

## **Vorbemerkung**

*Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften hat am 15. Mai 2019 nach § 2 Abs. 1 BauGB mit Beschluss-Nr. V2893/19 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.*

*Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgte in der Zeit vom 10. August bis einschließlich 11. September 2020 die öffentliche Auslegung des Entwurfes. Aufgrund von eingegangenen Stellungnahmen wurde der Bebauungsplan in modifizierter Form vom 30. November 2020 bis einschließlich 8. Januar 2021 erneut öffentlich ausgelegt.*

*Die vorliegende Abwägung bezieht sich somit auf die abwägungsrelevanten Einwendungen, Anregungen und Hinweise aus der öffentlichen Auslegung (gekennzeichnet mit „O“) und der erneuten öffentlichen Auslegung (gekennzeichnet mit „EO“).*

*Aus der Abwägung geht durch die Formulierung „Der Stellungnahme wurde gefolgt.“ hervor, dass bestimmte, zum Entwurf vorgebrachte Anregungen bei der erneuten Offenlage bereits Berücksichtigung fanden.*

## **Gliederung**

1. Geltungsbereich
2. Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung
3. Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte
4. Nachrichtliche Übernahmen
5. Kennzeichnungen
6. Hinweise

### **1. Geltungsbereich**

#### Vorgetragene Inhalte

- (1) Ein Träger öffentlicher Belange (EO) wies darauf hin, dass ein Flurstück in der Begründung zum Bebauungsplan vergessen worden sei.
- (2) Das Amt für Geodaten und Kataster (O) wies auf einige Unkorrektheiten bei der Aufzählung von Flurstücken hin.

#### Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

- Der Hinweis (1) geht ins Leere.

Das Flurstück 458/2 der Gemarkung Dresden-Altstadt II ist in der Begründung unter Punkt 1 (Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse) aufgeführt.

- Dem Hinweis (2) wurde gefolgt.

## **Anlage 1 zur Vorlage - öffentlich -**

## **Abwägung**

Fassung vom Januar 2021

Seite 2 von 14

Die in der Begründung enthaltene Aufzählung der im räumlichen Geltungsbereich gelegenen Flurstücke wurde an zwischenzeitlich vollzogene Verschmelzungen von mehreren Flurstücken zu jeweils einem angepasst. Maßgeblich bleibt nach wie vor die dem Beschluss zugrundeliegende Planunterlage.

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

### Vorgetragene Inhalte

In sonst für Bebauungsplanverfahren durchaus gängiger Praxis werden durch Träger öffentlicher Belange eine Vielzahl von Forderungen erhoben, Anregungen vorgetragen und Hinweise gegeben.

- Erhalt von Straßenbäumen sowie Straßenbegleitgrün
- Zulässigkeit von Zufahrten nur außerhalb der Baumstandorte
- Festsetzung weiterer Baumstandorte (51 Ersatzpflanzungen)
- Erhalt des vorhandenen Wertstoffcontainerstandortes und Festsetzung eines weiteren
- Zustand und Kapazitäten der einzelnen Medien
- Prüfung der Option für eine Querung des westlichen Gleisvorfeldes des Dresdner Hauptbahnhofs zur Routenführung des Radverkehrskonzeptes zwischen Plauen und dem Stadtzentrum
- Ausführungen zur öffentlichen Beleuchtung
- Berücksichtigung laufender Straßenplanungen, vor allem des Vorhabens „Stadtbahn 2020, Teilabschnitt 1.2 - Nossener Brücke/Nürnberger Straße (Baustelleneinrichtungsflächen ca. 2023 bis 2030)
- Berücksichtigung angrenzender Eisenbahnbetriebsanlagen, die Bestandsschutz genießen und nicht gefährdet werden dürfen
- Hinweis auf Emissionen durch Eisenbahnbetrieb, aus denen keine Nachrüstung von Lärmschutzmaßnahmen abgeleitet werden kann
- Berücksichtigung von Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs

Durch die untere Forstbehörde wurde darauf hingewiesen, dass sich die Zulässigkeit von Vorhaben nicht nach § 34 BauGB regelt, da es sich bei Waldflächen immer um Außenbereiche nach § 35 BauGB handelt.

### Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.

Das Plangebiet stellt sich als im Zusammenhang bebauter Ortsteil dar. Es entspricht hinsichtlich der Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der auf Grund des § 9a BauGB erlassenen Verordnung bezeichnet sind, nämlich einem Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO. Ziel des Bebauungsplanes ist es, diesen historisch gewachsenen gewerblichen Standort zu stärken sowie Umwandlungsprozesse hinsichtlich der in Gewerbegebieten nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Bordelle und bordellartigen Betriebe sowie der nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten zu verhindern.

## **Anlage 1 zur Vorlage - öffentlich -**

## **Abwägung**

Fassung vom Januar 2021

Seite 3 von 14

Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes im nicht beplanten Innenbereich wird der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert, sodass sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB regelt. Die von den Trägern öffentlicher Belange vorgetragene Sachverhalte sind, soweit § 34 BauGB oder anderes Fachrecht hierfür eine Ermächtigungsgrundlage darstellt, zu berücksichtigen, so zum Beispiel der Nachweis der gesicherten stadttechnischen Erschließung, die Genehmigung neuer Grundstückszufahrten unter Beachtung von Straßenbäumen und öffentlicher Beleuchtung, die Wahrung gesunder Arbeitsverhältnisse unter Berücksichtigung der Vorprägung des Gebietes durch die unmittelbar angrenzenden Eisenbahnbetriebsanlagen.

