

## Anlage 3

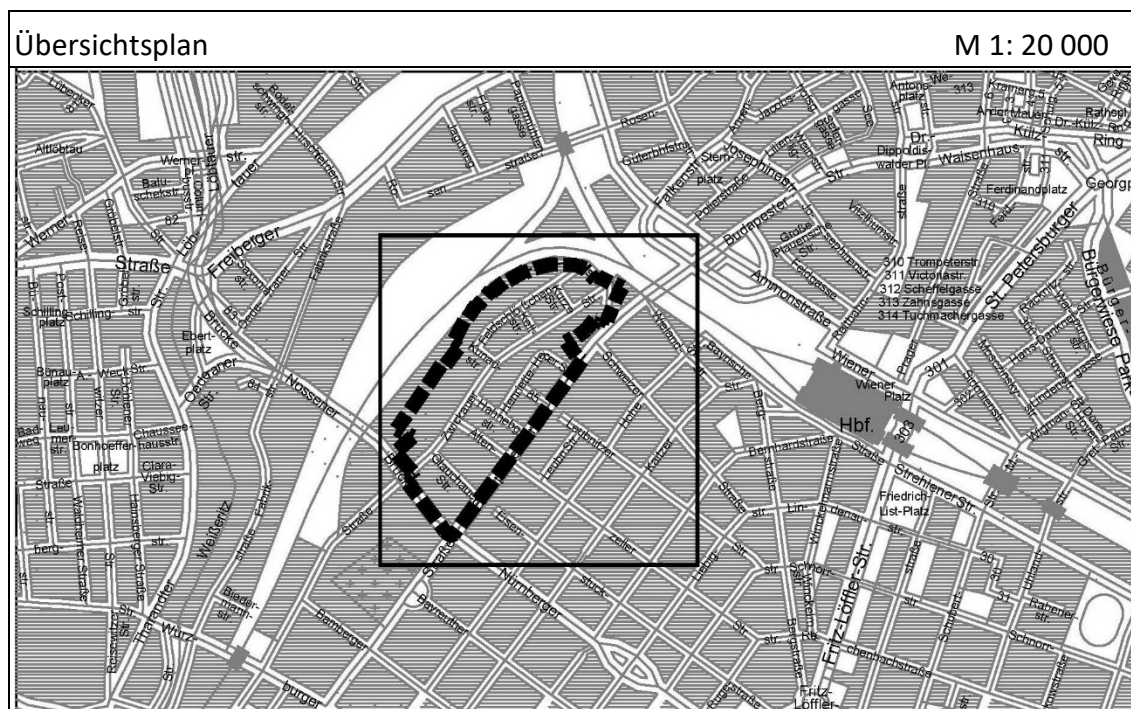
### Begründung

zur  
Satzung der Landeshauptstadt Dresden  
über den

### Bebauungsplan Nr. 3048 Dresden-Altstadt II Nr. 32 Budapester Straße/Zwickauer Straße

- Entwurf zum Satzungsbeschluss -

Fassung vom Januar 2021



Dresden,

Szuggat  
Amtsleiter  
Stadtplanungsamt

**Anlage 3****Begründung des Bebauungsplanes**

Fassung vom Januar 2021

Seite 2 von 14

**INHALT**

<b>1.</b>	<b>Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung</b>	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>6</b>
<b>3.1</b>	<b>Landes- und Regionalplanung</b>	<b>6</b>
<b>3.2</b>	<b>Flächennutzungsplan</b>	<b>7</b>
<b>3.3</b>	<b>Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Dresden</b>	<b>7</b>
<b>3.4</b>	<b>Gender Mainstreaming</b>	<b>8</b>
<b>4.</b>	<b>Umweltbelange/Umweltverträglichkeit</b>	<b>8</b>
<b>5.</b>	<b>Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte</b>	<b>9</b>
<b>6.</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen</b>	<b>13</b>
<b>7.</b>	<b>Kennzeichnung</b>	<b>14</b>
<b>8.</b>	<b>Hinweis</b>	<b>14</b>

**Anlage 3****Begründung des Bebauungsplanes**

Fassung vom Januar 2021

Seite 3 von 14

**1. Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3048, Dresden-Altstadt II Nr. 32, Budapester Straße/Zwickauer Straße, ist begrenzt durch:

- die Bahnlinie Schöna – Dresden-Neustadt im Nordosten
- die nordwestlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 393/4 und 505/3 der Gemarkung Dresden-Altstadt II (Studentenwohnheime Budapester Straße 22 und 24), die südwestliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 505/3 der Gemarkung Dresden-Altstadt II sowie danach nach Süden führend die Nordwestseite der Budapester Straße im Südosten
- die Nordostseite der Nossener Brücke im Südwesten und
- die Bahnlinie Dresden Hbf.-Abzweig Werdau im Nordwesten.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 393/5, 454/3, 454/4, 454/5, 454/6, 454/8, 454/9, 458/2, 470/6, 470/10, 470/11, 470/12, 470/13, 471/1, 472/1, 483/b, 483/c, 495/a, 495/8, 495/9, 499, 500/2, 500/3, 501/c, 501/g, 501/1, 501/2, 501/3, 501/4, 501/5, 501/6, 501/7, 502/1, 505/5, 505/11, 505/12, 505/13, 505/14, 505/17, 505/18, 509/a, 509/b, 509/c, 509/d, 509/e, 509/f, 509/g, 509/i, 509/k, 509/m, 509/o, 509/p, 509/s, 509/u, 509/v, 509/w, 509/1, 509/2, 510/h, 510/i, 510/k, 510/l, 510/m, 510/n, 510/o, 510/s, 510/t, 510/u, 510/v, 511/1 (ehemals 511, 511/a, 511/b, 511/c, 511/d, 511/e, 511/f, 511/g, 511/n, 511/o, 511/p, 511/q), 511/h, 511/r, 511/s, 511/t, 511/u, 511/v, 513, 527/15, 583/1, 588/2, 588/3, 588/4, 588/5, 1081/2, 1082, 1083, 1084, 1086, 1291 (ehemals 505/8, 505/15, 505/16) und Teile der Flurstücke 500/1 und 1080/2 der Gemarkung Dresden-Altstadt II sowie das Flurstück 2968/18 der Gemarkung Altstadt I.

Das Plangebiet, das nur in kurzer Distanz zur Innenstadt liegt, weist eine Größe von ca. 22 ha auf. Das Areal befindet sich am nordwestlichen Rand des Stadtbezirkes Plauen.

Mit Ausnahme der zwei Studentenwohnheime Budapester Straße 22 und 24 umfasst der Geltungsbereich die Flächen zwischen der Budapester Straße, der Nossener Brücke und dem Bahngelände nordwestlich der Zwickauer Straße und der Feldschlößchenstraße.

Während im südwestlichen Teil des Plangebietes das Gelände von der Budapester Straße in Richtung Zwickauer Straße stark nach Nordwesten abfällt (z. B. Glauchauer Straße: 130,5 m ü NHN an der Budapester Straße → 120,6 m ü NHN an der Zwickauer Straße), befindet sich das Areal nordöstlich der Hahnebergstraße auf einem Plateau. Der Höhenunterschied zur Zwickauer Straße wird durch eine sehr dominante Stützmauer entlang der Zwickauer Straße abgefangen, hinter der sich noch historische Gewölbekeller einer ehemaligen Brauerei befinden. Das übrige Gelände zeichnet sich durch eine eher unauffällige Topografie aus.

Das Gebiet blickt auf eine lange Tradition von verschiedenen Gewerbetreibenden zurück. Bereits 1878 siedelten sich im Geltungsbereich zahlreiche und namenhafte Industriebetriebe an. Dazu zählten unter anderem die Firmen Koch & Sterzel (Röntgentechnik), Richard Greiling (Zigaretten), Seelig & Hille („Teekanne“) sowie die Chemische Fabrik Karl August Lingners.

**Anlage 3****Begründung des Bebauungsplanes**

Fassung vom Januar 2021

Seite 4 von 14

Obwohl vor allem im nördlichen Teil der Zwickauer Straße erhebliche Zerstörungen durch die Bombenangriffe von 1945 zu verzeichnen waren, blieb das Areal auch in der Nachkriegszeit wichtiges Industrie- und Gewerbegebiet.

Erwähnenswert sind unter anderem die Bau Union Süd (später VEB Autobahnbaukombinat), die „Tabak-Uni“ (bis 1945 „Universelle“) sowie weitere Betriebe des Maschinenbaus und der Nahrungs- und Genussmittelindustrie.

Nach 1990 wurde eine größere Anzahl von Betrieben geschlossen, sodass vorerst ein nicht unerheblicher Leerstand und einsetzender baulicher Verfall zu verzeichnen waren. Nur vereinzelt siedelten sich Unternehmen an, die im Wesentlichen den vorhandenen Gebäudebestand nutzten.

Derzeit wird das Gelände im Wesentlichen gewerblich genutzt. Im nördlichen Abschnitt entlang der Budapester Straße ist das Gebiet durch eine relativ robuste Bebauung, wie zum Beispiel durch die Agentur für Arbeit, ein Job-Center, ein Hotel und einer Gastronomie im Kulturdenkmal Budapester Straße 32 geprägt. Im Vergleich dazu weist der südlich von der Budapester Straße gelegene Teil eher mindergenutzte Flächen und kleinteiligere, zum Teil provisorische Baulichkeiten, wie zum Beispiel einen Kfz-Handel, verschiedene Kfz-Werkstätten, eine Spielhalle etc. auf.

Das Quartier zwischen der Budapester Straße/Nossener Brücke/Zwickauer Straße/Glauchauer Straße liegt seit dem Abbruch eines Gewerbekomplexes in den 1990-er Jahren brach.

