

Anlage 3

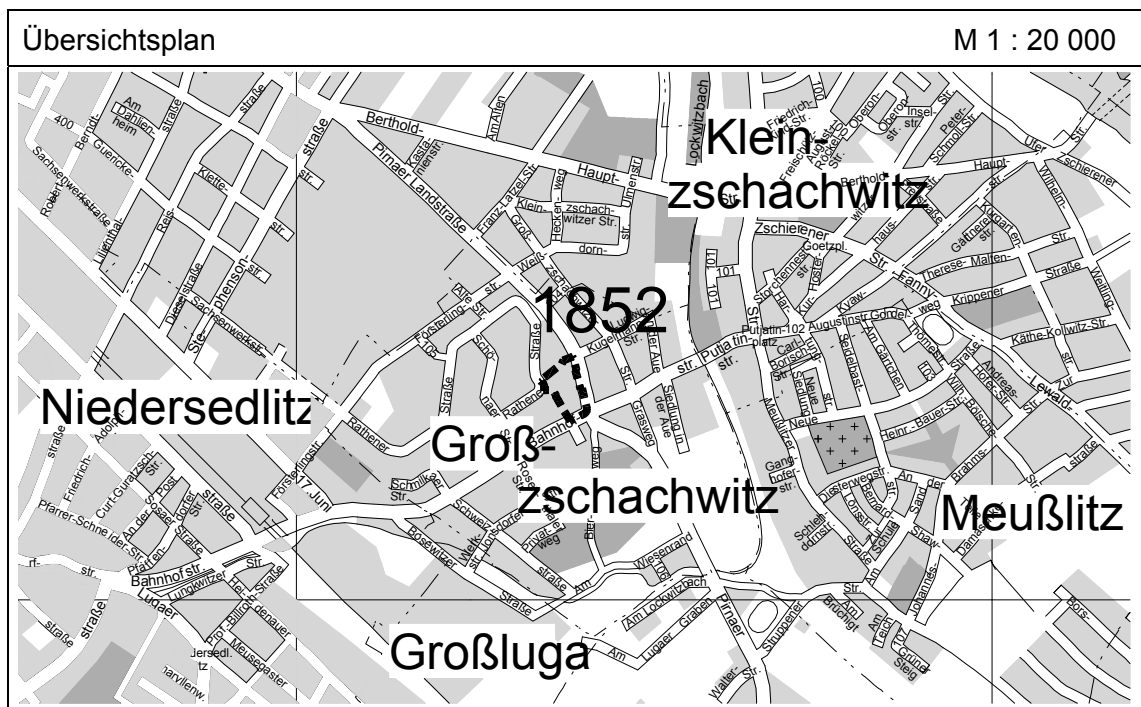
Begründung

zur
Satzung der Landeshauptstadt Dresden
über den

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 693 Dresden – Großschachwitz Geschäfts- und Parkhaus Pirnaer Landstraße

- Entwurf zur öffentlichen Auslegung -

Fassung vom 29. Oktober 2010



GRAS * Gruppe Architektur & Stadtplanung
Konkordienstraße 43, 01127 Dresden

Dresden, den

Mz: 61.1:

61.3:

61.2:

61.3.2:

61.6:

Bearbeiterin:

61.5.3:

Steinhof
amt. Amtsleiterin
Stadtplanungsamt

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse	4
1.1.	Abgrenzung und Größe des Geltungsbereiches	4
1.2	Lage, Höhe und topographische Charakteristika	4
1.3	Vorhandene und angrenzende Nutzungen	4
1.4	Nutzungseignung	5
2.	Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung	6
2.1	Planungserfordernis	6
2.2	Planungsziele	6
2.3	Beschreibung des Vorhabens	7
2.3.1	Architektonisches Konzept	7
2.3.2	Nutzungskonzept	7
3.	Übergeordnete Planungen und weitere rechtliche Bindungen	8
3.1.	Raumordnung und Landesplanung	8
3.2.	Flächennutzungsplanung	8
3.3.	Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Dresden (INSEK) und Zentrenkonzept 2006	8
3.4.	Andere Einleitungs- und Aufstellungsbeschlüsse	9
3.5.	Gender Mainstreaming	9
3.6.	Weitere rechtliche Bindungen	10
4.	Umweltverträglichkeit	10
4.1	Baugrundsituation und hydrogeologische Verhältnisse	11
4.2	Altlasten	11
4.3	Klima / Luft	11
4.4	Gehölzbestand	12
4.5.	Artenschutz	12
4.6	Immissionsschutz	13
5.	Grünordnung	14
5.1.	Grünordnerisches Konzept	14
5.2.	Bewertung des Eingriffs	14
5.3.	Ersatzpflanzungen	15
6.	Verkehrerschließung	15
6.1.	Anbindung an das Straßennetz	16
6.2.	Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr	16
6.3.	Fußgänger und Radfahrverkehr	16
6.4.	Ruhender Verkehr	17
6.5	Zufahrten	17
6.6.	Verkehrsanlagen	17
6.6.1	Pirnaer Landstraße	17
6.6.2	Bahnhofstraße	18
6.6.3	Rathener Straße	18
6.7.	Verkehrsknoten Pirnaer Landstraße/Bahnhofstraße	18

7.	Medientechnische Erschließung	19
7.1.	Bedarf	19
7.2	Entwässerung	20
7.3	Trink- und Löschwasserversorgung	21
7.4	Energieversorgung	21
7.5	Wärmeversorgung	21
7.6	Telekommunikationserschließung	22
7.7	Öffentliche Beleuchtung (ÖB)	22
8.	Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte	23
8.1.	Planungsrechtliche Festsetzungen	23
8.1.1.	Art der baulichen Nutzung	23
8.1.2	Maß der baulichen Nutzung	23
8.1.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	24
8.1.4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	24
8.1.5	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	25
8.1.6	Festsetzungen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)	26
8.1.7	Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)	26
8.1.8	Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	26
8.1.9	Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Schallimmissionen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	27
8.2	Grünordnerische Festsetzungen	27
8.2.1.	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	27
8.2.2	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	28
8.2.3	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für die Erhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)	28
8.3	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	29
8.4	Hinweise	29
9.	Flächenbilanz	30
10.	Plandurchführung	31
10.1.	Bodenordnung	31
10.2.	Städtebaulicher Vertrag / Durchführungsvertrag	31
11.	Anlagen	31
12.	Quellen / Gutachten	32

1. Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse

1.1. Abgrenzung und Größe des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 693 wird begrenzt

- **im Norden** durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 57 und 179 der Gemarkung Großschachwitz,
- **im Osten** durch die westliche Fahrbahnkante der Pirnaer Landstraße,
- **im Süden** durch die nördliche Fahrbahnkante der Bahnhofstraße und
- **im Westen** durch die östlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 61/7 und 208 der Gemarkung Großschachwitz und die östliche Grenze der Rathener Straße.

Der Geltungsbereich ist im Rechtsplan zur Satzung zeichnerisch festgesetzt und umfasst die Flurstücke 60/1, 61 b, 61 k, 202, 203, 209, 210 und 211 sowie Teile der Flurstücke 156/2, 161/4, 177/1 und 178 der Gemarkung Großschachwitz.

Maßgebend ist die zeichnerische Darstellung im Maßstab 1 : 500.

Die Größe des zu beplanenden Bereichs beträgt etwa 1,3 ha. Der Bereich des Baugrundstücks für das Vorhaben umfasst ca. 8.260 m².

1.2 Lage, Höhe und topographische Charakteristika

Das Plangebiet befindet sich ca. 5 km entfernt vom Dresdner Stadtzentrum in östlicher Stadtrandlage. Es liegt im Stadtteil Großschachwitz westlich der Pirnaer Landstraße, nördlich der Bahnhofstraße und östlich der Rathener Straße.

Das Gelände ist zu einem großen Teil bebaut und nahezu eben. Es steigt von Südwesten nach Nordosten um weniger als einen Meter an. Die mittlere Geländehöhe beträgt etwa 118,5 m NHN.

1.3 Vorhandene und angrenzende Nutzungen

Die Flächen des Plangebietes sind im Bestand bereits zu einem erheblichen Teil versiegelt. Im Gebiet befinden sich neben brachliegenden Flurstücken im Kreuzungsbereich Pirnaer Landstraße/Bahnhofstraße mehrere ältere Wohn- und Geschäftshäuser, ein leer stehendes Kaufhaus sowie eine ungenutzte Baracke.

Auf dem Grundstück des ehemaligen Kaufhauses steht das seit mehreren Jahren nicht mehr genutzte 3-geschossiges Kaufhausgebäude sowie umfangreiches Nebengelass im rückwärtigen Grundstücksteil. Die umgebenden Wohn- und Geschäftshäuser stehen nicht unter Denkmalschutz und weisen ebenfalls rückwärtige Anbauten auf. Die Bestandsbebauung innerhalb des Plangebietes wird vollständig abgebrochen.

Im Plangebiet befindet sich weiterhin eine größere Anzahl von Einzelbäumen sowie Baum- und Strauchgruppen.

Die Umgebung des Plangebietes stellt sich als heterogene Stadtstruktur dar und setzt sich zusammen aus:

- der als städtebauliche Großform dominierenden Blockbebauung der westlich angrenzenden Wohnquartiere aus den 1970er und 1980er Jahren,
- der nach Norden und Osten orientierten Einzelhausbebauung bis hin zur Auflösung der Baustrukturen in Kleingartenanlagen,
- der unterschiedlichen Bebauung nach Süden bestehend aus Einzelhausbebauung, einem großzügigen Alten- und Pflegeheim sowie stadtnahen landwirtschaftlich genutzten Freiflächen.

Die Nutzung des Standortumfeldes ist durch Wohnen sowie gewerbliche Nutzungen (Einzelhandel, Kleingastronomie, Dienstleistungen und sonstiges Kleingewerbe) geprägt.

Nutzungskonflikte mit den angrenzenden Gebieten sind nicht gegeben.

1.4 Nutzungseignung

Das geplante Vorhaben soll im Wohnnahen Zentrum (WZ) Pirnaer Landstraße mit seiner Nutzung als Geschäfts- und Parkhaus die bereits bestehenden Infrastruktureinrichtungen des Quartiers ergänzen und darüber hinaus ein wichtiger Anziehungspunkt werden. Weiterhin soll die Parkplatzsituation am Standort verbessert werden.

Das Plangebiet eignet sich für die vorgesehenen Nutzungen deshalb besonders, da es direkt von den umgebenden Verkehrsflächen aus erschlossen ist und entsprechend dem beschlossenen Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Dresden als Standort für die Entwicklung der Nahversorgung vorgesehen ist.

Für die Standortwahl des Vorhabenträgers waren folgende Standortkriterien maßgebend:

- Der Standort befindet sich in einem zentralen Versorgungsbereich und ist als städtebaulich integriert einzustufen.
- Er befindet sich in zentraler und für die Wohnbevölkerung im fußläufigen Einzugsgebiet gut erreichbarer Lage.
- Er besitzt eine gute verkehrlichen Anbindung an den ÖPNV und das Hauptstraßennetz.
- Die Flächenverfügbarkeit ist durch den geplanten Abbruch der Baulichkeiten und die Beräumung der Flächen gegeben.