Darüberhinausgehende Forderungen, wie zum Beispiel die Prüfung der Option für eine Querung des westlichen Gleisvorfeldes des Dresdner Hauptbahnhofs zur Routenführung des Radverkehrskonzeptes zwischen Plauen und dem Stadtzentrum, kann der Bebauungsplan nicht leisten, da weder Baurechte geschaffen noch öffentliche Verkehrsanlagen neu geplant werden.

Der vorgetragene Auffassung, dass es sich bei Waldflächen immer um Außenbereiche handelt, muss ausdrücklich widersprochen werden. Abgesehen davon, dass es sich entsprechend der Feststellung der oberen Forstbehörde nicht um Wald handelt, wurde für das hier in Rede stehende Areal nördlich der Nossener Brücke durch das Sächsische Obergericht geurteilt, dass „aufgrund der örtlichen Verhältnisse vielmehr bei wertender Betrachtungsweise davon auszugehen ist, dass die unbebaute Fläche jedenfalls straßenbegleitend zur Budapester Straße hin den Eindruck der Zusammengehörigkeit mit der vorhandenen Bebauung vermittelt und damit am Bebauungszusammenhang teilnimmt.“

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes

### **3. Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte**

#### *- Genehmigungsrechtliche Situation*

#### Vorgetragene Inhalte

In Stellungnahmen einer Anwaltskanzlei wurde im Auftrag derer Mandantinnen weitestgehend gleichlautend zum Entwurf (O) und zum geänderten Entwurf (EO) die genehmigungsrechtliche Situation für das Grundstück Feldschlößchenstraße 3 geschildert. Außerdem wurden das Plangebiet beschrieben und der zeitliche Ablauf des Planverfahrens wiedergegeben.

#### Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

- Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die geschilderte genehmigungsrechtliche Situation wurde von der Verwaltung im entsprechenden Verfahren gewürdigt. Da der beantragten Nutzungsänderung von Büroräumen in ein Domina-Studio nicht zugestimmt und dem Widerspruch nicht abgeholfen werden konnte, ist der Vorgang noch anhängig. Er befindet sich bei der oberen Bauaufsichtsbehörde, der Landesdirektion Sachsen, zur Entscheidung.

## **Anlage 1 zur Vorlage - öffentlich -**

## **Abwägung**

Fassung vom Januar 2021

Seite 4 von 14

Bei der Beschreibung des Plangebietes wird zu Teilen auf die dem Bebauungsplan zugehörige Begründung zurückgegriffen. Die aufgeführten Zeiträume des Aufstellungsbeschlusses, der öffentlichen Auslegung des Entwurfes bzw. des geänderten Entwurfes entsprechen den im Amtsblatt bekanntgemachten Daten.

### *- Ausschluss von Nutzungen*

#### Vorgetragene Inhalte

In Stellungnahmen einer Anwaltskanzlei wurden im Auftrag derer Mandantinnen weitestgehend gleichlautend zum Entwurf (O) und zum geänderten Entwurf (EO) Einwände gegen den Ausschluss eines Domina-Studios erhoben. Es würde sich gerade nicht um ein Bordell handeln, da es keine sexuellen Kontakte gäbe, die Dominas bekleidet seien und kein Körperkontakt mit den Kunden stattfände.

#### Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

- Den Einwendungen wird nicht gefolgt.

Der Begriff „Domina“ wird landläufig als Dienstleisterin beschrieben, die Kunden (sexuelle) Befriedigung verschafft, in dem dieser Lust an der Unterwerfung empfindet.

Wikipedia führt hierzu entsprechend aus: „Als Domina wird eine Frau bezeichnet, die gegen Entgelt sadistische und/oder dominante Praktiken anbietet. Laut Prostitutionsgesetz gilt die Tätigkeit von Dominas als Sexarbeit, weil sie zwar in der Regel keinen Geschlechtsverkehr mit ihren Kunden praktizieren, aber eine sexuelle Dienstleistung anbieten.“

Der Begriff Domina bezieht sich ausschließlich auf Frauen, die ihre Dienste kommerziell anbieten, auch unterstehen sie in Deutschland dem Gesetz zum Schutz von in der Prostitution tätigen Personen (Prostituiertenschutzgesetz - ProstSchG), damit ist die Zahlung nach erbrachter Leistung einklagbar.

Die Rollenspiele drehen sich in der Regel darum, dass die Kunden sexuelle Fantasien ausleben, die mit Unterwerfung zu tun haben, wobei sich der Kunde der Domina unterordnet. Diese Unterordnung wird in der Regel auch mit Schmerzen verbunden sein, die der Kunde sich von der Domina zufügen lässt.

Insoweit ist der Aussage zuzustimmen, wonach es sich bei einem Domina-Studio zwar nicht um ein Bordell handelt. Gleichwohl unterfällt auch ein Domina-Studio dem hier verfolgten planerischen Ansatz, sämtliche Betriebe, die sexuellen oder erotischen Bedürfnissen dienen, im Gewerbegebiet auszuschließen.