Die Zwickauer Straße wird durch unterschiedliche Bebauungsstrukturen geprägt. Diese reichen von Garagenzeilen bis zu imposanten Kulturdenkmälern (z. B. Zwickauer Straße 27 und 46).

In letzter Zeit entstanden neben den zum Teil brachgefallenen, unsanierten Bestandsgebäuden nur zögerlich Neubauten, wie in der Zwickauer Straße 12 – 12a und der Henriette-Heber-Straße 6.

In diesem Gebiet sind sowohl dem Gebietscharakter entsprechende Gewerbebetriebe, wie zum Beispiel Fisch-Produktionsstätten einschließlich Gastronomie und Werksverkauf, Abschleppservice, Postverteilzentrum, Großhandel, Pensionen, Büros, als auch in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässige Nutzungen, wie zum Beispiel Wohnungen für Betriebsinhaber und soziale Einrichtungen (Dresdner Tafel) angesiedelt. Bereits seit dem Jahr 2000 existiert in dem Gebäude Zwickauer Straße 38 ein Bordell, ein weiteres trat am Standort Zwickauer Straße 1a hinzu.

Sowohl das Bahngelände der Bahnlinie Dresden Hauptbahnhof-Abzweig Werdau im Nordwesten und Nordosten als auch die Budapester Straße im Südosten sowie die Nossener Brücke im Südwesten grenzen das Gebiet deutlich und weiträumig von anderen Siedlungsbereichen ab. Weder die Wohnbebauung in Form von Zeilenbauten auf der Südostseite der Budapester Straße noch die Bürogebäude südwestlich der Nossener Brücke bzw. das Nebeneinander von überwiegend wohngenutzten Gebäuden und Bürogebäuden im Kreuzungsbereich der Nürnberger Straße und Chemnitzer Straße stehen mit dem Plangebiet in Verbindung bzw. haben Auswirkungen auf dieses.

**Anlage 3****Begründung des Bebauungsplanes**

Fassung vom Januar 2021

Seite 5 von 14

**2. Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung**Planungsanlass und -erfordernis

Seit einiger Zeit ist in dem Gebiet eine positive Trendwende zu verzeichnen. So etabliert sich gegenwärtig zum Beispiel an der Zwickauer Straße 40 bis 60, einem sehr großen Gebäudekomplex, in Verbindung mit einer schrittweisen Sanierung des Gebäudebestands, ein neues Technologiezentrum. Weitere Hochtechnologieunternehmen wie auch Institute der Technischen Universität Dresden sollen folgen. Des Weiteren befinden sich im Gebiet mit dem Job-Center, der Dresdner Tafel sowie einem Kletterzentrum Einrichtungen, die sowohl von Arbeitssuchenden und Hilfebedürftigen als auch von Jugendlichen und Kindern aufgesucht werden.

Gleichzeitig wurden vor allem für leerstehende Baulichkeiten Anfragen zur Ansiedlung von Vergnügungsstätten (Spielhallen) und Bordellen an die Landeshauptstadt Dresden gerichtet.

Nach der bisherigen bauplanungsrechtlichen Situation – für den Bereich existiert kein Bebauungsplan und das Gebiet stellte sich als im Zusammenhang bebauter Ortsteil dar – konnte die Errichtung bzw. Nutzungsänderung bestehender Gebäude als Vergnügungsstätte bzw. Bordell oder ähnliches nicht rechtssicher ausgeschlossen werden. Um die Gefahr zu vermeiden, dass Vergnügungsstätten und Bordelle/bordellartige Betriebe, die sich ansonsten weiterhin ansiedeln könnten, negative Auswirkungen, wie Beeinträchtigungen des Stadtbildes und Trading-Down-Effekt, für das Plangebiet bewirken, wurde dieser einfache Bebauungsplan, der den Ausschluss derartiger Gewerbe vorsieht, aufgestellt. Zudem soll der Bebauungsplan die begonnene Entwicklung als anspruchsvolles Gewerbegebiet unterstützen.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften hat am 20. Mai 2020 mit Beschluss-Nr. V0212/20 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 3048 in einem vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 1 Satz 1 Alternative 2 BauGB aufzustellen und in Anwendung von § 13 Absatz 2 Nr. 1 BauGB von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung abzusehen. Gleichzeitig hat der Ausschuss den Entwurf zum Bebauungsplan gebilligt und zur öffentlichen Auslegung nach § 13 Absatz 2 Nr. 2 Alternative 2 i. V. m. § 3 Absatz 2 BauGB bestimmt.

Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes im nicht beplanten Innenbereich wird der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert (§ 34 BauGB), so dass die Grundzüge der Planung nicht berührt sind.

Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 13 Absatz 3 BauGB von einer Umweltprüfung (§ 2 Absatz 4 BauGB), von dem Umweltbericht (§ 2 a BauGB) und von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung (§ 10 a Abs. 1 BauGB) abgesehen wird.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3048 lag nach § 3 Absatz 2 BauGB mit seiner Begründung vom 10. August bis einschließlich 11. September 2020 in der Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Dresden, World Trade Center, Erdgeschoss, Ausstellungsraum des Stadtmodells, Ammonstraße 70, 01067 Dresden aus. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27. Juli 2020 um Stellungnahme gebeten.

**Anlage 3****Begründung des Bebauungsplanes**

Fassung vom Januar 2021

Seite 6 von 14

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde auf der Grundlage der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach der öffentlichen Auslegung geändert und ergänzt, ohne die Grundzüge der Planung zu berühren.

Der geänderte Entwurf lag vom 30. November 2020 bis einschließlich 8. Januar 2021 erneut öffentlich aus. Die berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16. November 2020 um Stellungnahme gebeten.

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

**Zielsetzung der Planung**

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

- Stärkung dieses historisch gewachsenen gewerblichen Standorts als Gewerbegebiet
- bauplanungsrechtliche Steuerung und Verhinderung von Umwandlungsprozessen hinsichtlich der in Gewerbegebieten nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Bordelle und bordellartigen Betriebe (Gewerbebetriebe „sui generis“, Gewerbebetriebe eigener Art) sowie der nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten
- Vermeidung des Trading-down-Effektes durch die Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe eigener Art (z. B. Bordelle, bordellartige Betriebe) und Vergnügungsstätten
- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Berücksichtigung des Gender Mainstreaming bzw. des Ansatzes der Geschlechtergerechtigkeit mit dem Ziel, für gleichwertige Lebensbedingungen aller Geschlechter Sorge zu tragen.

Zur Gewährleistung dieser Ziele erfolgt zum einen die Festsetzung als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO, zum anderen der Ausschluss einer speziellen Betriebsform, der nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetriebe aller Art:

Es werden sog. Gewerbebetriebe eigener Art/Gewerbebetriebe sui generis, das heißt Gewerbebetriebe, die sexuelle oder erotische Dienstleistungen jeder Art anbieten, wie etwa Bordelle, bordellartige Nutzungen, Laufhäuser, Domina-Studios, erotische Massagesalons u. ä. und die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Im Übrigen regelt sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach § 34 BauGB.

**3. Übergeordnete Planungen****3.1 Landes- und Regionalplanung**

Im Landesentwicklungsplan Sachsen von 2013 ist die Landeshauptstadt Dresden als Oberzentrum ausgewiesen. Diese Funktion kann nur erfüllt werden, wenn die Stadt Dresden die Entwicklung von Gewerbeflächen dahingehend steuert, dass diese mit der angestrebten Struktur im Hinblick auf Bau- und Bevölkerungsdichte konformgeht. Des Weiteren sollen gemäß Grundsatz

**Anlage 3****Begründung des Bebauungsplanes**

Fassung vom Januar 2021

Seite 7 von 14

2.3.1.1 des Landesentwicklungsplans attraktive Gewerbestandorte nachfrageorientiert geschaffen werden. Daher fällt der Landeshauptstadt Dresden die Aufgabe zu, hinreichend und der Nachfrage entsprechend marktfähige gewerbliche Bauflächen vorzuhalten.

Diesen Zwecken soll der vorliegende Bebauungsplan dienen.

Am 17. September 2020 ist die 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberes Elbtal/Osterzgebirge (Regionalplan) wirksam geworden. In diesem Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge werden die Ziele des Landesentwicklungsplanes konkretisiert. Das Plangebiet liegt teilweise im Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz (Grundsatz 7.4.5). Bei Planungen in Vorbehaltsgebieten Hochwasserschutz sind das bestehende Überschwemmungsrisiko einschließlich der Gefahren des Versagens bestehender Schutzeinrichtungen und sich künftig verschärfender Hochwasserrisiken zu berücksichtigen.

**3.2 Flächennutzungsplanung**

Im seit dem 22. Oktober 2020 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Dresden ist der Teil zwischen der Budapester Straße und der Zwickauer Straße als gewerbliche Baufläche mit geringem Störungsgrad und das Areal zwischen der Zwickauer Straße und dem Bahngelände als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan ist somit aus der Darstellung des Flächennutzungsplans entwickelt.

**3.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Dresden**

Das mit dem Bebauungsplan Nr. 3048 umrissene Entwicklungsgebiet weist Bezüge zum INSEK auf, da es im Schwerpunktraum Friedrichstadt, Löbtau, Plauen liegt.

Dazu finden sich im INSEK Dresden 2025+ (Stadtratsbeschluss SR V0712/15) folgende relevante Passagen:

- Schwerpunktraum Löbtauer, Freiburger, Zwickauer Straße
  - Entwicklungspotenziale und Handlungserfordernisse

"Es handelt sich um einen langfristigen Entwicklungsraum. Vorhandene Defizite des innenstadtnahen Gebietes sollen durch städtebauliche Neuordnung positiv verändert werden. Dazu wird es erforderlich, Potenziale und Defizite zu erfassen und daraus abgeleitete Handlungsempfehlungen zu erarbeiten. ...

