

# Anlage 4

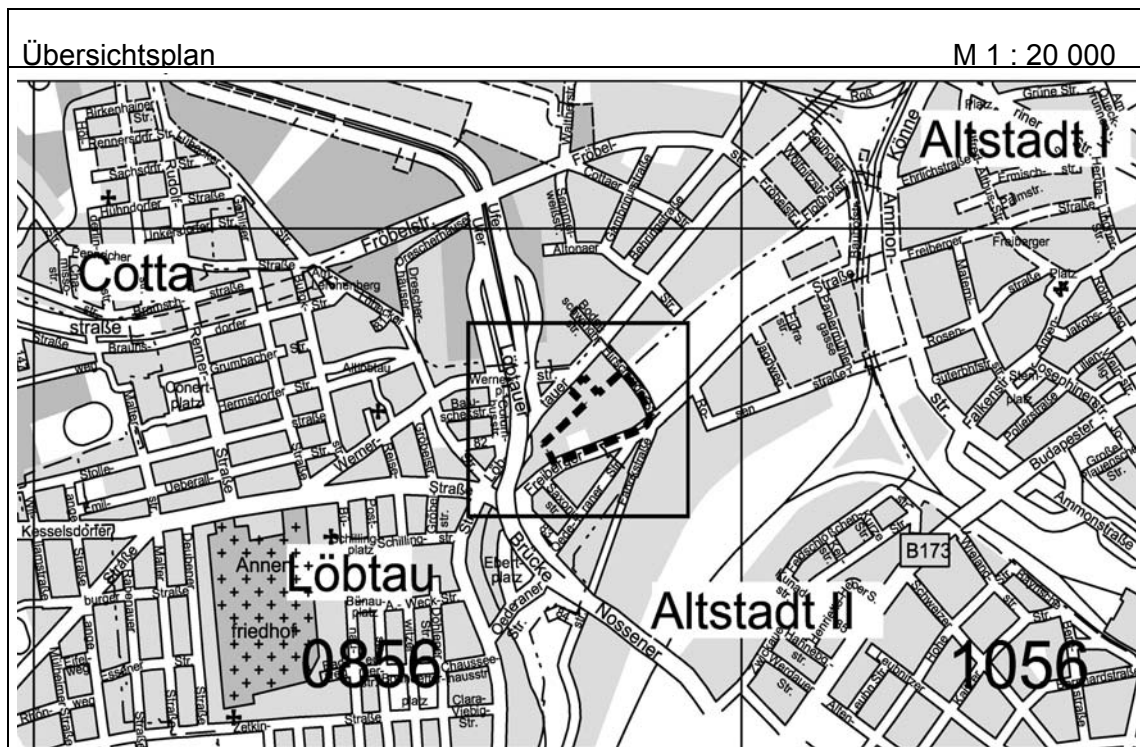
## Begründung

zur  
Satzung der Landeshauptstadt Dresden

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

- Entwurf zum Satzungsbeschluss -

Fassung vom 29. Februar 2016



Dresden,

Szuggat  
Amtsleiter  
Stadtplanungsamt

**Begründung zum Bebauungsplan, Teil A**

Fassung vom 29. Februar 2016

Seite 2 von 31

**INHALT**

<b>Teil A: Begründung des Bebauungsplanentwurfs</b>	<b>4</b>
1. Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung	4
1.1 Planungserfordernis	4
1.2 Zielsetzung der Planung	5
2. Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse	6
2.1 Geltungsbereich	6
2.2 Lage, Höhe und topografische Charakteristika	6
2.3 Bisherige Nutzungen, angrenzende Nutzungen	6
2.4 Nutzungseignung	7
3. Übergeordnete Planungen	8
3.1 Raumordnung und Landesplanung	8
3.2 Flächennutzungsplan	8
3.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Dresden	9
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	12
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	19
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

## Begründung zum Bebauungsplan, Teil A

---

Fassung vom 29. Februar 2016

Seite 3 von 31

5.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	29
5.3	Nachrichtliche Übernahme	30
5.4	Hinweise	30
6.	Flächenbilanz	31
7.	Plandurchführung / Kosten	31
7.1	Bodenordnung	31
8.	Anlagen	31

### **Teil B: Umweltbericht**

### **Teil C: Liste der Gutachten und Quellen**

**Begründung zum Bebauungsplan, Teil A**

Fassung vom 29. Februar 2016

Seite 4 von 31

**Teil A: Begründung zum Bebauungsplan****1. Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung****1.1 Planungserfordernis**

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 geplanten Grünzugerweiterungsflächen 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.

Im Rahmen des aus EFRE-Mitteln geförderten Stadtteilentwicklungsprojektes Weißeritz, das innerhalb seines gesamtstädtischen Kontexts auch Teile der Plangebietsfläche einbezogen hatte, 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.

Die nach wie vor hohe Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen im Allgemeinen und in diesem Fall konkret aufgrund der Erweiterungsabsicht des Gründer- und Gewerbebezentrums (GGZ) der Dresdner Gewerbehofgesellschaft (DGH) und zusätzlicher Ausgründungen von Gewerbebetrieben sowie die Herstellung einer neuen öffentlichen Erschließungsstraße begründet die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Grundlagen für die gewerbliche Entwicklung der brachgefallenen Flächen schaffen.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr der Landeshauptstadt Dresden hat in seiner Sitzung am 9. März 2011 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das brachgefallene Areal 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).

