

# Anlage 4

## Begründung

zur

Satzung der Landeshauptstadt Dresden

über den

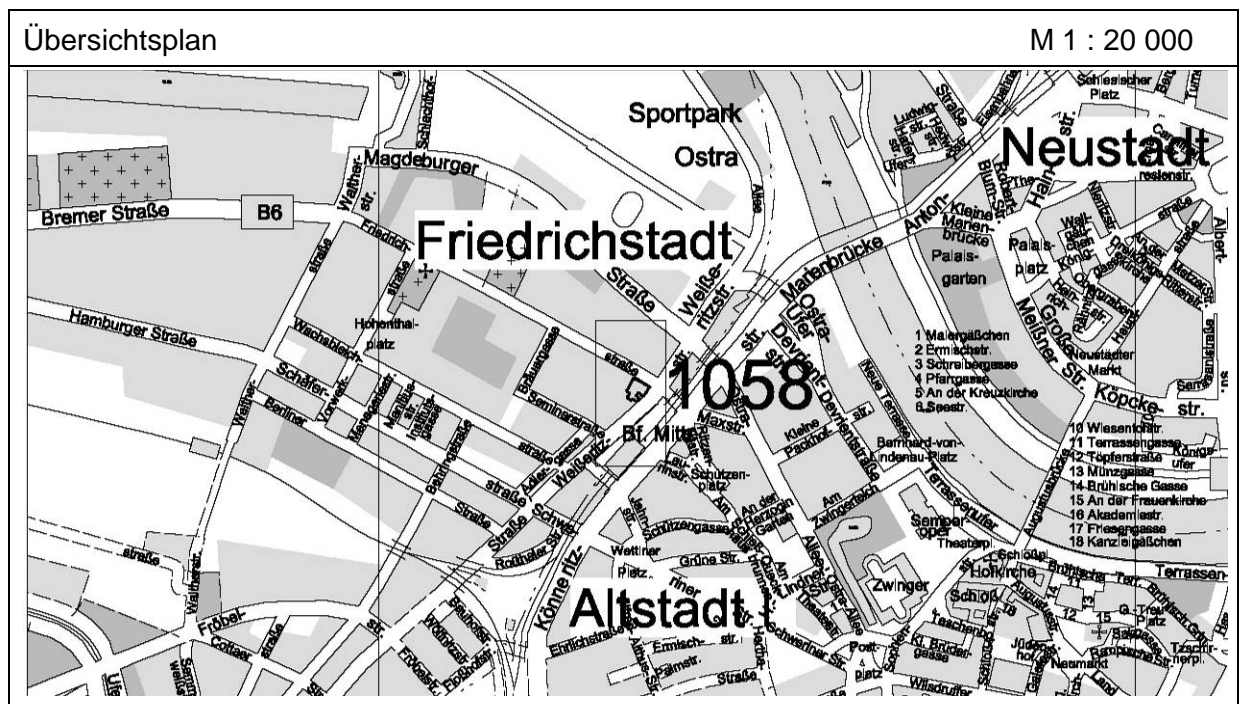
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 672

Dresden-Friedrichstadt

Stadtteilzentrum Friedrichstraße/Weißeritzstraße

- Entwurf zur öffentlichen Auslegung -

Fassung vom 01.07.2014



Vorhabenträger:  
BAUWI Objekt Dresden EKZ GmbH & Co. KG  
Hauptstraße 357  
98530 Suhl

Bearbeitet:  
sgp architekten + stadtplaner BDA  
Neuer Markt 18  
53340 Meckenheim

Dresden, den

Szuggat  
Amtsleiter  
Stadtplanungsamt

## **Anlage 4 zur Vorlage**

## **Begründung zum Bebauungsplan**

Fassung vom 01.07.2014

Seite 2 von 33

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>1. Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse</b>	<b>4</b>
1.1 Geltungsbereich	4
1.2 Lage, Flächengröße und Topographie	4
1.3 Bisherige Nutzung, angrenzende Nutzungen	5
<b>2. Rechtslage, Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung</b>	<b>5</b>
2.1 Rechtslage	5
2.2 Planungserfordernis	6
2.3 Planungsziele	7
<b>3. Übergeordnete Planungen</b>	<b>7</b>
3.1 Raumordnung und Landesplanung	7
3.2 Flächennutzungsplan	8
3.3 Sanierungsgebiet Dresden Friedrichstadt	8
3.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Dresden (INSEK) und Zentrenkonzept 2006	9
3.5 Gender Mainstreaming	9
<b>4. Umweltbelange / Grünordnung</b>	<b>10</b>
<b>5. Erschließung</b>	<b>17</b>
5.1 Verkehrserschließung	17
5.1.1 Straßenanbindung und Zufahrten	17
5.1.2 Ruhender Verkehr	19
5.1.3 Öffentlicher Personennahverkehr	19
5.1.4 Fußgänger und Radverkehr	20
5.2 Stadttechnische Erschließung	20
5.2.1 Trinkwasserversorgung	21
5.2.2 Löschwasserversorgung	22
5.2.3 Entwässerung	22
5.2.4 Energieversorgung	22
5.2.5 Wärmeerschließung/Gasversorgung	23
5.2.6 Telekommunikation	23
5.2.7 Öffentliche Beleuchtung	23
5.2.8 Dresdner Verkehrsbetriebe DVB	24
5.2.9 Grundwassermessstelle	24

## **Anlage 4 zur Vorlage**

## **Begründung zum Bebauungsplan**

Fassung vom 01.07.2014

Seite 3 von 33

<b>6.</b>	<b>Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte</b>	<b>25</b>
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	25
6.1.1	Art der baulichen Nutzung	25
6.1.2	Maß der baulichen Nutzung	26
6.1.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	26
6.2	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	27
6.3	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren	27
6.4	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für die Erhaltung	28
6.5	Mit Gehrechten zu Gunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen	29
6.6	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	28
6.6.1	Dächer und Dachaufbauten	30
6.6.2	Fassaden	30
6.6.3	Werbeanlagen	31
<b>7.</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>31</b>
<b>8.</b>	<b>Plandurchführung</b>	<b>31</b>
8.1	Bodenordnung	31
8.2	Städtebaulicher Vertrag / Durchführungsvertrag	31
<b>9.</b>	<b>Gutachten</b>	<b>32</b>
<b>10.</b>	<b>Quellen</b>	<b>33</b>

## **Anlage 4 zur Vorlage**

## **Begründung zum Bebauungsplan**

Fassung vom 01.07.2014

Seite 4 von 33

### **1. Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse**

#### **1.1 Geltungsbereich**

Das Plangebiet befindet sich in der Ortslage Dresden-Friedrichstadt. Es wird von zwei Seiten durch öffentliche Verkehrsflächen begrenzt:

- im Norden durch die Friedrichstraße und
- im Osten durch die Weißeritzstraße.

Unmittelbar südlich begrenzen derzeit bebaute Grundstücke an der Weißeritzstraße das Plangebiet. Im Westen setzt sich die hier heterogene Baustruktur der Friedrichstadt fort. Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Friedrichstadt die Flurstücke 194/1, 195/2, 196/4, 196/6, 196/8, 196b, 197, 198, 199, 200, 201, 202.

Das Plangebiet ist damit deutlich kleiner als der Geltungsbereich, der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung betrachtet worden ist.

#### **1.2 Lage, Flächengröße und Topographie**

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 672 befindet sich in der Ortslage Dresden-Friedrichstadt sehr zentral in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Dresden-Mitte gelegen. Etwa 200 m nördlich liegt die ehemalige Tabakfabrik Yenidze.

Das Plangebiet ist umgeben von Wohnbebauung in Baustrukturen mit unterschiedlichen Bau- und Wohnformen und gemischten Strukturen mit Gewerbe. Die ca. 60 m südöstlich gelegene und in Hochlage verlaufende Bahntrasse mit dem in Richtung Weißeritzstraße neugestalteten Bahnhofsvorplatz sowie die Einmündung der Friedrichstraße in die Weißeritzstraße prägen das Gebiet.

Die Fläche des Plangebietes beträgt mit ca. 7.610 m<sup>2</sup> etwa 0,76 ha. Das Gelände des Plangebietes hat ein leichtes Gefälle nach Südosten mit Höhenunterschieden von ca. 1,0 m. Die Geländehöhen liegen zwischen 109,7 m NHN an der Weißeritzstraße, 110,2 m NHN am Kreuzungsbereich Friedrichstraße/Weißeritzstraße und 109,87 m NHN im Norden an der Friedrichstraße. Der Hochpunkt des Plangebietes liegt mit 111,68 m NHN an der südwestlichen Plangebietsgrenze.

## **Anlage 4 zur Vorlage**

## **Begründung zum Bebauungsplan**

Fassung vom 01.07.2014

Seite 5 von 33

### **1.3 Bisherige Nutzung, angrenzende Nutzungen**

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden derzeit nur gering zwischen- genutzt und bilden eine innerstädtische Grünanlage, die mit hohem Baumbestand besetzt ist.

Im überwiegenden Teil wird das Plangebiet derzeit als öffentliche Grünfläche zwischenge- nutzt. Diese zwischenzeitliche Gestaltung dieser Grünfläche wurde im Jahr 2004 initiiert und mit Spendengeldern im April 2004 realisiert. Das Grundstück befindet sich in westlicher In- nenstadtlage, ca. 1 km nordwestlich des Postplatzes, der in direkter Verbindung über die Ostra-Allee zu erreichen ist.

Auf dem Flurstück 202 befindet sich die Grundwassermessstelle 5480 (Dreifachpegel), wel- che im Zuge der auf dem Nachbargrundstück durchgeführten Altlastuntersuchung errichtet wurde. Diese Messstelle ist im weiteren Verfahren zu beachten und ggf. zu verlegen. Die Messstelle ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingetragen.

Das gesamte Gelände wie auch das Umfeld war vor dem 2. Weltkrieg dicht bebaut. In den Gebäuden befanden sich verschiedene Gewerbebetriebe. Der größte Teil des Gebäudeen- sembles wurde durch Kriegseinwirkung zerstört. Dies betrifft auch den überwiegenden Teil der ehemaligen Bausubstanz im Planungsgebiet. In der unmittelbaren Nachkriegszeit wurde das zerbombte Gelände enttrümmert, wobei Kellerräume und Bombentrichter wahrscheinlich mit Trümmerschutt verfüllt wurden. Das Grundstück wurde bis 1999 als Freifläche für einen Hort/Kindertagesstätte genutzt. Auf Flurstück 197 befand sich eine feste Baracke, die später abgerissen wurde. Seit dem Hochwasser des Jahres 2002 ist das Gelände frei als öffentli- che Grünfläche zugänglich.

## **2. Rechtslage, Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung**

### **2.1 Rechtslage**

Der Vorhabenträger, die Florana Objekt Dresden EKZ Friedrichstraße KG hat mit Schreiben vom 18.03.2010 die Einleitung des Verfahrens beantragt. Der Name des Vorhabenträgers hat sich zwischenzeitlich in BauWi Objekt Dresden EKZ GmbH & Co. KG geändert.

Die Landeshauptstadt Dresden hat mit Beschluss vom 15.09.2010 die Aufstellung des vor- habenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen.

Das Verfahren wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 Abs. 1 BauGB im Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a "Bebauungspläne der Innentwicklung" BauGB aufge- stellt, da es sich um eine Wiedernutzbarmachung von Flächen im Bereich der Innenentwick- lung handelt. Hierbei wird das beschleunigte Verfahren angewendet, da die Größe der zu- lässigen Grundfläche deutlich weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt und die Pflicht zur Durchfüh- rung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht gegeben ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend gelten. Der Be- bauungsplan wird deshalb ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Des Weiteren wird gemäß § 13a BauGB auf ein frühzeitiges Beteiligungsverfahren

## **Anlage 4 zur Vorlage**

Fassung vom 01.07.2014

## **Begründung zum Bebauungsplan**

Seite 6 von 33

ren verzichtet, allerdings wurde die Öffentlichkeit frühzeitig über Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes unterrichtet.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Geschäfts- und Parkhauses mit insgesamt ca. 3.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche geschaffen.