In der Rechtsprechung hat das BVerwG vormals ausgeführt, dass Bordelle Vergnügungstätten atypischer Art seien (BVerwG, Beschluss vom 29.10.1997 - 4 B 8/97). Mit Urteil vom 25.11.1983 - 4 C 21/83 und Beschluss vom 2.11.2015 – 4 B 32/15 – hat das BVerwG festgestellt, „Bordelle oder bordellähnliche Betriebe sind als in der sozialen und ökonomischen Realität vorkommende Nutzungen eine Unterart der „Gewerbebetriebe aller Art“ i. S. v. § 8 II Nr. 1 BauNVO“.

## **Anlage 1 zur Vorlage - öffentlich -**

## **Abwägung**

Fassung vom Januar 2021

Seite 5 von 14

Dem folgend werden prostitutive Einrichtungen aller Art als „Gewerbebetriebe sui generis“ im bauplanungsrechtlichen Sinne betrachtet.

Der Begriff der Vergnügsstätte ist gesetzlich nicht definiert, stellt aber einen Sammelbegriff für besondere Gewerbebetriebe dar, bei denen in unterschiedlicher Ausprägung die kommerzielle Unterhaltung und Freizeitgestaltung im Vordergrund steht, und die meist durch eine Lärmbelästigung für die Umgebung gekennzeichnet sind (VG Berlin, Urteil vom 5. Mai 2009 - VG 19 A 91.07 -). Diese sind von den prostitutiven Einrichtungen zu unterscheiden, für die sich, wie ausgeführt, die Definition der Gewerbebetriebe aller Art/Gewerbebetriebe sui generis durchgesetzt und verfestigt hat.

Anlass, von dieser Rechtsprechung abzuweichen, bietet der vorliegende Fall auch unter Berücksichtigung des Vorbringens der Einwenderin nicht. Dass Domina-Studios im engeren Sinne keine Bordelle sind, mag zutreffen, sie werden aber wie aufgezeigt den prostitutiven Einrichtungen zugeordnet. Als solche unterfallen auch sie der allgemeinen Zielstellung des Bebauungsplans alle genannten Nutzungen auszuschließen.

Wie auch der Einwenderin bekannt ist, hat auch das OVG Bautzen (AZ 1 A 420/14; 7 K 865/12) in einem gerichtlichen Streitverfahren zur Nutzungsänderung Wohnen in die Nutzung von Räumen als „Beratungs- und Rollenspielraum“ entschieden, dass ein solches Domina-Studio als bordellähnlicher Betrieb einzuordnen ist. Das OVG führte dabei aus, es sei ohne Belang, dass nicht die Ausübung des Geschlechtsverkehrs im Vordergrund stehe, denn auch sonstige sexuelle und erotische Angebote gegen Entgelt seien vom Begriff des bordellartigen Betriebs umfasst. Insoweit besteht kein Anlass die Zuordnung des konkreten Betriebes zu dem von der LHDD beabsichtigten Ausschluss der Gewerbebetriebe sui generis in Frage zu stellen.

Die Kommunen haben im Rahmen ihrer Planungshoheit grundsätzlich die Möglichkeit der planungsrechtlichen Steuerung im Gebiet. Dies impliziert auch die Möglichkeit etwa eine Ansiedelung von Bordellen bzw. Gewerbebetriebe sui generis in einem bestimmten Teil ihres Gemeindegebiets zu verhindern. In Anlehnung an die Rechtsprechungspraxis beabsichtigt die Landeshauptstadt Dresden, sowohl die Vergnügsstätten als auch sämtliche prostitutive Einrichtungen gänzlich im Plangebiet auszuschließen. Soweit die Einwenderin davon ausgeht, der Begriff sei zu unbestimmt, ist dem entgegenzuhalten, dass zum einen der Festsetzungstext selbst die darunter zu fassenden Betriebe klar erkennbar definiert, zum anderen lässt auch die Begründung keine Zweifel an der Zielrichtung des Ausschlusses erkennen. Unbestimmt sind die Festsetzungen schon deshalb nicht, weil sie keine Differenzierungen vornehmen und damit auch keinerlei Interpretationsspielräume eröffnen. Der Ausschluss erfolgt gemäß der textlichen Festsetzung

1.1 Ausschluss von allgemein zulässigen Nutzungen (§ 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO):

Gewerbebetriebe eigener Art/Gewerbebetriebe sui generis:

## **Anlage 1 zur Vorlage - öffentlich -**

## **Abwägung**

Fassung vom Januar 2021

Seite 6 von 14

Gewerbebetriebe, die sexuelle oder erotische Dienstleistungen jeder Art anbieten, wie etwa Bordelle, bordellartige Nutzungen, Laufhäuser, Domina-Studios, erotische Massagesalons sind nicht zulässig.“

für alle in diesem Bereich tätigen Betriebe.

### *- Fehlende städtebauliche Rechtfertigung*

#### Vorgetragene Inhalte

In Stellungnahmen einer Anwaltskanzlei wurden im Auftrag derer Mandantinnen weitestgehend gleichlautend zum Entwurf (O) und zum geänderten Entwurf (EO) Einwände gegen den Ausschluss von Gewerbebetrieben sui generi erhoben, da dieser als unbestimmt und unzulässig angesehen werde (inhaltsleerer Sammelbegriff), während § 1 Abs. 9 BauNVO nur einen Ausschluss „von bestimmten Arten der in dem Baugebiet zulässigen Anlagen“ erlaube. Den Anforderungen des § 1 Abs. 9 BauNVO sei nicht genügt, da keine besonderen städtebaulichen Gründe dargelegt wurden.