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau hat mit Beschluss-Nr. V2282/13 den Entwurf des Bebauungsplanes am 1. Juli 2013 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 29. Juli 2013 bis einschließlich 29. August 2013 in der Stadtverwaltung Dresden (Rathaus, 1. Etage, Flurbereich, Dr.-Külz-Ring 19) öffentlich ausgelegt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16. Juli 2013 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und um Stellungnahme gebeten.

Im Ergebnis der Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs und deren Bewertung kam es zu Änderungen von Planinhalten. Aufgrund des Umfangs an Änderungen bestand ein Erfordernis für eine erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs.

**Begründung zum Bebauungsplan, Teil A**

Fassung vom 29. Februar 2016

Seite 5 von 31

Der geänderte Entwurf zur erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes hat nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10. August 2015 bis 11. September 2015 in der Stadtverwaltung Dresden (Rathaus, 1. Etage, Flurbereich (gegenüber dem Sitzungssaal 1/13), Dr.-Külz-Ring 19, 01067 Dresden) öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Ämter wurden mit Schreiben vom 28. Juli 2015 von der erneuten öffentlichen Auslegung benachrichtigt und um ihre Stellungnahme gebeten.

**Änderungen und Ergänzungen**

Der Bebauungsplan wurde gegenüber dem erneut öffentlich ausgelegten Exemplar nur redaktionell überarbeitet. Es wurden keine Planinhalte geändert, die ein Erfordernis zur erneuten Beteiligung betroffener Öffentlichkeit oder berührten Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange nach sich ziehen könnten.

Änderungen/Ergänzungen

- Ergänzung eines Hinweises zum Leitungsbestand der DREWAG und Hinweis auf Abstimmungserfordernis mit dem Leitungsträger bei Bau- und Pflanzmaßnahmen in dem betreffenden Bereich
- geringfügige Korrektur Baulinie Hirschfelder Straße/Freiberger Straße aufgrund Schutzabstandsforderung der DREWAG.

**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 Gewerbezentrums 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. 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 dadurch 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 Freiberger 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 mittels einer festgesetzten Baulinie vorgegeben.

**Begründung zum Bebauungsplan, Teil A**

Fassung vom 29. Februar 2016

Seite 6 von 31

Die Plangebietsfläche zur Löbtauer Straße soll vor allem eine neue öffentliche Planstraße und ergänzend ein weiteres Baufeld für gewerbliche Nutzungen im Bereich der neuen Planstraße entsprechend der umgebenden gewerblichen Nutzungsstruktur aufnehmen.

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

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

im Norden	die nördlichen Grenzen der Flurstücke 341/4, 341/7, 318s, 318u, 319/2 sowie die südlichen Grenzen der Flurstücke 318/2 und 318/7
im Osten	die westliche Grenze der Hirschfelder Straße entlang der Flurstücke 341/7 und 341/6
im Süden	die nördliche Grenze der Freiberger Straße entlang der Flurstücke 341/7, 341/8, 341/2, 319/1 und 319/3
im Westen	die westliche Grenze der Flurstücke 319/2, 319/3, entlang der östlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 459, die westliche Grenze des Flurstücks 318/3 bis in Höhe der rückwärtigen Gebäudekante des Gebäudes Löbtauer Straße 65, weiter entlang der Rückseite des Gebäudes bis zur östlichen Grenze des Flurstücks 318s um ca. 10 m in Richtung Gründer- und Gewerbezentrum versetzt.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 318u, 319/1, 319/2, 319/3, 341/2, 341/4, 341/6, 341/7, 341/8 und Teile der Flurstücke 318/3 und 318s der Gemarkung Löbtau. Die Gesamtfläche des Plangebiets beträgt ca. 3,93 ha.

**2.2 Lage, Höhe und topografische Charakteristika**

Das Areal des Bebauungsplangebiets 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 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

**Begründung zum Bebauungsplan, Teil A**

Fassung vom 29. Februar 2016

Seite 7 von 31

der Saxoniastraße besteht aus Mietwohnhäusern in überwiegend 3 bis 4-geschossiger Bauweise. Das weitere Umfeld war jahrzehntelang 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 heute 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.

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 provisorische 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 Gewerbezentrums 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 unbebaut. Im Rahmen des geförderten Stadtteilentwicklungsprojektes Weißeritz, das innerhalb seines gesamtstädtischen Kontexts auch einen Teilbereich des ehemaligen Glaswerks umfasste, 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 Grünzuges vom Plauenschen Grund entlang der Weißeritz über den Kohlebahnhof 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.

**Begründung zum Bebauungsplan, Teil A**

Fassung vom 29. Februar 2016

Seite 8 von 31

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

Dresden ist nach dem Landesentwicklungsplan des Freistaates Sachsen (LEP) von 2013 als Oberzentrum eingestuft. Damit sind der Stadt u. a. Entwicklungsfunktionen als regionales Innovations-, Handels-, Wirtschafts-, Wissenschafts- und Verkehrszentrum zugewiesen. Es sollen die räumlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen für eine nachfrageorientierte Entwicklung attraktiver Industrie- und Gewerbestandorte geschaffen werden und zur Ansiedlung neuer sowie zur Erhaltung, Erweiterung oder Umstrukturierung bestehender Industrie- und Gewerbebetriebe 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 Schienenpersonennahverkehr (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. 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**

Die beabsichtigte Planung gewerblicher Bauflächen für diesen Bereich steht 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 Freiberger Straße. Die beabsichtigte Zielstellung stellt eine Fortsetzung bisheriger gewerblicher Nutzungen dar, für die ein Verfahren einer Flächennutzungsplan-änderung nicht erforderlich wird.