Die zulässige Grundfläche liegt unter 20.000 m<sup>2</sup>, da das gesamte Plangebiet nur 7.610 m<sup>2</sup> umfasst.

Auf Grund der geplanten Geschossfläche von über 1.200 m<sup>2</sup> ist gemäß § 3c UVPG der untere Schwellenwert nach Anlage 1 UVPG, Nr. 18.8 i. V. m. 18.6.2 für die Vorprüfung des Einzelfalls überschritten. Die Vorprüfung wurde formal durch das Umweltamt der Landeshauptstadt Dresden durchgeführt.

Auf Grund einer überschlägigen Prüfung wurde festgestellt, dass der sich aufdrängende Lärmkonflikt zwischen der geplanten zu betreibenden Anlage, den vorgesehenen Wohnungen im Vorhaben und der sich im unmittelbaren Nachbarschaftsbereich liegenden Wohnbebauung erheblich nachteilige Umweltauswirkungen für das Schutzgut Mensch befürchten lässt.

Im Planverfahren wurde zur Konfliktlösung ein schalltechnisches Gutachten erstellt, dessen Ergebnisse in den Rechtsplan eingearbeitet sind. (siehe hierzu Kap. 4 der Begründung) Weitere Schutzgüter sind von erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen nicht betroffen.

Damit sind die Kriterien des § 13a BauGB für die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren erfüllt. Es können also die verfahrensverkürzenden Vorschriften des § 13 BauGB angewendet werden.

Zwischen dem Vorhabenträger und der Landeshauptstadt Dresden wird ein Durchführungsvertrag geschlossen. Er ist Bestandteil der Satzung. In diesem sind Fragen zur konkreten Umsetzung des Vorhabens geregelt.

### **2.2 Planungserfordernis**

Der Planbereich ist Teil eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 BauGB). Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die besonderen Merkmale des Bauvorhabens weichen jedoch von den Merkmalen der Umgebung deutlich ab, so dass sich gemäß § 34 BauGB eine Zulässigkeit des Bauvorhabens nicht ableiten lässt.

Da es der Planungswille der Stadt Dresden ist (siehe Zentrenkonzept der LH Dresden sowie Sanierungskonzept zur historischen Friedrichstadt), das Vorhaben in der geplanten Form zu ermöglichen, wird es daher erforderlich, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Hierzu dient das vorliegende Bauleitplanverfahren.

## **Anlage 4 zur Vorlage**

Fassung vom 01.07.2014

## **Begründung zum Bebauungsplan**

Seite 7 von 33

### **2.3 Planungsziele**

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist es, an der Ecke Weißeritzstraße / Friedrichstraße durch die Gestaltung eines zeitgemäßen Gebäudes für Einkaufseinrichtungen, Dienstleistungen und Parken den Eingang in die Friedrichstadt funktional und gestalterisch zu verbessern. Hierzu sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Gebäudes für Versorgungseinrichtungen geschaffen werden.

Um diese Planungsziele zu erreichen, hat der Vorhabenträger im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens im November 2009 bis Januar 2010 den baulichen Realisierungswettbewerb „Neubau eines Geschäftshauses Wohnnahes Zentrum Dresden Friedrichstadt“ ausgelobt. Der so ermittelte Siegerentwurf wurde mehrfach überarbeitet und ist jetzt Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Das Vorhaben ist Bestandteil des Wohnnahen Zentrums Friedrichstadt. Dieses Zentrum übernimmt gemäß den Funktions- und Ausstattungskriterien des Zentrenkonzeptes der Landeshauptstadt Dresden vor allem die Grund-/Nahversorgungsfunktion für Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs für das Wohngebiet Friedrichstadt.

Es sind insgesamt ca. 3.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vorgesehen. Hauptanbieter ist ein Vollsortimenter mit ca. 1.685 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Unter Berücksichtigung des Einzugsgebietes sowie des vorhandenen Kaufkraftpotenziales wird die Etablierung eines Vollversorgermarktes aus Sicht der Zentrenentwicklung befürwortet. Dieser trägt zur Vervollständigung und Attraktivierung der Angebotsstruktur im Lebensmittelbereich bei und ebenso zur nachhaltigen Sicherung wie auch Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches.

Das Vorhaben umfasst einen Geschäftsbereich im Erdgeschoss mit Läden, Sozialräumen, Technik, Gastronomie mit ca. 2.900 m<sup>2</sup> zuzüglich einer Mall von ca. 400 m<sup>2</sup>. Diese Passage führt von der Friedrichstraße im Norden nach Südosten zur Weißeritzstraße.

Die Passage öffnet sich nach Norden zu einer Haltestelle des ÖPNV und stellt so eine funktionale Verbindung zwischen Friedrichstraße und dem Vorplatz Bahnhof Mitte her.

In den Obergeschossen werden insgesamt ca. 1.524 m<sup>2</sup> Nutzfläche für Dienstleistungseinrichtungen und Wohnungen sowie 130 Stellplätze errichtet. Die Anlieferung und die Zufahrt zu dem Parkdeck im ersten Obergeschoss erfolgt von der Weißeritzstraße aus.

### **3. Übergeordnete Planungen**

#### **3.1 Raumordnung und Landesplanung**

Im Landesentwicklungsplan des Freistaates Sachsen (LEP 2003) ist die Landeshauptstadt Dresden als Oberzentrum eingestuft. Es ist das landesplanerische Ziel, Dresden zu einem regionalen Wirtschafts- und Innovationszentrum zu entwickeln.

Die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplanes werden im Regionalplan weiter qualifiziert. Der Regionalplan Oberes Elbtal / Osterzgebirge 2009, verbindlich seit 19. November 2009, weist dem Oberzentrum Dresden eine große Bedeutung als leistungsfähiger Wirtschaftsstandort und Schwerpunkt von Wohn- und Arbeitsstätten zu. Dabei kommt der Verdichtung bzw. Auslastung bereits vorhandener Gebiete eine besondere Bedeutung zu.

## **Anlage 4 zur Vorlage**

## **Begründung zum Bebauungsplan**

Fassung vom 01.07.2014

Seite 8 von 33

Das Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes steht mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung nicht im Konflikt.

### **3.2 Flächennutzungsplan**

Der derzeit rechtskräftige Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Dresden sowie auch der in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan, Stand Vorentwurf 2009, stellen das Plangebiet als gemischte Baufläche dar. Das geplante Vorhaben ist bauleitplanerisch als großflächiger Einzelhandel einzuordnen. Diese Nutzung ist eine im Kerngebiet zulässige Nutzung. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen demnach den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Der Bebauungsplan ist daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **3.3 Sanierungsgebiet Dresden, Friedrichstadt**

Das Plangebiet liegt im Bereich des Sanierungsgebietes S-11 Dresden Friedrichstadt (Rechtskraft 03.11.2003). Ziel der Erneuerung ist es u. a., ein Mindestmaß an Urbanität, d. h. an Dichte und Effektivität zu sichern bzw. nicht zu unterschreiten.

Diese Zielsetzung bedeutet auch, dass alle Anstrengungen in der Friedrichstadt darauf zu richten sind, dass nicht nur Brachflächen begrünt, sondern zumindest zum Teil auch bebaut werden müssen (s. hierzu Sanierungsgebiet S-11, Dresden Friedrichstadt, Erneuerungskonzept, Oktober 2004, Ziffer 3, S. 11). Entsprechend dem Erneuerungskonzept werden konkrete weitere Ziele und Maßnahmen formuliert. Für den Bereich Gewerbe / Einzelhandel / Dienstleistungen (Ziffer 5.13 des Erneuerungskonzeptes) wird das Ziel genannt, Nahversorgungseinrichtungen sowie standortbezogene Dienstleistungsunternehmen in der historischen Friedrichstadt zu unterstützen. Der Bereich um den Bahnhof Mitte und entlang der Weißeritzstraße soll entsprechend diesem Konzept zu einem Stadtteilzentrum für die Friedrichstadt entwickelt werden und damit zur Stärkung und Attraktivitätssteigerung der historischen Friedrichstadt beitragen.

Das Vorhaben entspricht diesen Entwicklungszielen und damit auch den Zielen der Sanierung, entlang der Weißeritzstraße gewerbliche Nutzungen, Handel, auch großflächiger Einzelhandel und Dienstleistungen vorzusehen. Kerngebietsnutzungen mit Handel und Dienstleistungen, auch außerhalb der Erdgeschosszone, sind hier entwicklungsconform, sofern sich die Bausubstanz auch nach ihrem Maß in die umgebende Bebauung einfügt.

Der Rahmenplan zur Sanierung Friedrichstadt stellt eine 5- bis 6-geschossige Blockrandbebauung dar und kennzeichnet das Plangebiet als Entwicklungsbereich "städtebauliche Neuordnung". Vorgesehen sind danach auch neue öffentlich nutzbare Wegebeziehungen.

Diese Wegebeziehungen werden durch die Planung der Mall im Vorhaben aufgegriffen. Insofern entspricht die Vorhabenplanung in allen Zielsetzungen den Zielen der Sanierung und dient damit der Erreichung des Sanierungszieles.



## **Anlage 4 zur Vorlage**

Fassung vom 01.07.2014

## **Begründung zum Bebauungsplan**

Seite 9 von 33

### **3.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Dresden (INSEK) und Zentrenkonzept 2006**

Das aktualisierte Zentrenkonzept (2006) zum integrierten Stadtentwicklungskonzept der Landeshauptstadt Dresden (INSEK) schafft die Voraussetzung für eine erfolgreiche Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen mit der Zielsetzung Erhalt der zentralen Versorgungsbereiche.

In der Hierarchie des Zentrenkonzeptes (2006) wird der Standort Friedrichstraße als wohnnahes Zentrum (WZ) eingestuft und als Fläche mit Entwicklungspotential in der Grund- und Nahversorgung ausgewiesen. Die WZ dienen als Zentren der niedrigsten Hierarchiestufe überwiegend der Versorgung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs (Grund- und Nahversorgung). Laut Zentrenkonzept sollen die Entwicklungspotenziale im Lebensmitteleinzelhandel in diesen Zentren aktiviert werden, um den Erhalt dieser Zentren als zentrale Versorgungsstandorte zu gewährleisten. In ihnen sollen mindestens angeboten werden: ein Lebensmitteldiscount- oder -supermarkt, Bäcker, Fleischer, Gemüse, Blumen, Drogerie, Schreibwaren und ausgewählte Dienstleistungen. Wobei hier großflächiger Einzelhandel im Bereich Lebensmittel und bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von ca. 1.500m<sup>2</sup> im Zentrenkonzept empfohlen wird.

Das Vorhaben entspricht den Zielen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK) und des aktuellen Zentrenkonzeptes (2006).

### **3.5 Gender Mainstreaming**

Für alle Verantwortungsebenen in Politik und Verwaltung und die Beschäftigten der Verwaltung ist Gender Mainstreaming eine Strategie und zugleich Auftrag, die unterschiedlichen Interessen und Lebenssituationen von Frauen ebenso wie die von Männern

in ihrer Dienstleistung für die Bürgerinnen und Bürger,  
in ihrer Struktur,  
in ihrer Planung,  
in ihrer Kommunikation und Öffentlichkeitsarbeit,  
in ihrer Stellung und ihren politischen Entscheidungen

von vornherein zu berücksichtigen, mit dem Ziel der gleichen Chancen für alle zur Teilhabe am gesellschaftlichen Leben und der Herstellung von Geschlechtergerechtigkeit.

Mit Stadtratsbeschluss vom 25.09.2003 besteht der politische Auftrag zur Umsetzung von Gender Mainstreaming an die Verwaltung.