Es wurde darauf hingewiesen, dass derartige Betriebe typischerweise in Gewerbegebieten zu verorten seien. Hierzu wurde auf diverse Urteile des VG Berlin, VG München zur Zulassung von Domina-Studios im Gewerbegebiet verwiesen.

Des Weiteren wurde der Hinweis gegeben, dass die Begründung nicht schlüssig sei.

Einwände wurden gegen die unzulässige Negativplanung erhoben.

#### Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

- Den Einwendungen wird nicht gefolgt.
- Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Im Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) sind nach Abs. 2 Nr. 1 Gewerbebetriebe aller Art allgemein zulässig. Nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO können Vergnügungsstätten ausnahmsweise zugelassen werden.

Von anderen Baugebieten der BauNVO unterscheidet sich das Gewerbegebiet maßgeblich dadurch, dass es – abgesehen vom Industriegebiet – das Baugebiet ist, das dem Gewerbe vorbehalten ist.

Das Gewerbegebiet ist entsprechend seiner weitreichenden Fassung des Begriffs „Gewerbebetriebe aller Art“ und des zulässigen Störgrads primär für die Ansiedlung des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes und des Handwerks vorgesehen. Allerdings ist es darauf nicht beschränkt, sondern ist daher auch offen für die Entwicklungen in den gewerblichen Bereichen, die nicht unter den traditionellen Begriff des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes und Handwerks fallen.

Insoweit ist es korrekt, dass auch Bordelle, Domina-Studios oder ähnliche Betriebe dem Grunde nach im Gewerbegebiet eingeordnet werden können. Die aufgezeigte Rechtsprechung zur Zulassung im Gewerbegebiet nach § 34 BauGB wird diesseits auch nicht in Abrede

## **Anlage 1 zur Vorlage - öffentlich -**

## **Abwägung**

Fassung vom Januar 2021

Seite 7 von 14

gestellt. Die planungsrechtliche Intention der Stadt ist bezogen auf dieses Gewerbegebiet aber eine andere. Es geht darum, die hier unerwünschten Ansiedlungen zu verhindern, um diesem Gebiet zu einer größeren Attraktivität hinsichtlich der Ansiedlung „klassischer“ Gewerbebetriebe zu verhelfen.

Rechtlich ergibt sich die Möglichkeit des Vorgehens nach den Vorgaben der BauNVO. Zum einen kann im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans über § 1 Abs. 9 BauNVO bei Anwendung der Absätze 5 bis 8 des § 1 BauNVO festgesetzt werden, dass alle oder einzelne Ausnahmen, die in den Baugebieten nach §§ 2 bis 9 BauNVO vorgesehen sind, nicht verwirklicht werden dürfen.

Dabei kann ein solches Vorgehen auch bei bereits weitgehend bebauten Gebieten angewandt werden, wenn durch bloße Umnutzungen ein Gebietscharakter wesentlich verändert und durch bauplanerische Festsetzungen das Baugebiet in städtebaulich relevanter Weise günstig beeinflusst werden kann (VGH Kassel, NVwZ-RR 2005, 312 [313]). Hat die Gemeinde daher als planerisches Ziel den vollständigen Ausschluss von Vergnügungsstätten im Gewerbegebiet und den vollständigen Ausschluss von Bordellen und bordellartigen Betrieben im Gewerbe- und Industriegebiet vorgegeben, so kann sie dieses Ziel im Wege der Gliederung der jeweiligen Gebiete (bzgl. der Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO; im Übrigen gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO) erreichen (VGH Kassel, NVwZ-RR 2005, 312f).

Dabei ist auch in den Blick zu nehmen, dass diesseits nicht - wie die Einwenderin annimmt - speziell die Domina-Studios einen Ausschluss erfahren. Die Zielrichtung des Planes geht allgemein in die Richtung sowohl Vergnügungsstätten als auch alle Gewerbebetriebe sui generis/Gewerbebetriebe eigener Art auszuschließen, die sexuelle und/oder erotische Dienstleistungen jeder Art anbieten. Zu diesen Betrieben zählen nach ständiger Rechtsprechung auch die Domina-Studios. Von einem zielgerichteten Ausschluss nur dieser einen Betriebsform kann gerade keine Rede sein. Auch wird der Ausschluss nicht nur punktuell und auf einen örtlich begrenzten Planbereich beschränkt, sondern die städtebauliche Zielstellung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Gesehen werden muss dass in einer § 34er Situation auch ohne den Ausschluss von Bordellbetrieben in einem Gewerbegebiet im Einzelfall eine Ausschlusswirkung aufgrund § 15 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO i. V. m § 1 Abs. 5 und 6 BauGB entstehen, wenn bereits zahlreiche Bordellbetriebe vorhanden sind und durch das Hinzutreten eines weiteren Bordellbetriebs eine Massierung und aufgrund der milieubedingten Negativfolgen eine Verdrängung der klassischen Gewerbebetriebe (Trading down) aus dem Gewerbegebiet zu erwarten ist (dazu BVerwG NVwZ 1991, 1078 und VG München BeckRS 2017, 124837). Eine solche Situation sollte aber gar nicht erst eintreten. Den befürchteten Verdrängungstendenzen bereits von Anfang an zu begegnen, und das bislang vernachlässigte Gebiet für Firmen attraktiver zu machen, ist Planungsziel. Dieses Vorgehen ist planungsrechtlich legitim und stellt auch keine unzulässige Negativplanung dar.

