



Vorlage Nr.: V1077/16  
Datum: 26. April 2016

## Vorlage

### **Beratungsfolge**

Dienstberatung des Oberbürgermeisters	nicht öffentlich	zur Information
Ältestenrat	nicht öffentlich	beratend
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr	nicht öffentlich	1. Lesung (federführend)
Ortsbeirat Cotta	öffentlich	beratend
Ausschuss für Wirtschaftsförderung	nicht öffentlich	beratend
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr	nicht öffentlich	beratend (federführend)
Stadtrat	öffentlich	beschließend

**Zuständig: GB Stadtentw, Bau und Verkehr**

### **Gegenstand:**

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

1. Abwägungsbeschluss
2. Änderungsbeschluss Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches
3. Satzungsbeschluss sowie Billigung der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Stadtrat prüft die während des Verfahrens zum Bebauungsplan abgegebenen Stellungnahmen. Der Stadtrat beschließt über die Abwägung wie aus Anlage 1 ersichtlich.
2. Der Stadtrat beschließt nach § 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB den geänderten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 373 entsprechend Anlage 2.

3. Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis, dass der Bebauungsplan redaktionell geändert wurde, jedoch von einer erneuten öffentlichen Auslegung und auch von einer vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes abgesehen werden kann.
4. Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis, dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde.
5. Der Stadtrat beschließt aufgrund des § 10 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan Nr. 373, Dresden-Löbtau Nr. 3, Gewerbe-Park Freiburger Straße in der Fassung vom April 2015, zuletzt geändert 29. Februar 2016, bestehend aus der Planzeichnung mit Zeichenerklärung sowie zeichnerischen und textlichen Festsetzungen als Satzung und billigt die Begründung hierzu sowie die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB.

**bereits gefasste Beschlüsse:**

- V0887/10 vom 9. März 2011
- V1124/11 vom 29. September 2011
- V2282/13 vom 1. Juli 2013

**aufzuhebende Beschlüsse:**

Keine

**Finanzielle Auswirkungen/Deckungsnachweis:**

**Investiv:**

Teilfinanzhaushalt/-rechnung:

Projekt/PSP –Element:

Kostenart:

Investitionszeitraum/-jahr:

Einmalige Einzahlungen/Jahr:

Einmalige Auszahlungen/Jahr:

Laufende Einzahlungen/jährlich:

Laufende Auszahlungen/jährlich:

Folgekosten gem. § 12 SächsKomHVO Doppik  
(einschließlich Abschreibungen):

**Konsumtiv:**

Teilergebnishaushalt/-rechnung:

Produkt:

Kostenart:

Einmaliger Ertrag/Jahr:

Einmaliger Aufwand/Jahr:

Laufender Ertrag/jährlich:

Laufender Aufwand/jährlich:

Außerordentlicher Ertrag/Jahr:

Außerordentlicher Aufwand/Jahr:

**Deckungsnachweis:**

PSP-Element:

Kostenart:

**Werte der Anlagenbuchhaltung:**

Buchwert:

Verkehrswert:

Bemerkungen:

**Begründung:****Planungsrechtliche Situation**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr hat am 9. März 2011 nach § 2 Abs. 1 BauGB mit Beschluss-Nr. V0887/10 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde am 25. August 2011 der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB vorgestellt und erörtert und hat in der Fassung vom Mai 2011 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit in der Zeit vom 15. August bis 16. September 2011 in der Stadtverwaltung Dresden (*Rathaus, 1. Etage, Flurbereich (gegenüber dem Sitzungssaal 1/13), Dr.-Külz-Ring 19, 01067 Dresden*) öffentlich ausgelegt.

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Ämter wurden mit Schreiben vom 8. August 2011 nach § 4 Abs. 1 BauGB um ihre Stellungnahme gebeten.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr hat am 1. Juli 2013 mit Beschluss-Nr. V2282/13 beschlossen, den Bebauungsplan-Entwurf öffentlich auszulegen. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom Januar 2013 hat nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29. Juli 2013 bis 29. August 2013 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 16. Juli 2013 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und um ihre Stellungnahme gebeten.

Im Ergebnis der Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs und deren Bewertung kam es zu Änderungen von folgenden Planinhalten:

- Änderung des Geltungsbereiches (Ausklammerung der privaten Flurstücke 318/2 und 318/7 aufgrund vorliegender Einwendungen)
- Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche (Fläche E6) entlang der Planstraße A als neue Grünsperre zur Löbtauer Straße
- Überarbeitung Pflanzgebote innerhalb des Weißeritzgrünzuges
- Nachrichtliche Übernahme der Lage des Plangebietes innerhalb des überschwemmungsgefährdeten Gebietes der Vereinigten Weißeritz

Aufgrund des Umfangs an Änderungen war eine erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs im Rahmen einer einfachen Änderung durchzuführen.