Flächennutzungsplan und Bebauungspläne beinhalten in aller Regel keine Gender-Relevanz. Das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zielt auf die unmittelbare und zeitnahe Umsetzung eines konkret benannten Vorhabens. Hier können Merkmale beschrieben, festgesetzt oder vertraglich vereinbart werden, die einen Bezug zum Gender-Mainstreaming-Ansatz aufweisen.

Im vorliegenden Projekt werden folgende Leistungen erbracht, die in besonderer Weise auf die individuellen Unterschiede und Lebenssituationen der Bürgerinnen und Bürger Rücksicht nehmen:

## Anlage 4 zur Vorlage

## Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 01.07.2014

Seite 10 von 33

- Das Vorhaben liegt in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs Mitte und der Haltestelle des Personennahverkehrs. Es ist mit Bus und Straßenbahn sehr gut erreichbar. Hierdurch wird es auch Menschen ohne Führerschein (insbesondere Senioren; Jugendlichen) erleichtert, ihren täglichen Bedarf zu decken.
- Die Passage zwischen Friedrichstraße und Weißeritzstraße verbindet auf kurzem Weg die Wohnbereiche in der Friedrichstraße mit dem Vorplatz Bahnhof Mitte und den Wegen in die Innenstadt.

Durch die Anordnung der Stellplätze im ersten Obergeschoss entsteht kein zusätzlicher Parkdruck in den benachbarten Wohngebieten. Für die Besucherinnen und Besucher der Nahversorger werden genügend Parkmöglichkeiten im Gebäude angeboten.

- Im 1. Obergeschoss werden in unmittelbarer Nähe zu den Aufzügen und Treppen Mutter-Kind-Parkplätze angeordnet.

Diese Parkplätze sind insbesondere den Bedürfnissen von Familien mit Kleinkindern angepasst. Aufgrund der größeren Bewegungsradien der Kinder und der Notwendigkeit zusätzlicher Aufstellfläche für Kinderwagen, sind sie breiter geplant als die übrigen Stellplätze. Ihre Lage in kürzester Entfernung zu den Erschließungseinheiten vermindert zudem die Gefährdung der Kinder während der Durchquerung des Parkdecks. Diese Lösung ist im Vorhabenplan dargestellt und wird mit Satzungsbeschluss verbindlich.

### 4. Umweltbelange / Grünordnung

Mit dem Europarechtsanpassungsgesetz (EAG Bau) werden die Vorgaben durch die europäische Plan-UP-Richtlinie für den Bereich des Städtebaurechts in das Baugesetzbuch (BauGB) umgesetzt. Gemäß § 2 Abs. 4 S. 1 BauGB werden die Kommunen verpflichtet, bei der Aufstellung von Bauleitplänen (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan, planfeststellungsersetzender Bebauungsplan) für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Nach der Anlage 1, Liste "UVP-pflichtige Vorhaben" zum Artikelgesetz wird gemäß Nr. 18.6.2 für den "Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebes im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 15 des Baugesetzbuches ein Bebauungsplan aufgestellt wird", eine UVP nur erforderlich, wenn die "zulässige Geschossfläche 5.000 qm<sup>2</sup> oder mehr" beträgt. Dies ist hier der Fall.

Der Entwurf zeigt eine Ladenfläche von insgesamt ca. 3.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Gemäß Ziffer 18.6.2 der Anlage 1 des UVP-Gesetzes unterliegen Einkaufszentren mit einer zulässigen Geschossflächenzahl von 1.200 m<sup>2</sup> bis 5.000 m<sup>2</sup> der Pflicht zur allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls. Diese Vorprüfung wurde durch das Umweltamt der Landeshauptstadt Dresden durchgeführt. Diese hat zum Ergebnis, dass ein Lärmkonflikt zwischen der geplanten zu betreibenden Anlage und der sich in unmittelbarem Nachbarschaftsbereich liegenden Wohnbebauung entsteht, der erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen für das Schutzgut Mensch befürchten lässt. Weitere Schutzgüter sind nicht von erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen betroffen.

## Anlage 4 zur Vorlage

## Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 01.07.2014

Seite 11 von 33

Negative Umweltauswirkungen gehen von der geplanten Bebauung nicht aus. Auch wenn damit von einer Umweltprüfung abgesehen wird, wurden die Umweltbelange in diesem Bebauungsplanverfahren im erforderlichen Umfang überprüft und im Verfahren behandelt.

Zur Klärung der Lärmproblematik wurde ein schalltechnisches Gutachten (vgl. 9. Gutachten) erstellt. In diesem werden Fragen der Lärmbelastung umfassend untersucht und Lösungen vorgeschlagen. Diese münden in entsprechende Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan bzw. Vereinbarungen im Durchführungsvertrag.

### FFH und Artenschutz

Das Plangebiet ist gegenwärtig zu großen Teilen unversiegelt und von den Bäumen abgesehen vegetationsarm, so dass die Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere gering ist.

Um den artenschutzrechtlichen Belangen gerecht zu werden, wurde in der Zeit vom 14.06.2012 bis 10.03.2014 eine artenschutzrechtliche Betrachtung – spezielle Artenschutzprüfung (SAP) durchgeführt (Sachverständigenbüro Hahn, Dresden).

Im Untersuchungsgebiet wurden insgesamt 11 Vogelarten, vier Fledermausarten nachgewiesen. Das Vorkommen des streng geschützten Juchtenkäfers kann nicht zweifelsfrei ausgeschlossen werden, Rosenkäferbruten sind im Plangebiet dokumentiert. Das Gutachten benennt deshalb Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte und kommt zu dem Ergebnis, dass die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG vorbehaltlich der Umsetzung der beschriebenen Artenschutzmaßnahmen abgewandt werden können.

### Altlasten

Auf Grund der historischen Vornutzung wurde für das Plangebiet eine Altlasten und Baugrunduntersuchung<sup>1</sup> durchgeführt.

Das gesamte Gelände wie auch das Umfeld war vor dem 2. Weltkrieg dicht bebaut. In den Gebäuden befanden sich verschiedene Gewerbe. Anhand der im Umweltamt der Landeshauptstadt gesichteten Unterlagen lassen sich fünf altlastenrelevante Nutzungen des Standortes und seines Umfeldes aufzählen.

Flurstück	Name, Gewerbe,	Adresse	Altlastenkennziffer	Bemerkungen
197	Albert Thomas, Leichtmetallgießerei	Friedrichstraße 5	AKZ 62/208311	
197,198	Arthur Schädelbach, Buchdruckerei, Speier, Jakob und Johann chemische Erzeugnisse	Friedrichstraße 7	AKZ 62/218004	
203	Chemische Reinigung Purotex		AKZ: 218004	Außerhalb des Plangebietes unmittelbar angrenzend an Flurstück 202

<sup>1</sup> Altlasten- und Baugrunduntersuchungen Neubau eines Einkaufszentrums in 01067 Dresden Weißeritzstraße/Ecke Friedrichstraße; Projekt Nr. C-09-113 CWH Ingenieurgesellschaft mbH, Dresden

## Anlage 4 zur Vorlage

## Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 01.07.2014

Seite 12 von 33

166, 186-191	Kurt Schöne Auto-reparatur, Tankstelle, später PGH „Keramische Feuerstätten“	Seminarstraße 2-4, Weißeritzstraße 26-36	AKZ:62/219480	Greift auf Plangebiet (Flurstück 191) über
--------------	--	--	---------------	--

Für die Flurstücke 194, 195/1, 196c, 199, 200, 201, 196b, und 196/3 liegen keine Hinweise auf altlastenrelevante Nutzungen vor.

Mit den vorgenommenen Expositionsabschätzungen konnte für den Nutzungszustand keine Gefährdung der betrachteten Schutzgüter abgeleitet werden. Daher besteht kein weiterer Handlungsbedarf hinsichtlich weiterer Erkundungen. Davon ausgenommen sind die Verunreinigungen der Medien im Zusammenhang mit der ehemaligen Chemischen Reinigung. Aufgrund des punktuellen und rastermässigen Charakters der vorgenommenen Aufschlüsse sowie der gewerblichen Nutzung des Standortes sind weitere gefahrenrelevante Schadstoffgehalte in den Umweltmedien nicht vollständig auszuschließen. Sollten sich im Zuge der Überwachung zusätzliche Erkenntnisse ergeben, ist die Gefährdungsbewertung anzupassen.

Vor Beginn der Baumaßnahmen ist im Hinblick auf die Verunreinigung der atmosphärischen Luft in den Baugruben daraus resultierende mögliche Gefährdungen während der Tiefbauarbeiten ein Arbeits- und Sicherheitsplan gemäß BGR 128 aufzustellen [der Arbeits- und Sicherheitsplan nach den Berufsgenossenschaftlichen Regeln für Sicherheit und Gesundheit bei der Arbeit "Kontaminierte Bereiche" (BGR 128) ist für den Bauherrn bzw. dessen Planungsbüro Grundlage für die Ausschreibung der besonderen Schutzmaßnahmen für Arbeiten in kontaminierten Bereichen, Schutzmaßnahmen sind stets "gefährdungsbezogen" auszuwählen. Daher fordert die BGR 128 vom Bauherrn im Vorfeld der Ausschreibung eine Gefährdungsermittlung und -beurteilung im Sinne des Arbeitsschutzes durchzuführen, um einerseits die richtigen Maßnahmen auszuschreiben und andererseits den ausführenden Unternehmen mit dem Arbeits- und Sicherheitsplan die Informationen in die Hand zu geben, die zur Erfüllung ihrer Pflichten zum Schutz der Mitarbeiter notwendig sind.]. Es sind Überwachungs- und Gefahrenabwehrmaßnahmen zu planen.

Bei den Planungen der Gebäude ist eine mögliche Gefährdung der menschlichen Gesundheit über den Pfad (GW) →Bodenluft→Innenraumluft→Mensch zu beachten.

Im Bebauungsplan wird das Errichten von Kellergeschossen in einem Bereich ausgeschlossen, der auf 12,0 m Breite parallel zur Flurstücksgrenze des betroffenen Flurstückes 203 festgesetzt wird. Hierdurch wird eine mögliche Gefährdung durch in Grundwassernähe austretende Schadstoffe vermieden.

Im weiteren Verlauf der Planung werden daher alle Planungsschritte gutachterlich auf ihre Eignung zur Vermeidung von Gefährdungen überprüft und Konzepte zur baulichen Sicherung der gesunden Arbeitsverhältnisse im geplanten Vorhaben entwickelt.

## **Anlage 4 zur Vorlage**

## **Begründung zum Bebauungsplan**

Fassung vom 01.07.2014

Seite 13 von 33

### **Kampfmittel**

Im Plangebiet kann eine Kampfmittelbelastung nicht ausgeschlossen werden. Entsprechend der Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Innern über die Beseitigung von Kampfmitteln vom 07. März 2000 ist bei Tiefbauarbeiten im Stadtgebiet ein Antrag auf Auskunft zur Kampfmittelbeseitigung beim Zivilschutzamt der Landeshauptstadt zu stellen. Dies erfolgt im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens und bedarf keiner weiteren Regelung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird im Hinweis Nr. 2 auf eine mögliche Kampfmittelbelastung hingewiesen.

### **Trümmerschutt**

Innerhalb des Plangebietes wurden Bohrungen zur Untersuchung des vorhandenen Bodenaufbaus durchgeführt.

Zusammenfassend stellt sich der Schichtenaufbau im Plangebiet wie folgt dar:

Mit den abgeteuften Rammkernsondierungen wurden flächendeckend heterogen zusammengesetzte Auffüllungen festgestellt. Diese setzen sich zu großen Teilen aus Bauschutt (vorwiegend Ziegelbruch) sowie umgelagertem, bindigem Boden zusammen.

