



Vorlage Nr.: V1171/21  
Datum: 3. November 2021

## Vorlage

<b>Beratungsfolge</b>	<i>Plandatum</i>		
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	02.11.2021	nicht öffentlich	beratend
Ältestenrat	08.11.2021	nicht öffentlich	beratend
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften	01.12.2021	nicht öffentlich	1. Lesung (federführend)
Stadtbezirksbeirat Prohlis	06.12.2021	öffentlich	beratend
Stadtbezirksbeirat Altstadt	08.12.2021	öffentlich	beratend
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften	12.01.2022	nicht öffentlich	beratend (federführend)
Stadtrat	27.01.2022	öffentlich	beschließend

**Zuständig: GB StadtentwBauVerkLieg**

### **Gegenstand:**

Bebauungsplan Nr. 3020, Dresden-Altstadt II Nr. 30, Ehemaliger Kohlebahnhof – Freiburger Straße/Bauhofstraße

hier:

1. Abwägungsbeschluss
2. Satzungsbeschluss sowie Billigung der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Stadtrat prüft die während des Verfahrens zum Bebauungsplan abgegebenen Stellungnahmen. Der Stadtrat beschließt über die Abwägung wie aus Anlage 1 ersichtlich.
2. Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis, dass der Bebauungsplan erneut öffentlich ausgelegt wurde.
3. Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis, dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde.

4. Der Stadtrat beschließt aufgrund des § 10 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan Nr. 3020, Dresden-Altstadt II, Ehemaliger Kohlebahnhof – Freiburger Straße/ Bauhofstraße in der Fassung vom 27. Oktober 2020, zuletzt geändert am 21. Juli 2021, bestehend aus der Planzeichnung mit Zeichenerklärung sowie zeichnerischen und textlichen Festsetzungen als Satzung und billigt die Begründung hierzu sowie die zusammenfassende Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB.
  
5. Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis, dass zwischen der Eigentümerin der im Bebauungsplan liegenden Flächen und der Landeshauptstadt Dresden ein städtebaulicher Vertrag (Anlage 5) abgeschlossen wurde.

**bereits gefasste Beschlüsse:**

- 1991-45-2002 vom 13. Juni 2002
- V3098 vom 30. April 2003
- V2261-SB67-08 vom 19. März 2008
- V1005/16 vom 8. Juni 2016
- V1330/16 vom 9. November 2016
- V3285/19 vom 5. Dezember 2019
- V0306/20 vom 30. September 2020
- V0730/20 vom 10. März 2021

**aufzuhebende Beschlüsse:**

- 1991-45-2002 vom 13. Juni 2002

**Finanzielle Auswirkungen/Deckungsnachweis:**

**Investiv:** Keine

Teilfinanzhaushalt/-rechnung:

Projekt/PSP –Element:

Kostenart:

Investitionszeitraum/-jahr:

Einmalige Einzahlungen/Jahr:

Einmalige Auszahlungen/Jahr:

Laufende Einzahlungen/jährlich:

Laufende Auszahlungen/jährlich:

Folgekosten gem. § 12 SächsKomHVO (einschließlich Abschreibungen):

**Konsumtiv:** Keine

Teilergebnishaushalt/-rechnung:

Produkt:

Kostenart:

Einmaliger Ertrag/Jahr:

Einmaliger Aufwand/Jahr:

Laufender Ertrag/jährlich:

Laufender Aufwand/jährlich:

Außerordentlicher Ertrag/Jahr:

Außerordentlicher Aufwand/Jahr:

**Deckungsnachweis:**

PSP-Element:

Kostenart:

**Werte der Anlagenbuchhaltung:**

Buchwert:

Verkehrswert:

Bemerkungen:

**Klimacheck:****Klimacheck Treibhausgasemissionen**

Überschlägiger Wärmebedarf	<p>Der spezifische Wärmebedarf von Gebäuden hängt von der Art der Energieversorgung und vom angewendeten Energiestandard ab. Beide Aspekte werden nicht im Bebauungsplan, sondern im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren bzw. in der technischen Gebäudeplanung definiert. Weitere Einflussfaktoren nach Errichtung sind das Nutzerverhalten und die Witterungsverhältnisse.</p> <p>Der überschlägige Wärmebedarf der baulichen Nutzung, welcher in Treibhausgasemissionen (CO<sub>2</sub>-Äquivalent [t/a]) resultiert, stellt sich je nach verwendeten Energiestandard, wie folgt dar:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Energiestandard GEG-Neubaustandard: 141,5 t</li> <li>➤ Energiestandard KfW55: 103,8 t</li> <li>➤ Energiestandard KfW40: 75,5 t</li> </ul> <p>Berechnungsgrundlage* ist jeweils die Energieversorgungs-Variante 4 GEG (Fernwärme, zentrale Trinkwassererwärmung) und Dresdner Fernwärmefaktor.</p>
Reduktion Wärmebedarf/ Wärmeenergieeffizienz	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Geschlossene Bauweise festgesetzt (Kapitel 7.1.3.1)</li> <li>➤ Verwendung von Fernwärmeanschluss möglich (Kapitel 7.1.4) + Verpflichtung zum Fernwärmeanschluss und/ oder Verwendung regenerative Energien im Städtebaulichen Vertrag</li> </ul>
Reduktion Strombedarf	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Reduktion Gebäudeklimatisierung durch Dach- und Fassadenbegrünung sowie Beachtung des Sonnenreflektionsgrades von Oberflächen (Kapitel 3.2.4)</li> <li>➤ Geplante Baumpflanzung Bauhofstraße mit Verschattungswirkung der unteren Geschosse im MU 1 und MU 2 (Kapitel 7.1.12.1)</li> </ul>
Reduktion Mobilitätsbedarf	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Optimale Anbindung an S-Bahn und Straßenbahn Freiburger Straße (Kapitel 5.4) Entfernung ca. 90 m (Luftlinie)</li> <li>➤ Optimale Lage an vorhandenem und geplanten Radwegenetz (Kapitel 5.5) i.S. Radverkehrskonzept zwischen Typ AR/ IR II (Freiberger Straße) und Typ IR IV (Weißeritz Grünzug)</li> <li>➤ Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe bewirkt kurze Wegeoptionen (Kapitel 7.1.1)</li> <li>➤ geplante Verbreiterung des Fußwegbereiches an der Bauhofstraße und Freiburger Straße (Kapitel 7.1.6) (Freiberger Straße je nach Planung optionale Nutzung für künftige Radschnellwegeverbindung ins Umland und Gleisachsabstandserweiterung DVB f. Stadtbahntrasse)</li> <li>➤ geplante Querungsstellen in der Freiburger Straße zum S-Bahnhaltepunkt (Regelungen im Städtebaulichen Vertrag)</li> <li>➤ geplante Fuß- und Radweganbindung zwischen Freiburger Straße und Fröbelstraße (Kapitel 7.1.6) (kurze Wegeverbindung zwischen Ehemaligen Kohlebahnnhof und Friedrichstadt)</li> </ul>
Erneuerbare Energien	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Photovoltaikanlagen auf Dachflächen sind möglich (Kapitel 7.2.1).</li> <li>➤ Präferenz in der zentralen Lage des Plangebiets liegt auf der Verwendung von Fernwärme (Kapitel 6.6), da das geothermische Eignungspotential im Plangebiet sich nur im mittleren Bereich (Entzugsleistung bei 100 m zwischen 47,5 bis 50,0 W/m) bewegt</li> </ul>

\* Berechnungsgrundlage und -einschätzung in Zuarbeit GB 7.1 mit Faktoren nach GEG 2020

Klimacheck Stadtklima

Die nachfolgenden Informationen sind bereits seit der Frühzeitigen Beteiligung im Bebauungsplan (2018) enthalten:

- Wiedernutzbarmachung einer ehem. Konversionsfläche, welche durch die vormalige Nutzung versiegelt und mit Altlasten in zentraler Lage zur Innenstadt brachlag (Kapitel 1.3 Planungsziel)
- Sonnenreflektionswert der Materialien für Flächenbefestigungen (Kapitel 7.1.8.1)
- Wasserdurchlässigkeit von Flächenbefestigungen (Kapitel 7.1.8.2)
- Dach- und Fassadenbegrünung (Kapitel 7.1.9.2)
- Entsieglungs- und Altlastenmaßnahmen bis hin zur neugeplanten öffentlichen Grünfläche (Kapitel 7.1.8)
- Anpflanzung und Erhalt von Gehölzen (Kapitel 7.1.12 und Kapitel 7.1.13)
- Tiefgaragenbegrenzung und –überdeckung (Kapitel 7.1.12)

**Begründung:****Örtliche und planungsrechtliche Situation**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften hat am 9. November 2016 mit Beschluss-Nr. V1330/16 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit in der Zeit vom 7. Januar 2019 bis 7. Februar 2019 öffentlich ausgelegt. Zusätzlich waren die kompletten Planungsunterlagen während des o. g. Auslegungszeitraums auch auf der Internetseite der Landeshauptstadt Dresden und auf dem zentralen Landesportal Bauleitplanung einsehbar.

Die berührten Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Ämter wurden mit Schreiben vom 17. Dezember 2018 um ihre Stellungnahme gebeten.

Das Plangebiet liegt im Areal des ehemaligen Kohlebahnhofs, welches im Laufe der Zeit brachgefallen ist. Zur städtebaulichen Neuordnung des gesamten Kohlebahnhofs wurde durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau bereits am 19. März 2008 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 103, Dresden-Altstadt II Nr. 23, Ehemaliger Kohlebahnhof mit einer überwiegenden Gewerbenutzung gefasst.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3020, Dresden-Altstadt II Nr. 30, Ehemaliger Kohlebahnhof – Freiburger Straße/Bauhofstraße wird begrenzt durch den Weißeritz-Grünzug (Flst. 534/2) im Norden, die Bauhofstraße im Osten, die Freiburger Straße im Süden und die Flurstücke 560/22, 560/15 im Westen.

Der räumliche Geltungsbereich ist zeichnerisch festgesetzt. Im Zuge der Bearbeitung des Entwurfes wurde der Geltungsbereich angepasst und um Arrondierungsflächen nach Norden und um dazugehörige Straßenverkehrsflächen (Gehweg) im Osten zur Bauhofstraße ergänzt. Der Geltungsbereich umfasst die Teilflächen der Flurstücke Nr. 534/2; 534/1; 587, der Gemarkung Friedrichstadt und die Flurstücke Nr. 560/16; 560/21; 560/14 sowie die Teilflächen der Flurstücke Nr. 560/15; 560/17; 560/18; 560b; 1101/1 der Gemarkung Altstadt II.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften hat am 5. Dezember 2019 mit V3285/19 beschlossen, den Bebauungsplan-Entwurf öffentlich auszulegen. Der Entwurf des

Bebauungsplanes hat nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 3. Februar 2020 bis 6. März 2020 öffentlich ausgelegen. Zusätzlich waren die kompletten Planungsunterlagen während des o. g. Auslegungszeitraums auch auf der Internetseite der Landeshauptstadt Dresden und auf dem zentralen Landesportal Bauleitplanung einsehbar.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Ämter wurden mit Schreiben vom 21. Januar 2020 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und um ihre Stellungnahme gebeten.

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes (zuletzt geändert am 27. Oktober 2020) hat nach § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 4. Januar 2021 bis 25. Januar 2021 erneut öffentlich ausgelegen. Zusätzlich waren die kompletten Planungsunterlagen während des o. g. Auslegungszeitraums auch auf der Internetseite der Landeshauptstadt Dresden und auf dem zentralen Landesportal Bauleitplanung einsehbar.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Ämter wurden mit Schreiben vom 7. Dezember 2020 von der erneuten öffentlichen Auslegung benachrichtigt und um ihre Stellungnahme gebeten.

Die Flächen des Geltungsbereiches weist eine Größe von ca. 2,4 ha auf.

Das Plangebiet ist auf Grund der Lage im Stadtgebiet, der Erreichbarkeit in Bezug auf die Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs (Straßenbahn und S-Bahn), der Lage in Bezug auf die öffentliche Erschließung und in Bezug auf die Flächengröße sowie Zuschnitt sehr gut als Standort für eine bauliche Entwicklung geeignet.