Der 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 Be-

teilung 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 ( 1,5 m Rückversatz) im Eckbereich Hirschfelder Straße/ Freiberger Straße aufgrund Schutzabstandsforderung DREWAG

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

#### **Änderung Geltungsbereich**

Die Änderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ergab sich aus dem Umfang vorliegender Einwendungen aus der Öffentlichkeit hinsichtlich der Einbeziehung der privaten Flurstücke 318/2 und 318/7 der Gemarkung Löbtau in den Plangeltungsbereich. Den Einwendungen folgend, wurde der Geltungsbereich um die genannten Flurstücke reduziert. Der veränderte Geltungsbereich war u. a. Gegenstand der erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplangentwurfes. Ergänzend zum Satzungsbeschluss ist deshalb der Beschluss über den geänderten Geltungsbereich zu fassen.

#### **Umweltsituation/Umweltschutz**

Entsprechend dem Landschaftsplan stellt die Fläche ein wichtiges Bindeglied zwischen dem Biotopverbund der Weißeritz im Süden und der Grünverbindung des ehemaligen Kohlebahnhofes dar.

Das Plangebiet war bis zum Abbruch der Gewerbebebauung nahezu vollständig überbaut. Für die Betrachtung im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird deshalb von gewerblich bebauten Verhältnissen ausgegangen. Gleichzeitig sind innerhalb des hergestellten Grünzuges bereits vergebene Ausgleichsflächen zu berücksichtigen.

Im schalltechnischen Gutachten wurden der Verkehrslärm der angrenzenden Straßen sowie die umgebende bauliche Nutzung berücksichtigt. Zum Schutz der benachbarten Nutzungen wird das Gewerbegebiet nach der Schallemission der zulässigen Betriebe und Anlagen gegliedert.

Vorsorglich wird darauf verwiesen, dass trotz Aufhebung der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes der Weißeritz für HQ100 auch künftig Überschwemmungen durch Ausuferung der Vereinigten Weißeritz auftreten können. Der Bereich verbleibt innerhalb eines überschwemmungsgefährdeten Gebietes.

Im Plangebiet wurde im Zuge des Abbruchs der Industrieflächen eine umfassende Bodensanierung durchgeführt. Es verbleiben aber sowohl eine flächige Grundwasserkontamination sowie eine Restkontamination des Bodens. Die Nutzungsaufnahme in einem Teilbereich ist erst nach einer erfolgten Sanierung zulässig. Dies wurde durch eine zeitlich bedingte Festsetzung im Bebauungsplan geregelt.

Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit liegt nicht vor.

### **Umweltprüfung**

Entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB wurde für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung zum Bebauungsplan zur Ermittlung erheblicher Umweltauswirkungen durchgeführt und in einem Umweltbericht (§ 2 a BauGB) beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist ein gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

Zum Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung erstellt worden, in der das Gewicht der Umweltbelange und das Ergebnis der Beteiligung berücksichtigt und dokumentiert wurden.

### **Örtliche Situation**

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Löbtau. Es wird durch den Verlauf der Weißeritz, dem sogenannten Weißeritzknick, im Westen tangiert. Nördlich und östlich grenzen Gewerbebauten, die sich zur Löbtauer Straße und Hirschfelder Straße orientieren, an. Unmittelbar südlich des Plangebietes befinden sich die gründerzeitlich geprägten Wohnquartiere der Freiburger Straße, Saxoniastraße und Oederaner Straße. 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 Freiburger Straße zur ergänzenden Erschließung über das Areal des Bebauungsplangebietes geschaffen. Gegenwärtig befindet sich auch noch eine Parkplatzfläche des GGZ inmitten des Bebauungsplangebietes.

Die Flächen Hirschfelder Straße, Freiburger Straße und Weißeritzknick waren ehemals vollständig gewerblich genutzt, verkamen in den letzten Jahrzehnten und prägten als Brachflächen das negative Image dieses Stadtteiles über lange Zeit. Mit der Förderung der Stadtentwicklung im Rahmen des Stadtteilentwicklungsprojektes Weißeritz wurden zwischen 2003 und 2008 entscheidende Impulse für die künftige Entwicklung dieses Bereiches ausgelöst. Alle brachgefallenen Gebäude wurden im Zuge dieser Entwicklung abgebrochen. Die Landeshauptstadt Dresden erwarb in diesem Zusammenhang maßgebliche Flächen. Als erster Schritt zur Revitalisierung des Gebietes wurde durch die Stadt Dresden das Konzept einer öffentlichen Grünachse mit durchquerenden Wegeverbindungen und Sport- und Freizeitangeboten geplant und im Jahr 2008 mit Mitteln des europäischen Fonds für regionale Entwicklung ausgeführt.