Im Entwurf 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-Entwurf 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 Entwurfes zum neuen Flächennutzungsplan als entwickelt.



**Begründung zum Bebauungsplan, Teil A**

Fassung vom 29. Februar 2016

Seite 9 von 31

**3.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Dresden**

Im Jahr 2016 wurde durch den Dresdner Stadtrat das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK) "Zukunft Dresden 2025+" beschlossen.

Das Gebiet Friedrichstadt, Löbtau, Plauen wird darin als Schwerpunkttraum bei der Entwicklung der vielfach vorhandenen Brachen benannt. Konkret werden die Revitalisierung der Fläche des ehemaligen Glaswerks durch eine Erweiterung des städtischen Gewerbehofs und eine Gestaltung des Freiraumes zur Fortsetzung der Grünverbindung zwischen Altstadt kern und Plauenschem Grund als vordringliche Aufgaben benannt.

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 an den westlichen Rand der 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 Umfeld****Bebauungsplan 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 Augusthochwassers der Weißeritz im Jahr 2002 war es erforderlich geworden, die städtebaulichen Überlegungen für Teilbereiche des Bebauungsplangebietes in Frage zu stellen.

**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 2007 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 stadteilübergreifenden 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

**Begründung zum Bebauungsplan, Teil A**

Fassung vom 29. Februar 2016

Seite 10 von 31

weiterer Brachflächen in den Grünzug war eine wesentliche Aufgabe des Handlungskonzeptes.

**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 brach gefallenen Flächen in das Stadtgefüge. Ergänzend soll der stadt-raumübergreifende Weißeritzgrünzug über neue Wegebeziehungen an die benachbarten Wohn- und Gewerbebereiche stärker angebunden und vernetzt werden.

**Planfeststellung – Verkehrsbaumaßnahme Stadtbahn 2020 TA 1.1 Zentralhaltestelle Kesselsdorfer Straße von Reisewitzer Straße bis einschließlich Knotenpunkt Tharandter Straße**

Das Plangebiet wird vom Verkehrsbauvorhaben zum Ausbau der Kesselsdorfer Straße zwischen Tharandter Straße und Reisewitzer Straße tangiert. Der Antrag auf Planfeststellung des Verkehrsbauvorhabens wurde im Dezember 2014 bei der Landesdirektion Dresden eingereicht. Aufgrund der geplanten Führung des Kfz-Verkehrs über die Wernerstraße wird ein Ausbau des Knotens Löbtauer Straße/Wernerstraße (hier: Knotenpunkt 6 gemäß Planfeststellungsunterlage) mit einer lichtsignalisierten Ampelregelung erforderlich. Die im Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Planstraße A wird in den Knotenpunkt 6 eingebunden.

**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 Freiburger 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 Freiburger Straße.

**Begründung zum Bebauungsplan, Teil A**

Fassung vom 29. Februar 2016

Seite 11 von 31

Das Plangebiet zur Freiburger 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 Freiburger 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 Freiburger Straße/Hirschfelder Straße zu platzieren.

Die Baufelder sind in der Tiefe höhenmäßig abgestuft. Zur Freiburger 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 Freiburger Straße<sup>1</sup>, 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.

Da auch im Bereich der Löbtauer Straße gewerbliche Nutzungen angrenzen, wurden die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, die für den Bereich der Freiburger Straße entwickelt wurden, auch auf diesen Bereich übertragen. Damit ist als Lückenschluss zwischen dem Gebäude des GGZ der DGH und der Tankstelle auch zur Löbtauer Straße eine gewerbliche Nutzungseinheit möglich.

## **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, Gabionen), Einbindung von Auflagen zum Gehölzersatz und Pflanzverpflichtungen aus der Garagen- und Stellplatzsatzung, Erhalt und Erweiterung der Spiel- und Freizeitangebote, Qualifizierung der Radwegetrassen und Einbindung bzw. Umsetzung der Gabionen (Steinkörbe) in die Außenanlagengestaltung.

---

<sup>1</sup> Gestaltungskonzept, Dresden Freiburger Straße, höhere gewerbliche Auslastung im zukünftigen Bebauungsplan, März 2010, Pfau Architekten

**Begründung zum Bebauungsplan, Teil A**

Fassung vom 29. Februar 2016

Seite 12 von 31

Das Hauptaugenmerk liegt dabei auf der 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 Freiberger Straße und der Hirschfelder Straße sind Straßenbaumpflanzungen vorgesehen. Die Pflanzungen entlang der Freiberger Straße sollen entweder im Rahmen der Straßenbaumaßnahme oder zeitlich vorgezogen realisiert werden.