Es ist geplant, ein urbanes Quartier zum Weißeritz-Grünzug zu entwickeln. Die Konzeption beruht auf der Intention „Innen vor Außenentwicklung“ und nutzt die Lagegunst teilweise erschlossener Flächen zur Innenstadt. Darüber hinaus ist in Richtung lärmintensiver Verkehrsstraßen eine gewerbliche Nutzung aus Dienstleistung, nichtstörendem Gewerbe und nicht großflächigem Handel geplant.

Die Verlängerung der Fröbelstraße zur Freiburger Straße erfährt eine flächenhafte Sicherung durch die Freihaltung von Bebauung. Die Straßenverbindung zwischen Löbtauer Straße und Rosenstraße basiert auf dem Beschluss des Stadtrates 1991-45-2002 vom 13. Juni 2002. Die Trassenführung wurde mit dem Beschluss des Verkehrsentwicklungsplanes VEP 2025plus gebilligt (Beschluss V2476/13 vom 20. November 2014). Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (INSEK) aus dem Jahr 2016 (V0712/15) und der Fortschreibung aus dem Jahr 2018 (V2177/18) ist im Bereich des Plangebietes die Entwicklung des ehemaligen Kohlebahnhofs als Schlüsselprojekt ausgewiesen und eine innerstädtische Entlastungsstraße unter Berücksichtigung des Weißeritzgrünzuges vorgesehen.

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Landeshauptstadt Dresden in den Stadtgrenzen vom 1. Januar 1999, welcher am 22. Oktober 2020 rechtswirksam wurde, ist der Planungsbereich als Gemischte Baufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO) mit nach Norden anschließender Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage (Weißeritz-Grünzug) dargestellt. Im Süden grenzt eine gewerbliche Baufläche, im Westen eine Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Schule, Bildungseinrichtung an. Im Bereich zwischen Gemeinbedarfsfläche und gemischter Baufläche wird in Beiplan 9 eine in Planung befindliche Hauptverkehrsstraße dargestellt. Aus Beiplan 13 geht hervor, dass die bestehende Grünfläche von Großgrün geprägt ist. Dies steht im Einklang mit der zukünftigen Entwicklung und geplanten Nachverdichtung im Gebiet des Bebauungsplanes. Geringfügige Abweichungen zwischen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und den Festsetzungen zur geplanten Nutzung innerhalb der Grenzen des Bebauungsplanes entsprechen dem Entwicklungsspielraum der verbindlichen Bauleitplanung.

Die Festsetzungen zur geplanten Nutzung innerhalb der Grenzen des Bebauungsplanes werden somit im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen Flächennutzungsplanes entwickelt. Die im Bereich des Plangebietes dargestellte Gemischte Baufläche ist darüber hinaus aufgrund der vorherigen Nutzung als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet ist, gekennzeichnet (§ 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB).

### **Ziel des Bebauungsplanes**

Unter Berücksichtigung des § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB werden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes folgende Planungsziele angestrebt:

- Bauliche Wiedernutzbarmachung einer innerstädtischen Brache
- Städtebauliche Neuordnung und Entwicklung eines Urbanen Gebietes
- Einordnung von Wohnnutzung entlang des Weißeritz-Grünzuges
- Flächensparende und beruhigte Verkehrserschließung
- Ergänzung des Fuß- und Rad-Wege-Netzes
- Berücksichtigung des Integrierten Energie- und Klimaschutzkonzepts 2030 – Dresden auf dem Weg zur energieeffizienten Stadt.  
Die Berücksichtigung im Planverfahren und der Umsetzung soll dafür sorgen, dass Dresden auch langfristig ein attraktiver Wohn- und Wirtschaftsstandort mit einer preiswerten, sicheren und umweltverträglichen Energieversorgung ist.
- Berücksichtigung des Gender Mainstreaming bzw. des Ansatzes der Geschlechtergerechtigkeit Ziel der Planung soll sein, für gleichwertige Lebensbedingungen aller Geschlechter Sorge zu tragen.