Die Mächtigkeit der Auffüllungen variiert im Allgemeinen zwischen 2,0 und 4,5 m, was etwa einer Auffüllbasis zwischen 105,8 m und 108 m NHN entspricht. Sie ist tendenziell im Norden, für die Errichtung der Gebäude vorgesehenen Bereich mit durchschnittlich 3,2 m höher als im Süden Grundstücksteil (ca. 2,0 m).

Eine exakte flächenhafte und durchgängige tiefenmäßige Abgrenzung aufgefüllter Bereiche sowie die Abgrenzung von Auffüllungen unterschiedlicher Zusammensetzungen können erst im Rahmen des Baugrubenaushubs erfolgen.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird im Hinweis Nr. 5 deshalb auf das Vorhandensein von Trümmerschutt hingewiesen. Es ist vorgesehen, den Bodenaushub fachgerecht zu entsorgen. Die entsprechenden gesetzlichen Regelungen sind dabei zu beachten.

### **Lärm**

Der Umweltbelang Lärm wird im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

Zum Bebauungsplan wurde eine Schallimmissionsprognose durch Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH Ludwigshafen/Rhein durchgeführt (Gutachten Nr. 039E0 G; 17.03.2014, vgl. 9. Gutachten). In dieser Untersuchung wurden die durch das Vorhaben ausgelösten Lärmemissionen untersucht. Untersucht wurden zum einen die durch Verkehrslärm verursachten Störungen und zum anderen die zu erwartenden Emissionen aus technischen Anlagen (Gewerbelärm).

Als maßgebliche Emittenten wurden die Ein- und Ausfahrt der PKW, der Lieferverkehr, die durch den Parkverkehr im 1. OG verursachten Geräusche und die Schallemissionen der zur haustechnischen Versorgung der Handelseinrichtungen vorgesehenen Geräte berücksichtigt.

## **Anlage 4 zur Vorlage**

## **Begründung zum Bebauungsplan**

Fassung vom 01.07.2014

Seite 14 von 33

Die angrenzenden Bauflächen sind wegen der vorhandenen Wohnnutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) zu behandeln. Gemäß TA Lärm betragen daher die maßgeblichen Immissionsrichtwerte für „Allgemeine Wohngebiete – WA“  $L = 40 \text{ dB(A)}$  nachts und  $L = 55 \text{ dB(A)}$  tagsüber sowie für „Misch- bzw. Kerngebiete“  $L = 45 \text{ dB(A)}$  nachts und  $L = 60 \text{ dB(A)}$  tagsüber. Kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen gemäß TA Lärm die o. g. Immissionsrichtwerte an allen untersuchten Aufpunkten tagsüber um nicht mehr als  $30 \text{ dB(A)}$  und nachts um nicht mehr als  $20 \text{ dB(A)}$  überschreiten.

Die gesamte Anlage wird nach den vorliegenden Informationen lediglich tagsüber betrieben, so dass weder PKW- noch LKW-Fahrverkehr nachts zu erwarten sind. Geräusche von haustechnischen Einrichtungen können auch nach 22:00 Uhr erfolgen. Die Berechnungen erfolgten demnach für den Tageszeitraum, wobei davon ausgegangen wurde, dass der Fahrverkehr als Lieferverkehr von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr und der Kundenverkehr von 07:00 Uhr bis 22:00 Uhr erfolgt, d. h. maximal 3 Stunden innerhalb der nach TA Lärm maßgeblichen Ruhezeiten erfolgt.

Die weiteren Untersuchungen haben ergeben, dass im Umfeld des Vorhabens die zulässigen Lärmwerte durch technische Einrichtungen überschritten werden. Eine Verminderung der Schallemissionen der Luftkanäle der technischen Einrichtungen muss deshalb um  $5 - 10 \text{ dB(A)}$  durch Einsatz bzw. Ertüchtigung der Schalldämpfer vorgesehen werden. Hierzu sind im Rahmen der Planung die erforderlichen technischen Maßnahmen abzustimmen.

Zur Einhaltung der immissionsrechtlichen Vorgaben setzt der Bebauungsplan daher fest, dass zur Verminderung der Schallemissionen der Luftkanäle um  $5$  bis  $10 \text{ dB}$  Schalldämpfer einzusetzen bzw. zu ertüchtigen sind.

In Bezug auf kurzzeitige Geräuschspitzen, verursacht durch den Lieferverkehr im Bereich des Anlieferhofes, wurden die zu erwartenden Schalldruckpegel für die kritischen Immissionsorte (IO 2 – Westfassade des Hintergebäudes Weißeritzstraße 22 und IO 3 – Ostfassade des Gebäudes Friedrichstraße 19) berechnet. Danach ist festzustellen, dass tagsüber kurzzeitige Schalldruckpegel von bis zu  $85 \text{ dB(A)}$  am IO 2 und bis zu  $75 \text{ dB(A)}$  am IO 3 verursacht werden. Die zulässigen Werte für Misch- und Wohngebiete tagsüber werden damit eingehalten. Durch organisatorische Maßnahmen ist daher das Auftreten solcher Geräusche weitgehend zu vermeiden.

### **Klima/Begrünung**

Im nahen Umfeld des Untersuchungsgebiets befinden sich keine Gebiete mit besonderer Bedeutung als Kaltluftsammler. Das Planungsgebiet selbst hat keine lokalklimatische und lufthygienische Ausgleichsfunktion für die nähere Umgebung.

Das Gebiet zeichnet sich durch die breiten tangierenden Straßenzüge insgesamt durch eine mäßige Belüftung aus. Die Errichtung von neuen Baukörpern führt nicht zu einer Verminderung der vorhandenen lokalen Durchlüftung. Auf Grund der Windverhältnisse (besondere Häufigkeit von westlichen Winden gefolgt von Südostwinden) im Umfeld sind die Auswirkungen als unwesentlich einzustufen.

Das Plangebiet liegt nach dem Leitbild Klima in der Schutz- und Sanierungszone "Überwärmungsbereich hoher Intensität". Das bedeutet, dass aus städtebaulicher Sicht bei der Bebauung des Grundstücks Klimagesichtspunkte in die Planung mit einzubeziehen sind.

## **Anlage 4 zur Vorlage**

Fassung vom 01.07.2014

## **Begründung zum Bebauungsplan**

Seite 15 von 33

Die Erhaltung von Verdunstungsflächen als Grünflächen sowie die Dachbegrünung dienen dem Leitgedanken zur Verbesserung des Klimas in diesem Bereich.

Das städtebauliche Planungsziel einer Dachbegrünung wird im Bebauungsplan festgesetzt. Für 85% der Dachflächen wird ein extensives Gründach mit mindestens 10 cm Substrathöhe festgesetzt.

Des Weiteren dienen auch die Schaffung einer inneren privaten Grünfläche einhergehend mit Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen und der Anpflanzung von neuen Bäumen dem Planungsziel.

Die Erfassung des Gehölzbestandes erfolgte auf Grundlage der vom Vermessungsbüro Henschke, Dresden, im September 2007 erstellten Vermessungsplanes und der dazu gehörigen Liste des Baumbestandes. Diese Angaben wurden vor Ort 2014 durch Landschaftsarchitekten nochmals überprüft, fachlich eingeschätzt und in die weitere Planung einbezogen (Grünordnungsplan K. Wienke, Suhl).

Für die Baumaßnahme wird nach aktuellem Planungsstand die Fällung von 87 Bäumen erforderlich.

Der erforderliche Ersatz ist unter Zugrundelegung der Gehölzschutzsatzung der Landeshauptstadt Dresden zu ermitteln.

Die geplante Dachbegrünung sowie die vorgesehenen drei Neupflanzungen auf dem Grundstück werden als Teil der Ersatzpflanzungen angerechnet.

In der vorliegenden Grünordnungsplanung wird der Eingriff bewertet, das Ergebnis in Zahlen ausgedrückt und es werden daraus die Konsequenzen gezogen.

Es wird beabsichtigt, die im Bebauungsplan Nr. 361 festgesetzte Baumpflanzung entlang der benachbarten Schäferstraße zu realisieren, die sich als eine passende Ausgleichsmaßnahme für die vorliegende Planung in der näheren Umgebung des Bauvorhabens anbietet. Vorgesehen ist eine zweireihige Alleepflanzung aus Geweihbäumen (*Gymnocladus dioicus*) in der Qualität Hast. 18 – 20, 4 x v. B. oder DB (siehe Maßnahmenplan 2 "Baumpflanzungen in der Schäferstraße). Die Ausgleichsmaßnahme wird im Durchführungsvertrag verankert.

Insgesamt wird bei der Prüfung der Umweltbelange festgestellt, dass keine nachteiligen Beeinträchtigungen des Ortsbildes und der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erwarten sind. Negative Umweltauswirkungen gehen von der geplanten Bebauung nicht aus.

Ein Umweltbericht ist wegen des vereinfachten Planverfahrens gemäß § 13a BauGB nicht erforderlich.

Das Plangebiet wird in großen Teilen überbaut. Im südwestlichen Planbereich bleiben Flächen unbebaut, die zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt werden, insbesondere um die hier vorhandenen Bäume zu erhalten.

## **Anlage 4 zur Vorlage**

Fassung vom 01.07.2014

## **Begründung zum Bebauungsplan**

Seite 16 von 33

Die Grundflächenzahl gibt gemäß § 19 Abs. 1 und 3 BauNVO an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter der Fläche zulässig ist, die im Bauland und hinter der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. Die Fläche des Baugrundstücks beträgt ca. 7.610 m<sup>2</sup>. Die davon maximal überbaubare Fläche, die mit Baulinien und Baugrenzen festgesetzt ist, beträgt 5.127 m<sup>2</sup>. Daraus ergibt sich eine GRZ von 0,67. Die maximale versiegelte Fläche einschließlich Umfahrung, und Hofflächen beträgt 6.424 m<sup>2</sup>. Daraus ergibt sich eine tatsächliche GRZ von 0,84. Die GRZ wird daher mit 0,9 festgesetzt.

Diese Festsetzung entspricht den Zielen des Flächennutzungsplanes, der an dieser Stelle gemischte Bauflächen ausweist. Sie bleibt unterhalb der gemäß § 17 BauNVO für Kerngebiete möglichen maximalen baulichen Nutzung von GRZ = 1,0.

### **Feinstaubbelastung**

Auf der Grundlage des Art. 8 Abs. 3 der Richtlinie 96/62/EG und des § 47 Abs. 1 und 2 BimSchG wurde der Luftreinhalte- und Aktionsplan der Landeshauptstadt Dresden erstellt. Aus diesem geht hervor, dass der Straßenverkehr der maßgebliche lokale Verursacher der Grenzüberschreitungen in Dresden ist. Die Immissionsberechnungen haben gezeigt, dass die höchsten Belastungen im Stadtzentrum liegen. Die Berechnungen zeigen auch, dass im Bereich des Plangebietes eine besondere Problematik durch Feinstaubbelastungen nicht vorliegt. Dies gilt auch noch, wenn man die durch das Vorhaben zusätzlich erzeugten Verkehrsbewegungen hinzurechnet.

Die Festsetzungen für die Grünfläche, die zu erhaltenden Bäume sowie Anpflanzungen und die Dachbegrünung können infolge der Feinstaubbindung und Filterung zu einer Minderung der Feinstaubbelastung vor Ort beitragen.

### **Hochwasserschutz**

Alle im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gelegenen Grundstücke befinden sich innerhalb eines gemäß § 75 Abs. 1 Nr. 2 SächsWG zu kennzeichnenden Gebiets, welches bei Versagen der Hochwasserschutzanlage durch Hochwasser der Elbe und der Vereinigten Weißeritz überschwemmt wird.

Der Bebauungsplan enthält entsprechende nachrichtliche Übernahmen sowie Hinweise zu den Hochwasserbelangen. Für den Fall, dass Hochwasserschutzanlagen versagen und damit ein Hochwasserfall eintritt, werden damit die anzuratenden bautechnischen und betrieblichen Maßnahmen zur Abwendung von Gefährdungen von Leben und Gesundheit sowie größeren Sachschäden dargestellt.