**4.3 Verkehrserschließung****Äußere Erschließung**

Das Plangebiet ist durch die Freiberger Straße, die Hirschfelder Straße und die Löbtauer Straße gut erschlossen. Als Hauptverkehrsstraßen gewährleisten die Löbtauer Straße und die Freiberger 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 Freiberger 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 sieht der Bebauungsplan eine Erweiterungsfläche für den zukünftigen Ausbau der Freiberger Straße vor.

zukünftige Querschnittsgestaltung Freiberger 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 Freiberger Straße ist im Bestand Hauptverkehrsstraße bzw. Hauptsammelstraße. Zudem ist sie Teil des Hauptnetzes und Ergänzungsnetzes für Großraum- und Schwerverkehrstransporte. Gemäß des Verkehrsentwicklungsplanes 2025plus (Stadtratsbeschluss vom 20. November 2014) wird die Freiberger Straße als Hauptsammelstraße eingestuft.

Mit dem Um- und Ausbau der Löbtauer Straße zwischen Cottaer Straße und Kesselsdorfer Straße wurde im Bereich des Gründer- und Gewerbebezentrums eine Straßenbahnhaltestelle 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 Zufahrtsbereich des GGZ soll eine neue, öffentlich zu widmende Erschließungsstraße senkrecht von der Löbtauer Straße in das Gewerbegebiet geführt werden.

**Begründung zum Bebauungsplan, Teil A**

Fassung vom 29. Februar 2016

Seite 13 von 31

Mit der neuen öffentlichen Planstraße A werden folgende Planungsziele angestrebt:

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

Für das Straßenprojekt wurde bereits im Jahr 2010 eine Vorplanung zur Erschließung des Gründerzentrums Löbtauer Straße durch das Büro mgp<sup>2</sup> erarbeitet. Aufgrund der Einwendungen eines privaten Grundstückseigentümers war eine Überarbeitung der Erschließungsvorplanung erforderlich geworden. Mit der vorliegenden Voruntersuchung vom Mai 2015 liegt nunmehr eine verkehrsplanerische Lösung vor, die auf die Einwendungen des privaten Grundstückseigentümers eingeht (Abrücken der Erschließungsstraße von seiner Grundstücksgrenze und damit keine Anbindung seiner Flurstücke) und darüberhinaus den o. g. Planungszielen vollumfänglich entspricht.

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

**Anbindung an ÖPNV**

Das Plangebiet ist durch die auf der Freiburger Straße verkehrenden Straßenbahnlinien 7 und 12 mit dem Haltepunkt Oederaner Straße und durch die auf der Löbtauer Straße verkehrende Straßenbahnlinie 6 mit der Haltstelle Wernerstraße sehr gut an das ÖPNV-Netz angebunden.

**Öffentliche Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Freiburger Straße, Hirschfelder Straße und Löbtauer Straße**

Mit der Entwicklung des übergeordneten Weißeritzgrünzuges und seiner bereits umgesetzten Rad- und Fußwegeverbindung vom Weißeritzknick im Westen bis zur Hirschfelder Straße im Osten ist die Anbindung des Grünzuges 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 einen öffentlichen Weg innerhalb der festgesetzten Grünfläche die Anbindung des Weißeritzgrünzuges zur Löbtauer Straße auszuweiten. 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 neuer Lückenschluss ein wichtiger

---

<sup>2</sup> 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; Voruntersuchung Entwicklung Gewerbepark Freiburger Straße Mai 2015

**Begründung zum Bebauungsplan, Teil A**

Fassung vom 29. Februar 2016

Seite 14 von 31

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 Wegführung erreichbar sein wird.

**Innere Erschließung/ruhender Verkehr**

Die Anbindung des Baufeldes an der Löbtauer Straße 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 nicht mehr benötigt.

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.

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 Straßeneinfahrt. 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 m<sup>3</sup>/s ausgebaut werden. Das entspricht ungefähr dem Hochwasser 2002 unter Berücksichtigung bereits umgesetzter Schutzmaßnahmen.

**Entwässerungskonzeption<sup>3</sup>**

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

---

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

**Begründung zum Bebauungsplan, Teil A**

Fassung vom 29. Februar 2016

Seite 15 von 31

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 Bodengutachtens<sup>4</sup> 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 Landeshauptstadt 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.

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 entgehen:

- 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 in der Bauplanung der Gebäude und Freianlagen 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.

---

<sup>4</sup> cwh Ingenieurgesellschaft Dresden, Geotechnisches Gutachten vom 19. September 2012

**Begründung zum Bebauungsplan, Teil A**

Fassung vom 29. Februar 2016

Seite 16 von 31

**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 m<sup>3</sup>/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 an der Freiburger 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 Freiburger 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 Freiburger 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 Freiburger 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.



**Begründung zum Bebauungsplan, Teil A**

Fassung vom 29. Februar 2016

Seite 17 von 31

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.

**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 Plangebiet wurde im August 2002 von der Vereinigten Weißeritz überschwemmt und war Bestandteil des gemäß § 72 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 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 gewährleisten. Den Umstand berücksichtigend führten vorgenannte Maßnahmen zu Änderungen der Rechtslage.

Mit Stand September 2014 gelten im Stadtgebiet Dresden überschwemmungsgefährdete Gebiete für die Vereinigte Weißeritz und für die Elbe im geschützten Bereich der linkselbischen öffentlichen Hochwasserschutzanlage zwischen Hasenberg und Waltherstraße. Das Bebauungsplangebiet befindet sich damit in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet (hier: überschwemmungsgefährdetes Gebiet Vereinigte Weißeritz). Das in Kartenform dargestellte überschwemmungsgefährdete Gebiet der Vereinigten Weißeritz beruht auf § 75 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 SächsWG. Es handelt sich um ein Gebiet, das erst bei Überschreiten eines Hochwasser-Ereignisses, wie es statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist, überschwemmt wird. Gemäß § 75 Abs. 2 Satz 2 SächsWG wurde das Extremereignis gemäß Gefahrenkarte des Hochwasserschutzkonzeptes für die Weißeritz (Zuständigkeit: Freistaat Sachsen Landestalsperrenverwaltung) herangezogen. Es entspricht dem Überschwemmungsgebiet des Hochwassers der Weißeritz vom 12./13. August 2002.