### **Änderungen und Ergänzungen**

Der Bebauungsplan-Entwurf wurde nach der öffentlichen Auslegung gegenüber dem öffentlich ausgelegten Exemplar in folgenden Punkten ergänzt und geändert:

- Änderungen der Planzeichnung durch die zeichnerische Festsetzung der Flächen für Ver- und Entsorgung, Hauptversorgungsleitung Strom (oberirdisch) mit Schutzstreifen
- zeichnerische Anpassung der Umgrenzung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach Norden
- Korrektur der textlichen Festsetzung Pkt. 1.3 – Ausschluss von Wohnnutzung in den urbanen Gebieten
- Änderung der textlichen Festsetzung Pkt. I.7.2 – Dachbegrünung
- Anpassung der textlichen Festsetzung Pkt. I.8.1 FCS 1 – Sicherung von Habitatflächen
- Änderung der textlichen Festsetzung Pkt. I.11.1.3 – Ausnahme zum Ausschluss von Aufenthaltsräumen in Bezug auf die textliche Festsetzung I.11.1.2
- Änderung der textlichen Festsetzung Pkt. II.1 – Dachgestaltung
- entsprechend der Änderungen der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen wurden die Abschnitte in der Begründung zum Bebauungsplan in Teil A und B aktualisiert

Nach der erneuten öffentlichen Auslegung (Januar 2021) wurden redaktionelle Anpassungen an der Begründung vorgenommen, so dass die Grundzüge des Bebauungsplanes nicht berührt werden.

### **Umweltsituation**

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

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

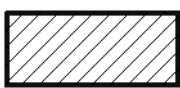
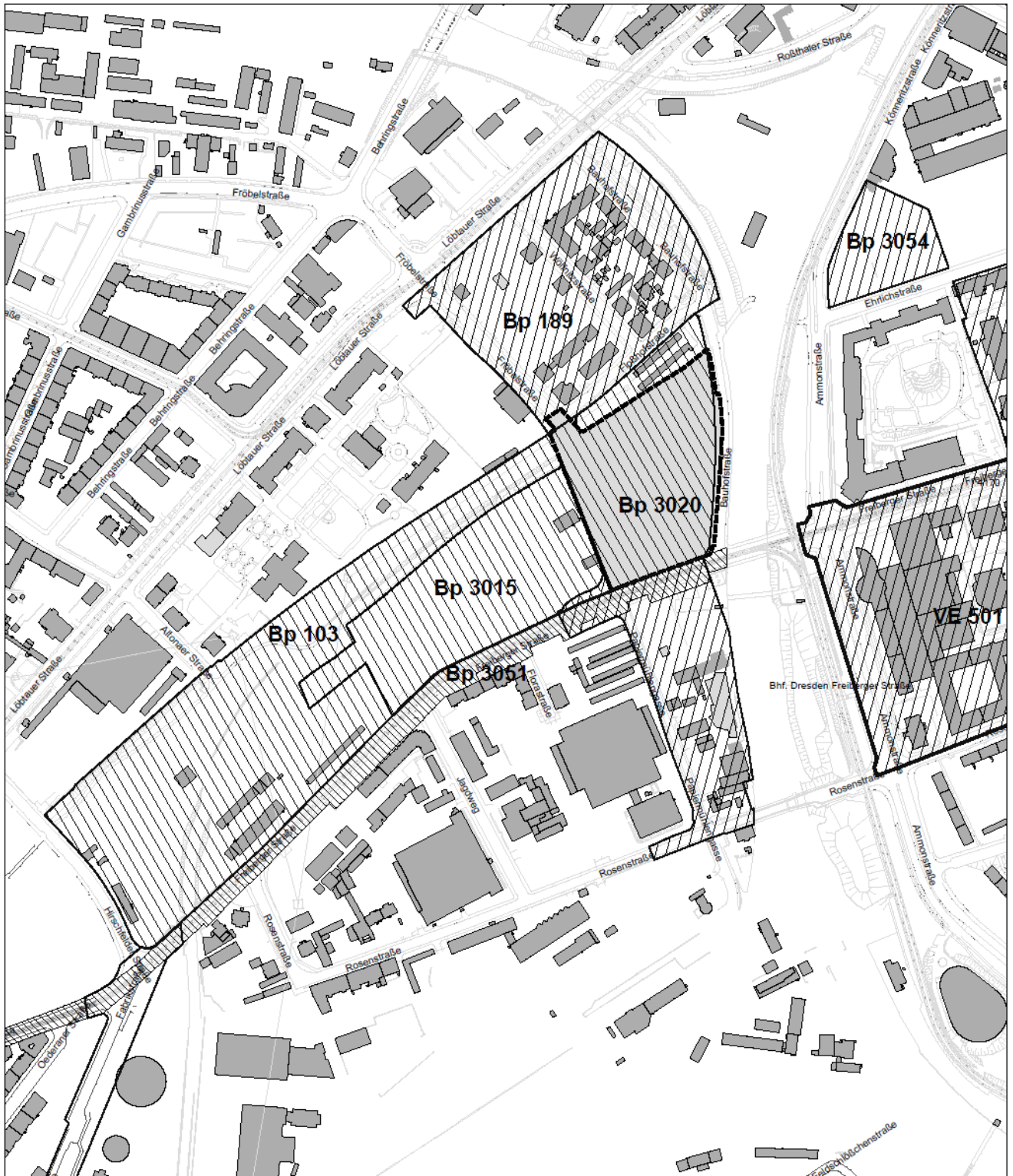
### **Umsetzung der Planung**