Die Nutzungseignung wurde im Rahmen einer „Verträglichkeitsanalyse zur Ansiedlung einer Einkaufspassage in der Pirnaer Landstraße 228-238“¹ geprüft. Die Untersuchungen zu den Auswirkungen der Ansiedlung einer Einkaufspassage im Plangebiet haben gezeigt, dass nicht mit schädlichen Auswirkungen auf bestehende Einzelhandelstandorte im Einzugsbereich des Vorhabens sowie den angrenzenden Dresdner Stadtteilen zu rechnen ist. Die Ansiedlung einer attraktiven und modernen Einkaufspassage wird wesentlich zur Stärkung und Qualifizierung des Versorgungsangebotes im WZ Pirnaer Landstraße beitragen und Synergieeffekte für den bestehenden Einzelhandel induzieren.

¹ BBE Handelsberatung GmbH Erfurt, März 2010

2. Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung

2.1 Planungserfordernis

Der Vorhabenträger Florana Grundstücksverwaltungs- und Immobilienverwertungs KG aus Weimar hat am 15. September 2009 die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beantragt. Der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 693, Dresden-Großschachwitz, Geschäfts- und Parkhaus Pirnaer Landstraße wurde vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau mit Beschluss-Nr. V0349/09 am 13.01.2010 gefasst.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines wohnungsnahen Versorgungszentrums (großflächiger Einzelhandel) mit max. 3.000 m² Verkaufsfläche sowie ca. 170 Pkw-Stellplätzen im Obergeschoss geschaffen werden. Die vom Vorhabenträger verfolgte Planung steht in Einklang mit den Planungszielen der Stadt.

Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1 Abs. 2 BauGB ist gegeben, da eine geordnete städtebauliche Entwicklung und insbesondere „die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes“ (§ 1 Abs. 5 Nr. 4 BauGB) mit der Anwendung des § 34 BauGB im Plangebiet nicht hinreichend gesichert werden können.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen in angemessener Weise Rechnung getragen werden. Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen als auch einer Maßnahme der Innenentwicklung. Es soll eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt werden (§ 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

Im Ergebnis hat man sich daher für die Durchführung eines Verfahrens nach § 13 a BauGB entschieden. Als eine Maßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens, d. h. in entsprechender Anwendung des § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Zum anderen gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

2.2 Planungsziele

Mit der geplanten Bebauung soll die städtebauliche Entwicklung und Neuordnung des 1,3 ha großen Bereiches zwischen Pirnaer Landstraße, Bahnhofstraße und Rathener Straße in Großschachwitz erfolgen. Planungsziel ist die Errichtung eines Geschäfts- und Parkhauses mit einer Verkaufsfläche von max. 3.000 m² und ca. 170 PKW-Stellplätzen im Obergeschoss.

Unter Berücksichtigung des § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB werden mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 693 insbesondere folgende Planungsziele verfolgt:

- Stärkung des Wohnnahen Zentrums Pirnaer Landstraße;
- Errichtung einer großflächigen Einzelhandelseinrichtung sowie mehrerer Fachgeschäfte, Dienstleistungsbereiche und Cafes/Bistros;

- Errichtung eines Parkdecks mit ca. 170 Stellplätzen für den ruhenden Verkehr;
- Fassung des Straßenraumes der Pirnaer Landstraße und der Bahnhofstraße.

2.3 Beschreibung des Vorhabens

Das Vorhaben ist das Ergebnis eines Realisierungswettbewerbes, der im Frühjahr 2009 von der Florana KG unter Mitwirkung der Stadt Dresden ausgelobt worden war. Der aus diesem Wettbewerb hervorgegangene Siegerentwurf des Büros hsv-Architekten aus Braunschweig bildet die Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

2.3.1 Architektonisches Konzept

Das geplante Geschäfts- und Parkhaus stellt sich als prägnanter Architektursolitär am Kreuzungspunkt Pirnaer Landstraße/Bahnhofstraße dar. Entwickelt wurde eine von drei Seiten erschlossene elliptische Großform, die sich deutlich vom heterogenen Umfeld abgrenzt.

Das Gebäude soll in Stahlbetonbauweise mit einer Länge von ca. 110 m und einer Breite von maximal 65 m längs der Pirnaer Landstraße errichtet werden. Die Gebäudehöhe beträgt 8,30 m, die Erdgeschosshöhe (OKF Parkdeck) liegt bei 5,50 m. Das Parkdeck im Obergeschoss wird rundum mit weitgehend offenen Lamellen umschlossen.

Die sich verändernde Krümmung der Fassaden reagiert auf den Stadtraum und minimiert durch die optische Verkürzung die Dimension des Gebäudes. Hinsichtlich der äußeren Gestaltung fügt sich das Gebäude zeitgemäß in die umgebende Bebauung ein, ohne auf eine Eigenständigkeit zu verzichten.

2.3.2 Nutzungskonzept

Im Erdgeschoss des geplanten Geschäfts- und Parkhauses ist die Errichtung mehrerer Einzelhandelseinrichtungen vorgesehen. Der Hauptzugang der innen liegenden Einkaufspassage erfolgt von dem neuen Quartiersplatz an der Pirnaer Landstraße/Bahnhofstraße. Weitere Ein- und Ausgänge befinden sich an der Pirnaer Landstraße und an der Rathener Straße.

Sowohl der geplante Vollsortimenter als auch weitere Ladenflächen werden direkt von der Mall erschlossen. Zusätzlich befinden sich Ladenflächen an der Pirnaer Landstraße, die nicht an die Mall angebunden sind.

Die Erschließung des im 1. Obergeschoss liegenden Parkdecks erfolgt über eine separate geschwungene Rampe von der Pirnaer Landstraße aus (Zu- und Abfahrt). Die Rampe für die Erschließung der PKW-Stellplätze liegt innerhalb des Gebäudes. Die PKW-Plätze werden in einer einfachen Ringerschließung angeordnet. Die Stellplätze im Randbereich sind überdacht und werden von der Lamellenfassade umschlossen. Die Lüftungszentrale wird auf dem Dach untergebracht und in die Ordnung des Parksystems integriert.

Über eine Treppenanlage mit Aufzügen gelangt man vom Dach unmittelbar zum Eingang des Supermarktes. Ein zentrales Oberlicht versorgt die Erschließungsfläche mit Tageslicht.

Die Anlieferung wurde aus dem unmittelbaren Zufahrtsbereich der PKW gelöst und westlich an der Rathener Straße, von der Bahnhofstraße kommend, mit Ausfahrt auf die Pirnaer Landstraße angeordnet. Die Ver- und Entsorgung erfolgt lärmgeschützt innerhalb der Kontur und Fassade des Gebäudes.

3. Übergeordnete Planungen und weitere rechtliche Bindungen

3.1. Raumordnung und Landesplanung

Raumordnerisch ist der Landeshauptstadt Dresden die Funktion eines Oberzentrums (zentraler Ort) zugewiesen. Im Landesentwicklungsplan (LEP) des Freistaates Sachsen ist die Landeshauptstadt Dresden als Oberzentrum in der Metropolregion ‚Sachsendreieck‘ ausgewiesen. Auf Grund der zentralörtlichen Einstufung übernimmt Dresden eine überörtliche Versorgungsfunktion für den ausgewiesenen Verflechtungsbereich. Dresden hat weiterhin die Aufgabe, seine innere Entwicklung sowie die des Wirkungsbereiches voranzutreiben und sich als hochwertiger Wohn-, Arbeits- und Freizeitstandort zu etablieren.

Die Ziele und Grundsätze des LEP werden im Regionalplan weiter qualifiziert. Der Regionalplan Oberes Elbtal/Osterrgebirge, verbindlich seit dem 19.11.2009, weist dem Oberzentrum Dresden eine große Bedeutung als leistungsfähiger Wirtschaftsstandort und Schwerpunkt von Wohn- und Arbeitsstätten zu. Dabei kommt der Verdichtung bzw. Auslastung vorhandener Gebiete eine besondere Bedeutung zu.

Die Planungsziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans stehen mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung nicht in Konflikt.

3.2. Flächennutzungsplanung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Landeshauptstadt Dresden (Teilflächennutzungsplan in den Stadtgrenzen vom 31.12.1996) stellt das Plangebiet, die Kernzone des Wohnnahen Zentrums Pirnaer Landstraße, als gemischte Baufläche mit Zentrumsfunktion außerhalb der Innenstadt dar.

Das Plangebiet befindet sich im nordwestlichen Kreuzungsbereich der Hauptverkehrszüge Pirnaer Landstraße und Bahnhofstraße. Der Kreuzungsbereich, dargestellt als gemischte Baufläche mit Zentrumsfunktion außerhalb der Innenstadt, ist die Kernzone des Wohnnahen Zentrums Pirnaer Landstraße. Jenseits der gemischten Baufläche schließen sich westlich und nördlich Wohnbauflächen an, während östlich und südlich der Altelbarm mit Gartennutzung die weitere Umgebung prägt.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 693 wird ein sonstiges Sondergebiet 'Einkaufszentrum' festgesetzt. Die geplante Nutzung innerhalb der Grenzen des Bebauungsplans stimmt mit den im FNP festgelegten städtebaulichen Entwicklungszielen überein.

3.3. Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Dresden (INSEK) und Zentrenkonzept 2006

Im Jahr 2002 wurde durch den Dresdner Stadtrat das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK) beschlossen. Auf der Grundlage des Bestandes und der Bevölkerungsprognose werden darin die Ziele der Stadtentwicklung abgesteckt und formuliert. Die Förderung der Wirtschaft nimmt auch künftig eine hohe Priorität innerhalb der städtischen Politik ein.

Das im Jahr 2006 aktualisierte Zentrenkonzept, welches am 19.04.2007 vom Dresdner Stadtrat beschlossen wurde, schafft die Voraussetzung für eine erfolgreiche Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen mit der Zielsetzung Erhalt der zentralen Versorgungsbereiche.

In der Hierarchie des Zentrenkonzeptes wird der Bereich Pirnaer Landstraße/Bahnhofstraße in Großschachwitz als Wohnnahes Zentrum (WZ) eingestuft und ausgewiesen. Die WZ dienen überwiegend der Versorgung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs (Grund-, Nahversorgung). Laut Zentrenkonzept sollen die Entwicklungspotenziale im Lebensmitteleinzelhandel in diesen Zentren aktiviert werden, um den Erhalt dieser Zentren als zentrale Versorgungsstandorte zu gewährleisten.

Das WZ Pirnaer Landstraße verfügt im Bestand über 3.750 m² Verkaufsfläche. Die Rahmenbedingungen zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung des WZ Pirnaer Landstraße lassen sich wie folgt erläutern: Als Kerneinzugsbereich, der fußläufig erreichbar ist, gilt das Wohngebiet Großschachwitz mit insgesamt 7.300 Einwohnern (EW). Hier sind die höchsten Kaufkraftbindungsquoten zu verzeichnen. Der Einzugsbereich insgesamt (Haupteinzugsbereich) erstreckt sich über einen Radius von 900 m bis 2.000 m um das Zentrum herum und berührt somit auch Teile der Einzugsbereiche benachbarter zentraler Versorgungsbereiche. Insgesamt wohnen in diesem Bereich 18.000 EW. Die Kaufkraftbindungsquoten nehmen mit der Entfernung zum Standort und in Abhängigkeit struktureller Bedingungen (Erschließung, vergleichbare Warenangebote etc.) ab.

Vor diesem Hintergrund soll mit dem Vorhaben das WZ Pirnaer Landstraße im Sinne des Zentrenkonzeptes komplettiert werden. Eine optimale Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs ergibt sich dabei durch die Mischung verschiedener Betriebsformen des Lebensmitteleinzelhandels (Vollsortimenter, Fachgeschäfte) sowie die Ergänzung des Angebotes durch Gastronomie und weitere Fachgeschäfte im kleinflächigen Segment.