Nach der Rechtsprechung liegt eine unzulässige reine Negativplanung nicht schon dann vor, wenn ein bestimmtes Bauvorhaben verhindert werden soll; für die Annahme einer solchen

## **Anlage 1 zur Vorlage - öffentlich -**

## **Abwägung**

Fassung vom Januar 2021

Seite 8 von 14

Planung reicht es nicht aus, dass ein Bebauungsplan „nach seiner Entstehungsgeschichte einen ad-hoc-Bezug auf ein zu verhinderndes Vorhaben“ aufweist, dass also eine bestimmte Planung durch den Wunsch, ein konkretes Vorhaben zu verhindern, ausgelöst worden ist und demzufolge zunächst darauf gerichtet ist, eine drohende Fehlentwicklung zu vermeiden (BVerwG, Beschluss vom 18.12.1990 – Az.: 4 NB 8/90 -; BVerwG, Beschluss vom 23.6.1992 – Az.: 4 B 55/92 -).

Die vorliegende Planung dient dem Ziel das Gebiet für künftige Ansiedlungen attraktiver zu gestalten und Fehlentwicklungen vorzubeugen. Rechtzeitige planungsrechtliche Steuerung soll eine weiter drohende zunehmende Prägung des Gebietes mit den an sich unerwünschten Nutzungen verhindern. Damit ist die Planung auch erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB „für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung“

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3048 hat die Zielstellung der drohenden oder schon begonnenen Fehlentwicklung in diesem Gebiet zu begegnen. Daraus lässt sich mitnichten eine Negativplanung ableiten. Auch ist es nicht zu beanstanden, wenn aus Anlass bestimmter Ansiedlungswünsche Bebauungspläne auf den Weg gebracht werden. Ein weiteres Zuwarten war nicht angezeigt im Hinblick darauf, eine drohende weitere Zunahme der unerwünschten Nutzungen und in der Folge eine entsprechende Prägung des Gebietes zu unterbinden.

In den zurückliegenden Jahren waren neben dem Job-Center an der Henriette-Heber-Straße vor allem kleinere gewerbliche Objekte entstanden. Gegenwärtig konzentriert sich das Entwicklungsgeschehen hauptsächlich auf den Gebäudekomplex der Zwickauer Straße 46 bis 58 (Universelle Werke). Hier erfolgte die Sanierung des unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes Zwickauer Straße 46 sowie eines anschließenden Hallenbaukörpers. Weiterer Gebäudebestand wird voraussichtlich nicht sanierungsfähig sein, sodass hier Abbrüche und Neubauten verfolgt werden, die den heutigen Anforderungen moderner Gewerbebauten gerecht werden.

Für eine größere Anzahl von Brachflächen wurden immer wieder Konzepte entwickelt, die jedoch bislang nicht in konkrete Bauanträge mündeten. Hier spielen auch komplizierte Eigentumsverhältnisse und die schlechte Erreichbarkeit des Gebietes eine Rolle. Für leerstehende Gebäude hingegen wurde immer wieder nachgefragt, hier Spielhallen, Massagesalons u. ä. unterzubringen.

Insofern ist zu konstatieren, dass das Gebiet sowohl durch teilweisen Leerstand bzw. brachgefallene Flächen in größerem Umfang Potenziale bietet. Diese gilt es mit den gebotenen Mitteln, wie diesem Bebauungsplan, der Verbesserung der Infrastruktur, der Aufwertung durch Begrünungsmaßnahmen zu stärken und ihrer originären Zweckbestimmung als zukunftsfähigen Standort für ansässige Firmen und Existenzgründer/innen zuzuführen.

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts sind Bordelle oder bordellähnliche Betriebe nach der Art der Nutzung grundsätzlich „Gewerbebetriebe aller Art“ im Sinne von



## **Anlage 1 zur Vorlage - öffentlich -**

## **Abwägung**

Fassung vom Januar 2021

Seite 9 von 14

§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO (BVerwG, B. v. 2.11.2015 - 4 B 32/15 - juris RdNr. 4; B. v. 5.6.2014 - 4 BN 8/14 - juris RdNr. 10; U. v. 25.11.1983 - 4 C 21.83, BVerwGE 68, 213 - juris RdNr. 9).