## **Anlage 4 zur Vorlage**

## **Begründung zum Bebauungsplan**

Fassung vom 01.07.2014

Seite 17 von 33

### **5. Erschließung**

Das Plangebiet ist durch seine integrierte Lage sowohl verkehrstechnisch als auch medientechnisch voll erschlossen.

Die Ver- und Entsorgung des geplanten Geschäfts- und Parkhauses kann problemlos über die vorhandenen anliegenden Netze sichergestellt werden.

#### **5.1 Verkehrserschließung**

##### **5.1.1 Straßenanbindung und Zufahrten**

Um sicherzustellen, dass das Vorhaben auch hinsichtlich der Verkehrsbelange keine Probleme nach sich zieht, wurde ein "Verkehrsgutachten zur Friedrichstadt-Passage Weißeritzstraße / Friedrichstraße in Dresden" erarbeitet. Aufgrund der geänderten Planung wurde das Verkehrsgutachten im Februar 2014 neu bearbeitet (Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft mbH, Dresden). Des Weiteren wurde eine verkehrs- und medientechnische Zuarbeit durch das Büro Mund Gille und Partner, Dresden erstellt.

Die Verkehrsuntersuchung sowie die verkehrs- und medientechnische Zuarbeit sind Grundlage der Begründung. Die Ergebnisse werden in das Planverfahren integriert.

Der Standort für die geplante Friedrichstadt-Passage befindet sich direkt an der Kreuzung Weißeritzstraße / Friedrichstraße. Sowohl die Weißeritzstraße als auch die Friedrichstraße sind stark frequentierte Hauptverkehrsstraßen innerhalb der Stadt Dresden. Direkt an der Friedrichstraße befinden sich eine Straßenbahnhaltestelle der Linie 10 und eine Bushaltestelle der Linie 94 der DVB AG.

Der Radverkehr auf der Friedrichstraße wird auf der Fahrbahn geführt, im Bereich der Weißeritzstraße verläuft der Radverkehr auf einem Radweg. Die geplante Friedrich-Passage grenzt direkt an die Gehwege der Friedrichstraße und Weißeritzstraße.

Für die verkehrstechnische Erschließung der Friedrich-Passage wird im Bereich der Weißeritzstraße eine Zu- und Ausfahrt für die Anlieferung (für das Bemessungsfahrzeug Sattelschlepper) und für die Möglichkeit der Restmüllentsorgung des ASA (für das Bemessungsfahrzeug 3-achsiges Müllfahrzeug) vorgesehen.

Weiterhin ist eine Zu- und Ausfahrt für den Individualverkehr zu dem geplanten Parkdeck, welches sich direkt neben der Zu- und Ausfahrt für den Anlieferhof befindet (für das Bemessungsfahrzeug PKW), geplant.

Entsprechend den Nutzungsanforderungen und der daraus resultierenden Schlepplängen werden die Zu- und Ausfahrten entsprechend baulich ausgebildet.

Von der Weißeritzstraße aus ist die Einfahrt in den Lieferhof und in das Parkdeck nur durch Rechtseinbiegen möglich. Gleiches gilt für das Rechtseinbiegen aus dem Parkdeck und des Lieferhofes in die Weißeritzstraße.

## **Anlage 4 zur Vorlage**

## **Begründung zum Bebauungsplan**

Fassung vom 01.07.2014

Seite 18 von 33

Die Zufahrten werden dabei so ausgebildet, dass die einfahrenden KFZ in den Lieferhof und das Parkdeck nur die rechte Spur der Weißeritzstraße benutzen und benötigen, um den fließenden Verkehr nicht zu behindern.

Bei der Ausfahrt in die Weißeritzstraße wird von den Lieferfahrzeugen bzw. den Entsorgungsfahrzeugen ebenfalls nur die rechte Fahrspur der Weißeritzstraße zur Ausfahrt benötigt.

In die Nebenanlagen an der Weißeritzstraße wird, ausgenommen der herzustellenden Zu- und Ausfahrten nicht grundlegend eingegriffen. Der vorhandene Bord bleibt bestehen. Die Abgrenzung der öffentlichen und privaten Flächen bzw. Verkehrsflächen werden, durch eine geänderte Oberflächenbefestigung, baulich sichtbar ausgebildet.

In die Nebenanlagen an der Friedrichstraße wird nicht grundlegend eingegriffen. Der vorhandene Bord bleibt bestehen.

Die Abgrenzung der öffentlichen und privaten Flächen bzw. Verkehrsflächen werden, durch eine geänderte Oberflächenbefestigung, baulich sichtbar ausgebildet. An den Anlagen der DVB AG sind momentan keine Veränderungen geplant.

Der Lieferhof der Friedrichpassage wird so ausgebildet, dass das Einfahren und Rangieren eines Sattelschleppers in die Laderampe erfolgen kann. Weiterhin sind die Flächen so bemessen, dass die Müllentsorgung über den Lieferhof erfolgen kann. Ebenso ist die Zu- und Ausfahrt für Feuerwehrfahrzeuge für eine im Notfall notwendige Brandbekämpfung der rückwärtigen (südlichen) Giebelseite möglich. Die Flächen werden, entsprechend der geplanten Nutzung, befestigt.

Die Ausbildung der Zu- und Ausfahrten für den Lieferhof und für das Parkgeschoss in der Weißeritzstraße, im Bereich des bestehenden Radweges, sollen gemäß Abstimmung mit dem STA so erfolgen, dass ein hoher Fahrkomfort für die Radfahrer gewährleistet wird. Es ist innerhalb der Ausführungsplanung zu prüfen, ob die im Bestand verlegten roten Platten den Anforderungen an die geplanten Belastungen genügen.

Der Bord am Fahrbahnrand wird für alle Zu- und Ausfahrten auf 3cm abgesenkt.

In der Verkehrsuntersuchung wurde für das Vorhaben eine Verkehrsprognose erstellt und die Leistungsfähigkeit der Zu- und Abfahrt des Parkgeschosses überprüft. Grundlagen der Verkehrsuntersuchung waren

- Bebauungsentwurf mit Stand 07.01.2014
- vorhandene Verkehrszählung des Knotens Friedrichstraße/ Weißeritzstraße vom 25.04.2012
- Verkehrsprognose 2025 der Stadt Dresden (Auszug aus Stadtmodell 2025)
- Literatur- und Erfahrungswerte zu Einkaufseinrichtungen und Parkhäusern
- Auszüge aus der verkehrstechnischen Unterlage der Lichtsignalanlage Weißeritzstraße/ Friedrichstraße (erstellt vom Straßen- und Tiefbauamt - STA - der Stadt Dresden)
- vorhandener LSA-Ausrüstungsplan für LSA-Knoten Friedrichstraße/ Weißeritzstraße, DR. BRENNER INGENIEURGESELLSCHAFT MBH, Stand 04/2003.
- Programm Ver\_Bau

## **Anlage 4 zur Vorlage**

## **Begründung zum Bebauungsplan**

Fassung vom 01.07.2014

Seite 19 von 33

Besondere Prüf Aspekte waren die Lkw-Anlieferung und die Zu- und Ausfahrten zu der Park-ebene über die Weißeritzstraße.

Das geplante Bauvorhaben an der Weißeritzstraße/Ecke Friedrichstraße bedingt Neuverkehr in einer Größenordnung von bis zu 100 Pkw/Spi-h. bzw. 900 Kfz/24h im Querschnitt (werktags). Der Lieferverkehr ist gering, es ist mit 2-3 Lastzügen an ausgewählten Wochentagen zu rechnen.

Die Verkehrsanbindung des Objekts erfolgt für Pkw und Lieferverkehr über die Weißeritzstraße. Auswirkungen ergeben sich auf den Knotenpunkt Weißeritzstraße/ Friedrichstraße. Dieser ist Bestandteil einer Koordinierungsstrecke und im Ist-Zustand hoch belastet.

Die Verkehrsbelastungen am Knotenpunkt Weißeritzstraße/ Friedrichstraße nehmen bis zum Prognosehorizont 2025 insgesamt geringfügig zu.

Der Leistungsnachweis wurde deshalb sowohl für die Verkehrsbelastungen Prognose 2025 als auch für die vorhandenen Belastungszahlen von 2012 durchgeführt.

Durch geringfügige Modifizierung des Signalzeitenplanes kann sowohl die vorhandene Nachmittagsspitzenbelastung zzgl. Neuverkehr als auch die Prognosebelastung zzgl. Neuverkehr leistungsfähig abgewickelt werden.

Die ermittelte Verkehrsqualität ist in beiden Fällen Qualitätsstufe D, maßgebend sind die Zufahrten Friedrichstraße und die Linksabbieger Weißeritzstraße.

Vor Inbetriebnahme des Vorhabens sind Programmänderungen an der LSA Weißeritzstraße/ Friedrichstraße mit dem Straßen- und Tiefbauamt der Stadt Dresden abzustimmen.

Bei Anbindung des geplanten Vorhabens an die Weißeritzstraße ergäben sich in Spitzenzeiten (vorhandene Nachmittagsspitze) mittlere Wartezeiten kleiner 10 Sekunden (Qualitätsstufe A).

### **5.1.2 Ruhender Verkehr**

Im Rahmen der Errichtung der Verkaufsflächen werden gemäß Garagen- und Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Dresden private Stellplätze erforderlich. Es ist nicht vorgesehen, diese ebenerdig zu errichten, sondern es wird ein Parkgeschoss über den Verkaufseinrichtungen gebaut. Hier können insgesamt ca. 130 Stellplätze nachgewiesen werden.

Der ermittelte Bedarf gemäß VwVSächsBO § 49 liegt bei maximal 121 Stellplätzen. Dieser kann auf Grund der besonders guten ÖPNV-Anbindung jedoch gemäß § 49 VwVSächsBO noch um 30% reduziert werden, so dass der ermittelte Bedarf bei maximal 85 Stellplätzen liegt.

Das bedeutet, dass über den nachweisbaren Bedarf hinaus 45 zusätzliche private Stellplätze nachgewiesen werden, die dazu beitragen, dass kein Parksuchverkehr im Nahbereich des Vorhabens entsteht.

## **Anlage 4 zur Vorlage**

Fassung vom 01.07.2014

## **Begründung zum Bebauungsplan**

Seite 20 von 33

### **5.1.3 Öffentlicher Personennahverkehr**

Der Standort ist sehr gut an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angeschlossen. In unmittelbarer Nähe befinden sich Straßenbahn- und Bushaltestellen sowie auch die Bahnhofstestelle Dresden-Mitte. Direkt an der Friedrichstraße befinden sich eine Straßenbahnhaltestelle der Linie 10 und eine Bushaltestelle der Linie 94 der DVB AG.

Um auf die Nähe zur Haltestelle des ÖPNV in der Friedrichstraße mit der Bebauung zu reagieren wird eine Passage vorgesehen, die von der Weißeritzstraße direkt zur Straßenbahnhaltestelle Friedrichstraße führt.

Durch den Eingang in die Passage entsteht eine überdachte Unterstellmöglichkeit als zusätzliches Angebot für die Nutzer des ÖPNV. Zur anderen Seite hin führt die Passage direkt in Richtung Eisenbahntrasse mit Bahnhofsvorplatz und Haltestelle Dresden Mitte.

### **5.1.4 Fußgänger und Radfahrverkehr**

Die das Plangebiet umgebenden Straßen Friedrichstraße und Weißeritzstraße verfügen über ausreichend dimensionierte Gehwege, die den Fußgängerverkehr problemlos aufnehmen können. Ein Bedarf an zusätzlichen straßenbegleitenden Fußwegeflächen ergibt sich nur in dem kleinen Vorplatzbereich am Eingang der Passage zur Weißeritzstraße

Um die Einkaufseinrichtungen attraktiv in das Fußwegesystem einzubinden, soll eine Passage zwischen Weißeritz- und Friedrichstraße gebaut werden, welche das Wegesystem attraktiv ergänzt.