Mit der Entwicklung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 693 und seinen spezifischen Festsetzungen wird den Zielen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes und des aktuellen Zentrenkonzeptes entsprochen.

3.4. Andere Einleitungs- und Aufstellungsbeschlüsse

In direktem räumlichen Zusammenhang mit dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 693 stehen keine weiteren Bebauungspläne.

3.5. Gender Mainstreaming

Mit Beschluss des Stadtrates vom 25.09.2003 erging der politische Auftrag an die Stadtverwaltung, die Strategie Gender Mainstreaming einzuführen. Am 05.04.2006 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 der Stadt zu berücksichtigen und bei Planungen bzw. Vorhaben anzuwenden und nachhaltig zu verankern.

Gegenstand der Bauleitplanung ist die Vorbereitung und Leitung der baulichen Nutzung der Grundstücke im Gemeindegebiet. Das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zielt auf die unmittelbare und zeitnahe Umsetzung eines konkret benannten Vorhabens. Hier können Merkmale beschrieben, festgesetzt oder vertraglich vereinbart werden, die einen Bezug zum Gender Mainstreaming aufweisen.

Im konkreten Fall soll ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ auf einer derzeit überwiegend brach liegenden Fläche errichtet werden. Bei der Gebäude- und Freiflächenplanung werden die Nutzbarkeit für besondere Personengruppen und die unterschiedlichen Bedürfnisse und Anforderungen berücksichtigt und die behindertengerechte Erschließung aller Gebäudeteile sichergestellt. Detaillierte geschlechtsspezifische Aussagen können auf der Ebene der Bauleitplanung noch nicht getroffen werden.

Auf folgende Weise wird im vorliegenden Projekt auf die individuellen Unterschiede und Lebenssituationen der Bürgerinnen und Bürger Rücksicht genommen:

- Das Vorhaben liegt in der Nähe von Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs. Hierdurch wird es Menschen ohne Führerschein (insbesondere Senioren, Jugendlichen) erleichtert, ihren täglichen Bedarf zu decken.
- Durch die Anordnung der Stellplätze im Obergeschoss entsteht kein zusätzlicher Parkdruck in den benachbarten Wohngebieten. Für die Besucherinnen und Besucher der Nahversorger werden genügend Parkmöglichkeiten im Gebäude angeboten.
- Im Parkgeschoss werden in unmittelbarer Nähe zu den Aufzügen und Treppen Behinderten- sowie Frauen- bzw. Mutter-Kind-Parkplätze angeordnet. Sie liegen an der hier nach Außen hin durchlässigen Außenfassade. Dies ermöglicht den Außenkontakt zu den öffentlichen Verkehrsflächen und erhöht sowohl die objektive Sicherheit als auch das subjektive Sicherheitsempfinden.
- Diese Parkplätze werden insbesondere den Bedürfnissen von Familien mit Kleinkindern angepasst. Auf Grund der größeren Bewegungsradien der Kinder und der Notwendigkeit zusätzlicher Aufstellfläche für Kinderwagen sind sie breiter geplant als die übrigen Stellplätze. Ihre Lage in kürzester Entfernung zu den Erschließungseinheiten vermindert zu dem die Gefährdung der Kinder während der Durchquerung des Parkdecks. Das trifft auch für die Behindertenstellplätze zu.

3.6. Weitere rechtliche Bindungen

Im Plangebiet selbst sind keine Schutzgebiete und Schutzobjekte nach geltendem Denkmalschutz- oder Naturschutzgesetz vorhanden. Auch besonders geschützte Einzelobjekte nach § 26 SächsNatSchG liegen nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Es befindet sich weder in einem Gebiet mit Nutzungsbeschränkungen nach Bergbauschutzgesetz noch in einem Wasserschutzgebiet.

Das Plangebiet liegt jedoch in einem archäologischen Relevanzbereich (Historischer Ortskern). Dies belegen zahlreiche archäologische Kulturdenkmale aus dem direkten Umfeld, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind.

4. Umweltverträglichkeit

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 693 hat die Errichtung eines Einkaufszentrums mit einer Gesamtnutzfläche von ca. 4.500 m² zum Ziel. Gemäß Ziffer 18.6.2 der Anlage 1 des UVP-Gesetzes unterliegen Einkaufszentren mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m² bis 5.000 m² der Pflicht zur allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls.

Diese Vorprüfung wurde durch das Umweltamt der Landeshauptstadt Dresden durchgeführt und führte zu dem Ergebnis, dass einzelne umweltrelevante Konflikte anhand von Einzelgutachten und Fachplanungen beurteilt sowie im Rahmen des Planverfahrens geklärt und durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan geregelt werden können. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist daher nicht erforderlich.

Da es sich bei dem Planverfahren um ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB handelt, erübrigt sich in entsprechender Anwendung von § 13 a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB die Erstellung eines Umweltberichtes. Um den Maßgaben einer nachhaltigen und umweltgerechten Planung zu folgen und dies zu dokumentieren, werden nachfolgend Aussagen zu den relevanten Umweltbelangen getroffen.

4.1 Baugrundsituation und hydrogeologische Verhältnisse

Naturräumlich befindet sich Großschachwitz in der Dresdner Elbtalweitung. Das Plangebiet stellt eine nahezu ebene Fläche dar. Der natürliche Untergrund wird von Talsedimenten (Talsand/-kies), überlagert durch Auffüllungen und eine Mutterbodenschicht, gebildet.

Zur Erkundung der Baugrundverhältnisse wurden im März 2010 mehrere Rammkernsondierungen mit Tiefen von 5,00 m sowie zur Ermittlung der Sickerfähigkeit des Baugrundes ein Sickertest im Schurf (2,70 m tief) ausgeführt.

Der anstehende Baugrund lässt laut Baugrundgutachten und durchgeführtem Sickertest eine Versickerung von nicht verunreinigtem Regenwasser vor Ort zu. Bei dem für die Versickerung in Frage kommenden anstehenden Bodenhorizont handelt es sich um Talkiese mit einem ermittelten kf-Wert von $7,02 \times 10^{-3}$ m/s.

Der Grundwasserstand an diesem Standort wird mit 112,1 bis 112,4 m ü. NHN angegeben. Der bisher höchste gemessene Einzelwert (August 2002) beträgt 114,31 m ü. NHN.

Natürliche oder naturnahe Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor. 500 m südlich verläuft der Lockwitzbach. Das Plangebiet liegt außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Elbe beim Hochwasserstand $HQ_{100} = 9,24$ m am Pegel Dresden.

4.2 Altlasten

Im Plangebiet selbst gibt es keine Flächen, die im Sächsischen Altlastenkataster als Altlastenverdachtsfläche oder als Altstandort einer gewerblichen Vornutzung verzeichnet sind.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans tangiert den Altstandort mit der Altlastenkennziffer (AKZ) 62/209019 (VEB Minol, Pirnaer Landstraße 224, T.v. Flurstück 177/1). Für die vorgesehene Bebauung ist der Altstandort nicht relevant.

4.3 Klima / Luft

Bei der beplanten Fläche handelt es sich um einen Bereich, in dem bereits mäßige thermische Veränderungen gegenüber dem Umland auftreten bzw. eine mäßige bioklimatische Belastung vorhanden ist.

Durch die angrenzenden Hauptverkehrsstraßen ist eine lufthygienische Vorbelastung des Gebietes zu verzeichnen. Die Feinstaubbelastung entlang der Pirnaer Landstraße liegt bei einem Jahresmittelwert von $32,9 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (Grenzwert 40).

In Anbetracht der Vornutzung ist trotz der durch das Vorhaben zusätzlich erzeugten Verkehrsbewegungen (Anliefer- und Parkverkehr) nicht mit einer spürbaren Zunahme der lufthygienischen Belastungen zu rechnen.

Die Errichtung eines großen Baukörpers auf einer bisher teilversiegelten Fläche mit Sekundärsituation führt jedoch zu einer Verringerung der Durchlüftung im Bereich des Vorhabens. Durch die Umsetzung der geplanten Begrünung (Erhalt der Grünflächen in den Randbereichen des Plangebietes, Neupflanzung von Bäumen entlang der Erschließungsflächen, Begrünung der Stellplätze) und den verzögerten Abfluss des Niederschlagswassers kann die mikroklimatische Situation verbessert werden.

4.4 Gehölzbestand

Im Plangebiet befindet sich eine größere Anzahl von Einzelbäumen, die im Zuge der Freiflächenplanung erfasst und bewertet wurden. Dabei wurden Angaben zur Baumart, Stammumfang, Höhe, Kronendurchmesser und Angaben zu Erhalt bzw. Fällung gemacht.

Der Neubau des Einkaufszentrums und der erforderlichen Erschließungsflächen ist mit dem Verlust zahlreicher Gehölze verbunden, die wegen ihres Stammumfanges unter den Schutz der Gehölzschutzsatzung der Landeshauptstadt Dresden fallen. Die erforderlichen Ersatzpflanzungen werden auf Grundlage der Gehölzschutzsatzung der Landeshauptstadt Dresden ermittelt und ausgeglichen. Im Baugenehmigungsverfahren werden die Ersatzpflanzungen in Anzahl, Art und Ort definiert (siehe auch Punkt 5.2).

4.5 Artenschutz

Innerhalb einer speziellen Artenschutzprüfung des Fachbüros Moritz vom 27.09.2010 wurden im Plangebiet Fortpflanzungs- und Ruhestätten der gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG streng geschützten Fledermausarten Großer Abendsegler und Zwergfledermaus und der gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 bb BNatSchG besonders geschützten Arten (europäische Vogelarten) Haussperling, Mauersegler, Amsel, Kohlmeise und Hausrotschwanz nachgewiesen.

Mit Umsetzung des Vorhabens sind die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BNatSchG berührt. Das Eintreten der Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BNatSchG kann nur durch die Umsetzung entsprechender innerhalb der Artenschutzprüfung aufgeführter Vermeidungsmaßnahmen und Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität i. S. v. § 44 Abs. 5 BNatSchG abgewendet werden.

Im konkreten Fall wird das Anbringen/Integrieren von Fledermausquartieren und Nistkästen am Gebäude festgesetzt, um die Beeinträchtigung der Lebensstätten streng und besonders geschützter Arten durch den Abriss des gesamten Gebäudekomplexes auszugleichen. Dabei sind die im Artenschutzgutachten empfohlenen Fledermausquartiere und Vogelnistmöglichkeiten zu verwenden. Die genaue Lokalisierung der neuen Quartier- und Nistmöglichkeiten ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Weiterhin wird der Erhalt (wo möglich) oder ggf. die Wiederherstellung mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen festgesetzt, um neue Quartier-/Nistmöglichkeiten bzw. Leitli-

nien für Fledermäuse und Vögel zu schaffen. Da das gesamte Plangebiet als Jagdhabitat der genannten Fledermausarten bzw. als Nahrungsgrundlage von Vögeln gegenwärtig genutzt ist, wird auf einheimische Pflanzen zurückgegriffen werden, die nachgewiesenermaßen die Insektenfauna und somit auch nachgeordnete Glieder der Nahrungskette fördern.