Bis voraussichtlich 2020 wird die Vereinigte Weißeritz in Dresden abschließend so ausgebaut, dass ein Hochwasser wie im August 2002 ohne großflächige Ausuferungen im Flussbett abgeführt werden kann. Die Leistungsfähigkeit des Gewässerbettes liegt gegenwärtig etwa bei HQ100 (Abflussmenge 232 m<sup>3</sup>/s). Bis dahin ist bei extremen Ereignissen noch mit

**Begründung zum Bebauungsplan, Teil A**

Fassung vom 29. Februar 2016

Seite 18 von 31

großflächigen Überschwemmungen und in Folge mit Gefahren und Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit und öffentlichen Sicherheit und Ordnung zu rechnen. Im dargestellten überschwemmungsgefährdeten Gebiet sind gemäß § 75 Abs. 5 SächsWG dem Risiko angepasste planerische und bautechnische Maßnahmen zu ergreifen, um Schäden durch eindringendes Wasser soweit wie möglich zu verhindern. Insbesondere sind bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag wassergefährdender Stoffe bei Überschwemmungen zu verhindern.

Grundsätzliche Informationen über die Hochwassergefährdung dieses Gebietes durch die Vereinigte Weißeritz gibt es in den amtlichen Hochwassergefahrenkarten des Freistaates Sachsen.

**Vorbeugende Maßnahmen zum Schutz vor Hochwassergefahren und zur Schadensminimierung**

Im Sinne des vorbeugenden und nachhaltigen Hochwasserschutzes, der Hochwasserschadensminimierung, Minimierung bzw. Ausschlusses von Gefährdungen von Leben und Gesundheit sowie möglicher Sachschäden wird in diesem Zusammenhang auf eine hochwasserangepasste Bauweise im Plangebiet deshalb hingewiesen.

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 fachgerechtem Bau auftreten.

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 Brache 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 Fertigstellung des Ausbaues der Weißeritz und der damit verbundenen Möglichkeit der Abführung einer Abflussmenge entsprechend des Hochwasserereignisses vom 12./13. August 2002 wird perspektivisch das Hochwasserrisiko bei extremen Ereignissen sogar minimiert.

Die Planung des Bebauungsplanes Nr. 373, Dresden-Löbtau Nr. 3, Gewerbe-Park Freiberger Straße, einschließlich aller damit verbundenen Aussagen und Hinweise zum möglichen

**Begründung zum Bebauungsplan, Teil A**

Fassung vom 29. Februar 2016

Seite 19 von 31

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 Gewerbestandes 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 daher 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 brach gefallen 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 Regelungserfordernis. Insofern ist der Grenzverlauf außerhalb der Spielplatzfläche festgelegt worden. Aufgrund der Überplanung der vorhandenen PKW-Stellplatzanlage des GGZ durch eine Grünflächenausweisung 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 steht ursächlich mit der neuen verkehrsplanerischen Konstellation im Bereich der Einbindung der öffentlichen Planstraße in den Knotenpunkt der Löbtauer Straße/Wernerstraße in Zusammenhang.

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

In Auswertung des Rahmenplanes Nr. 781 Freiberger 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 Gewerbeflä-

**Begründung zum Bebauungsplan, Teil A**

Fassung vom 29. Februar 2016

Seite 20 von 31

chen. Grundlage für die Planung sind die Beschlüsse zur Entwicklung neuer Kommunalen 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 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 Wohnnutzungen 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)

- Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke
- 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 aus dem GGZ ausgründen müssen, kein ausreichendes Flächenpotenzial der gesuchten Funktionalität. Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen, Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind nicht zulässig, da diese Nutzungen nicht den Intentionen des Bebauungsplanes 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 soziale und gesundheitliche Einrichtungen. Auch Einzelhandelseinrichtungen sind in ausreichender Anzahl im angrenzenden Ortsteilzentrum Kesselsdorfer Straße vorhanden. 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.

**Begründung zum Bebauungsplan, Teil A**

Fassung vom 29. Februar 2016

Seite 21 von 31

**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/Freiberger 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 Gewerkekonzepth 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 Erdgeschossöhe 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)****Bauweise**

Für die Baufelder zur Freiberger/Hirschfelder Straße wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind entsprechend der städtebaulichen Zielstellung gewerbliche Bauungsstrukturen, die sich in Geschossbauten und Werkhallen gliedern und größere Bauungstiefen 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.

Für das Baufeld zur Löbtauer Straße wird als Bauweise die offene Bauweise festgesetzt. Aufgrund der vorhandenen geringen Grundstücksgröße kann hier lediglich ein kleinteiliger Gewerbebau mit einer Gebäudelänge von unter 50 m errichtet werden.

**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 abweichende und offene Bauweise als zulässig festgesetzt.

**Begründung zum Bebauungsplan, Teil A**

Fassung vom 29. Februar 2016

Seite 22 von 31

überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Im Bebauungsplan wird die künftige Lage der Gebäude auf den jeweiligen Baugrundstücken durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen definiert.