Der Nachweis der nach VwVSächsBO minimal erforderlichen 82 Fahrradabstellplätzen auf privatem Grund erfolgt im inneren Hofbereich sowie an den Eingängen der Passage (siehe u. a. Plan Grundriss Erdgeschoss) und den nicht bebaubaren nordwestlichen Grundstücksflächen.

## **5.2 Stadttechnische Erschließung**

Bei den Ver- und Entsorgungsunternehmen wurden die aktuellen Leitungsbestände eingeholt und in den Leitungsplan übertragen.

Entsprechend den überschlägigen Bedarfsangaben (Stand 01.10.2010 siehe Anlage) erfolgte eine Grundsatzabstimmung mit der DREWAG Stadtwerke GmbH zur möglichen Bereitstellung aus dem Versorgungsnetz.

Trinkwasserbedarfsspitze:	1,8 l/s
Energieanschlusswert Heizung:	298,0 kW
Energieanschlusswert Elektro:	560,0 kW

## **Anlage 4 zur Vorlage**

Fassung vom 01.07.2014

## **Begründung zum Bebauungsplan**

Seite 21 von 33

### **5.2.1 Trinkwasserversorgung**

Der Trinkwasserbedarf für das geplante Park- und Geschäftshaus kann aus dem im Plangebiet befindlichen Trinkwassernetz der DREWAG bereitgestellt werden.

Der Bezug von Trinkwasser aus dem öffentlichen Netz erfolgt aus der Friedrichstraße über die dort befindliche DN 200 GGG.

Die Hausanschlussleitung (HAL) wird an der Westseite des Flurstücks 202 in die dort angeordnete private Fahrbahn zur Umfahrung bis zum Hausanschlussraum (HAR) verlegt. Aufgrund der Leitungslänge bis zum HAR wird ein Trinkwasserzählerschacht an der Grundstücksgrenze gefordert.

Werden für den Vollsortimenter und die weiteren Nutzer jeweils separate Anschlüsse gewünscht, ist auch eine Anbindung des HAR im Bereich der Parkdeckauffahrt über den bestehenden HAL aus der Weißeritzstraße möglich.

Eine Trinkwasserbereitstellung im Rahmen des Objektschutzes ist nicht möglich. Vorhandene Hausanschlussleitungen an der Friedrichstraße, die durch das geplante Gebäude überbaut werden, sind bis an die Grundstücksgrenze zurückzubauen.

### **5.2.2 Löschwasserversorgung**

Für die Löschwasserversorgung stehen bei störungsfreiem Netzbetrieb 96 m<sup>3</sup>/h zu Löschzwecken von den Hydranten des öffentlichen Straßenraums zur Verfügung.

### **5.2.3 Entwässerung**

Die Entwässerung im Umfeld des Geltungsbereichs erfolgt im Mischsystem. Zur Einleitung der Abwässer steht der MW-Kanal DN 560/1300 GfK in der Friedrichstraße zur Verfügung. Nach der Stellungnahme der Stadtentwässerung GmbH vom 06.05.2014 ist die Entwässerung des Grundstücks schmutz- und regenwasserseitig gesichert. Für die Verbringung des Schmutzwassers bestehen seitens der Stadtentwässerung keine Einleitbeschränkungen.

Für die Regenwassereinleitmenge gibt es seitens der Stadtentwässerung die Forderung, dass der Versiegelungsgrad des Grundstücks 80% nicht überschreiten darf.

Durch die Festsetzung der Baulinien und Baugrenzen ergibt sich ein überbaubarer Anteil von 67 % damit wird diese Forderung eingehalten. Eine zusätzliche Regenrückhaltung ergibt sich auf dem Grundstück durch die Festsetzung des Gründaches.

Die genauen Anschlusspunkte an das öffentliche Abwassernetz werden mit der fortlaufenden Planung der inneren Erschließung definiert.

Aus dem Leitungsbestand (Altbebauung) existieren fünf Anschlussleitungen an den Mischwasserkanal DN 560/1300 GfK in der Friedrichstraße.

## Anlage 4 zur Vorlage

## Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 01.07.2014

Seite 22 von 33

Es besteht die Möglichkeit der Einbindung in die entsprechenden Haltungen bzw. in vorhandene Schächte. Bei der Einbindung in vorhandene Anschlusskanäle sind diese vorab mittels einer Kanal-TV Untersuchung zu überprüfen.

Die Anbindepunkte und Revisionsschächte sind im Rahmen der Planung der Anschlusskanäle und Grundstücksentwässerungsanlage durch den Anschlusspflichtigen mit der Stadtentwässerung Dresden (SEDD) abzustimmen. Nicht mehr benötigte Anschlussleitungen sind der SEDD mitzuteilen und fachgerecht zu verschließen.

Fetthaltiges Abwasser ist über Abscheideanlagen für Fette nach DIN EN 1825 in Verbindung mit DIN 4040-100 zu führen. Grund- und Drainagewasser darf nicht in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet werden.

Abwasser:

### *Regenwasseranfall*

Art der Fläche	Art der Befestigung	Fläche in qm	Abflussbeiwert nach DIN 1986-2 und ATV-DVWK M 153	Abflusswirksame Fläche in qm
Versiegelte Gebäudefläche einschl. Parkdeck	Glas, Metall, Beton	3.449	0,9	3.104
Gebäudefläche mit Dachbegrünung	Extensive Begrünung	1.678	0,5	839
sonstige Verkehrsflächen	großformatiger Plattenbelag mit dichten Fugen Pflaster mit dichten Fugen	1.297	0,8	1.038
Überwiegend unversiegelte Flächen	Rasen, Pflanzflächen	1.186	0,1	119
<b>Summe</b>		<b>7.610</b>		<b>5.100</b>

### *Schmutzwasseranfall*

Der Schmutzwasseranfall wird überschlägig mit 5,8 l/s angegeben.

## **Anlage 4 zur Vorlage**

Fassung vom 01.07.2014

## **Begründung zum Bebauungsplan**

Seite 23 von 33

### **5.2.4 Energieversorgung**

Die benötigte Anschlussleistung kann aus dem Mittelspannungsnetz der DREWAG in der Weißeritzstraße (westlicher Gehweg) sichergestellt werden.

Wird durch den Vorhabenträger die nutzergetrennte Energieversorgung gewünscht, erhält der Vollsortimenter eine kundeneigene Umspannstation.

Für den verbleibenden Bedarf muss eine Trafostation der DREWAG mit gesondertem Zugang errichtet werden, in der auch Fernmeldeanlagen untergebracht werden.

Für die Trafostationen muss eine ständige Zufahrt für Trafowechsel gewährleistet werden. Die Bemessung der Stationen erfolgt unter Berücksichtigung der erforderlichen Leistungen im Rahmen der weiteren Planung.

Die Anordnung der Stationen ist im Rahmen der Planung zur inneren Erschließung in Abhängigkeit der endgültigen Lage der Technikräume mit der DREWAG abzustimmen.

Im Bereich der geplanten Zu-/Ausfahrten darf die vorhandene Überdeckung nicht verringert werden bzw. muss nach entsprechender Prüfung ggf. angepasst werden und die Kabelanlagen in Schutzrohre verlegt werden.

Die Verteilerschränke der DREWAG an der Flurstücksgrenze 194/1 müssen nach Rücksprache mit der DREWAG versetzt werden, da sie sich im unmittelbaren Fassaden-/Fundamentbereich befinden.

### **5.2.5 Wärmeerschließung/Gasversorgung**

Die Heizenergieversorgung des Grundstückes kann über die im südlichen Gehweg der Friedrichstraße liegende Gasleitung DN 200 PE gewährleistet werden.

Eine Aussage zur nutzergetrennten Heizungsversorgung gibt es bislang nicht, so dass die Anbindung auf den o. a. Technikraum beschränkt bleibt.

Die auf dem Baugrundstück befindlichen Altanlagen werden im Zuge der Baufeldfreimachung bis an die Grundstücksgrenze zurückgebaut.

### **5.2.6 Telekommunikation**

In den an das Bauvorhaben anschließenden Gehwegen befinden sich jeweils Kabel der Deutschen Telekom AG.

In den Flurstücken 197, 196/6, 195/2 und 194/1 befinden sich noch Anlagen der Telekom in Betrieb. Diese sind vor Rückbau bzw. Bauausführung ordnungsgemäß zu kündigen. Die genaue Lage des künftigen Hausanschlusses ist im Rahmen der Planung der inneren Erschließung in Abhängigkeit der endgültigen Lage des Hausanschlussraumes mit der Telekom abzustimmen.

Die Verteilerschränke der Telekom an der Flurstücksgrenze 194/1 müssen ggf. nach Rücksprache mit der Telekom versetzt werden, da sie sich im unmittelbaren Fassaden-/Fundamentbereich des neuen Gebäudes befinden.

## **Anlage 4 zur Vorlage**

Fassung vom 01.07.2014

## **Begründung zum Bebauungsplan**

Seite 24 von 33

### **5.2.7 Öffentliche Beleuchtung**

Im Bereich westlicher Gehweg Weißeritzstraße verlaufen an der Grundstücksgrenze zwei Kabel der öffentlichen Beleuchtungsanlage. Diese sind bei der Bautechnologie zur Errichtung des Gebäudes zu beachten.

Sollte eine Kabelumverlegung erforderlich werden, hat diesbezüglich im Rahmen der weiteren Planung eine Abstimmung mit dem Sachgebiet Öffentliche Beleuchtung zu erfolgen. Die Kosten für die Umverlegung sind vom Bauherrn zu tragen.

Im Bereich der geplanten Zu-/Ausfahrten darf die vorhandene Überdeckung nicht verringert werden bzw. muss nach entsprechender Prüfung ggf. angepasst werden und die Kabelanlagen in Schutzrohre verlegt werden.

### **5.2.8 Dresdner Verkehrsbetriebe DVB**

In den an den südlichen Gehweg Friedrichstraße angrenzenden Flurstücken befinden sich im Randbereich DVB-Kabelanlagen, die außer Betrieb sind. Diese können im Zuge der Bau-  
feldfreimachung ausgebaut werden.

Im Bereich der Weißeritzstraße befindet sich ein Fahrleitungsmast der DVB AG. Dieser Mast dient der Aufnahme der Quertrageinrichtung der Fahrleitung. Um die Zufahrt zum Anlieferhof des EKZ zu gewährleisten, ist eine Umsetzung des Fahrleitungsmastes notwendig.

Des Weiteren ist zu beachten, dass bei allen Masten, Friedrichstraße und Weißeritzstraße bei Tiefbauarbeiten im Bereich des Einkaufszentrums Sicherungsmaßnahmen vorzusehen sind. Die Sicherung der Masten ist in Abhängigkeit der Tiefe, dem Abstand zur Baugrube und der Belastungsrichtung der Masten festzulegen.

### **5.2.9 Grundwassermessstelle**

Auf dem Flurstück 202 befindet sich die Grundwassermessstelle (GWM) Nr. 5480 der Landeshauptstadt Dresden, welche im Zuge der auf dem Nachbargrundstück durchgeführten Altlastuntersuchung errichtet wurde. Diese Messstelle ist im weiteren Verfahren zu beachten und ggf. in Abstimmung mit dem Umweltamt ein Standort für eine Ersatzmessstelle festzulegen, an der die GWM als Unterflurmessstelle herzustellen ist. Die Messstelle ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingetragen.