Kritisch sind Abbruchmaßnahmen während der Brutphase. Deshalb müssen die Abbruchmaßnahmen in den Wintermonaten, also außerhalb der Brutzeit der Vögel und der Wochenstubenzeit der Fledermäuse, erfolgen, um eine erhöhte Gefährdung der Tiergruppen zu vermeiden. In jedem Fall ist jedoch während der gesamten Bauphase eine ökologische Baubegleitung zur Prüfung auf vorhandene Brut- und Lebensstätten durchzuführen, um eine Störung bzw. Schädigung der Vogel- und Fledermausarten zu vermeiden. Werden Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten von Brutvögeln und Fledermausarten vorgefunden und ist deren Beseitigung unumgänglich, ist eine Befreiung nach § 62 Abs. 1 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Um den Schutz fliegender/jagender Fledermäuse zu gewährleisten, darf die Bauzeit nur am Tage liegen. Um jagende Fledermäuse nicht aus ihren natürlichen Jagdhabitaten abzuziehen, sind große Baustellenbeleuchtungen zu vermeiden. Regelungen dazu werden im Durchführungsvertrag vorgesehen.

4.6 Immissionsschutz

Zur Prüfung und Einschätzung der schalltechnischen Verträglichkeit des Betriebes eines Geschäfts- und Parkhauses wurde eine Schallimmissionsprognose durch den Vorhabenträger beauftragt. In dieser Untersuchung² wurden die durch das Vorhaben ausgelösten Schallemissionen (Ein- und Ausfahrt PKW und Lieferverkehr, Parkverkehr, haustechnische Einrichtungen) anhand der einschlägigen Berechnungsverfahren ermittelt.

Im Ergebnis der Schallimmissionsprognose wurde festgestellt, dass durch den Betrieb des Parkhauses nicht mit einer Überschreitung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm zu rechnen ist. Einzelereignisse, wie sie insbesondere durch den Lieferverkehr verursacht werden können, führen zu kurzzeitigen Geräuschspitzen, welche an der Obergrenze des zulässigen Bereiches liegen. Für die Einhaltung der Immissionsrichtwerte müssen organisatorische Maßnahmen zwingend eingehalten werden. Im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren müssen die Maßnahmen/Auflagen nach Aussage der unteren Immissionsschutzbehörde geregelt werden.

Sofern haustechnische Anlagen auf dem Dach des Gebäudes und somit in einer Höhe von ca. 8,30 m installiert werden, kann man nicht von einer abschirmenden Wirkung der Attika gegenüber den Obergeschossen der umliegenden Bebauung ausgehen. Unter Berücksichtigung der mittleren Entfernung zwischen der potentiellen Technikaufstellfläche und den nächstgelegenen Immissionsorten sowie der an diesen Immissionsorten zu erwartenden Lärmbelastung aus der Nutzung des Parkhauses sind die anteiligen Schallemissionen durch den Betrieb der haustechnischen Anlagen zu begrenzen.

Um die Einhaltung dieser Werte zu sichern, wird die mögliche Aufstellfläche der Haustechnikanlagen/ Kühlaggregate im Bebauungsplan festgesetzt und die Gesamtschalleistung der auf dem Dach befindlichen haustechnischen Anlagen auf 75 dB (A) tags und nachts begrenzt.

² Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH vom 23.04.2010

5. Grünordnung

Die grünordnerischen Festsetzungen wurden auf Grundlage der Freiflächenplanung des Dresdner Landschaftsarchitekturbüros Kretzschmar & Partner erarbeitet. Die grundsätzliche Herangehensweise der Bebauungsplanung in Bezug auf die Grünordnung war es, Konflikte zu vermeiden und Eingriffe zu minimieren. Mit der Planung ergeben sich dennoch Konflikte, insbesondere hinsichtlich der Flächenversiegelung und des Entfernens von Gehölzen. Im Bebauungsplan werden Festlegungen getroffen, die die negativen Auswirkungen der Bebauung auf den Boden, die Regenwasserversickerung und die Vegetation begrenzen.

5.1. Grünordnerisches Konzept

Das Freiraumkonzept hat die Aufwertung der wenigen Freiflächen im Gebiet durch die qualitätsvolle Gestaltung differenzierter Aufenthaltszonen zum Ziel. Als Planungsziele im Bereich Naturschutz und Landschaftspflege sowie Orts- und Landschaftsbild sind zu nennen:

- Begrenzung der Versiegelung und Überbauung auf das unbedingt erforderliche Maß,
- Erhalt von Bäumen, soweit möglich, und Neupflanzung von überwiegend heimischen, standortgerechten Baum- und Straucharten,
- Förderung der Regenwassersammlung und/oder -versickerung durch Schaffung von Rückhalte- und Versickerungsmöglichkeiten,
- Freihalten der Freiflächen von ruhendem Verkehr,
- Begrünung des Parkdecks mittels Pflanzkuben und mittelkronigen Blüthengehölzen,
- Gestaltung eines Stadtplatzes im Haupteingangsbereich an der Ecke Pirnaer Landstraße/Bahnhofstraße mit plastisch gestalteten Pflanz- und Sitzinseln und Cafeterrasse, mit vorhandenem und geplanter Baumgrün als räumliche Fassung,
- Einordnung eines Kinder- und Jugendtreffs als Attraktion im nördlichen Grundstücksbereich mit raumbildenden Baumneupflanzungen entlang der Straße sowie Abschirmung der funktionell notwendigen Fahrerschließung.

5.2. Bewertung des Eingriffs

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Der Verlust geschützter Gehölze ist entsprechend der Gehölzschutzsatzung der Landeshauptstadt Dresden auszugleichen.

Gebäude- und Anlieferflächen machen die Fällung eines großen Teils des Gehölzbestandes erforderlich, der sich aufgrund der derzeit vorhandenen Bebauung und des geringen Anteils an Freiflächen im Zentrum des Plangebietes sowie im nordwestlichen Bereich konzentriert. Die erforderlichen Fällungen und Ersatzpflanzungen wurden im Zuge der Freiflächenplanung bilanziert. Für die notwendigen Baumfällungen wird insgesamt ein Ersatz von 32 Bäumen mit StU 18-20 cm und 12 Bäumen mit StU 20-25 cm erforderlich.

5.3. Ersatzpflanzungen

Der Bestand an Platanen an der Bahnhofstraße wird überwiegend erhalten und rahmt mit seinem lichten Kronendach den zukünftigen Stadtplatz. Zur Realisierung der Einfahrt (Anlieferung) sind zwei Fällungen erforderlich. Sowohl entlang der Rathener Straße einschließlich Anschluss Anlieferungsbereich als auch entlang der Pirnaer Landstraße sind Ergänzungspflanzung mit Japanischem Schnurbaum vorgesehen.

Innerhalb der leicht überhöhten Pflanzinseln auf dem Stadtplatz sind mehrstämmige Kupfer-Felsenbirnen (gesamt 6 Stück) vorgesehen, die mit ihrer Blütenfülle und Herbstfärbung einladend wirken, wobei die Pflanzinseln mit Bodendeckern und Blumenzwiebeln komplettiert werden.

Am geplanten Kinder- und Jugendtreff im nordöstlichen Teil des Plangebietes kann der vorhandene Baumbestand integriert werden, 2 Bäume können dabei umgesetzt werden. Zusätzlich erfolgt dort die Pflanzung einer Gruppe schmalkroniger Scharlach-Ahorn (3 Stück), die als Vertikale das Gebäude kontrastieren und eine leuchtend rote Herbstfärbung ausbilden.

Die geplante Baumreihe (11 Stück) entlang der nördlichen Grundstücksgrenze führt gleichzeitig in den vorhandenen Grünzug im angrenzenden Wohngebiet weiter. Als Baumart wird die Flügelnuss vorgesehen, die entlang des Geh- und Radweges durch ihre interessante Fruchtbildung und Herbstfärbung wirkt und gleichzeitig die in Dresden typische Artenvielfalt von Straßenbäumen bereichert.

Im Bereich des vorhandenen Trafos stehen zwei Bäume auf dem Leitungsbestand, daher wird im Zusammenhang mit den Vorgaben der Versorgungsträger die Fällung mit vorgenommen. Als Ersatz wird der Bestand an Birken am Standort (4 Stück) ergänzt.

Das Parkdach erhält zur Auflockerung 16 Stück Solitärgehölze in großen Pflanzkübeln (Ame-lanchier, Elaeagnus oder Prunus).

Damit werden auf dem Grundstück insgesamt 34 Bäume, 6 Solitärgehölze im Platzbereich und 16 Solitärgehölze auf dem Parkdach neu gepflanzt. Die Pflanzware für die Straßenbäume wird als StU 20/25 cm ausgewiesen, die Solitärgehölze mit 4xv, Breite 150-200 cm, Höhe 250-300 cm.

Durch die Erhöhung der Pflanzqualität gegenüber den Vorgaben der Gehölzschutzsatzung können die beantragten Fällungen mit der Neupflanzung von insgesamt 56 Bäumen und Großgehölzen ausgeglichen werden. Die geplanten Pflanzungen sind stadträumlich wesentlich besser erlebbar und tragen zur Verbesserung des Erscheinungsbildes der angrenzenden Straßenräume bei.

6. Verkehrserschließung

Parallel zur Erarbeitung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde durch das Dresdner Planungsbüro MGP Mund, Gille + Partner die Erschließungskonzeption für das Plangebiet erarbeitet. Neben der verkehrsseitigen Anbindung wurden die Fragen der medientechnischen Erschließung und der Regenwasserbewirtschaftung geklärt.

6.1. Anbindung an das Straßennetz

Das Plangebiet ist innerhalb des südlichen Dresdner Stadtgebietes verkehrsgünstig gelegen und gut an das örtliche Straßennetz angebunden. Durch die direkte Lage an dem Straßenkreuz Pirnaer Landstraße/Bahnhofstraße ist der Standort zügig aus dem umliegenden Gebiet zu erreichen. Die Pirnaer Landstraße stellt eine wichtige Ost-West-Verbindung innerhalb Dresdens dar und ist durch ein relativ hohes Verkehrsaufkommen gekennzeichnet.

Sowohl die Pirnaer Landstraße als auch die südliche Bahnhofstraße liegen im Vorrangnetz für Großraum- und Schwerlasttransporte. Die aus der Umsetzung der Planung resultierenden Mehrbelastungen der beiden Straßen können von diesen aufgenommen werden.

6.2. Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr

Der Standort des geplanten Einkaufszentrums ist gut an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angeschlossen. Im Zuge der Pirnaer Landstraße und Bahnhofstraße verkehren die Buslinien 65 (Blasewitz – Heidenau/Luga) und 88 (Prohlis – Kleinzsachwitz/Fähre) der Dresdner Verkehrsbetriebe (DVB AG).

Die Haltestellen der Linie 65 befinden sich in unmittelbarer Nähe des geplanten Haupteingangs der Passage an der Pirnaer Landstraße. Die Linie 88 hält in der Bahnhofstraße jeweils in der Knotenzufahrt.

Der S-Bahn-Haltepunkt Bahnhof Niedersedlitz liegt knapp 900 m entfernt und ist mit der Buslinie 88 zu erreichen.

6.3. Fußgänger und Radfahrverkehr

Die das Plangebiet umgebenden Straßen Pirnaer Landstraße und Bahnhofstraße verfügen über ausreichend dimensionierte Gehwege, die den Fußgängerverkehr problemlos aufnehmen können. Die Zugänge der Mall münden auf relativ breite öffentliche Wegeflächen.

