Grünfläche | 12 550 m ² | 28,7 % |
| private Grundstücksfläche/Baufläche | 24 450 m ² | 55,9 % |

7. Plandurchführung / Kosten

Für die Entwicklung des Gewerbe-Parks Freiburger Straße hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 29. September 2011 mit Beschluss SR/032/2011 (Beschluss zu: V1124/11 – Entwicklung Gewerbepark Freiburger Straße) dem avisierten Finanzierungskonzept zugestimmt. Gegenstand der bestätigten Stadtratsvorlage sind Ausführungen zu Entwicklungs- und Finanzierungskosten. Demnach sollen für die Entwicklung des Standortes sowohl Eigenmittel als auch Fördermittel eingesetzt werden. Entsprechend den Förderbedingungen der GA-Förderung wird die Stadt Fördermittel in Höhe von 60% der förderfähigen Kosten einwerben.

7.1 Bodenordnung

Die Flurstücke 319/3 und 319/2 der Gemarkung Löbtau sowie die Flurstücke 318/2 und 318/7 innerhalb des Geltungsbereiches gehören privaten Grundstückseigentümern. Die Flurstücke 318/3 und 318s befinden sich in Erbpacht (Erbpachtvertrag Landeshauptstadt Dresden – Dresdner Gewerbehofgesellschaft). Die weiteren Flächenanteile sind im Eigentum der Landeshauptstadt Dresden.

Auf Grund der bestehenden Eigentumsverhältnisse ist ein Bodenordnungsverfahren nicht erforderlich. Im Zuge des Vollzuges der festgesetzten Baurechte ist jedoch eine Flurstücksneuordnung absehbar.