Die Landeshauptstadt Dresden schließt mit den Planbegünstigten einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB ab. Gegenstand des Vertrages sind die Umsetzung der erforderlichen Leistungen und Maßnahmen im Zusammenhang mit den Baugebieten sowie deren Sicherung durch entsprechende Bürgschaften.

Darüber hinaus werden im Bebauungsplan öffentliche Grün- und Straßenverkehrsflächen festgesetzt, insbesondere der geplante Geh- und Radweg in Nord-Süd-Ausrichtung in der bestehenden Grünfläche 1 und geplanten Grünfläche 2 bis zur Fröbelstraße/ Floßhofstraße. Für diese Wegeverbindung und der Gestaltung von angrenzenden öffentlichen Grünflächen liegt keine Vorplanung vor. In einer ersten Kostenschätzung wird von 100 Euro pro qm Fläche ausgegangen. Je nachdem wie die topographischen Unterschiede im Gelände bewältigt werden können, wird durch ingenieurtechnische Bauwerke (Brücke/ Rampe) eine Gesamtinvestition von bis zu 250.000 Euro notwendig sein. Hinzukommen die Kosten für die Herstellung der westlichen öffentlichen Grünfläche 2 als Ausgleich mit einer Wiesenfläche von 552,29 qm und 3 Baumpflanzungen. Die Gesamtkosten betragen inkl. Pflegekosten 27.318,79 Euro. Es wird darauf hingewiesen, dass im Sinne einer flächensparenden Planung die Wegebeziehungen zum Schulstandort in der weiterführenden Planung des Geh- und Radweges Beachtung finden müssen. Die Planung und Realisierung der Wegeverbindung einschl. der zugehörigen Grünfläche sind Leistungen der Landeshauptstadt Dresden.



Übersichtsplan



Bebauungspläne  
Vorhabenbezogene Bebauungspläne  
Vorhaben- und Erschließungspläne



Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 3020

Herausgeber: Stadtplanungsamt  
Stand: Juni 2021  
Kartengrundlage: Amt für Geodaten und Kataster

**Anlagenverzeichnis:**

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

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

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

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

Anlage 2 Bebauungsplan i. d. F. vom 27. Oktober 2020, zuletzt geändert am 21. Juli 2021

bestehend aus 2 Blättern

Blatt 1 – Rechtsplan

Blatt 2 – Textblatt

Der Beschlussvorlage ist eine Verkleinerung beigefügt.

Die zum Beschluss stehenden Planunterlagen liegen zur Sitzung des Ausschusses und Stadtrates im Original M 1 : 500 vor.

Anlage 3 Begründung und Umweltbericht zum Bebauungsplan i. d. F. vom 21. Juli 2021

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

Anlage 4 Zusammenfassende Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB

Anlage 5 Städtebaulicher Vertrag

– nicht öffentlich –