Entlang der Pirnaer Landstraße wird der gemeinsame Geh- und Radweg beibehalten. Am Haupteingang im Süden wird ein Platzbereich gestaltet, der mit Sitzmöglichkeiten unter Bäumen eine zusätzliche Aufenthaltsqualität erhält. Im Norden des Plangebietes führt ein bestehender Fuß- und Radweg von der Pirnaer Landstraße zur Rathener Straße bzw. ins angrenzende Wohngebiet. Entlang dieser wichtigen Fuß-Radwegeverbindung wird zur Pirnaer Landstraße hin ein Aufenthalts- und Spielbereich sowie zur Rathener Straße hin ein baumbestandener Platzraum entwickelt, um so die Attraktivität dieser öffentlichen Räume zu verbessern.

Der Nachweis der erforderlichen 43 Fahrradabstellplätze (1 Fahrradabstellplatz je 60 - 80 m² Verkaufsnutzfläche) erfolgt in der Nähe der drei Zugänge zur Einkaufspassage auf den privaten Grundstücksflächen. Geschaffen werden im Haupteingangsbereich 20 Fahrradabstellplätze, am Nebenzugang zur Mall 16 Stellplätze und am Jugendtreff 8 Fahrradabstellplätze, d. h. insgesamt 44 Stück.

6.4. Ruhender Verkehr

Im Rahmen der Errichtung der Verkaufsflächen werden gemäß § 49 der Sächsischen Bauordnung und zugehöriger Verwaltungsvorschrift sowie der Stellplatz- und Garagensatzung der Landeshauptstadt Dresden private Stellplätze erforderlich. Diese sollen nicht ebenerdig eingeordnet werden, sondern sie werden in einem Parkdeck über den Verkaufseinrichtungen untergebracht. Hier können insgesamt ca. 170 Stellplätze nachgewiesen werden.

Auf der Nordseite des Gebäudes werden neben der Zu- und Ausfahrt zum Parkdeck gesonderte Stellflächen für Lieferfahrzeuge angelegt bzw. ausgewiesen, um die Belieferung der Läden zu erleichtern, die nicht von den Lieferzufahrten im Gebäude erreichbar sind. Ein Befahren der Fußgängerbereiche durch den Lieferverkehr wird durch gestalterische und verkehrsorganisatorische Maßnahmen ausgeschlossen.

6.5 Zufahrten

Die Pkw-Zufahrt und Ausfahrt zu bzw. vom Parkdeck erfolgt von der Pirnaer Landstraße aus, die Anlieferung erfolgt von der Rathener Straße aus. Im Ergebnis der Vorprüfung des Wettbewerbs zum Neubau des Geschäfts- und Parkhauses gibt es keine Anhaltspunkte für nachhaltige Störungen der Verkehrsabläufe und der Nachbarbebauung infolge des Vorhabens, da hier größtenteils gemischte Baustrukturen anschließen.

6.6. Verkehrsanlagen

Das Vorhaben tangiert und überplant zum Teil vorhandene, gemäß § 6 SächsStrG öffentlich gewidmete Verkehrsflächen. Die baulichen Veränderungen sind nachfolgend dargestellt:

6.6.1 Pirnaer Landstraße

Für die verkehrstechnische Erschließung des Bauvorhabens ist die Zu-/Ausfahrt an der Pirnaer Landstraße insbesondere für den Individualverkehr maßgebend. Der Lieferverkehr nutzt diese Grundstückszu-/ausfahrt nur für das Verlassen des Einkaufszentrums.

Diese Zu-/Ausfahrt ist entsprechend den Nutzungsanforderungen folgend aus dem Fahrverhalten des ausfahrenden Anlieferverkehrs baulich auszubilden. Der ausfahrende Lieferverkehr darf den aus Richtung Bahnhofstraße kommenden Gegenverkehr nicht beeinträchtigen. Der Begegnungsfall PKW/LKW ist mit den im Erschließungsplan dargestellten Ausbaubreiten gewährleistet.

In die Nebenanlagen an der Pirnaer Landstraße wird, ausgenommen der herzustellenden Zu-/Ausfahrt nicht grundlegend eingegriffen. Der vorhandene Bord bleibt bestehen.

Die Oberflächenbefestigung des westlichen Geh-/Radweges wird bis an die vorhandene bzw. neu zu definierende Grundstücksgrenze, welche private und öffentliche Flächen abgrenzt, erneuert. Die Abgrenzung der öffentlichen und privaten Verkehrsfläche ist baulich sichtbar auszubilden.

Die vorhandene Bushaltestelle wird baulich nicht verändert. In Zuge späterer Ausbaumaßnahmen des Knotenpunktes Bahnhofstraße/Pirnaer Landstraße ist die Haltestelle entsprechend der Vorgaben der DVB AG behindertengerecht auszubauen.

6.6.2 Bahnhofstraße

Mit Ausnahme der herzustellenden Grundstückszufahrt Anschluss Rathener Straße erfolgen im öffentlichen Verkehrsraum keine baulichen Eingriffe. Diese Zufahrt dient ausschließlich dem Ver- und Entsorgungsverkehr des Bauvorhabens, einschließlich Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge. Die bauliche Ausbildung wird so vorgenommen, dass der LKW-Verkehr aus Richtung Norden und Süden im Zuge der Bahnhofstraße einfahren kann.

Der durch die Landeshauptstadt Dresden perspektivisch als öffentlich zu sichernde Streifen mit einer Breite von 6,00 m, hinter der jetzigen Grundstücksgrenze, wird entsprechend der Freiflächenplanung befestigt. Die Abgrenzung der öffentlichen und privaten Verkehrsfläche wird ebenfalls baulich sichtbar ausgebildet.

Der vorhandene Baumstreifen wird erhalten, ausgenommen sind erforderliche Baumfällungen zur Herstellung der Grundstückszufahrt für den Lieferverkehr des Einkaufszentrums.

6.6.3 Rathener Straße

Im vorhandenen Zustand hat die Rathener Straße nur einen fußläufigen Anschluss an die Bahnhofstraße, welcher öffentlich gewidmet ist. Diese Verkehrsfläche wird in ihrer Nutzung grundlegend erhalten.

Mit Einordnung eines öffentlichen Geh-/Radweges mit einer Breite von insgesamt 3,50 m wird diese Wegeverbindung zwischen Bahnhofstraße und Rathener Straße aufrechterhalten.

Daneben ordnet sich, abgehend von der neu eingeordneten Zufahrt Bahnhofstraße, eine für den Anlieferverkehr bemessene Verkehrsfläche ein, welche sich in westlicher Richtung als Umfahrung (einschließlich Gebäudeandienung) in Richtung Pirnaer Landstraße fortsetzt.

Die bauliche Begrenzung zwischen Geh-/Radweg und Anlieferzone definiert in diesem Bereich die Grenze zwischen öffentlichen und privaten Flächen.

Diese Verkehrsfläche wird entsprechend der anzunehmenden Frequentierungen pro Tag befestigt:

Verbrauchermarkt	1 bis 2 Sattelzüge mit Anhänger, 2 LKW (<12 m), bis 6 Lieferwagen/Kleintransporter, 1 Entsorgungsfahrzeug
Sonstige Anbieter	1 LKW, 2 bis 3 Lieferwagen/Kleintransporter

6.7. Verkehrsknoten Pirnaer Landstraße/Bahnhofstraße

Der im Lageplan im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit dargestellte Kreisverkehrsplatz wird nach Überprüfung durch das Straßen- und Tiefbauamt als ungeeignet für den Knotenpunkt eingeschätzt, da der Flächenbedarf aufgrund der Klassifizierung der Pirnaer Landstraße und der Bahnhofstraße und den daraus ablesbaren Abbiegevorgängen bedeutend höher ist.

Um sicherzustellen, dass das Vorhaben hinsichtlich der Verkehrsbelange keine Probleme nach sich zieht, wurde ein unterstützendes Verkehrsgutachten beauftragt, welches die Leistungsfähigkeit des Verkehrsknotens Pirnaer Landstraße/Bahnhofstraße für alle Verkehrsrten nachweist.

Zu berücksichtigen sind dabei insbesondere:

- die verkehrssichere Führung des landwärtigen Radverkehrs im Vorbereich des Vorhabens inklusive der Weiterführung im Knotenpunktbereich,
- die vorhandenen Bushaltestellen,
- die geplanten Baumstandorte bzw. Begrünung,
- die Leistungsfähigkeit der Lichtsignalanlage am Knotenpunkt.

7. Medientechnische Erschließung

Im Rahmen der Erschließungsplanung des Büros MGP zur stadttechnischen Anbindung des Vorhabens an die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen wurden bei den Versorgungsträgern Leitungsbestände eingeholt und eine netztechnische Abfrage zur Sicherstellung der erforderlichen versorgungstechnischen Anschlussparameter durchgeführt. Demnach kann das Plangebiet aus dem vorhandenen Leitungs- und Leistungsbestand ausreichend versorgt werden.

7.1. Bedarf

Entsprechend den überschlägigen Bedarfsangaben des Vorhabenträgers erfolgte eine Grundsatzabstimmung mit der DREWAG Stadtwerke GmbH zur möglichen Bereitstellung aus dem Versorgungsnetz.

Der Bedarf an Medien wird wie folgt veranschlagt:

Energieanschlusswert Heizung	268,0 kW
Energieanschlusswert Elektro	493,0 kW
Trinkwasserbedarfsspitze	2,0 l/s
Schmutzwasseranfall	6,5 l/s

Regenwasseranfall im Bereich des Vorhabens:

Art der Fläche	Befestigung	Fläche [m ²]	Abflussbeiwert nach DIN 1986-2 und ATV-DVWK M 153	Abflusswirksame Fläche [m ²]
Versiegelte Gebäudefläche inkl. Parkdeck	Glas, Metall, Beton	6.300	0,9	5.670
Verkehrsflächen	Asphalt	1.560	0,9	1.405
sonstige Verkehrsflächen	großformatiger Plattenbelag mit dichten Fugen Pflaster mit dichten Fugen	3.660	0,8	2.930
sonstige Freianlagen	Wassergebundene Wegedecke	145	0,5	72,5
überwiegend unversiegelte Flächen	Rasen, Pflanzflächen	185	0,1	18,5
Summe		11.850		10.096

7.2 Entwässerung

Schmutzwasser

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem.

Für die Verbringung des Schmutzwassers bestehen seitens der Stadtentwässerung keine Einleitbeschränkungen. Die genauen Anschlusspunkte an das öffentliche Abwassernetz werden mit der fortlaufenden Planung der inneren Erschließung definiert.

Es besteht die Möglichkeit der Einbindung in die entsprechenden Haltungen bzw. in vorhandene Schächte. Bei der Einbindung in vorhandene Anschlusskanäle sind diese vorab mittels einer Kanal-TV-Untersuchung zu überprüfen. Die Anbindepunkte und Revisionsschächte sind im Rahmen der Planung der Anschlusskanäle und Grundstücksentwässerungsanlage durch den Anschlusspflichtigen mit der Stadtentwässerung Dresden (SEDD) abzustimmen.

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

Niederschlagswasser

Öffentliche und private Verkehrsflächen sind getrennt zu entwässern.

Die Ableitung des auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallenden Oberflächenwassers erfolgt über einen neu zu schaffenden Anschluss an den vorhandenen öffentlichen Regenwasserkanal in der Rathener Straße.

Das anfallende Regenwasser darf nicht in den Mischwasserkanal Pirnaer Landstraße eingeleitet werden, sondern muss in den auf dem Flurstück 178 befindlichen öffentlichen Regenwasserkanal DN 1000 verbracht werden.

Die Einleitung von Niederschlagswasser aus dem Plangebiet ist aufgrund des hydraulisch stark ausgelasteten Kanalnetzes auf 10 l/s begrenzt.