- Entwicklungsziele und Schlüsselprojekte im Schwerpunktraum Friedrichstadt, Löbtau, Plauen

Stadtreparatur und ressourcenschonende Brachflächenentwicklung

"Herausragende Brachflächenpotenziale für gewerbliche Nutzungen stehen in stadtintegrierter Lage zur Revitalisierung bereit. Unter Nutzung der vorhandenen technischen Infrastruktur, v. a. des Energie- und Verkehrssektors, ist eine effiziente und ressourcenschonende Entwicklung möglich. Dazu sind die gewerblichen Brachen, insbesondere entlang der Bremer-, Hamburger- und Löbtauer Straße, Freiburger Straße, Zwickauer Straße und Fabrikstraße, zu entwickeln. ...

**Anlage 3****Begründung des Bebauungsplanes**

Fassung vom Januar 2021

Seite 8 von 14

Weitere Kreativstandorte sind zu befördern. ...“

In der Fortschreibung des INSEK 2025+ aus dem Jahr 2017 - (Stadtratsbeschluss SR V2177/18) wurde für den Schwerpunktraum Löbtauer, Freiburger, Zwickauer Straße folgende Projekte neu aufgenommen:

- Entwicklung an der Zwickauer Straße für Gewerbebetriebe befördern (z. B. IPF, ILK) in Zusammenarbeit mit Unternehmen der Wissenschaft und Wirtschaft

### **3.4 Gender Mainstreaming**

Gender Mainstreaming oder Geschlechtergerechtigkeit in der Stadtplanung bedeutet, das Augenmerk auf die Beziehungen zwischen Gleichberechtigung und der Entwicklung menschlicher Siedlungen zu richten. Ziel der Planung soll sein, für gleichwertige Lebensbedingungen von Frauen und Männern Sorge zu tragen. Für die Bauleitplanung können Handlungsansätze beispielsweise in der Einordnung von Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen, auch und vor allem in der Nähe der Wohnungen oder Arbeitsplätze, der Sicherung der Nahversorgung, der Schaffung oder Sicherung von Parks und Grünanlagen in der Nähe der Wohnungen oder von kurzen Wegen zu Haltestellen des Öffentlichen Personennahverkehrs liegen.

Auch wenn der Bebauungsplan keine über § 34 BauGB hinausgehenden Baurechte eröffnet, ist festzustellen, dass sich dieses zentrumsnah gelegene Gewerbegebiet mit einer größeren Anzahl von Arbeitsplätzen gerade durch die Nähe zu Wohngebieten bzw. die gute Erreichbarkeit von Wohnungen auszeichnet. Die günstige Erreichbarkeit des Öffentlichen Personennahverkehrs (hier: Straßenbahnlinien 7 und 10 im Zuge der Ammonstraße, Buslinie 62 im Zuge der Budapester Straße und Buslinie 61 im Zuge der Nossener Brücke, später jeweils als Straßenbahnlinie) sowie Möglichkeiten der Nahversorgung sind für das Gebiet förderlich, sodass der Bebauungsplan den Anforderungen an gleichwertige Lebensbedingungen gerecht wird.

## **4. Umweltbelange/Umweltverträglichkeit**

Dieser Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Dementsprechend sind die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichts nicht erforderlich.

Da für diesen Bebauungsplan allein auf Grund seines Inhaltes auch ohne weitere Ermittlungen davon auszugehen ist, dass die Durchführung keine wesentlichen Umweltauswirkungen nach sich ziehen wird, bedarf es hierzu auch keiner weiteren Ermittlungen und Darlegungen. Das Vorliegen der umweltrelevanten Voraussetzungen für das vereinfachte Verfahren wurde mit folgenden Ergebnissen geprüft:

- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet. Es werden lediglich bestimmte Nutzungen ausgeschlossen, die ohne diesen Bebauungsplan allgemein bzw. ausnahmsweise zulässig wären.



**Anlage 3****Begründung des Bebauungsplanes**

Fassung vom Januar 2021

Seite 9 von 14

- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

**5. Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte**

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.

In Anwendung des § 34 Abs. 2 BauGB beurteilt sich die Zulässigkeit eines Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre; auf die nach der Verordnung ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ist § 31 Abs. 1 BauGB, im Übrigen ist § 31 Abs. 2 BauGB entsprechend anzuwenden.

Entsprechend § 9 BauGB wird im Bebauungsplan Nr. 3048 Dresden-Altstadt II Nr. 32 Budapester Straße/Zwickauer Straße als Art der baulichen Nutzung

- Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO

festgesetzt.

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Den Bestimmungen des § 8 Abs. 2 BauNVO entsprechend sind im Plangebiet

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

zulässig.

Nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO können im Gewerbegebiet ausnahmsweise Vergnügungsstätten zugelassen werden.