Trotz der grundsätzlichen Einordnung eines Bordellbetriebs als „Gewerbebetrieb aller Art“ im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO kann bei der Beurteilung eines Sachverhalts auf Grundlage von § 34 BauGB ein Bordellbetrieb im Einzelfall im Gewerbegebiet gemäß § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO unzulässig sein, wenn er „nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widerspricht“ oder wenn von ihm „Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind“. „Nach Anzahl“ kann nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ein Bordell der Eigenart eines Gewerbegebiets widersprechen, wenn in dem Gebiet bereits ein solcher Betrieb oder gar eine Mehrzahl vorhanden ist (BVerwG, U. v. 25.11.1983 – Az.: 4 C 21/83, BVerwGE 68, 213 - juris RdNr. 14; VG München Urt. v. 16.11.2015 – Az.: M 8 K 14.2393, BeckRS 2016, 46386, beck-online).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich zwei Bordelle. Während das Bordell in der Zwickauer Straße 38 bereits im Jahr 1999 genehmigt wurde und hier keine Folgekriminalität zu verzeichnen ist, muss für das Objekt Zwickauer Straße 1a konstatiert werden, dass gegen die Baugenehmigung aus dem Jahr 2018 Nachbarwidersprüche eingelegt wurden, die von der Landesdirektion Sachsen zurückgewiesen wurden. Gegen diese Widerspruchsbescheide wurden daraufhin Klagen beim Verwaltungsgericht eingereicht, die jedoch noch anhängig ist. Im Umfeld dieses Objektes waren in der Vergangenheit mehrere Polizeieinsätze (einschließlich Razzia) zu verzeichnen. Die Nachbarn wandten sich auch hilfeschend an den Oberbürgermeister der Landeshauptstadt Dresden. In diesen Schreiben wurde die Sorge um Anwohner und Anwohnerinnen, vor allem um die Kinder, zum Ausdruck gebracht sowie Bedenken gegen Ansiedlungsprobleme in unmittelbarer Nachbarschaft zu derartigen Etablissements vorgetragen.

Im Falle des Domina-Studios war durch die Antragstellerin Widerspruch gegen die Ablehnung des Bauantrages eingelegt worden, der jedoch noch anhängig ist.

### *- Dienstleistungsrichtlinie*

#### Vorgetragene Inhalte

In der Stellungnahme einer Anwaltskanzlei wurden im Auftrag derer Mandantinnen zum geänderten Entwurf (EO) Einwände gegen den Verstoß gegen die Dienstleistungsrichtlinie (Richtlinie 2006/123 EG) erhoben.

#### Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Der Einwendung wird nicht gefolgt.

Die sogenannte Dienstleistungsrichtlinie 2006/123/EG ist die Vereinheitlichung und tendenzielle Liberalisierung der mitgliedstaatlichen Anforderungen an die Aufnahme und Ausübung einer Tätigkeit, die die Erbringung einer Dienstleistung i. S. d. Art. 57 AEUV zum Gegenstand

## **Anlage 1 zur Vorlage - öffentlich -**

## **Abwägung**

Fassung vom Januar 2021

Seite 10 von 14

hat (vgl. Erwägungsgrund 2 sowie Art. 1 I RL 2006/123/EG. Die RL 2006/123/EG verpflichtet die Mitgliedstaaten u. a. zur Evaluierung und gegebenenfalls Vereinfachung oder Deregulierung von Verwaltungsverfahren (Art. 5, 13 RL 2006/123/EG) sowie zum Abbau von Genehmigungserfordernissen (Art. 9 f. RL 2006/123/EG) und zur Liberalisierung der Zulassungsvoraussetzungen (Art. 10, 14 f. RL 2006/123/EG).

Die Begriffsbestimmung des Artikel 4 Nummer 1 RL 2006/123/EG verweist im Ausgangspunkt auf die Dienstleistungsdefinition des Primärrechts in Art. 57 AEUV. Dass auch ein Dominica-Studio grundsätzlich unter diese Vorschrift fällt, wird nicht bestritten. Dass auch rein innerstaatliche Sachverhalte erfasst werden, wird gleichfalls gesehen.

Die RL 2006/13/EG erfasst nur solche Inhalte eines Bauleitplans, die spezifische Anforderungen für die Erbringung von Dienstleistungen formulieren. Hierfür ist zwischen verschiedenen Festsetzungen zu differenzieren: Während Festsetzungen etwa zum Maß der baulichen Nutzung oder zur Bauweise für alle Planbetroffenen grundsätzlich gleichartige Belastungen auslösen und damit der RL 2006/123/EG nicht unterfallen, sind die hier gegenständlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung bzw. des Ausschlusses von allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gerade darauf ausgerichtet, unterschiedliche Nutzungen unterschiedlich zu behandeln. Festsetzungen bzw. Darstellungen zur Art der baulichen Nutzung müssen daher den Anforderungen der RL 2006/123/EG genügen.

Das deutsche Bauplanungsrecht ist traditionell wettbewerbsneutral und folgt entsprechend § 1 Abs. 3 BauGB ausschließlich städtebaulichen Gründen. Die Dienstleistungsrichtlinie verbietet nicht die im Baurecht vorgesehenen Festsetzungsmöglichkeiten, sie fordert nur diskriminierende Anforderungen auszuschließen. Eine territoriale Beschränkung ist aber grade nicht unzulässig.