## **Anlage 4 zur Vorlage**

## **Begründung zum Bebauungsplan**

Fassung vom 01.07.2014

Seite 25 von 33

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

#### **6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

##### **6.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 12 BauGB als Stadtteilzentrum (STZ) festgesetzt.

Innerhalb des Vorhabens sind zulässig:

- Einzelhandelsgeschäfte als Summe der einzelnen Geschäfte bis zu einer max. Gesamtverkaufsfläche von 3.000 qm

Ein Einzelbetrieb des Einzelhandels ist bis zu einer Verkaufsfläche von max. 2.000 qm Verkaufsfläche zulässig.

- Wohnen
- Einrichtungen für  
Büros,  
Verwaltung,  
Sport und Freizeit,  
Dienstleistungen,  
Gastronomie,  
kulturelle und soziale Zwecke  
gesundheitlichen Zwecken dienende Einrichtungen
- Parkieranlagen ab dem 1. Obergeschoss

Unzulässig sind:

- Vergnügungsstätten
- Einzelhandelsbetriebe, deren Sortiment aus nicht jugendfreien Artikeln und/oder Druckerzeugnissen besteht, z. B. Sexshops usw.
- Tankstellen auch in Verbindung mit Parkhäusern und Großgaragen

Mit diesen Festsetzungen wird sichergestellt, dass dem Ziel der Nahversorgung der Bevölkerung Rechnung getragen wird. Damit keine zu großen Verkaufsflächen entstehen, wird die Größe der Verkaufsflächen begrenzt. Um die üblichen, das Hauptangebot des Einzelhandels ergänzenden und begleitenden, Nutzungen möglich zu machen, erfolgen die Festsetzungen zu Gastronomie- und Dienstleistungsbetrieben. Um die für das Vorhaben notwendigen Stellplätze innerhalb des Vorhabens unterbringen zu können, werden in dem 1. Obergeschoss private Stellplätze festgesetzt.

Bei der Definition der Verkaufsflächen wird die gängige Rechtsprechung zugrunde gelegt. Zur Verkaufsfläche gehören demnach alle Bereiche, die von Kunden betreten werden können und in denen die Waren zum Verkauf angeboten werden. Danach gehören zur Ver-

## **Anlage 4 zur Vorlage**

Fassung vom 01.07.2014

## **Begründung zum Bebauungsplan**

Seite 26 von 33

kaufsfläche auch: Flächen mit Warenangeboten im Freien, Kassen- und Vorkassenzonen, Pack- und Entsorgungszonen, einsehbare Thekenbereiche, Treppen, Rolltreppen, Windfang, Einkaufswagenparks innerhalb des Gebäudes, Warenträger/-tische, nicht fest begrenzte Schaufensterbereiche. Läden, die auf einer Teilfläche Dienstleistungen oder Gastronomie anbieten, gehören ebenfalls zu den Verkaufsflächen (z. B. Optiker, Apotheke, Bäcker mit Imbiss etc.).

Nicht Bestandteil der Verkaufsfläche sind demzufolge Bereiche, die von Kunden nicht betreten werden können, u. a. reine Lagerflächen, Aufenthaltsräume für das Personal und Bereiche zur Vorbereitung der Waren, sofern diese nicht sichtbar für den Kunden sind.

Die Festsetzungen zu den Verkaufsflächen entsprechen der Zielsetzung des Zentrenkonzeptes der Landeshauptstadt Dresden.

Im Bebauungsplan wird das Errichten von Kellergeschossen in einem Bereich ausgeschlossen, der auf 12,0 m Breite parallel zur Flurstücksgrenze des betroffenen Flurstückes 203 festgesetzt wird. Hierdurch wird eine mögliche Gefährdung durch in Grundwassernähe austretende Schadstoffe aus Altlasten vermieden.

### **6.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit GRZ= 0,9 festgesetzt. Aus der vorgesehenen Nutzung ergibt sich eine weitgehende Versiegelung des Grundstücks, nur eine zusammenhängende Grünfläche im Süd-Westen des Grundstücks und ein Grünstreifen entlang der Grundstücksgrenze zum Flurstück 203 bleibt unversiegelt.

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung für die jeweiligen Teilbereiche des Gebäudes entlang der Friedrichstraße und der Weißeritzstraße unterschiedlich festgesetzt. Dabei ist an der Friedrichstraße die gegenüberliegende Bebauung maßgebend, während an der Weißeritzstraße der höhenmäßige Anschluss an die bestehende Bebauung erfolgen soll. Die Festsetzungen zur Gebäudehöhe nehmen Bezug zum städtebaulichen Umfeld. Damit erhält das Vorhaben eine städtebauliche Ausprägung in einer, dem Ort angemessenen Dichte, andererseits wird eine Überhöhung ausgeschlossen.

Innerhalb dieser Höhenfestsetzung werden entlang der Straßen bis zu fünf Geschosse realisiert.

Im Inneren des Plangebietes auf den rückwärtig bebauten Flächen wird das Gebäude abgestaffelt. Hier ist das Gebäude in Teilen nur eingeschossig. Damit wird erreicht, dass die Straßenbegeleitenden Blockränder sich in die bestehende städtebauliche Struktur eingliedern, die innen liegenden Flächen aber nur in soweit ausgenutzt werden, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert sind.

Im Sinne § 16 Abs. 6 BauNVO wird bestimmt, dass die festgesetzte Gebäudehöhe durch Aufzugsschächte oder technische Anlagen um 2 m überschritten werden darf. Damit wird den technischen Anforderungen Rechnung getragen, ohne dass sich hieraus störende Gebäudeüberhöhungen ergeben können.

## **Anlage 4 zur Vorlage**

Fassung vom 01.07.2014

## **Begründung zum Bebauungsplan**

Seite 27 von 33

### **6.1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die geschlossene Bauweise wird festgesetzt, damit die in der Weißeritzstraße vorhandene geschlossene Straßenraumkante unter Einbeziehung der vorhandenen Gebäude fortgesetzt werden kann. Auch an der Friedrichstraße ist die Ausbildung einer geschlossenen städtebaulichen Raumkante Ziel des Bebauungsplanes. Aus diesen Gründen wird entlang der Weißeritzstraße und der Friedrichstraße eine Baulinie festgesetzt.

Dabei erfolgt die Festsetzung der Baulinie in der Art, dass die aufgehenden Wände des Gebäudes die gewünschte städtebaulich wirksame Raumkante bilden. Mit Baugrenzen werden die Baufelder in den rückwärtigen Grundstücksteilen begrenzt, um die notwendigen Bauflächen für das Vorhaben zur Verfügung zu stellen. Als nicht überbaubar werden die Flächen ca. 5,0 m breit parallel zur bestehenden nordwestlichen Grundstücksgrenze festgesetzt, sowie eine innere Grünfläche und die zur Belieferung mit Waren sowie zur Ver- und Entsorgung des Vorhabens notwendigen Flächen.

### **6.2 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

#### **Dachbegrünung**

Da das Plangebiet im Bereich der Klimasanierungszone liegt, werden Maßnahmen zur Verbesserung des Kleinklimas erforderlich. Es ist deshalb beabsichtigt, dass die Dachflächen bis einschließlich des vierten Obergeschosses gemäß Grünordnungsplan extensiv mit einheimisch-regionalen Gras- und Kräuterarten zu begrünen und dauerhaft zu erhalten sind. Ausgenommen hiervon sind die Bereiche mit technischen Anlagen. Für die extensive Dachbegrünung wird eine Substrathöhe von mindestens 10 cm festgesetzt.

Die Dachbegrünung dient der Verbesserung des Kleinklimas und der Bindung von Stäuben. Dadurch wird die Luftqualität erhöht sowie auch die Aufenthaltsqualität für den Menschen. Darüber hinaus dient die Dachbegrünung der Minderung und Verzögerung des Oberflächenwasserabflusses.

Insgesamt hat die Dachbegrünung positive Auswirkungen auf z. B. das Schutzgut Klima, Mensch und Wasser.

Das auf den Dachflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser wird durch die festgesetzten Gründachanteile zurückgehalten und gedrosselt in das Kanalnetz der Landeshauptstadt Dresden nach Maßgabe der technischen Richtlinien der Stadtentwässerung eingeleitet.

### **6.3 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren**

Für das Vorhaben ist die "Schallimmissionsprognose zum Neubau eines Stadtteilzentrums an der Weißeritzstraße /Ecke Friedrichstraße, Dresden" Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH Ludwigshafen/Rhein (Gutachten Nr. 039E0 G; 17.03.2014, vgl. 9. Gutachten) erstellt worden. In dem Gutachten wurden die durch die verschiedenen Vorgänge (Ein- und Ausfahrten Pkw und Lieferverkehr, Betrieb des Parkhauses, haustechnische Einrichtungen)

## Anlage 4 zur Vorlage

## Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 01.07.2014

Seite 28 von 33

verursachten Schallemissionen anhand der einschlägigen Berechnungsverfahren ermittelt und die hierdurch verursachten Immissionsanteile durch Ausbreitungsrechnungen nach DIN ISO 9613, Teil 2 an insgesamt 3 im Umfeld der Anlage gelegenen Immissionsorten (IO) berechnet.

Die Immissionsorte liegen im Bereich der Weißeritzstraße an der Vorderhausfassade (1. OG) des Gebäudes Weißeritzstraße 22 (IO 1), an der dem Lagerhof zugewandten Innenhoffassade des Hinterhauses (1. OG) des Grundstücks Weißeritzstraße 22 (IO 2) sowie an der östlich angrenzenden Fassade des im Bau befindlichen nächstgelegenen Wohnhauses an der Friedrichstraße 61 (IO 3).

Aus den Berechnungen geht hervor, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte tagsüber für alle exemplarisch herangezogenen Immissionsorte und nachts für den Immissionsort 1 eingehalten werden. Für die Immissionsorte 2 und 3 liegen zur Nachtzeit Immissionsrichtwertüberschreitungen um 2 bis 8 dB vor. Die Überschreitungen werden im Wesentlichen durch den Betrieb der Lüftungs- und Klimatechnik auf dem Dach des EG im Innenhof verursacht.

Für die Immissionsorte IO 2 und IO 3 sind daher Schallschutzmaßnahmen zur Verminderung der Schallemissionen der Luftkanäle um 5 bis 10 dB durch Einsatz bzw. Ertüchtigung der Schalldämpfer vorzusehen, mit denen verbindlich sichergestellt werden kann, dass auch hier die Immissionsrichtwerte nachts eingehalten werden.

Zur Einhaltung der immissionsrechtlichen Vorgaben setzt der Bebauungsplan daher fest, dass zur Verminderung der Schallemissionen der Luftkanäle um 5 bis 10 dB Schalldämpfer einzusetzen bzw. zu ertüchtigen sind.

In Bezug auf kurzzeitige Geräuschspitzen, verursacht durch den Lieferverkehr im Bereich des Anlieferhofes, wurden die zu erwartenden Schalldruckpegel für die kritischen Immissionsorte (IO 2 und IO 3) berechnet. Danach ist festzustellen, dass tagsüber kurzzeitige Schalldruckpegel von bis zu 85 dB(A) am IO 2 und bis zu 75 dB(A) am IO 3 verursacht werden. Die zulässigen Werte für Misch- und Wohngebiete tagsüber werden damit eingehalten.

### 6.4 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für die Erhaltung

Im Bebauungsplan werden die Bäume die erhalten werden können, zur Pflege und zum Erhalt festgesetzt und darüber hinaus bestimmt, dass sie im Falle des Verlustes durch gleichartige Bäume zu ersetzen sind. Damit wird der Baumbestand soweit möglich gesichert und der Charakter der inneren Grünfläche auf Dauer gesichert. Während der Baumaßnahmen sind die Bäume gemäß DIN 18920 zu schützen.

Des Weiteren werden Flächen mit unterschiedlichen Pflanzgeboten belegt, um Qualitäten für die unversiegelten Freiflächen vorzugeben und zu sichern:

Auf der mit **PG1** bezeichneten Fläche ist eine Vogelschutzhecke mit heimischen Arten gemäß folgender Pflanzliste und entsprechender Anzahl zu pflanzen. Der Oberboden ist als Starthilfe bei der Gehölzpflanzung 30 cm dick und zusätzlich mit organischem Bodenverbesserungsmaterial vorzusehen.