**Begründung:**

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 Gehölzen 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 Fläche des Fuß- und Radweges, der die Vernetzung zur Freiberger Straße herstellt, 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 als begrünte Vorfläche zu gestalten. Für den Zwischenzeitraum bis zum endgültigen Ausbau der Freiberger Straße ist optional eine vertragsrechtliche Vereinbarung als Pachtvertrag zwischen der Landeshauptstadt Dresden und dem zukünftigen Grundstückseigentümern oder ein Verkauf mit Rückübertragungsoption in Zusammenhang mit der zwischenzeitlichen Nutzung anzustreben.

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.

**Begründung zum Bebauungsplan, Teil A**

Fassung vom 29. Februar 2016

Seite 23 von 31

**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 BNatSchG, da diese durch Versiegelung und Neubebauung stattfinden. Gleichzeitig werden die verbleibenden Freiflächen aus ökologischer und gestalterischer Sicht aufgewertet und eine stadtdlandschaftsgerechte Gestaltung und Einbindung der Bauflächen in die Umgebung 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 festgesetzte Grünfläche und die östlich der Planstraße ausgewiesene Grünfläche werden als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage/Weißeritzgrünzug festgesetzt.

**Begründung:**

Innerhalb des Grünzuges Weißeritz werden mehrere Funktionen und Planungsabsichten vereinigt: übergreifender Grünzug mit charakteristischen Gestaltungselementen wie Steinmauern (Gabionen), Erhalt und Erweiterung der Spiel- und Freizeitangebote und die Qualifizierung der Radwegtrassen. Das Hauptaugenmerk liegt dabei auf der Ausbildung eines stadtteilübergreifenden angemessen dimensionierten Grünzuges mit Breiten von ca. 30 m

**Begründung zum Bebauungsplan, Teil A**

Fassung vom 29. Februar 2016

Seite 24 von 31

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 wurde. Die Festsetzungen zur Grünordnung dienen 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 stadtoökologischer 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 für die Bauflächen auf 0,8 begrenzt.

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 aufgrund der Vornutzung 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.



**Begründung zum Bebauungsplan, Teil A**

Fassung vom 29. Februar 2016

Seite 25 von 31

**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. aufgebrauchte 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 und 2 BNatSchG. Vögel können durch Kollisionen mit spiegelnden Fassaden gefährdet oder getötet werden.

**Nisthilfen**

An den Fassaden sind 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 und 2 BNatSchG. Im Zuge der vorbereitenden Revitalisierung der Fläche erfolgten umfangreiche Gebäudeabriss, in denen viele Lebensstätten von gebäudebewohnenden Tieren (hier: Vögel, Fledermäuse) vorhanden waren. Diese Lebensstätten wurden bisher nicht ersetzt. Da zum Zeitpunkt der Abrissmaßnahmen ein nachlaufender Ersatz geboten war, sind in Zusammenhang mit der Neubebauung Ersatzlebensstätten nunmehr einzuordnen. Es sollen Ersatzlebensstätten für koloniebesiedelnde Vogelarten (Mauersegler, Haussperling) und Fledermäuse geschaffen werden. Nisthilfen können als Baustein in Fassaden integriert, auf Fassaden oder an Dachkanten aufgeschraubt werden. Nisthilfen aus Holzbeton sind vorgefertigte modulare Produkte in sehr guter Qualität, die durch ihre Langlebigkeit eine dauerhafte Sicherung des Festsetzungszweckes ermöglichen.

**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.

**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. 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. Der Bereich befindet sich innerhalb eines Gebietes, welches nachgewiesen eine lokal starke thermische Überhitzung in den Sommermonaten aufweist. Mit der festgesetzten Dachbegrünung wird deshalb ergänzend eine verbesserte Temperaturregulierung angestrebt.

**Begründung zum Bebauungsplan, Teil A**

Fassung vom 29. Februar 2016

Seite 26 von 31

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

Entlang der Freiburger 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 m<sup>2</sup> Fläche vorzunehmen. Eine Fläche von mindestens 2 m<sup>2</sup> (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 Freiburger Straße schmal- und lichtkronige Säulen- Hainbuche, Gleditsie oder Ginkgos; für die Hirschfelder Straße zusätzlich schmalkronige Hainbuchen oder Eschen

Anzupflanzende Bäume auf den privaten Baugrundstücken

Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen ist mind. ein Baum je angefangene 200 m<sup>2</sup> bzw. 300 m<sup>2</sup> 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 ergänzend der landschaftsgerechten Einbindung der zukünftigen Gebäude. Für die südlichen Gewerbehöfe werden groß- und mittelkronige Arten, entsprechend der zu erwartenden Kubaturen der Gebäude sowie der erforderlichen Stellplätze vorgesehen. Für die nördliche Gewerbefläche 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.

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Weißeritzgrünzug

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen E1 bis E6 ist eine Anpflanzungspflicht wie folgt festgelegt worden:

- Flächen E1 und E4 - Anpflanzen von 63 Birken als Birkenwald der Art Säulen-Sand-Birke
- Flächen E2, E3 und E5 - Herrichtung Wiesenfläche
- Fläche E6 – Anpflanzen von Sträuchern.