Auf Grund der weiten Fassung des Begriffs „Gewerbebetriebe aller Art“ und des zulässigen Störgrads bis hin zu „nicht erheblich belästigend“ ist das Gewerbegebiet das Baugebiet für das produzierende und verarbeitende Gewerbe und das Handwerk. Allerdings ist es darauf nicht beschränkt und erhält dadurch auch nicht seine ausschließliche Prägung. Das Gewerbegebiet ist daher auch offen für die Entwicklungen in den gewerblichen Bereichen, die nicht unter den traditionellen Begriff des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes und Handwerks fallen. Die Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Gewerbegebiets ist durch den erfolgten Ausschluss nicht in Frage gestellt. Die damit verbundene Zielstellung liegt darin, das Gebiet im Übrigen auf die vorgesehenen zulässigen gewerblichen Nutzungen zurückzuführen und für dessen Ansiedlung attraktiver zu machen. Große Bereiche des Quartiers sind ungenutzt oder mindergenutzt und bieten erhebliche Potentiale.

Deshalb wird mit der Aufstellung des Planes das Ziel verbunden, ein hochwertiges Gewerbegebiet ohne strukturelle Störungen planungsrechtlich abzusichern.

Weiteren Ansiedlungswünschen aus dem Bereich der Vergnügungsstätten als auch weiterer erotischer oder sexuell ausgerichteter Betriebe würde dem Gebiet - angesichts des in vielen Bereichen nur un- oder mindergenutzten Zustandes insgesamt - eine stärker darauf ausgerichtete Prägung verleihen. Aus planungsrechtlicher Sicht sollte dem begegnet werden, um

dem Standort verbesserte Entwicklungsanreize frei von störenden (im Sinne von hier nicht erwünschten) Nutzungen zu geben.

Die Anforderungen an die Bauleitplanung aus dem BauGB sind höher als diejenigen die sich aus der RL ergeben. Ein unzulässiger Verstoß ist in der vorgesehenen Form nicht zu erkennen. Da der Ausschluss sich nur auf einen kleinen Bereich des Stadtgebietes bezieht, ist er auch aus Aspekten der Verhältnismäßigkeit nicht problematisch.

#### **4. Nachrichtliche Übernahmen**

##### *- Waldflächen*

##### Vorgetragene Inhalte

- (1) In einer Stellungnahme aus der Öffentlichkeit (EO) wurden Einwendungen gegen die im geänderten Entwurf vorgenommene nachrichtliche Übernahme einer Waldfläche bzw. Waldabstandsfläche erhoben. Es wurde gefordert, die Kennzeichnung aufzuheben sowie die damit verbundene Wertminderung des Baugrundstücks zu vermeiden.
- (2) Durch die untere Forstbehörde (O) wurde die Forderung erhoben, auf den Flurstücken 471/1 und 458/2 der Gemarkung Dresden-Altstadt II Waldflächen darzustellen. Es erfolgten Hinweise auf die Notwendigkeit einer Waldumwandlung, die Pflicht, bei Waldflächen > 1 ha eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen und bei Unterschreitung des Waldabstandes eine gutachterliche Stellungnahme der unteren Forstbehörde in die Bauleitplanung aufzunehmen. Dem geänderten Entwurf (EO) wurde (trotz Kenntnis der Stellungnahme der oberen Forstbehörde) nunmehr zugestimmt.
- (3) Die obere Forstbehörde (EO) führte aus, dass die Auffassung der unteren Forstbehörde, dass es sich um Wald handle, nicht geteilt wird und auch keine Ordnungswidrigkeit angezeigt wurde, die auf ein widerrechtliches Entfernen von Waldflächen deuten ließe. Es wird klargestellt, dass die Darstellung einer Waldfläche nicht den Tatsachen entspricht und somit auch keine Waldumwandlung notwendig ist.
- (4) Durch das Straßen- und Tiefbauamt (EO) wurde darauf hingewiesen, dass die Bestimmungen des § 25 SächsWaldG mit dem Bestand, der Planung und dem Bau öffentlicher Straßen (Stadtbahn 2020) nicht vereinbar sind. Es wurde die Forderung erhoben, auf die nachrichtliche Übernahme des Waldes zu verzichten.

##### Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

- Der Einwendung (1) wird gefolgt.
- Der Forderung (2) wird nicht gefolgt. Die Hinweise gehen ins Leere.
- Der Klarstellung (3) wird gefolgt.
- Der Hinweis (4) wird zur Kenntnis genommen. Der Forderung wird gefolgt.

Aufgrund der Stellungnahme der unteren Forstbehörde im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfes, dass es sich auf einer Teilfläche nördlich der Nossener Brücke um Wald

## **Anlage 1 zur Vorlage - öffentlich -**

## **Abwägung**

Fassung vom Januar 2021

Seite 12 von 14

handele, wurde diese nachrichtliche Übernahme in den Entwurf eingearbeitet und aufgrund der Änderung erneut öffentlich ausgelegt.

Die obere Forstbehörde als Fachaufsichtsbehörde gegenüber der unteren Forstbehörde hat im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung festgestellt, dass keine forstlichen Belange betroffen sind. Dafür wurden älteres Kartenmaterial und Luftbilder gesichtet. Die vorhandenen Einzelgehölze und Brachflächen bedingen keinen Waldcharakter, sodass der Bebauungsplan hinsichtlich der Darstellung von Wald nicht korrekt und somit zu ändern ist.

Aus diesen vorgetragenen Inhalten resultiert eine nochmalige Korrektur des Bebauungsplanes, indem die in den geänderten Entwurf aufgenommene nachrichtliche Übernahme der Waldfläche und Waldabstandsfläche wieder entfernt wird.