Die Landeshauptstadt unterliegt dem bundesweiten Trend eines stetig zunehmenden Nachfragedrucks von Vergnügungsstätten. Eine bundesweit allgemein gültige Definition des Begriffs der „Vergnügungsstätten“ existiert nicht. Arten und Ausprägungen von Vergnügungsstätten sind einem ständigen Wandel unterworfen, einerseits um sich den immer schnelleren Veränderungsprozessen der Unterhaltungsindustrie anzupassen, andererseits um möglicherweise recht-

**Anlage 3****Begründung des Bebauungsplanes**

Fassung vom Januar 2021

Seite 10 von 14

liche „Grauzonen“ zu Einrichtungen auszunutzen, die keine „klassischen“ Vergnügungsstätten im Sinne des Baurechts bilden.

Vergnügungsstätten sind gewerbliche Nutzungsarten, die sich in unterschiedlicher Ausprägung und unter Ansprache (oder Ausnutzung) des Sexual-, Spiel- und/oder Geselligkeitstriebes einer bestimmten gewinnbringenden "Freizeit"-Unterhaltung widmen. Es ist ein eigenständiger bauplanungsrechtlicher Nutzungsbegriff, losgelöst von gewerberechtlichen und steuerrechtlichen Regelungen. Beispiele hierfür sind: Nachtlokale jeglicher Art, auch Peep-Shows und Sex-Shops mit Videokabinen, Diskotheken, Spiel- und Automatenhallen, Internetcafés, Wettbüros oder Swinger-Clubs.

Abzugrenzen von Vergnügungsstätten sind die Einstufungen der verschiedenen Prostitutions-einrichtungen wie Bordelle, bordellartige Betriebe, Sex-Clubs, Massagesalons, erotische Model-Wohnungen, Terminwohnungen und Etablissements der sog. Wohnungsprostitution. Solche Nutzungen werden in der Rechtsprechung als sogenannte Gewerbebetriebe eigener Art/Gewerbebetriebe „sui generis“ bezeichnet, wie sie typischerweise in Gewerbegebieten allgemein zugelassen werden können.

Eine zunehmende Häufung von Vergnügungsstätten führt häufig zu einem schleichenden Abwärtstrend („Trading-down-Effekt“) von Stadtquartieren oder Straßenzügen.

Der "Trading-down-Effekt" liegt vor, wenn es auf Grund der Verdrängung der traditionellen Nutzungen und eines Rückgangs der gewachsenen Angebots- und Nutzungsvielfalt zu einem Qualitätsverlust in Gebieten kommt. Die Standorte sind nicht selten von Leerstand und sog. "Billiganbietern" gekennzeichnet und bedeutet einen Imageverfall des Standortes. Dies führt zu Ansiedlungshemmnissen, da Investoren im Zweifel lieber ihre Betriebe in Bereichen ansiedeln, die frei von Vergnügungsstätten und bordellähnlichen Betrieben sind. Dem Standort für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben zu einer größeren Attraktivität zu verhelfen, ist Ziel dieser Planung.

Bauplanungsrechtlich können die genannten Vergnügungsstätten und Bordelle/bordellartigen Betriebe (Gewerbebetriebe sui generis) ausgeschlossen werden. Die Verhinderung des sogenannten Trading-down-Effekts stellt einen besonderen städtebaulichen Grund i. S. d. § 1 Abs. 9 BauNVO dar, der diesen Ausschluss rechtfertigen kann. Nach § 1 Abs. 5 BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen nicht zulässig sind, wenn die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt wird.

Nach § 1 Abs. 6 BauNVO kann des Weiteren geregelt werden, dass nicht alle Ausnahmen, die in dem Baugebiet vorgesehen sind, Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

Entsprechend vorstehender Überlegungen erfolgen folgende Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung: Im gesamten Plangebiet wird - ausgehend von der Bestandssituation - ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt.

**Anlage 3****Begründung des Bebauungsplanes**

Fassung vom Januar 2021

Seite 11 von 14

Zudem erfolgt der Ausschluss von im Gewerbegebiet allgemein zulässigen Nutzungen nach (§ 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs.9 BauNVO), den Gewerbebetrieben eigener Art/Gewerbebetriebe sui generis:

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

Des Weiteren werden die im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 1 Abs. 6 BauNVO) ausgeschlossen:

Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

Ziel der Stadtentwicklung und der Wirtschaftsförderung ist es, nicht nur neue Gewerbeflächen und Gewerbegebiete zu entwickeln, sondern auch historisch gewachsene Gewerbegebiete zu unterstützen, auch wenn die Stadt selbst dort kein Eigentum von Flächen besitzt.

Das Gebiet zwischen Budapester Straße und Zwickauer Straße ist wie bereits oben beschrieben eines davon. Es zeichnet sich durch folgende Rahmenbedingungen aus:

- verkehrsgünstige Lage
- Zentrumsnähe
- ausreichender Abstand zu Wohnbebauung bzw. anderen sensibleren Nutzungen (Trennung durch Budapester Straße, Nossener Brücke und Bahnanlagen)
- gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr
- Gleisanschluss
- besondere Eignung aufgrund der Größe des Gebietes (> 20 ha)
- Möglichkeiten für Unternehmensansiedlungen und Erweiterungen im Bestand und durch Neubauten.

Im Zusammenhang mit dem Gesamtkonzept zur Gewerbeflächenentwicklung wurde jedoch festgestellt, dass in diesem Gewerbeareal eine unbefriedigende Ausnutzung der Potenziale zu verzeichnen ist, was ein Indikator für Ansiedlungs- bzw. Erweiterungshemmnisse ist.

Augenscheinlich stellte sich dies unter anderem durch den desolaten Zustand der vorhandenen Straßen und die fehlende moderne Infrastruktur dar.

Dessen ungeachtet und auf eine rasche Verbesserung der Erschließungssituation vertrauend, etabliert sich gegenwärtig ein neues Technologie- und Innovationszentrum für Startups, Forschung und Technologie am Standort Zwickauer Straße 40 bis 60.

Um diese positive Entwicklung zu unterstützen, ist eine an die Bedürfnisse der Unternehmen angepasste Infrastruktur zwingend notwendig.

Deshalb ist neben dem Ausbau der Zwickauer Straße zwischen Hahnebergstraße und Würzburger Straße (Umleitungsstrecke beim Umbau der Nossener Brücke im Zuge der Stadtbahn 2020) auch der grundhafte Ausbau der Zwickauer Straße zwischen Hahnebergstraße und Feldschlösschenstraße forciert worden.

**Anlage 3****Begründung des Bebauungsplanes**

Fassung vom Januar 2021

Seite 12 von 14

Erfahrungen von bereits abgeschlossenen Infrastrukturmaßnahmen an anderen Standorten haben gezeigt, dass die Erneuerung der Infrastruktur, die Herstellung der Barrierefreiheit, die Bepflanzung mit Straßenbäumen etc. einen Investitionsschub bei den ansässigen Unternehmen ausgelöst und Investoren angelockt hat.

Diese Synergieeffekte sind auch am Gewerbestandort Zwickauer Straße zu erwarten, soweit nicht gleichzeitig durch Milieuveränderungen eine Beeinträchtigung der Attraktivität des Gebietes zu befürchten ist.

Eine weitere Ansiedlung von Vergnügungsstätten und den Gewerbebetrieben eigener Art/Gewerbebetriebe sui generis stünde diesen Zielen der städtischen Wirtschaftsförderung kontraproduktiv entgegen.

Erfahrungsgemäß ist davon auszugehen, dass Bordelle, Laufhäuser, Sexshops oder ähnliche Etablissements städtebaulich relevante Negativfaktoren darstellen und zu einer Niveauabsenkung führen. Dies äußert sich in äußeren Auffälligkeiten der Fassadengestaltung, im Anbringen auffälliger Werbeanlagen und Leuchtreklamen, in Sicherheitsproblemen und im Verdrängungseffekt anderer Firmen und Gewerbebranchen.

Hinzukommt, dass Vergnügungsstätten in der Regel rund um die Uhr geöffnet haben. Sie erhöhen das Sicherheitsrisiko und stellen eine potenzielle Gefährdung der Aufenthaltsbereiche von Jugendlichen und Kindern dar, die in diesem Gebiet z. B. durch die Dresdner Tafel und eine Kletterarena anzutreffen sind.

Um einem Trading-down-Effekt rechtssicher entgegen zu können und den damit einhergehenden Qualitätsverlust zu verhindern, gilt es entsprechend § 1 Abs. 7 BauGB öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Die Bemühungen der Landeshauptstadt Dresden, den Bereich räumlich und funktional aufzuwerten, besser in das Stadtgefüge zu integrieren und einer nachhaltigen Entwicklung zuzuführen, werden durch den Ausschluss von prostitutiven Einrichtungen und Vergnügungsstätten unterstützt.

In diesem Zusammenhang ist auch dazulegen und zu dokumentieren, welche Rahmensituationen hinsichtlich der Bordelle in der Landeshauptstadt anzutreffen sind.

Ergänzend zum Planungsrecht ist das Anbieten sexueller Dienstleistungen innerhalb des Stadtgebietes Dresden durch die Verordnung der Landesdirektion Sachsen über das Verbot der Prostitution zum Schutz des öffentlichen Anstandes und der Jugend in der Landeshauptstadt Dresden (Sperrbezirksverordnung für Dresden-SperrbezirksVO Dresden) vom 16. Juli 2019 grundsätzlich geregelt.

Das Angebot sexueller Dienstleistungen beschränkt sich auf feste Prostitutionsstätten und die Prostitutionsvermittlung sowie die generell erlaubnisfreie eigene Prostitution in der selbst genutzten Immobilie außerhalb der Sperrbezirke.