Der anstehende Baugrund lässt laut Baugrundgutachten und durchgeführtem Sickertest eine Versickerung von nicht verunreinigtem Regenwasser vor Ort zu. Bei dem für die Versickerung in Frage kommenden anstehenden Bodenhorizont handelt es sich um Talkiese mit einem ermittelten kf-Wert von $7,02 \times 10^{-3}$ m/s.

Der Versiegelungsgrad des künftig bebauten Areals beträgt ca. 85 %. Bei einer Regenspende von $Q_r = 120$ l/s x ha ergibt sich für $T = 15$ min, $n = 1$ und der o. a. abflusswirksamen Fläche von 10.096 m² ein Gesamtabfluss von ca. $Q_r = 121$ l/s.

Unter Berücksichtigung der genehmigungsfähigen Einleitmenge von 10 l/s (Drosselmenge) wurde die vollständige Versickerung des Oberflächenwassers in Füllkörperrigolen geprüft. Unter Beachtung des notwendigen Abstandes der Versickeranlage zum Grundwasseraquifer von mindestens 1,00 m nach ATV 138 ergeben sich folgende Rigolenparameter:

Rigolenlänge: 117 m
Rigolenbreite: 1,60 m
Rigolenhöhe : 1,32 m

Aufgrund der räumlichen Einschränkung zur Unterbringung der Rigole wurde das System Rigofill-inspect der Fränkischen Rohrwerke gewählt. Damit ist eine flexible Anpassung der Einbauorte entsprechend der weiteren Belegung des unterirdischen Bauraumes im Zuge der inneren Erschließung und unter Beachtung der Mindestabstände von Versickerungsanlagen zum Gebäude möglich.

Für den öffentlichen Regenwasserkanal DN 1000 im Flurstück 178 beträgt die Schutzstreifenbreite 6 m. Der auf dem Flurstück 60/1 befindliche Anteil des Schutzstreifens ist dinglich gesichert.

Die in der Rathener Straße befindlichen privaten Entwässerungsanlagen sind im Zuge der Baumaßnahme bis zum Schmutzwasserschacht 36R78 bzw. Regenwasserschacht 36R79 zurückzubauen.

7.3 Trink- und Löschwasserversorgung

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

Die Bereitstellung für den Hausanschlussraum an der zukünftigen privaten Anlieferstraße kann über die dort befindliche Trinkwasserleitung DN 150 GGG erfolgen.

Wird für den Vollsortimeter vom Investor ein separater Anschluss gewünscht, so kann dies auch über die parallel zum öffentlichen Fußweg verlegte TW-Leitung 125 x 11,4 PE erfolgen.

Die Sicherung des Löschwasserbedarfs im Rahmen des Grundschutzes in Höhe von 96 m³/h über 2 Stunden erfolgt über bestehende Hydranten im öffentlichen Trinkwassernetz.

Eine Trinkwasserbereitstellung im Rahmen des Objektschutzes kann aus dem Trinkwassernetz nicht sichergestellt werden. Für eine Sprinkleranlage ist daher ein separater Löschwasserspeicher zu errichten.

7.4 Energieversorgung

Wird durch den Investor auch für die Energieversorgung ein nach Nutzern getrenntes System gewünscht, ist der Vollsortimeter mit einer eigenen Trafostation aus dem MS-Netz von der Pirnaer Landstraße aus zu versorgen.

Der verbleibende Bedarf kann nach Kapazitätsprüfung durch die DREWAG aus der bestehenden Trafostation der DREWAG an der Rathener Straße erfolgen.

Die gegenwärtig in der Rathener Straße liegende MS-Leitung liegt später in der privaten Anlieferstraße und ist deshalb in den geplanten öffentlichen Geh-/Radweg umzuverlegen.

7.5 Wärmeversorgung

Eine eventuelle Gasversorgung kann nach Aussage der DREWAG über die Mitteldruckleitung DN 200 in der Bahnhofstraße erfolgen.

Wird eine Fernwärmeversorgung gewünscht, so ist diese in Abhängigkeit von der benötigten Leistung aus dem vorhandenen Leitungsnetz Rathener Straße 22 realisierbar. Dazu müsste

die Versorgungsleitung 32/110 von der jetzigen Wärmestation (Wohnblock Rathener Straße 22) bis zum geplanten Hausanschlussraum (HAR) an der Anlieferstraße auf DN 50 verstärkt werden.

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

Die auf dem Baugrundstück befindlichen Altanlagen sind im Zuge der Baufeldfreimachung bis an die Grundstücksgrenze zurückzubauen.

7.6 Telekommunikationserschließung

In den an das Bauvorhaben anschließenden Gehwegen befinden sich jeweils Kabel der Deutschen Telekom AG. In den Grundstücken Pirnaer Landstraße 228, 232 und 234 befinden sich noch Anlagen der Telekom in Betrieb. Diese sind vor Rückbau bzw. Bauausführung ordnungsgemäß zu kündigen.

Die genaue Lage des künftigen Hausanschlusses ist im Rahmen der Planung der inneren Erschließung in Abhängigkeit der endgültigen Lage des Hausanschlussraumes mit der Telekom abzustimmen.

7.7 Öffentliche Beleuchtung (ÖB)

Im Bereich des Geh-/Radweges Pirnaer Landstraße befindet sich eine öffentliche Beleuchtungsanlage. Diese ist im Bereich der geplanten Zu-/Ausfahrt entsprechend zu prüfen und ggf. anzupassen.

Anlagenteile der öffentlichen Beleuchtung (2 Leuchtenmaste und eine Kabeltrasse) befinden sich in den Flurstücken 203, 61b und 61k. Diese Anlagenteile sind entsprechend § 126 BauGB zu dulden und nicht zu überbauen.

An der Bahnhofstraße ordnet sich die öffentliche Beleuchtungsanlage an der derzeitigen Gehwegrücklage ein. Mit Herstellung der Grundstückszufahrt für den privaten Anlieferverkehr ist dort ein Leuchtenmast umzusetzen. Daraus folgend ergibt sich eine lichttechnische Überprüfung der Beleuchtungsanlage ab dem Knotenpunkt Bahnhofstraße/Pirnaer Landstraße.

Die Kabeltrasse schwenkt aus dem Gehweg der Bahnhofstraße in das nicht öffentliche Flurstück 211. Diese Kabelanlagen müssen im Bereich der geplanten Einfahrt in die private Anliegerstraße mit ausreichender Überdeckung verlegt sein und sind entsprechend höhenmäßig anzupassen. Im Bereich der Überfahrt ist die Kabelanlage im Schutzrohr zu verlegen. In diesem Zusammenhang erfolgt auch die Umverlegung der ÖB-Trasse aus dem Privatgrundstück in den geplanten öffentlichen Geh-/Radweg.

8. Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte

8.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Nach § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB ist die Gemeinde bei der Bestimmung der Zulässigkeit von Vorhaben nicht an den Festsetzungskatalog des § 9 BauGB sowie an die BauNVO und die PlanzV gebunden. Bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind sowohl der konkrete Investor als auch Art und Umfang des geplanten Vorhabens genau bekannt.

Da im konkreten Fall Flächen außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen sind (§ 12 Abs. 4 BauGB), erfolgen hierfür Festsetzungen gemäß § 9 BauGB.

8.1.1. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum (EKZ) festgesetzt.

Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes Einkaufszentrum ist die Errichtung eines Einkaufszentrums mit einer maximalen Verkaufsfläche von 3.000 m² zulässig, davon maximal 1.500 m² Verkaufsfläche als Lebensmittelvollsortiment. Weiterhin zulässig sind Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe.

Um die für das Vorhaben notwendigen Stellplätze (gemäß VwV zur SächsBO Pkt. 49 und Stellplatz- und Garagensatzung der LH Dresden) unterbringen zu können, werden im Obergeschoss private Stellplätze festgesetzt.

Begründung:

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird das Ziel verfolgt, im wohnnahen Zentrum Pirnaer Landstraße ein Geschäfts- und Parkhaus zu errichten. Neben einer großflächigen Einzelhandelseinrichtung sollen mehrere Fachgeschäfte, Dienstleistungsbereiche und Cafés/Bistros entstehen. Diese Zielstellung entspricht dem Zentrenkonzept der Stadt.

Mit den getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung wird dem Ziel der Nahversorgung der Bevölkerung Rechnung getragen und sichergestellt, dass keine zu großen Verkaufsflächen entstehen.

Zur Verkaufsfläche gehören nach der gängigen Rechtsprechung alle Bereiche, die von Kunden betreten werden können und in denen ihnen die Waren zum Verkauf angeboten werden. Nicht Bestandteil der Verkaufsfläche sind demzufolge Bereiche, die von Kunden nicht betreten werden können, u. a. reine Lagerflächen, Aufenthaltsräume für das Personal und Bereiche zur Vorbereitung der Waren, sofern nicht sichtbar für den Kunden.

Die Mall zur inneren Erschließung des Gebäudes wurde bei den zulässigen Verkaufsflächen nicht berücksichtigt, da sie nicht als Verkaufsfläche genutzt wird.

Die Festsetzungen zu Gastronomie- und Dienstleistungsbetrieben erfolgen, um das Hauptangebot des Einzelhandels zu ergänzen und begleitende Nutzungen zu ermöglichen.

8.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 693 setzt das Maß der baulichen Nutzung durch die maximal überbaubare Grundfläche, die zulässige Gebäudehöhe und die Höhenlage fest. Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird mit maximal 9,0 m über dem Bezugspunkt 118,70 m über NHN festgesetzt. Innerhalb dieses Höhenmaßes ist die Errichtung der vorgesehenen zwei Geschosse des Vorhabens zulässig.

Weiterhin wird bestimmt, dass die maximal festgesetzte Gebäudehöhe durch haustechnische Anlagen und Fahrstuhlüberfahrten um maximal 1,0 m überschritten werden darf.

Begründung:

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind auf wenige, zur Umsetzung des Bebauungskonzeptes erforderliche Aussagen beschränkt.

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus dem Entwicklungspotenzial des Wohnnahen Zentrums Pirnaer Landstraße entsprechend dem Einzelhandelskonzept der Stadt Dresden sowie dem konkreten geplanten Vorhaben des Vorhabenträgers. Das Vorhaben wurde auf Grundlage des Siegerentwurfs des Architektenwettbewerbes, der im Vorfeld der Planung im II. Quartal 2009 durchgeführt wurde, entwickelt.

Mit der Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe wird die vorgesehene zweigeschossige Bebauung ermöglicht und gesichert, dass das neue Gebäude sich trotz seiner flächenhaften Größe in das Straßenbild einfügt. Mit der zulässigen Überschreitung der Gebäudehöhe um maximal 1,0 m durch haustechnische Anlagen wird den technischen Anforderungen Rechnung getragen, ohne dass sich hieraus störende Gebäudeüberhöhungen ergeben können. Technische Aufbauten müssen zudem um mindestens 2,0 m von der Attika zurücktreten. Hierdurch soll gesichert werden, dass das optische Erscheinungsbild der klaren Bauform nicht durch technische Anlagen überprägt wird.

8.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im Bebauungsplan wird die künftige Lage des geplanten Gebäudes auf dem Baugrundstück durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Mit dieser zeichnerischen Festsetzung lässt sich die beabsichtigte städtebauliche Struktur in ausreichendem Maße umsetzen.