Da diese nochmalige Anpassung an die tatsächlichen Gegebenheiten ein den Eigentümer begünstigendes Handeln darstellt und dessen Einwendungen sowie die Forderung des Straßen- und Tiefbauamtes somit Berücksichtigung finden, ist keine nochmalige Offenlage bzw. Beteiligung erforderlich. Auch handelte es sich nicht um eine planungsrechtliche Festsetzung, sondern nur um eine nachrichtliche Übernahme im Sinne von § 9 Abs. 6 BauGB.

Die Ausführungen der unteren Forstbehörde zu Innenbereich/Außenbereich, Umweltverträglichkeitsprüfung, Waldumwandlung etc. sind somit gegenstandslos.

### *- Überschwemmungsgefährdetes Gebiet*

#### Vorgetragene Inhalte

- (1) Durch das Umweltamt (O) wurde angeregt, das überschwemmungsgefährdete Gebiet der Vereinigten Weißeritz nachrichtlich zu übernehmen.
- (2) Durch einen Träger öffentlicher Belange (O) wurde darauf hingewiesen, dass sich das überwiegend bebaute Plangebiet innerhalb eines regionalplanerisch festgelegten Vorbehaltsgebietes des vorbeugenden Hochwasserschutzes „Anpassung von Nutzungen-hohe Gefahr“ befindet und deshalb in hochwasserangepasster Bauweise zu bauen sei.
- (3) Durch Träger öffentlicher Belange wurde darauf hingewiesen, dass sich Teile des Plangebiets in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet befinden und diese nach § 75 SächsWG geregelt werden.

#### Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

- Der Anregung (1) wird gefolgt.
- Die Hinweise (2) werden zur Kenntnis genommen.
- Die Hinweise (3) werden zur Kenntnis genommen.

## **Anlage 1 zur Vorlage - öffentlich -**

## **Abwägung**

Fassung vom Januar 2021

Seite 13 von 14

Die Eintragung des überschwemmungsgefährdeten Gebietes der Vereinigten Weißeritz wurde in den Entwurf zur erneuten öffentlichen Auslegung eingearbeitet. Mit dieser Darstellung im Bebauungsplan wird den Grundstückseigentümern und Grundstückseigentümerinnen bzw. Bauherrn und Bauherrinnen signalisiert, dass für Einzelbauvorhaben die gesetzlichen Restriktionen gemäß § 75 Abs. 5 und 6 SächsWG zu beachten sind, wobei das Haupttaugenmerk auf einer hochwasserangepassten Bauweise liegt, um Schäden bestmöglich zu vermeiden.

Aus dem vorgetragenen Hinweis (3) resultiert eine redaktionelle Anpassung unter Punkt III. der Planzeichenerklärung.

### **5. Kennzeichnungen**

#### Vorgetragene Inhalte

Durch das Umweltamt (O) wurde angeregt, die in einem beigefügten Lageplan eingetragenen Altlastenflächen im Rechtsplan zu kennzeichnen.

#### Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Der Anregung wurde gefolgt.

Die Eintragung der Umgrenzung der Flächen, für deren Böden der Verdacht auf eine erhebliche Belastung mit umweltgefährdeten Stoffen besteht (Altlastenverdachtsflächen nach § 9 Abs. 5 BauGB), wurde in den Entwurf zur erneuten öffentlichen Auslegung eingearbeitet. Mit dieser Kennzeichnung sollen die Bauherren und Bauherrinnen auf bestimmte Risiken hingewiesen werden, damit sie sich bei einer eventuellen Bebauung darauf einrichten können.

### **6. Hinweise**

#### Vorgetragene Inhalte

(1) Durch das Umweltamt (O) wurde angeregt, darauf hinzuweisen, dass Belange des Bodenschutzes, des Hochwasserschutzes, des Immissionsschutzes, des Schutzes vor zu hohen Radonimmissionen, des Naturschutzes, des Abfallrechts und des Geologiedatengesetzes in den Genehmigungsverfahren zu beachten sind.

(2) Ein Träger öffentlicher Belange wies auf die Meldepflicht von Bodenfunden hin.

#### Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Der Anregung (1) wurde gefolgt.

Der Hinweis (2) wird zur Kenntnis genommen.

In den Entwurf zur erneuten öffentlichen Auslegung wurde unter Punkt II der textlichen Festsetzungen ein Hinweis ergänzt, dass für die nachgeordneten bauordnungsrechtlichen und

**Anlage 1 zur Vorlage - öffentlich -**

**Abwägung**

Fassung vom Januar 2021

Seite 14 von 14

ggf. erforderlichen sonstigen Verfahren insbesondere auf die zu würdigenden Belange Bodenschutz, Hochwasserschutz, Immissionsschutz, Naturschutz, Schutz vor erhöhten Radonimmissionen, des Abfallrechts und des Geologiedatengesetzes verwiesen wird. Dieser Hinweis dient der Information über die mit der Bautätigkeit verknüpften Rechtsbereiche. Sie folgen im Informationsgehalt den einschlägigen gesetzlichen Grundlagen und Rechtsnormen. Mit der nicht abschließenden Aufzählung wird verdeutlicht, dass weitere Belange, wie zum Beispiel die oben genannte Meldepflicht von Bodenfunden, hinzutreten können.