**Begründung zum Bebauungsplan, Teil A**

Fassung vom 29. Februar 2016

Seite 27 von 31

**Begründung:**

Landschaftsplanerisches Ziel ist die weitere Qualifizierung und Gestaltung des Weißeritzgrünzuges. Mit der erweiterten Anbindung des Weißeritzgrünzuges an die Löbtauer Straße (Fläche E6) wird eine zusätzliche Vernetzung über eine öffentliche Grünfläche mit öffentlichem Anlageweg in nördlicher Richtung erfolgen. Damit wird eine neue freiraumplanerische Qualität durch das Aufbrechen des geschlossenen Gewerbebandes der Löbtauer Straße erreicht. Innerhalb der Flächen E1 und E4 werden Birkenwäldchen dicht angeordnet. Bereits im Zuge der Gestaltung des nördlich des Plangebietes liegenden Ebertplatzes in Dresden-Löbtau wurde ein Birkenhain angelegt. Dieses Motiv wird im Plangebiet wiederholt und als identitätsbildendes freiraumplanerisches Element entlang des Grünzuges eingesetzt. Das Amt für Stadtgrün und Abfallwirtschaft hat in diesem Zusammenhang ergänzend den Erhalt und die Neuschaffung von weiträumigen Wiesenflächen als Flächendefinition vorgegeben. Demfolgend sind die Flächen E2, E3 und E5 als Wiesenflächen herzurichten.

Entsprechend der grünordnerischen Festsetzung sind die gekennzeichneten Flächen E1, E3 und E4 als geneigte Rasenfläche (Rasenkeil) auszuführen. Damit wird im Randbereich des Aufeinandertreffens der unterschiedlichen Nutzungsarten - private Gewerbefläche an öffentlicher Grünfläche - eine grünordnerische-gestalterische Abgrenzung angestrebt. Mit der geplanten Erdmodellierung werden die Einsichten in die eher unattraktiven Rückseiten der Gewerbehöfe baulich-grünordnerisch abgeschirmt.

Großgehölze und Grünflächen mindern auch 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. Fürst<sup>5</sup> 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 zu erbringen.

---

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

**Begründung zum Bebauungsplan, Teil A**

Fassung vom 29. Februar 2016

Seite 28 von 31

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 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 IV Nr. 1 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.

Öffentliche Straßenerweiterungsfläche Freiberger Straße

Zur Anpassung des Straßenquerschnitts an vorhandene und künftige Nutzungserfordernisse sieht der Bebauungsplan eine Erweiterungsfläche für den zukünftigen Ausbau der Freiberger Straße vor. Bis zum Ausbau der Freiberger Straße ist die festgesetzte Straßenerweiterungsfläche als begrünte Vorfläche anzulegen. Durch diese Maßnahme wird temporär eine Verbesserung der kleinklimatischen Bedingungen und der Aufenthalts- und Luftqualität hinsichtlich der Bindung von Stäuben (für einen befristeten Zeitraum) erreicht.

**5.1.10 Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)**Altlastenflächen A 01 und A 02

Der Plangeltungsbereich ist überwiegend als Fläche mit nachgewiesenem Grundwasserschaden (Altlastenfläche A01) gekennzeichnet worden. Innerhalb der Altlastenfläche A01 ist ergänzend eine Fläche mit Bereichen von Restkontamination umweltgefährdender Stoffe (Altlastenfläche A02) vorhanden.

Ursache für die noch bestehenden Grundwasserverunreinigungen sind in der gesättigten Bodenzone verbliebene Restbelastungen, die auf Flurstück 341/6 und 341/7 den östlichen Randbereich um die Grundwassermessstellen GWM 41851 und GWM 2/09 und auf Flurstück 341/2 den Bereich um die Grundwassermessstelle GWM 1/06 betreffen. Die bisher nachgewiesenen Verunreinigungen des Grundwassers sind überwiegend gaswerks- und glaswerkstypische Schadstoffe. Zum Bebauungsplan gibt es im Zusammenhang mit den genannten Altstandorten aus Sicht der oberen Bodenbehörde keine Bedenken, soweit die erforderliche Fortsetzung des Grundwassermonitoring ermöglicht bleibt und die ggf. notwendigen Maßnahmen zur weiteren Untersuchung oder Sanierung des Grundwasserschadens

**Begründung zum Bebauungsplan, Teil A**

Fassung vom 29. Februar 2016

Seite 29 von 31

durch die geplante Bebauung nicht verhindert werden. Der Grundwasserschaden ist ggf. bei Maßnahmen zur Bauwasserhaltung bei bis ins Grundwasser reichenden Bauten sowie bei einer Brauchwassernutzung zu beachten. Für eine Brauchwassernutzung können insofern Beschränkungen erforderlich werden.

Aus der Bewertung des Altlastensachverhaltes ergibt sich kein grundsätzlicher und technisch nicht beherrschbarer Konflikt zwischen 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.

**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, der Anbringung und der Lichtgestaltung 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 dominie-

**Begründung zum Bebauungsplan, Teil A**

Fassung vom 29. Februar 2016

Seite 30 von 31

rende Wirkung von freistehenden Werbeanlagen vor den Gebäudefassaden zu verhindern, sind Werbeanlagen hinsichtlich ihres Standortes und hinsichtlich ihrer Höhe beschränkt worden.