Weiterhin wird textlich festgesetzt, dass innerhalb des Sondergebietes die Errichtung eines Gebäudes mit einer Länge bis zu 120 m zulässig ist.

Begründung:

Das Geschäfts- und Parkhaus stellt sich im Ergebnis des o. g. Architektenwettbewerbes als prägnanter Architektursolitär am Kreuzungspunkt Pirnaer Landstraße/Bahnhofstraße dar. Mit der im Wettbewerb prämierten Bauform soll ein besonderer Ort der Versorgung geschaffen werden, der als verträglich mit der umgebenden Bebauung eingestuft wird. Die geplante elliptische Großform des Vorhabens mildert durch die optische Verkürzung die Dimension des Baukörpers und wird mit der Festsetzung der Baugrenzen im Bebauungsplan nachvollzogen. Da geplant ist, ein Gebäude von mehr als 50 m Länge zu errichten, wird die abweichende Bauweise entsprechend der textlichen Festsetzung so definiert, dass ein Gebäude mit einer Länge von maximal 120 m zulässig ist.

8.1.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Im nördlichen Grundstücksbereich wird eine Nebenanlage N1 mit der Zweckbestimmung Aufenthalts- und Spielbereich zeichnerisch festgesetzt. Sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Errichtung von Haustechnikanlagen in Form von Kühlaggregaten auf dem Dach des Gebäudes ist nur innerhalb eines in der Planzeichnung mit N2 gekennzeichneten Bereiches zulässig.

Die eingeschränkte Zulässigkeit von Stellplätzen wird textlich festgesetzt. Es sind maximal 170 Stellplätze im Obergeschoss des geplanten Gebäudes einzuordnen. Die Errichtung von PKW-Stellplätzen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist nicht zulässig.

Begründung:

Mit den Festsetzungen zu Nebenanlagen und Stellplätzen wird die Gebäude- und Freiflächenplanung für das Vorhaben planungsrechtlich nachvollzogen.

Die geplante Einordnung eines Kinder- und Jugendtreffs mit Skaterpool, Action-Band oder ähnlichem als Attraktion im nördlichen Grundstücksbereich wird durch die Festsetzung als Nebenanlage mit der Zweckbestimmung Aufenthalts- und Spielbereich gesichert. Weitere Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO werden zum Schutz der wenigen Freiflächen im Gebiet außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen.

Die Errichtung von Kühlaggregaten oder ähnlichen haustechnischen Anlagen auf dem Dach des Gebäudes ist nach derzeitigem Planungsstand nicht vorgesehen. Sofern die Einordnung solcher Anlagen auf dem Dach doch erforderlich sein sollte, wurde hierfür ein Bereich im Zentrum der Stellplatzanlage definiert, der den erforderlichen Abstand von der umgebenden Bebauung sichert.

Die für das geplante Einkaufszentrum erforderlichen privaten Stellplätze (maximal 170) sollen gemäß textlicher Festsetzung in einem Parkdeck über den Verkaufseinrichtungen untergebracht werden. Zum Schutz der wenigen Freiflächen im Gebiet wird zudem festgesetzt, dass Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig sind.

8.1.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11, § 12 Abs. 3 BauGB)

Die vorhandenen und geplanten öffentlichen Verkehrsflächen sowie die privaten Verkehrsflächen und die Ein- und Ausfahrten werden zeichnerisch festgesetzt. Weiterhin werden der vorhandene Weg im Norden des Plangebietes sowie die umzugestaltende Rathener Straße an der südwestlichen Plangebietsgrenze als Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt.

Begründung:

Mit den Festsetzungen wird das im Erschließungsplan aufgezeigte Konzept der verkehrlichen Erschließung planungsrechtlich gesichert.

Der Geltungsbereich bezieht im Osten den vorhandenen Geh- und Radweg entlang der Pirnaer Landstraße und im Süden den Gehweg an der Bahnhofstraße ein. Diese werden ebenso wie der für einen späteren Straßenausbau vorgehaltene 6 m breite Streifen nördlich der Bahnhofstraße als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Die Oberflächen dieser öffentlichen Verkehrsflächen sind ebenso wie die künftigen privaten Flächen durch den Vorhabenträger entsprechend der Freiflächenplanung zu befestigen. Die Abgrenzung der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen ist baulich sichtbar auszubilden. Mit der Einordnung eines öffentlichen Geh-/Radweges mit einer Breite von 3,50 m am südwestlichen Rand des Plangebietes wird die Wegeverbindung zwischen Bahnhofstraße und Rathener Straße aufrechterhalten. Daneben ordnet sich eine für den Anlieferverkehr bemessene private Verkehrsfläche ein, welche sich in östlicher Richtung als Umfahrung in Richtung Pirnaer Landstraße fortsetzt.

Der vorhandene Weg in Verlängerung der Ludwig-Kugelmann-Straße verbindet die Pirnaer Landstraße mit dem an das Plangebiet angrenzenden Wohngebiet an der Rathener Straße und wird durch die Festsetzung als Fuß- und Radweg planungsrechtlich gesichert.

8.1.6 Festsetzungen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Der Bebauungsplan setzt fest, dass das auf den befestigten Flächen des Plangebietes anfallende unbelastete Niederschlagswasser gedrosselt in den auf dem Flurstück 178 befindlichen öffentlichen Regenwasserkanal abzuleiten ist. Die Einleitmenge für das Niederschlagswasser ist auf 10 l/s zu begrenzen. Darüber hinaus anfallendes Wasser ist über Rigoanlagen im Plangebiet zu verbringen.

Begründung:

Aufgrund des hydraulisch stark ausgelasteten Kanalnetzes ist die Einleitung von Niederschlagswasser aus dem Plangebiet auf 10 l/s begrenzt und kann daher nur gedrosselt in den öffentlichen Regenwasserkanal auf dem Flurstück 178 eingeleitet werden.

Anhand der durchgeführten Baugrunduntersuchungen einschließlich Sickertest wurde festgestellt, dass der anstehende Baugrund eine Versickerung von nicht verunreinigtem Regenwasser vor Ort zulässt.

Unter Berücksichtigung der genehmigungsfähigen Einleitmenge von 10 l/s (Drosselmenge) wurde im Rahmen der Erschließungskonzeption die vollständige Versickerung des Oberflächenwassers in Füllkörperrigolen konzipiert. Dementsprechend wird im Bebauungsplan textlich festgesetzt, dass über die zulässige Einleitmenge hinaus anfallendes Wasser über Rigoanlagen im Plangebiet zu verbringen ist.

Im Zuge der Entwurfs- bzw. Ausführungsplanung wird die Versickerungsanlage in ihrer Lage und Dimension abschließend festgelegt.

8.1.7 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Der Bebauungsplan setzt im nordwestlichen Bereich des Plangebietes eine Fläche für Versorgungsanlagen fest.

Begründung:

Mit der zeichnerischen Festsetzung einer Versorgungsanlage mit der entsprechenden Zweckbestimmung wird der Standort der bestehenden Trafostation der DREWAG an der Rathener Straße planungsrechtlich gesichert.

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

Der Bebauungsplan setzt im Bereich des Flurstücks 178 ein Leitungsrecht zugunsten der Stadtentwässerung Dresden zeichnerisch fest. Weiterhin wird die Zufahrt zur vorhandenen Trafostation in der Grünfläche im nordwestlichen Teil des Plangebietes mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der DREWAG Stadtwerke GmbH gesichert.

Begründung:

Im Flurstück 178 befindet sich ein öffentlicher Regenwasserkanal in unmittelbarer Nähe der Grundstücksgrenze zum Flurstück 60/1, der durch die Festsetzung des Leitungsrechts zugunsten der Stadtentwässerung planungsrechtlich gesichert wird. Die Schutzstreifenbreite für diesen Kanal beträgt 6 m. Der im Vorhabenplangebiet auf dem Flurstück 60/1 befindliche Anteil des Schutzstreifens ist dinglich gesichert.

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

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Schallimmissionen. Die Errichtung von Haustechnikanlagen auf dem Dach des Gebäudes ist nur innerhalb des in der Planzeichnung mit N2 gekennzeichneten Bereiches zulässig. Hiervon ausgenommen sind Anlagen zur Entrauchung im Brandfall sowie Fahrstuhlüberfahrten.

Der Gesamtschalleistungspegel der haustechnischen Anlagen darf gemäß textlicher Festsetzung einen Wert $L_{wa} = 75$ dB (A) nicht überschreiten.

Begründung:

Zur Prüfung und Einschätzung der schalltechnischen Verträglichkeit des Vorhabens, insbesondere mit der umgebenden Wohnbebauung, wurde durch das Büro Genest und Partner eine „Schallimmissionsprognose zur Errichtung eines Geschäfts- und Parkhauses an der Pirnaer Landstraße in Dresden“ erarbeitet. Es wurden die durch die verschiedenen Vorgänge (Ein- und Ausfahrt PKW und Lieferverkehr, Parkverkehr, haustechnische Einrichtungen) verursachten Schallemissionen anhand der einschlägigen Berechnungsverfahren ermittelt und die hierdurch verursachten Immissionsanteile durch Ausbreitungsrechnungen nach DIN ISO 9613, Teil 2 an insgesamt vier im Umfeld des Einkaufszentrums gelegenen Immissionsorten berechnet.

Die Schallimmissionsprognose kommt zu dem Ergebnis, dass durch den Betrieb des Geschäfts- und Parkhauses nicht mit einer Überschreitung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm zu rechnen ist, sofern die Schalleistung der auf dem Dach befindlichen haustechnischen Anlagen auf 75 dB (A) begrenzt wird. Diese Begrenzung der Schalleistung erfolgt planungsrechtlich als textliche Festsetzung im Rechtsplan. Die Einhaltung dieser Werte ist vom Vorhabenträger nachzuweisen.

Um den erforderlichen Schallschutz für die umgebende Bebauung zu sichern, wird weiterhin festgesetzt, dass die Errichtung von Haustechnikanlagen/ Kühlaggregaten auf dem Dach des Gebäudes nur innerhalb des in der Planzeichnung mit N2 gekennzeichneten Bereiches zulässig ist.

8.2 Grünordnerische Festsetzungen

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

Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Grünanlage werden an der nördlichen und westlichen Plangebietsgrenze festgesetzt.

Begründung:

Durch die Festsetzung der Grünflächen am nördlichen und westlichen Rand des Plangebietes sollen eine städtebauliche Abrundung des Standortes und ein harmonischer Übergang zur Umgebungsbebauung erreicht werden.

Die sich in öffentlicher Verwaltung befindlichen Grünflächen (Flurstück 178 und T. v. 177/1) werden durch ergänzende Baumpflanzungen entlang des Fuß- und Radweges an der nördlichen Plangebietsgrenze und im Umfeld der Trafostation im Zuge der Umsetzung des Vorhabens aufgewertet. Die Grünflächen sollen als Grünanlagen weiterhin öffentlich nutzbar sein. Dementsprechend erfolgt hier eine Festsetzung als öffentliche Grünflächen.

8.2.2 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Der Bebauungsplan enthält eine artenschutzrechtliche Festsetzung bezüglich des Anbringens von Fledermausquartieren und Nistkästen am Gebäude. Es sind mindestens 10 Nistmöglichkeiten für Brutvögel und 10 Fledermausersatzquartiere dauerhaft und fachgerecht anzubringen.