Folgende Mengen an heimischen Arten sind zu verwenden:

## Anlage 4 zur Vorlage

Fassung vom 01.07.2014

## Begründung zum Bebauungsplan

Seite 29 von 33

5 Carpinus betulus  
30 Crataegus oxyacantha (oder monogyna)  
30 Cornus sanguinea  
15 Cornus mas  
10 Corylus avellana  
35 Ligustrum vulgare  
50 Lonicera xylosteum  
30 Prunus spinosa  
25 Rhamnus catharticus  
30 Rosa arvensis  
20 Rosa canina  
10 Rosa gallica

Die Pflanzdichte wird mit einem Gehölz pro 1,5 qm in der Pflanzqualität 2 bis 3 x verschult und mit einer Höhe von 80 bis 120 cm als Containerware festgesetzt. Zur dauerhaften Sicherung der Pflanzungen sind diese dauerhaft zu unterhalten und im Falle des Abgangs durch Gleichartige in der festgesetzten Pflanzqualität zu ersetzen.

An der mit **PG2** bezeichneten Stelle ist einer Dreiergruppe aus Hybridpappeln in der Qualität 30 - 50 cm Stammumfang und mit Ballen zu pflanzen. Die Pflanzungen dürfen dabei maximal 3 m vom im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Standort erfolgen um die gewünschte Wirkung einer Baumgruppe und eine sinnvolle Ergänzung der bestehenden Bäume sicher zu stellen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und im Falle des Abgangs durch Gleichartige in der festgesetzten Pflanzqualität zu ersetzen.

Die Pflanzflächen **PG3** und **PG4** sind als Rasen-, Wiesen- bzw. Gehölzflächen anzulegen um einen zusammenhängenden grünen Innenbereich zu gewährleisten. Als Starthilfe ist der Oberboden 20 cm dick vorzusehen. Die Flächen sind zur Sicherung der grünräumlichen Qualitäten dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die Anlage von Spielflächen innerhalb der Pflanzfläche ist zur Gewährleistung einer qualitätvollen Grün- und Freiraumgestaltung für die Bewohner zulässig. Dabei sind innerhalb der Pflanzflächen wasserdurchlässig herzustellen, um die Regenwasserversickerung flächendeckend zu ermöglichen.

Durch die Maßnahmen werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Klima und Mensch, durch Steigerung der Verdunstung, Dämpfung der Temperaturextreme und Filterwirkung der Stäube, minimiert. Für Arten und Lebensgemeinschaften übernehmen die Grünflächen eine Trittsteinfunktion im Gesamtgefüge der innerstädtischen Grünflächen.

Die Festsetzungen erfolgen als Gestaltungs- und ökologische Ausgleichsmaßnahme für das Schutzgut Klima und das Schutzgut Biotope sowie zur Erfüllung der Ersatzforderungen.

## **Anlage 4 zur Vorlage**

## **Begründung zum Bebauungsplan**

Fassung vom 01.07.2014

Seite 30 von 33

### **6.5 Mit Gehrechten zu Gunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen**

Innerhalb der Mall wird eine Fläche mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit während der Ladenöffnungszeiten festgesetzt, um hier die Einkaufseinrichtung in das Fußwegesystem von Weißeritzstraße und Friedrichstraße einzubinden und dieses zu ergänzen.

### **6.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 2 SächsBO werden bauordnungsrechtliche Festsetzungen getroffen und in den Bebauungsplan einbezogen. Diese Festsetzungen betreffen die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und die Gestaltung von Werbeanlagen. Sie werden im Folgenden näher erläutert und begründet.

#### **6.6.1 Dächer und Dachaufbauten**

Es wird festgesetzt, dass der obere Gebäudeabschluss als flaches oder flach geneigtes Dach hinter einer geschlossenen Attika auszubilden ist. Technische Aufbauten und Anlagen sowie Antennen müssen von den zu öffentlichen Verkehrsflächen orientierten Fassaden des jeweiligen Gebäudeteils mindestens so weit zurücktreten, wie sie hoch sind. Hierdurch soll erreicht werden, dass das optische Erscheinungsbild der klaren Bauform nicht durch technische Anlagen überprägt wird. Das Flachdach stellt sicher, dass keine baulichen Überhöhungen erfolgen können. Ausgenommen hiervon sind Aufzugsüberfahrten, damit die Aufzüge am Eingang der Mall realisiert werden können.

#### **6.6.2 Fassaden**

Das Vorhaben sieht folgende Fassadengestaltung vor.

In Interpretation der Gestaltungsmerkmale der umgebenden gründerzeitlichen Bebauung werden als Gestaltungskriterien folgende Aspekte berücksichtigt:

Die horizontale Gliederung der Fassade wird durch die dahinter liegende Nutzung bestimmt. Hier sind es die Geschäftsnutzungen im Erdgeschoss mit stehenden Glasfensterfronten zwischen einem Stützenraster. Im darüber liegenden 1. Obergeschoss befinden sich Büroräume in den Eckbereichen zur Weißeritzstraße mit großzügigen verglasten Öffnungen. In den anderen Bereichen liegen in dieser Ebene die Stellplätze, die keine so großzügige Belichtung benötigen. Auch aus Schallschutzgründen treten hier deshalb mehr geschlossene Wandflächen in Erscheinung. Darüber liegen die Geschosse mit Wohnungen, die wieder von den Fenstern zwischen dem Stützraster geprägt sind. Die architektonischen Nutzungen sind in den Fassaden damit deutlich ablesbar.

Neben dieser Horizontalgliederung ist das Gebäude auch in einzelne Abschnitte vertikal kleinteiliger gegliedert. Diese Gliederung nimmt wieder Bezug auf die historischen Parzellenstrukturen. So entstehen einzelne Bauabschnitte zur Weißeritzstraße beidseitig des Einganges in die Passage. Der Eckbereich zur Friedrichstraße wirkt wie ein separates Einzelgebäude an der Einmündung in die Friedrichstadt und prägt mit seiner angemessenen Überhöhung diesen städtebaulichen Eingangsbereich. Im Bereich der Friedrichstraße ist das Gebäude neben den beschriebenen Eckbereich in zwei weitere Abschnitte gegliedert, wobei

## Anlage 4 zur Vorlage

## Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 01.07.2014

Seite 31 von 33

der nördliche Teil wieder um ein Geschoss erhöht ist und damit den Gesamtbaukörper und die Kubatur auch in der Höhe kleinteiliger gliedert.

In den hinteren Hofbereich staffelt sich das Gebäude so ab, dass hier ein großzügiger und nicht verschatteter grüner Innenhof entsteht.

Die Fassaden werden hell (weiß oder gebrochen weiß) verputzt.

### 6.6.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind bei Einkaufs- und Versorgungseinrichtungen erforderlich und auch üblich. Um sicherzustellen, dass sie sich im erforderlichen Umfang in das Ortsbild einfügen und nicht störend in Erscheinung treten, wird festgesetzt, dass Werbeanlagen für großflächigen Einzelhandel nur im Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses zulässig sind. Sie sind so auszuführen, dass sie als integrierter Bestandteil der Fassade wirken. Reflektierende Beleuchtungen, Schwell- oder Wechsellicht sowie Lichtwerbung mit greller Farbgebung (Neonfarben) sind nicht zulässig.

Das Werbebedürfnis muss dort seine Grenze finden, wo durch Werbeanlagen Konstruktions- und Gestaltungsmerkmale des Gebäudes oder des Straßenzuges verleugnet oder großflächig überdeckt werden und sich die Werbung bezugslos als ortsbildprägender Faktor darstellt. Daher ist die Anordnung von Werbung oberhalb des 1. Obergeschosses lediglich am Eingang zur Passage zulässig um hier den Eingang zu betonen. Die Festsetzung zum Ausschluss wechselnden oder bewegten Lichtes oder zu greller Farbgebung begründet sich durch die störende Auffälligkeit und Aufdringlichkeit derartiger Anlagen.

## 7. Flächenbilanz

	Fläche m <sup>2</sup>	ha	Anteil %
Gesamtfläche des Plangebietes	7.610	0,76	100,0
davon Fläche Stadtteilzentrum	6.424	0,64	84,4
davon Fläche zum Erhalt von Bepflanzungen	1.186	0,12	15,6

Das Vorhaben umfasst im Erdgeschoss ca. 3.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. In den Obergeschossen liegen 188 m<sup>2</sup> Fläche für Dienstleistung sowie weiterhin insgesamt 41 Wohnungen. Auf einer Parkebene werden insgesamt ca. 130 Stellplätze vorgesehen.

## **Anlage 4 zur Vorlage**

## **Begründung zum Bebauungsplan**

Fassung vom 01.07.2014

Seite 32 von 33

### **8. Plandurchführung**

#### **8.1 Bodenordnung**

Da es sich bei dem Bauleitplanverfahren um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, ist die Verfügbarkeit der Bauflächen durch den Vorhabenträger gesichert.

Sofern Bodenordnungsmaßnahmen erforderlich sind, werden diese durch den Vorhabenträger veranlasst.

#### **8.2 Städtebaulicher Vertrag / Durchführungsvertrag**

Mit dem städtebaulichen Vorvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan hat sich der Vorhabenträger

BAUWI Objekt Dresden EKZ GmbH & Co. KG  
Hauptstraße 357  
98530 Suhl

bereit erklärt, die im Zusammenhang mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu erbringenden Leistungen durchzuführen und entsprechend fachlich geeignete Planungsbüros zu beauftragen.

Zur Realisierung des Vorhabens wird ein Durchführungsvertrag zwischen der Landeshauptstadt Dresden und dem Vorhabenträger abgeschlossen, um die Ausführungsdetails und Fristen näher zu bestimmen und vertraglich zu vereinbaren.

### **9. Gutachten**

- Altlasten- und Baugrunduntersuchungen, Neubau eines Einkaufszentrums in 01067 Dresden, Weißeritzstraße/Ecke Friedrichstraße, CWH Ingenieurgesellschaft mbH
- Verkehrsgutachten: Verkehrsgutachten Friedrichstadt-Passage Weißeritzstraße/ Friedrichstraße in Dresden, Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft mbH, Dresden, 10.02.2014;
- Schallimmissionsprognose zum Neubau eines Stadtteilzentrums „Friedrichstadt-Passage“ an der Weißeritzstraße/Ecke Friedrichstraße in Dresden, Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Gutachten Nr. 039E0 G vom 17.03.2014
- Voruntersuchung der Verkehrserschließung von mgp einschließlich der Prüfung und Abstimmung in den Bereichen Anlieferung, Entsorgung und Brandbekämpfung.
- Artenschutzrechtliche Betrachtung – Spezielle Artenschutzprüfung (SAP), Sachverständigenbüro Hahn, Dresden, 10.03.2014
- Grünordnungsplan Einkaufszentrum Dresden Weißeritz-/ Friedrichstraße, Karl Wienke, Landschaftsarchitekt, März 2014



## **Anlage 4 zur Vorlage**

## **Begründung zum Bebauungsplan**

Fassung vom 01.07.2014

Seite 33 von 33

### **10. Quellen**

- Freistaat Sachsen, Sächsisches Staatsministerium des Inneren  
Landesentwicklungsplan Sachsen, Dresden 2003
- Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal / Osterzgebirge  
Regionalplan, verbindlich seit 03.05.2001
- Landeshauptstadt Dresden, Stadtplanungsamt  
Flächennutzungsplan, Dresden 2003
- Landeshauptstadt Dresden, Stadtplanungsamt  
Integriertes Stadtentwicklungskonzept, Dresden 2002  
Aktualisierung Zentrenkonzept, Dresden 2006