



vertraulich

An alle  
Fraktionen sowie Mitglieder  
des Stadtrates der Landeshauptstadt Dresden

Landeshauptstadt Dresden  
Geschäftsbereich Stadtentwick-  
lung, Bau, Verkehr und Liegen-  
schaften

GZ: (GB 6) 61 00 39

Datum: 07. APR. 2021

**Beschlusskontrolle zu V2877/19 (Sitzungsnummer: SR/066/2019)**  
Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Dresden in den Stadtgrenzen vom 1. Januar 1999

Sehr geehrte Fraktionen und Mitglieder des Stadtrates,

als Ergänzung zu der Beschlusskontrolle vom 16. Februar 2021 kann für eine Aktualisierung zu dem  
Beschlusspunkt 6 a) folgende abschließende Information gegeben werden:

- 6) „**Beschlussbegleitend zum Flächennutzungsplan wird der Oberbürgermeister beauftragt,**
- a) **für die Gemarkung Niedersedlitz, Flurstücke 160/40 und 160/2 eine Entwicklungsperspektive hinsichtlich einer Nutzung durchgrüntes Wohnen mit geringer Wohndichte sowie nichtstörendem Gewerbe Reitanlage/Pferdehof aufzuzeigen.“**

## 1. Ausgangslage

### 1.1. Planungsrechtliche Situation

Die beschlussgegenständliche Fläche liegt im Geltungsbereich eines seit 1990 im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplanes (Nr. 17), dessen Verfahren seit 2000 aus verschiedenen Gründen ruht. Der damalige Planungsstand fand in den bis 2020 gültigen Flächennutzungsplan Eingang, indem darin Wohnbauflächen mit hohem Grünanteil, gemischte Baufläche und geringfügig gewerbliche Baufläche dargestellt waren. Lediglich am südlichsten Randbereich wurde eine knapp zwei Hektar große Fläche als Eigenheimgebiet bebaut.

Der aktuelle Flächennutzungsplan (rechtswirksam seit 22. Oktober 2020) enthält demgegenüber vorwiegend Bestandsdarstellungen, ohne zusätzliche bauliche Entwicklungsmöglichkeiten in dem Bereich zu eröffnen. Derzeitig wird für das industriell-gewerblich geprägte Siedlungsband entlang der Bahnlinie im Dresdner Südosten eine teilräumliche Planung durchgeführt, die das Ziel der Attraktivitätssteigerung der gewerblichen Flächen für ansiedlungswillige Betriebe verfolgt, um damit die seit längerem bestehende Angebotsknappheit gut nutzbarer Gewerbeflächen im Stadtgebiet Dresdens zu mildern.

## 1.2. Planungsauftrag durch den Stadtratsbeschluss vom 6. Juni 2019

Der Stadtratsbeschluss umfasst vorrangig die Einordnung einer zusätzlichen Wohnbaufläche für Eigenheime als Erweiterung der bestehenden Siedlung Windmühlenstraße. Darüber hinaus soll eine Fläche zur Nutzung durch einen Pferdehof gewidmet werden. Diese Nutzung ist inzwischen an der Niedersedlitzer Straße ansässig.

## 2. Nutzungsstruktur

Die Topografie des Gebiets ist durch den mäßig geneigten Hang geprägt, der die Elbtalniederung im Nordosten mit der 10 m höheren Elbterrasse im Südwesten verbindet. Sie bestimmt die städtebauliche Gliederung mit den folgenden, untereinander nicht verbundenen Nutzungszonen:

2.1. Das Industrie- und Gewerbegebiet Niedersedlitz reicht von der Bahnlinie Dresden-Pirna bis zur Niedersedlitzer Straße, die entlang des Hangfußes verläuft. Im Norden reichen einige Gewerbeeinheiten bis in den unteren Hang hinein, der zur Nutzbarmachung abgegraben wurde. Die Parzellen sind unterschiedlich groß, teilweise bebaut und weisen gewerblich-industrielle Nutzungen der unterschiedlichsten Art und Intensität auf. Im Flächennutzungsplan ist dieser Teil als gewerbliche Baufläche dargestellt.