### **Ziel des Bebauungsplanes**

Unter Berücksichtigung des § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB werden mit dem Bebauungsplan folgende Planungsziele angestrebt:

- städtebauliche Neuordnung der Flächen mit dem Ziel eines urbanen attraktiven Gewerbegebietes; Wiedereingliederung der brachgefallenen Flächen in das Stadtgefüge,
- adäquate Ergänzung der städtebaulichen Situation im Umfeld des Gründer- und Gewerbezentrum durch Ansiedlung weiterer gewerblicher Nutzungen,
- teilweise Neuordnung der verkehrlichen Erschließung (neue öffentliche Planstraße, ergänzende Fuß- und Radwegeverbindungen, Vernetzung des Radwegesystems mit angrenzenden Stadtteilen),
- grünordnerische Qualifizierung des Grünzuges Weißeritz.

Auf den Grundstücksflächen sollen attraktive gewerbliche Nutzungen in enger Verzahnung mit dem öffentlichen Grünzug entwickelt und angesiedelt werden.

Die Leitidee des städtebaulichen Konzeptes besteht in der Schaffung eines innerstädtischen durchgrünerten Gewerbe-Parkes, welcher auch stufenweise entwickelt werden kann. Das grüne Rückgrat wird in der Plangebietsmitte entlang des Fuß- und Radweges gebildet. Ebenso wie die Bestandsgrünflächen sollen die Grünflächen des erweiterten Weißeritzgrünzuges öffentlichen Charakter aufweisen.

### **Gender Mainstreaming**

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

Gegenstand der Bauleitplanung ist die Vorbereitung und Leitung der baulichen Nutzung der Grundstücke im Gemeindegebiet. Es gibt zwei Arten von Bauleitplänen, den vorbereitenden Bauleitplan (Flächennutzungsplan, FNP) und den verbindlichen Bauleitplan (Bebauungsplan).