**5.3 Nachrichtliche Übernahme**

Mit Stand September 2014 gelten im Stadtgebiet Dresden überschwemmungsgefährdete Gebiete für die Vereinigte Weißeritz und für die Elbe im geschützten Bereich der linkselbischen öffentlichen Hochwasserschutzanlage zwischen Hasenberg und Waltherstraße. Das Bebauungsplangebiet befindet sich in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet (hier: überschwemmungsgefährdetes Gebiet Vereinigte Weißeritz). Das in Kartenform dargestellte überschwemmungsgefährdete Gebiet der Vereinigten Weißeritz nimmt Bezug auf § 75 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 SächsWG.

Der Bebauungsplan muss in diesem Zusammenhang auf die Lage innerhalb des ausgewiesenen Überschwemmungsgebietes in Form der nachrichtlichen Übernahme hinweisen. Die nachrichtliche Übernahme beruht auf der aktuell gültigen Rechtslage.

**5.4. Hinweise**

Im Textteil des Rechtsplanes werden für die weitere Planung und Realisierung des Baugebietes Hinweise zu Altlasten, zur Gebäudegründung, zur Kampfmittelbelastung, zur Archäologie, zu Leitungsbeständen der DREWAG und zur Überflutungssicherheit gegeben. Mit diesen Hinweisen wird auf Belange verwiesen, die bei zukünftigen Bauvorhaben von Relevanz sein können.

**Altlasten/Bodenaustausch**

Aufgrund der industriellen Vornutzung bestehen auf einer gekennzeichneten Fläche Belastungen mit umweltgefährdenden Stoffen. Eine Bebauung und Nutzung der Fläche ist erst nach Abschluss der erforderlichen Sanierungsmaßnahmen gefahrlos möglich.

Außerdem werden detaillierte Hinweise zum Umgang mit belastetem Bodenaushub und zur Kontrolle der entsprechenden Maßnahmen gegeben.

**Gebäudegründung**

Die Inhomogenität der Bodenauffüllungen im Plangebiet ist bei der Gründung der Hochbauten dringend zu beachten. Es können standortkonkrete Baugrunduntersuchungen, Gründungsmaßnahmen bzw. eine Nachverdichtung der Auffüllungen erforderlich werden.

**Kampfmittelbelastung**

Eine Kampfmittelbelastung ist im Plangebiet nicht auszuschließen. Vor Tiefbauarbeiten ist ein Antrag auf Auskunft zur Kampfmittelbeseitigung zu stellen.

**Archäologie/Bodenfunde**

Das Vorhaben befindet sich im Umfeld archäologischer Kulturdenkmale (Standort eisenzeitliches Flachgräberfeld, frühneuzeitlicher Mühlenstandort). Im Zuge der Erdarbeiten können sich archäologische Untersuchungen ergeben. Der Baubeginn ist deshalb mindestens 3 Wochen vor Beginn der Baumaßnahmen anzuzeigen.

**Leitungsbestand DREWAG**

An der östlichen Plangebietsgrenze (Bereich westlicher Gehweg Hirschfelder Straße) befinden sich Hauptversorgungsleitungen des Versorgungsunternehmens DREWAG. Der Hinweis dient der Sicherung der Leitungsbestände vor Beeinträchtigung.

**Begründung zum Bebauungsplan, Teil A**

Fassung vom 29. Februar 2016

Seite 31 von 31

Überflutungssicherheit

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. Die Überflutungssicherheit gemäß DIN 1986-100 ist in der Bauplanung der Gebäude und Freianlagen für ein 30-jähriges Regenereignis zu berücksichtigen.

**6. Flächenbilanz**

Gesamtfläche des Plangebietes	39 300 m <sup>2</sup>	100,0 %
davon		
öffentliche Verkehrsfläche		
Fuß- und Radwege	1550 m <sup>2</sup>	3,9 %
Straßenverkehrsfläche	2400 m <sup>2</sup>	6,1 %
öffentliche Grünfläche	13 070 m <sup>2</sup>	33,3 %
private Grundstücksfläche/Baufläche	22 280 m <sup>2</sup>	56,7 %

**7. Plandurchführung / Kosten**

Für die Entwicklung des Gewerbe-Parks Freiberger Straße hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 29. September 2011 mit Beschluss SR/032/2011 (Beschluss zu: V1124/11 – Entwicklung Gewerbepark Freiberger 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. Die zu erwartenden Folgekosten für die Pflege des neuen öffentlichen Grünstreifens E6 betragen ca. 5000 Euro pro Jahr nach Gewährleistung (d. h. ab dem 3. Jahr nach Herstellung). Diese sind ergänzend im Haushalt der Landeshauptstadt Dresden zu sichern.

**7.1 Bodenordnung**

Die Flurstücke 319/3 und 319/2 der Gemarkung Löbtau 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 teilweise eine Flurstücksneuordnung absehbar. In Folge der Neuordnung von Grundstücksflächen im Umfeld der DGH wird eine Anpassung des bestehenden Erbpachtvertrages zwischen der LH Dresden und der DGH erforderlich.

**8. Anlagen**

Anlage 1 – Gestaltungskonzept,  
Dresden Freiberger Straße, höhere gewerbliche Auslastung im  
zukünftigen B-Plan, Pfau Architekten, März 2010

Anlage 2 – Ausführungsplanung Grünzug Weißeritz,  
Landschaftsarchitekturbüro Dr.-Ing. Heinrich, 18.Mai 2015