2.2. Die Hangzone als weitgehend unbebauter Siedlungszwischenraum mit durchgehend 180 bis 200 m Breite wird seit Aufgabe der gärtnerischen Nutzung nur noch sporadisch landwirtschaftlich genutzt. Im Flächennutzungsplan ist der untere Teil als Landwirtschaftsfläche, der obere Teil als Grün- und Freifläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt.

2.3. Auf der Elbterrasse befindet sich die Eigenheimsiedlung Windmühlenstraße in gering verdichteter Bauweise, die mit der Antonin-Dvorak-Straße und der Falkenhainer Straße bis an das obere Hangende heranreicht. Das Neubaugebiet Friedrichswalder Straße im Süden wurde als Abrundung der bestehenden Wohnsiedlung im Hangbereich eingeordnet. Es bildet eine städtebauliche Verbindung zu den uneinheitlich weiterentwickelten Betriebsbaulichkeiten der früheren Gärtnerei an der Niedersedlitzer Straße.

## 3. Grundlegende Gesichtspunkte für die Planung von neuen Baugebieten

Die Prüfung der städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten erfordert die Beachtung der folgenden Planungsgrundsätze:

3.1. Einseitige oder gegenseitige Beeinträchtigungen benachbarter Nutzungen unterschiedlicher Ausprägungen müssen durch die Bauleitplanung (Flächennutzungsplan und Bebauungspläne) verhindert oder verringert werden. Wenn die üblichen Mindestabstände zwischen Wohn- und Industrie-/Gewerbenutzung (gemäß Abstandserlass Nordrhein-Westfalen liegen diese zu den meisten Industrie- und Gewerbenutzungen bei 300 bis 500 m) nicht eingehalten werden können, sind besondere Maßnahmen vorzusehen. Dabei sind der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit, womit ein vernünftiges Kosten-Nutzen-Verhältnis von Maßnahmen und ihrer Wirkung gemeint ist, als auch das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme zu beachten.

3.2. Möglichkeiten der planerischen Konfliktbewältigung sind die Platzierung der jeweiligen Nutzungen an geeigneten Stellen, gegebenenfalls können auch Abschirmungen oder Nutzungsbeschränkungen konfliktreduzierend wirken. Das Veranlasserprinzip, nach dem der Begünstigte der planerischen Konfliktlösung die Kosten der Maßnahmen trägt, ist anzuwenden.

3.3. Vorhandene städtebauliche Strukturen sind bei der Einfügung neuer Nutzungen zu berücksichtigen; sie genießen Bestandsschutz. Einschränkungen für rechtmäßig ausgeübte Nutzungen führen zur Entstehung von Schadenersatzansprüchen seitens des Verursachers, also der Landeshauptstadt Dresden als Trägerin der Planungshoheit oder des Vorhabenträgers.

## 4. Planungsalternativen

Die mit dem Stadtratsbeschluss beauftragte Wohnsiedlung bedeutet eine Verkleinerung der bisherigen landwirtschaftlichen Fläche im Hangbereich und damit eine Verringerung des bisher ge-

gebenen Abstands zwischen Wohnsiedlung und Industriegebiet, bis hin zur Möglichkeit einer direkten Nachbarschaft. Dieses Heranrücken der Wohnbebauung an bestehende Industrienutzungen widerspricht dem Grundsatz einer räumlichen Trennung von unverträglichen Nutzungen und erzeugt somit neue Planungskonflikte. Ihre Bewältigung ist gemäß den oben angesprochenen Planungsgrundsätzen Aufgabe der Bauleitplanung und kann folgendermaßen geschehen.