**Anlage 3****Begründung des Bebauungsplanes**

Fassung vom Januar 2021

Seite 13 von 14

Innerhalb des Stadtgebietes befinden sich zum 31. Oktober 2019 insgesamt 47 bestätigte erlaubnispflichtige Prostitutionsgewerbe (teilweise noch im ergebnisoffenen Erlaubnisverfahren). Eine Konzentration ist innerhalb des Stadtgebietes besonders in den Stadtteilen Cotta und Löbtau erkennbar. Die Größe der Einrichtungen bewegt sich dabei im Rahmen von einem bis zu 20 Arbeitszimmer. Die Mehrzahl der Objekte beschränkt sich dabei auf wenige Arbeitsräume (bis fünf). Die Anzahl der dort tätigen Sexarbeiter/innen ist aufgrund der in Dresden bisher ausschließlich vorkommenden Selbstständigkeit stark variabel. Dazu ist der in der Branche übliche regelmäßige Ortswechsel zu berücksichtigen.

Inwieweit das Angebot sexueller Dienstleistungen in Dresden dem Bedarf entspricht, kann aufgrund fehlender belastbarer Zahlen/Erfahrungswerte nicht eindeutig benannt werden. Da bestehende größere Prostitutionsstätten in Dresden gemäß den Nachweispflichten der Betreiberinnen und Betreiber oft nicht ausgelastet sind und die Anzahl von, insbesondere über das Internet beworbene unbekannte Prostitutionsstätten gering ist, ist anzunehmen, dass der Bedarf an sexuellen Dienstleistungen in Dresden gedeckt ist.

Mit dieser Feststellung und der Tatsache, dass gerade in den in unmittelbarer Nähe befindlichen Stadtteilen Löbtau und Cotta eine Konzentration von Prostitutionsstätten zu verzeichnen ist und im Plangebiet selbst zwei Einrichtungen verortet sind, ist auch aus dieser Sicht ein Ausschluss von Bordellen und Vergnügungsstätten gerechtfertigt. Das Hinzutreten weiterer entsprechender Einrichtungen würde den Trading-down-Effekt befördern.

**6. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6, Abs. 6a BauGB)****Überschwemmungsgefährdetes Gebiet der Vereinigten Weißeritz (§ 9 Abs. 6a BauGB)**

Ein großer Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes liegt im überschwemmungsgefährdeten Gebiet der Vereinigten Weißeritz (§ 75 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 4 Sächsisches Wassergesetz (SächsWG)). Die Lage des überschwemmungsgefährdeten Gebietes ist im Rechtsplan nachrichtlich dargestellt worden.

Überschwemmungsgefährdete Gebiete sind Gebiete, die erst bei Überschreiten eines Hochwasser-Ereignisses, wie es statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist (HQ100), oder bei Versagen von Hochwasserschutzanlagen, die vor einem Hochwasserereignis schützen sollen, wie es statistisch einmal in 100 oder mehr Jahren zu erwarten ist (HQ100), überschwemmt werden.

Gesetzliche Restriktionen gemäß § 75 Abs. 5 und 6 SächsWG sind für Einzelbauvorhaben zu beachten. Für Einzelbauvorhaben liegt das Hauptaugenmerk auf einer hochwasserangepassten Bauweise, damit Schäden bestmöglich vermieden werden.

Nach § 5 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorge- und Schutzmaßnahmen zum Schutz vor Hochwassergefahren und zur Schadensminimierung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen Gefährdungen von Mensch, Umwelt oder Sachwerten durch Hochwasser anzupassen.

**Anlage 3****Begründung des Bebauungsplanes**

Fassung vom Januar 2021

Seite 14 von 14

**7. Kennzeichnungen****Altlastenverdachtsflächen (§ 9 Abs. 5 BauGB)**

Im Plangebiet befinden sich mehrere Altlastenverdachtsflächen. Mit der Kennzeichnung im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 5 BauGB sollen insbesondere die Bauherren auf bestimmte Risiken hingewiesen werden, damit sie sich bei einer eventuellen Bebauung darauf einrichten können (z. B. Nachweise eines Gefährdungsausschlusses, Herstellen von gesundheitlich unbedenklichen Oberbodenhorizonten, Bodensanierungen etc.).

**8. Hinweis**

Hinweise dienen der Information der Bauherren über die mit der Bautätigkeit verknüpften Rechtsbereiche. Sie folgen im Informationsgehalt den einschlägigen gesetzlichen Grundlagen und Rechtsnormen. Hier wird insbesondere auf die zu würdigenden Belange des Bodenschutzes, des Hochwasserschutzes, des Immissionsschutzes, des Schutzes vor zu hohen Radonimmissionen, des Naturschutzes, des Abfallrechtes und des Geologiedatengesetzes verwiesen, auf die die Bauwilligen in den nachgeordneten bauordnungsrechtlichen und ggf. erforderlichen sonstigen Verfahren zu achten haben.