Begründung:

Innerhalb einer speziellen Artenschutzprüfung des Fachbüros Moritz vom 27.09.2010 wurden im Plangebiet Fortpflanzungs- und Ruhestätten der streng geschützten Fledermausarten Großer Abendsegler und Zwergfledermaus und der besonders geschützten europäischen Vogelarten Haussperling, Mauersegler, Amsel, Kohlmeise und Hausrotschwanz nachgewiesen. Damit sind die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BNatSchG berührt. Das Eintreten der Verbote kann nur durch die Umsetzung entsprechender Vermeidungsmaßnahmen abgewendet werden. Im konkreten Fall wird das Anbringen/Integrieren von Fledermausquartieren und Nistkästen am Gebäude festgesetzt, um die Beeinträchtigung der Lebensstätten streng und besonders geschützter Arten durch den Abriss des gesamten Gebäudekomplexes auszugleichen. Dabei sind die im Artenschutzgutachten empfohlenen Fledermausquartiere und Vogelnistmöglichkeiten zu verwenden. Die genaue Lokalisierung der neuen Quartier- und Nistmöglichkeiten ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

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

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zum Erhalt von Einzelbäumen entlang der Bahnhofstraße und Pirnaer Landstraße sowie in den Grünflächen am nördlichen und westlichen Rand des Plangebietes. Er enthält zudem Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen. Die Anpflanzungsfestsetzung enthält Angaben zu verwendender Arten sowie zu Qualität und Quantität des Pflanzmaterials.

Begründung:

Bäume und Sträucher stellen wesentliche und prägende Elemente des Ortsbildes dar. Der vorhandene Bewuchs ist aus ökologischen und auch städtebaulichen Gründen bedeutsam. Die Umsetzung des Vorhabens macht jedoch die Fällung eines erheblichen Teils des Gehölzbestandes erforderlich.

Die Festsetzungen zur Erhaltung des Gehölzbestandes entlang der Erschließungsstraßen und in den Randbereichen des Plangebietes haben vorrangig das Ziel, die Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren und die Artenvielfalt im Gebiet zu erhalten.

Die vorhandenen Straßenbäume tragen zur Begrünung des Plangebietes bei und bewirken darüber hinaus eine Verbesserung des Ortsbildes sowie der kleinklimatischen Verhältnisse. Sie sollen daher erhalten und durch Anpflanzungen in den festgesetzten Bereichen ergänzt werden. Die Pflanzgebote betreffen Baumpflanzungen entlang der Pirnaer Landstraße, entlang des nördlichen Fuß- und Radweges, entlang der Anlieferzone auf der Westseite des Gebäudes, am Haupteingang der Einkaufspassage und am geplanten Jugendtreff sowie die Begrünung des Parkdecks. Die festgesetzten Arten sichern eine Bepflanzung mit geeigneten Gehölzen, die im Sinne des Arten- und Biotopschutzes ökologisch wertvoll sind.

8.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan trifft bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Fassaden- und Dachgestaltung sowie zu den Einfriedungen und Werbeanlagen.

Die Festsetzungen ermöglichen die Umsetzung der vom Vorhabenträger beabsichtigten Bebauung. Da der Vorhabenplan Bestandteil der Satzung wird, sind weitergehende bauordnungsrechtliche Festsetzungen nicht erforderlich.

Die Fassaden- und Dachgestaltung wird im Vorhabenplan, der Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist, fixiert. Grelles Weiß als Fassadenfarbe und reflektierende, glänzende Oberflächen werden gemäß textlicher Festsetzung ausgeschlossen.

Diese Festsetzung soll verhindern, dass stark reflektierende Fassadenteile Verwendung finden, die sich störend auf das Ortsbild oder die Verkehrssicherheit auswirken würden. Das Vorhaben sieht diese Gestaltung nicht vor.

Entsprechend der Gebäudeplanung wird festgesetzt, dass der obere Gebäudeabschluss als um die Stellplatzanlage umlaufendes flaches Dach auszubilden ist. Dachbegrünungen und die Nutzung der Dachflächen für solarenergetische Anlagen sind zulässig. Einfriedungen werden aufgrund der Art des Vorhabens generell ausgeschlossen.

Werbeanlagen sind bei Einkaufs- und Versorgungseinrichtungen erforderlich und üblich. Um sicherzustellen, dass sie sich im erforderlichen Umfang in das Ortsbild einfügen und nicht störend in Erscheinung treten, wird festgesetzt, dass Werbeanlagen an dem Gebäude nur in dem umlaufenden horizontalen Band zwischen EG und OG sowie im Hauptzugangsbereich zulässig sind. Sie sind so auszuführen, dass sie als integrierter Bestandteil der Fassade wirken. Reflektierende Beleuchtungen, Schwell- oder Wechsellicht sowie Lichtwerbung mit greller Farbgebung (Neonfarben) sind nicht zulässig.

Die Festsetzungen zu den Werbeanlagen dienen dem Ziel, störende Auswirkungen der Werbeanlagen auf die Architektur des Gebäudes sowie auf die städtebauliche Situation auszuschließen. Die Werbeanlagen sollen präsent sein, jedoch nicht bezugslos oder gar ortsbildprägend erscheinen.

8.4 Hinweise

Altlasten/Abfall

Auf Grund der Vornutzung des Plangebietes wurden keine Flächen ermittelt, die mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, sie können aber nicht vollständig ausgeschlossen werden. Zur Sicherung der geordneten Entsorgung kontaminierter Aushubmaterialien wird ein entsprechender textlicher Hinweis aufgenommen.

Für den archivierten Altstandort AKZ 62/219559 (Pirnaer Landstraße 232) erfolgt ein textlicher Hinweis bezüglich der Anforderungen des Kreislaufwirtschafts-/Abfallgesetzes bei Gebäudeabbrüchen.

Bodenschutz

Der Bebauungsplan enthält einen textlichen Hinweis auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden. Zum Schutz des Bodens soll der bei der Bebauung anfallende unkontaminierte Bodenaushub getrennt und wiederverwendet werden.

Bodenfunde

Werden während der Bauarbeiten archäologische Funde und Befunde angetroffen, ist dies gemäß § 20 SächsDSchG unverzüglich dem Landesamt für Archäologie mitzuteilen. Ein entsprechender textlicher Hinweis ist im Bebauungsplan enthalten.

Gehölzschutz

Gehölzbestände sind über die gesamte Bauzeit entsprechend DIN 18920 zu schützen. Für die Beseitigung von Gehölzen, die gemäß Gehölzschutzsatzung der Landeshauptstadt Dresden geschützt sind, ist beim Umweltamt ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung (Fällantrag) zu stellen.

Kampfmittelbelastung

Der Bebauungsplan enthält weiterhin einen textlichen Hinweis bezüglich des erforderlichen Antrages zur Kampfmittelsuche, da eine Kampfmittelbelastung im Gebiet nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden kann.

Niederschlagswasser

Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung nach § 91 SächsWG. Ein entsprechender textlicher Hinweis ist im Bebauungsplan enthalten.

9. Flächenbilanz

Bestand

Die Ausgangssituation im Bebauungsplangebiet stellt sich folgendermaßen dar:

Fläche des räumlichen Geltungsbereiches	13.350 m ²	100,0 %
davon		
Gebäude, Baracken, Nebengelass	2.475 m ²	18,5 %
öffentliche Verkehrsflächen	2.320 m ²	17,4 %
sonstige versiegelte Flächen	3.960 m ²	29,7 %
teilversiegelte Flächen	1.045 m ²	7,8 %
öffentliche Grünflächen	1.600 m ²	12,0 %
sonstige Grün- und Freiflächen	1.950 m ²	14,6 %

Planung

Mit Umsetzung der Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Fläche des räumlichen Geltungsbereiches	13.350 m ²	100,0 %
davon		
Gebäude (Geschäfts- und Parkhaus)	6.300 m ²	47,2 %
öffentliche Verkehrsflächen (inkl. Vorhaltefläche)	2.465 m ²	18,4 %
private Wege, Platzflächen, Zufahrten	2.940 m ²	22,0 %
teilversiegelte Wegeflächen	145 m ²	1,1 %
öffentliche Grünflächen	1.315 m ²	9,9 %
private Freiflächen	185 m ²	1,4 %

10. Plandurchführung

10.1. Bodenordnung

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs sind überwiegend in privatem Besitz. Teilflächen des Plangebietes (die Grünflächen am nördlichen Rand des Plangebietes sowie die innerhalb des Geltungsbereichs liegenden öffentlichen Verkehrsflächen) sind im Eigentum der Landeshauptstadt Dresden.

Die Verfügbarkeit der Bauflächen durch den Vorhabenträger ist gesichert. Sofern Bodenordnungsmaßnahmen erforderlich sind, werden diese durch den Vorhabenträger veranlasst.

Für die auf privaten Flächen des Vorhabenträgers gelegenen Vorhalteflächen für einen künftigen Straßenausbau der Bahnhofstraße und der Pirnaer Landstraße (Teile der Flurstücke 203, 211, 232 und 234, siehe Anlage 1) ist die Übertragung an die Landeshauptstadt Dresden vorgesehen.

Die für die Anlieferung bzw. Zu- und Ausfahrt Parkdeck benötigte Fläche nördlich des geplanten Einkaufszentrums befindet sich teilweise im Bereich der städtischen Flurstücke 178 und 177/1. Die Übertragung dieser Fläche an den Vorhabenträger ist in Vorbereitung.

10.2. Städtebaulicher Vertrag / Durchführungsvertrag

Mit dem städtebaulichen Vorvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan vom 30.10.2009/05.12.2009 hat sich der Vorhabenträger Florana Grundstücksverwaltungs- und Immobilienverwertung KG Projektentwicklung für Handel und Gewerbe, Brauhausgasse 8, 99423 Weimar bereit erklärt, die im Zusammenhang mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu erbringenden Leistungen durchzuführen und entsprechende fachlich geeignete Planungsbüros zu beauftragen.

Zur Realisierung des Vorhabens wird ein Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Landeshauptstadt Dresden abgeschlossen. Dieser ist Bestandteil der Satzung. Im Durchführungsvertrag werden sämtliche Regelungen zur konkreten Umsetzung des Vorhabens und insbesondere die Durchführungsfristen festgeschrieben.

11. Anlagen

Anlage 1 Plan Eigentumsverhältnisse M 1 : 1000

12. Quellen / Gutachten

hsv Architekten

Entwurfsplanung Geschäfts- und Parkhaus Pirnaer Landstraße 228-238
Braunschweig, Juni 2009, letzte Überarbeitung im Juni 2010

Mund, Gille + Partner

Erschließungskonzeption zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 693
Dresden, Oktober 2010

Kretzschmar & Partner

Freiflächenkonzept und Gehölzplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 693
Dresden, Oktober 2010

BBE Handelsberatung

Verträglichkeitsanalyse zur Ansiedlung einer Einkaufspassage in der Pirnaer Landstraße
228-238 in Dresden
Erfurt, 26.03.2010

Genest und Partner

Gutachten Nr. 030B5 G „Schallimmissionsprognose zum Neubau Geschäftshaus mit Park-
deck Pirnaer Landstraße 228-238 in Dresden“
Dresden, 23.04.2010 und Ergänzung vom 25.10.2010

Baugrund Sachsen

Baugrundgutachten Nr. 300110 „Neubau FORUM Großschachwitz“
Dresden, 24.03.2010

Corall Ingenieure GmbH

Brandschutzkonzept zum Bauvorhaben
Neubau Park- und Geschäftshaus Pirnaer Landstraße in Dresden
Hamburg/Rostock, 22.04.2010

Fachbüro Moritz

Artenschutzprüfung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 693
Dresden, 27.09.2010