- 4.1. Das neue Baugebiet in der Zwischenzone wird nur zu einem Teil für reine Wohnnutzung entwickelt, zum anderen Teil als Mischgebiet geplant, mit verringertem Immissionsschutz für die Wohnnutzung und unter Einordnung von nicht störenden Gewerbeflächen in gleichen Anteilen. Diese Variante war bereits Gegenstand des Bebauungsplanes Nr. 17 aus dem Jahr 2000 und wurde nicht weiterverfolgt, weil keine wirtschaftlich tragfähige Perspektive für die Umsetzung gesehen wurde. Insbesondere die hohen Anforderungen an die Ausgestaltung der Baulichkeiten im Mischgebiet, die als geschlossene Bebauung ausgeformt sein müssen, um wirksam vom Industriegebiet abzuschirmen, sowie die Gefahr zusätzlicher Störungen der Wohnnutzung durch die neu einzuordnenden Gewerbenutzungen lassen diese Variante auch heute unrealistisch erscheinen.
- 4.2. Das neue Wohngebiet umfasst die gesamte Freifläche und grenzt direkt an die bestehende Industrienutzung an. An der Nahtstelle wird eine Lärmschutzanlage vorgesehen, ergänzend sind passive Schutzmaßnahmen an den Wohngebäuden möglich. Diese Variante bedingt zunächst sehr hohe Kosten für einen wirksamen Lärmschutz, reicht unter Umständen jedoch nicht für andere Emissionen wie Erschütterungen, Gerüche oder Luftverunreinigungen. In diesem Fall bringt die Hanglage des Planungsgebietes deutliche Erschwernisse für die Abschirmung von den Emissionen aus der tiefer liegenden Industrie- und Gewerbezone mit sich. Die geminderte Attraktivität des neuen Wohngebietes senkt die Wirtschaftlichkeit zusätzlich.
- 4.3. Das neue Wohngebiet erstreckt sich über den gesamten Hang bis zur Niedersedlitzer Straße. Um ausreichende Abstände zur emissionsträchtigen Industrie- und Gewerbenutzung zu wahren, ist die Aufgabe der an der Niedersedlitzer Straße ansässigen Betriebe und die Nutzung der Fläche zur Immissionsabschirmung notwendig. Die Absiedelung bestehender Gewerbenutzungen ist ungeachtet der kaum zu überwindenden rechtlichen Hindernisse eine äußerst kostspielige Möglichkeit der Konfliktbewältigung.

## 5. Schlussfolgerung

Der vom Stadtrat am 6. Juni 2019 beschlossene Flächennutzungsplan wurde unter Einbeziehung der berechtigten Interessen der Grundstückseigentümer\*innen der Hangflächen für eine bauliche Entwicklung erarbeitet und in mehreren Stufen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung unterzogen. Somit kann von einer ausgewogenen Einstellung aller wesentlichen Belange in den Abwägungsvorgang gesprochen werden. In Anwendung der oben genannten allgemeinen Planungsprinzipien wurde die Abwägung so vorgenommen, dass die bestehenden Nutzungen erhalten und gesichert bleiben.


Als zusätzliche Entwicklungsmöglichkeit wird außer den bereits realisierten Wohngebäuden an der Friedrichswalder Straße und einzelnen Vorhaben an der Niedersedlitzer Straße (u. a. der Pferdehof) lediglich eine flächige Erschließung von Baugrundstücken für nichtstörende Gewerbenutzungen entlang der Niedersedlitzer Straße gesehen, die jedoch erst nach Aufhebung des gegenwärtig dort festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Lockwitzbaches konkretisiert werden können. Für die Bestimmung von erforderlichen Maßnahmen des Hochwasserschutzes als Voraussetzung für die Aufhebung des Überschwemmungsgebietes wurde noch keine zeitliche Einordnung vorgenommen.

Alle anderen Planungsvarianten bedingen derartig hohe finanzielle Aufwendungen für die Bewältigung der mit der Planung aufgeworfenen Nutzungskonflikte, dass eine Weiterverfolgung bereits in diesem frühen Planungsstadium aussichtslos erscheint. Vollends unrealistisch ist die Variante der Absiedelung vorhandener Gewerbenutzungen zugunsten einer neuen Wohnsiedlung anzusehen, zumal es sich bei dem Industrie- und Gewerbegebiet um einen planmäßig errichteten monofunktionalen

Standort in Privatbesitz mit zeitgemäßen Nutzungsparametern handelt, sodass keine wesentlichen städtebaulichen Missstände, die einen planerischen Eingriff rechtfertigten, vorliegen.

Somit werden im Ergebnis für diesen Teilbereich auf absehbare Zeit keine weiteren Aktivitäten in der Bauleitplanung erfolgen.

Mit freundlichen Grüßen

  
Stephan Kühn  
Beigeordneter für Stadtentwicklung, Bau,  
Verkehr und Liegenschaften

Kenntnisnahme:



Dirk Hilbert  
Oberbürgermeister

Detlef Sittel  
Erster Bürgermeister