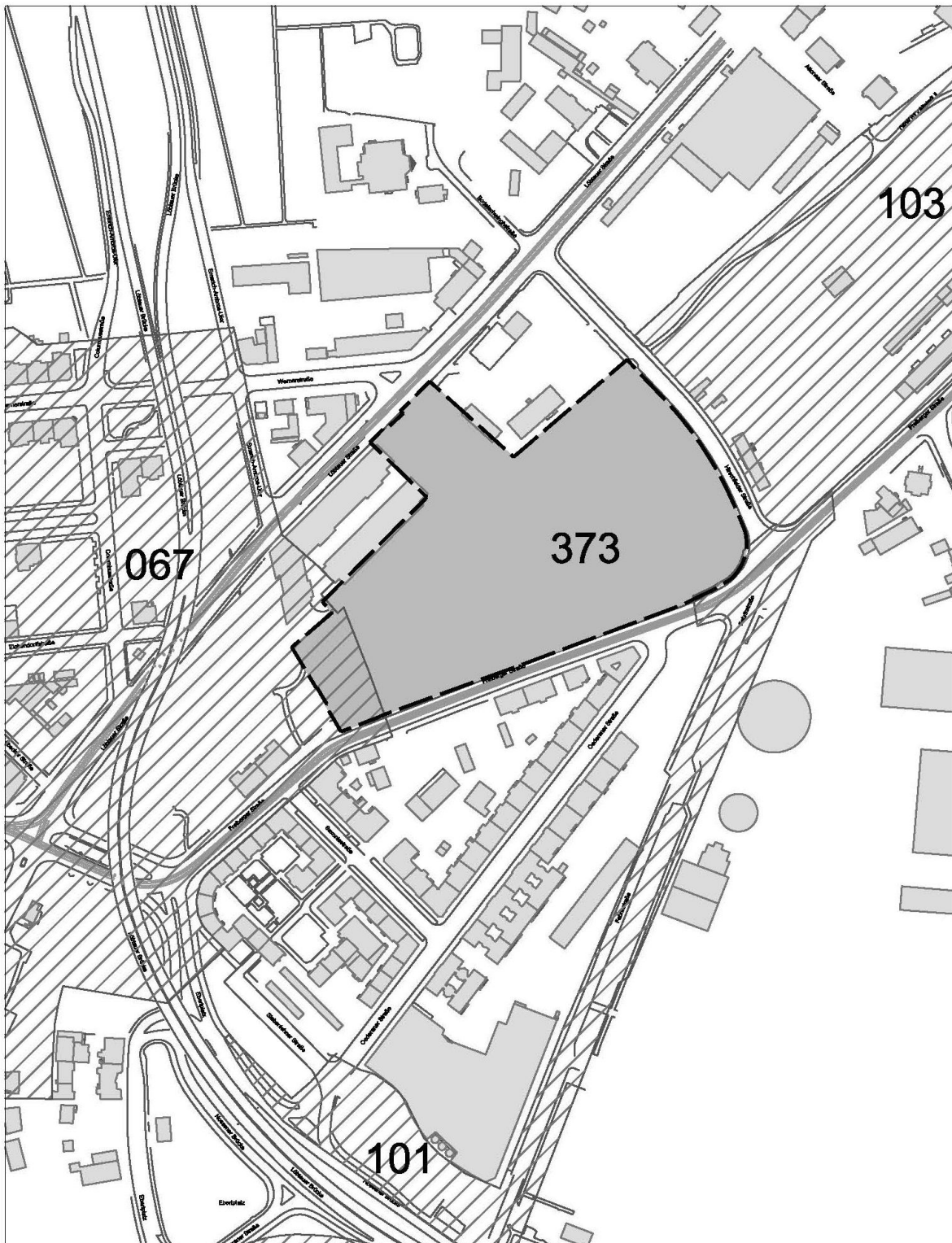
Der FNP stellt als vorbereitender Plan für das gesamte Gemeindegebiet die beabsichtigte Art der Bodennutzung in den Grundzügen dar. Der Bebauungsplan enthält demgegenüber die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Das Planungsrecht stellt „nur“ ein Instrument der Flächenvorsorge dar, ist eine reine Maßnahme der Flächenzuordnung ohne Aussagen zur konkreten Umsetzung und Ausführung zu treffen. Damit können geschlechtsspezifische Aussagen oder Zuordnungen auf dieser Ebene der Bauleitplanung nicht getroffen werden. Erst die nachfolgende Ausführungsplanung kann in der Regel Ansatzpunkt für eine geschlechtergerechte Berücksichtigung der unterschiedlichen Bedürfnisse und Anforderungen bilden.

Allein das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, der stets auf unmittelbare zeitnahe Umsetzung eines konkret benannten Vorhabens zielt, kann in Einzelfällen bereits detailliertere Vorgaben treffen, die im Lichte der geschlechtsspezifischen Werte eine besondere Würdigung erfahren können. FNP und Bebauungspläne beinhalten in aller Regel per se keine Genderrelevanz.

### **Planumsetzung**

Mit Bezug auf die Vorlage V1124/11 zur Entwicklung des Gewerbeparkes Freiburger Straße stehen Eigenmittel der Landeshauptstadt Dresden zur Finanzierung der Maßnahme zur Verfügung. Ergänzend werden entsprechend den Bedingungen der GA-Förderung Fördermittel für die Umsetzung der Maßnahme eingeworben.

## Übersichtsplan



## Legende Übersichtsplan



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



Bebauungspläne

Herausgeber: Stadtplanungsamt

Stand : Februar 2016

Kartengrundlage: Amt für Geodaten und Kataster



**Anlagenverzeichnis:**

Anlage 1 Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Beschlussvorlage für den Stadtrat zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Akte mit den Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange liegt als Kopie der Originale zur Sitzung des Ausschusses und Stadtrates vor.

Anlage 1 a Abwägungstabelle Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange  
- nicht öffentlich -

Anlage 2 geänderter Geltungsbereich

Übersichtsplan zum geänderten Geltungsbereich

Anlage 3 Bebauungsplan i. d. F. vom April 2015, zuletzt geändert 29. Februar 2016

bestehend aus 2 Blättern

Blatt 1 - Rechtsplan - zeichnerische Festsetzungen

Blatt 2 - Rechtsplan - textliche Festsetzungen

Der Beschlussvorlage ist eine Verkleinerung beigefügt.

Die zum Beschluss stehenden Planunterlagen liegen zur Sitzung des Ausschusses und Stadtrates im Original M 1: 1000 vor.

Anlage 4 Begründung und Umweltbericht zum Bebauungsplan i. d. F. vom 29. Februar 2016

Die Gutachten/Quellen zur Begründung liegen während der Sitzung des Ausschusses und Stadtrates zur Einsicht aus.

Anlage 5 Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB