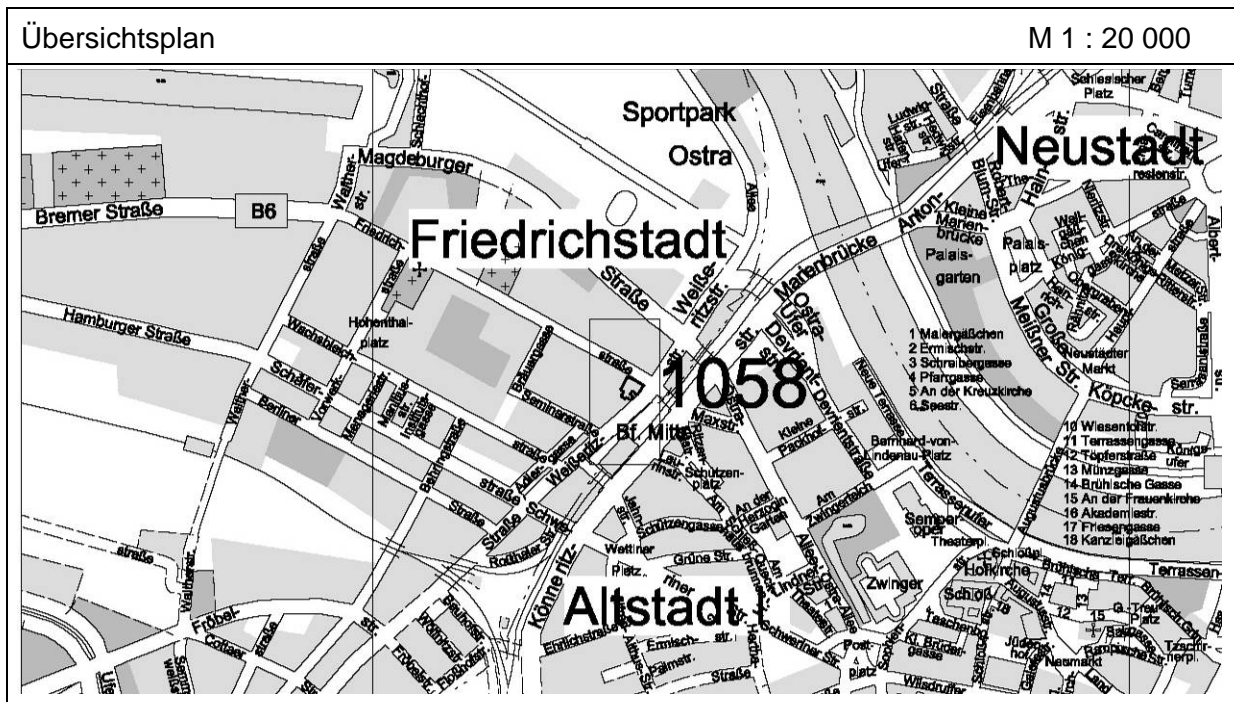


Begründung
zur
Satzung der Landeshauptstadt Dresden
über den
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 672
Dresden-Friedrichstadt

Anlage 2
- Entwurf zur öffentlichen Auslegung -

Fassung vom 24.11.2010



Vorhabenträger
Florana Objekt Dresden EKZ Friedrichstraße KG
Brauhausgasse 8
99423 Weimar

Bearbeitet:
sgp architekten + stadtplaner BDA
Neuer Markt 18
53340 Meckenheim

Dresden, den
Szuggat
Amtsleiter
Stadtplanungsamt

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom: 24.11.2010

Seite 2 von 31

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse	4
1.1 Geltungsbereich	4
1.2 Lage, Flächengröße und Topographie	4
1.3 Bisherige Nutzung, angrenzende Nutzungen	5
2. Rechtslage, Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung	5
2.1 Rechtslage	5
2.2 Planungserfordernis	6
2.3 Planungsziele	6
3. Übergeordnete Planungen	7
3.1 Raumordnung und Landesplanung	7
3.2 Flächennutzungsplan	8
3.3 Sanierungsgebiet Dresden Friedrichstadt	8
3.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Dresden (INSEK) und Zentrenkonzept 2006	9
3.5 Gender Mainstreaming	9
4. Umweltbelange / Grünordnung	10
4.1 FFH und Artenschutz	11
4.2 Altlasten	11
4.3 Kampfmittel	13
4.4 Trümmerschutt	13
4.5 Lärm	13
4.6 Klima/Begrünung	15
4.7 Feinstaubbelastung	16
4.8 Hochwasserschutz	16
5. Erschließung	17
5.1 Verkehrserschließung	17
5.1.1 Straßenanbindung und Zufahrten	17
5.1.2 Ruhender Verkehr	19
5.1.3 Öffentlicher Personennahverkehr	19
5.1.4 Fußgänger und Radverkehr	20
5.2 Stadttechnische Erschließung	20
5.2.1 Trinkwasserversorgung	22
5.2.2 Löschwasserversorgung	22
5.2.3 Entwässerung	22
5.2.4 Energieversorgung	23
5.2.5 Wärmeerschließung/Gasversorgung	23
5.2.6 Telekommunikation	23
5.2.7 Öffentliche Beleuchtung	24

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom: 24.11.2010

Seite 3 von 31

5.2.8	Dresdner Verkehrsbetriebe DVB	24
5.2.9	Grundwassermessstelle	25
6.	Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte	25
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	25
6.1.1	Art der baulichen Nutzung	25
6.1.2	Maß der baulichen Nutzung	26
6.1.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	27
6.2	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	28
6.3	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren	27
6.4	Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen zur Erhaltung	27
6.5	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	28
6.5.1	Dächer und Dachaufbauten	28
6.5.2	Fassaden	30
6.5.3	Werbeanlagen	30
7.	Flächenbilanz	31
8.	Plandurchführung	31
8.1	Bodenordnung	31
8.2	Städtebaulicher Vertrag / Durchführungsvertrag	31
9.	Gutachten	32
10.	Quellen	32

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom: 24.11.2010

Seite 4 von 31

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 672 in Dresden-Friedrichstadt, "Stadtteilzentrum Friedrichstraße / Weißeritzstraße" im Verfahren gemäß § 13a BauGB

Stand: 08.November 2010

1. Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse

1.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in der Ortslage Dresden-Friedrichstadt. Es wird von zwei Seiten durch öffentliche Verkehrsflächen begrenzt:

- im Norden durch die Friedrichstraße und
- im Osten durch die Weißeritzstraße.

Unmittelbar südlich begrenzen derzeit nicht bebaute Grundstücke an der Weißeritzstraße das Plangebiet. Im Westen setzt sich die hier heterogene Baustruktur der Friedrichstadt fort. Die Flurstücke 192 und 193 mit den drei bestehenden Häusern sind vom Geltungsbereich ausgenommen.

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Friedrichstadt die Flurstücke 191,194/1, 195/2, 196/4, 196/6 196/8, 196b, 197, 198, 199, 200, 201, 202

1.2 Lage, Flächengröße und Topographie

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 672 befindet sich in der Ortslage Dresden-Friedrichstadt sehr zentral in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Dresden-Mitte gelegen. Etwa 200m nördlich liegt die alte Tabakfabrik Yenidze.

Das Plangebiet ist umgeben von Wohnbebauung in Baustrukturen mit unterschiedlichen Bau- und Wohnformen und gemischten Strukturen mit Gewerbe. Die ca. 60 m südöstlich gelegene und in Hochlage verlaufende Bahntrasse mit dem in Richtung Weißeritzstraße neugestalteten Bahnhofsvorplatz sowie die Einmündung der Friedrichstraße in die Weißeritzstraße prägen das Gebiet.

Die Fläche des Plangebietes beträgt mit ca. 9.316 m² etwa 0,9 ha. Das Gelände des Plangebietes hat ein leichtes Gefälle nach Südosten mit Höhenunterschieden von ca. 1,0 m. Die Geländehöhen liegen zwischen 109,7 m NHN an der Weißeritzstraße, 110,2 m NHN am Kreuzungsbereich Friedrichstraße/Weißeritzstraße und 109.87 m NHN im Norden an der Friedrichstraße. Der Hochpunkt des Plangebietes liegt mit 111,68 m NHN an der südwestlichen Plangebietsgrenze.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom: 24.11.2010

Seite 5 von 31

1.3 Bisherige Nutzung, angrenzende Nutzungen

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden derzeit bis auf das Wohngebäude Weißeritzstraße Nr. 26 und die vom Geltungsbereich umschlossenen Gebäude Weißeritzstraße Nr. 24 und 22 sowie ein Hinterhaus nur gering zwischengenutzt und bilden eine innerstädtische Grünanlage, die mit hohem Baumbestand besetzt ist.

Im überwiegenden Teil wird das Plangebiet derzeit als öffentliche Grünfläche zwischengenutzt. Diese Zwischenzeitliche Gestaltung dieser Grünfläche wurde im Jahr 2004 initiiert und mit Spendengeldern der Rey Holding und Management GmbH, Gründau, im April 2004 realisiert.

Das Grundstück befindet sich in westlicher Innenstadtlage, ca. 1 km nordwestlich des Postplatzes, der in direkter Verbindung über die Ostra-Allee zu erreichen ist.

Auf dem Flurstück 202 befindet sich die Grundwassermessstelle 5480 (Dreifachpegel), welche im Zuge der auf dem Nachbargrundstück durchgeführten Altlastuntersuchung errichtet wurde. Diese Messstelle muss verlegt werden, da sie innerhalb der zukünftig überbaubaren Fläche liegt.

Das gesamte Gelände wie auch das Umfeld war vor dem 2. Weltkrieg dicht bebaut. In den Gebäuden befanden sich verschiedene Gewerbebetriebe.

Der größte Teil des Gebäudeensembles wurde durch Kriegseinwirkung zerstört. Dies betrifft auch den überwiegenden Teil der ehemaligen Bausubstanz im Planungsgebiet. In der unmittelbaren Nachkriegszeit wurde das zerbombte Gelände entrümmert, wobei Kellerräume und Bombentrichter wahrscheinlich mit Trümmerschutt verfüllt wurden. Das Grundstück wurde bis 1999 als Freifläche für einen Hort/Kindertagesstätte genutzt. Auf Flurstück 197 befand sich eine feste Baracke, die später abgerissen wurde. Seit dem Hochwasser des Jahres 2002 ist das Gelände mit Ausnahme des Flurstückes 191 frei als öffentliche Grünfläche zugänglich.

2. Rechtslage, Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung

2.1 Rechtslage

Der Vorhabenträger, die Florana Objekt Dresden EKZ Friedrichstraße KG hat mit Schreiben vom 18.03.2010 die Einleitung des Verfahrens beantragt. Die Landeshauptstadt Dresden hat mit Beschluss vom 15.09.2010 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen.

Das Verfahren wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 Abs. 1 BauGB im Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a "Bebauungspläne der Innentwicklung" BauGB aufgestellt, da es sich um eine Wiedernutzbarmachung von Flächen im Bereich der Innenentwicklung handelt. Hierbei wird das beschleunigte Verfahren angewendet, da die Größe der zulässigen Grundfläche deutlich weniger als 20.000 m² beträgt und die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht gegeben ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend gelten. Der Bebauungsplan wird deshalb ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom: 24.11.2010

Seite 6 von 31

aufgestellt. Des Weiteren wird gemäß § 13a BauGB auf ein frühzeitiges Beteiligungsverfahren verzichtet, allerdings wurde die Öffentlichkeit frühzeitig über Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes unterrichtet.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Geschäfts- und Parkhauses mit insgesamt ca. 3.530 m² Verkaufsfläche geschaffen.

Die zulässige Grundfläche liegt unter 20.000 m², da das gesamte Plangebiet nur 9.315 m² umfasst.

Auf Grund der geplanten Geschossfläche von über 1.200 m² ist gemäß § 3c UVPG der untere Schwellenwert nach Anlage 1 UVPG, Nr. 18.8 i. V. m. 18.6.2 für die Vorprüfung des Einzelfalls überschritten. Die Vorprüfung wurde formal durch das Umweltamt der Landeshauptstadt Dresden durchgeführt.

Auf Grund einer überschlägigen Prüfung wurde festgestellt, dass der sich aufdrängende Lärmkonflikt zwischen der geplanten zu betreibenden Anlage und der sich im unmittelbaren Nachbarschaftsbereich liegenden Wohnbebauung erheblich nachteilige Umweltauswirkungen für das Schutzgut Mensch befürchten lässt.

Im Planverfahren wurde zur Konfliktlösung ein schalltechnisches Gutachten erstellt, dessen Ergebnisse in den Rechtsplan eingearbeitet sind. (siehe hierzu Kap. 6.2 der Begründung) Weitere Schutzgüter sind von erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen nicht betroffen.

Damit sind die Kriterien des § 13a BauGB für die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren erfüllt. Es können also die verfahrensverkürzenden Vorschriften des § 13 BauGB angewendet werden.

Zwischen dem Vorhabenträger und der Landeshauptstadt Dresden wird ein Durchführungsvertrag geschlossen. Er ist Bestandteil der Satzung. In diesem sind Fragen zur konkreten Umsetzung des Vorhabens geregelt.

2.2 Planungserfordernis

Der Planbereich ist Teil eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 BauGB). Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die besonderen Merkmale des Bauvorhabens weichen jedoch von den Merkmalen der Umgebung deutlich ab, so dass sich gemäß § 34 BauGB eine Zulässigkeit des Bauvorhabens nicht ableiten lässt.

Da es der Planungswille der Stadt Dresden ist (siehe Zentrenkonzept der LH Dresden sowie Sanierungskonzept zur historischen Friedrichstadt), das Vorhaben in der geplanten Form zu ermöglichen, wird es daher erforderlich, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Hierzu dient das vorliegende Bauleitplanverfahren.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom: 24.11.2010

Seite 7 von 31

2.3 Planungsziele

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist es, an der Ecke Weißeritzstraße / Friedrichstraße durch die Gestaltung eines zeitgemäÙen Gebäudes für Einkaufseinrichtungen, Dienstleistungen und Parken den Eingang in die Friedrichstadt funktional und gestalterisch zu verbessern. Hierzu sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Gebäudes für Versorgungseinrichtungen geschaffen werden.

Um diese Planungsziele zu erreichen, hat der Vorhabenträger im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens im November 2009 bis Januar 2010 den baulichen Realisierungswettbewerb „Neubau eines Geschäftshauses Wohnnahes Zentrum Dresden Friedrichstadt“ ausgelobt. Der so ermittelte Siegerentwurf ist Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Das Vorhaben ist Bestandteil des Wohnnahen Zentrums Weißeritzstraße. Dieses Zentrum übernimmt gemäß den Funktions- und Ausstattungskriterien des Zentrenkonzeptes der Landeshauptstadt Dresden vor allem die Grund-/Nahversorgungsfunktion für Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs für das Wohngebiet Friedrichstadt.

Es sind insgesamt ca. 3.000 m² Verkaufsfläche vorgesehen. Hauptanbieter ist ein Vollsortimenter mit ca. 1.500 m² Verkaufsfläche. Unter Berücksichtigung des Einzugebietes sowie des vorhandenen Kaufkraftpotenziales wird die Etablierung eines Vollversorgermarktes aus Sicht der Zentrenentwicklung befürwortet. Dieser trägt zur Vervollständigung und Attraktivierung der Angebotsstruktur im Lebensmittelbereich bei und ebenso zur nachhaltigen Sicherung wie auch Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches.

Das Vorhaben umfasst einen Geschäftsbereich im Erdgeschoss mit Läden, Sozialräumen, Technik, Gastronomie mit ca. 4.700 m² zuzüglich einer Mall von ca. 300 m². Diese Passage führt von der Friedrichstraße im Norden nach Südosten zur Weißeritzstraße.

Die Passage öffnet sich nach Norden zu einer Haltestelle des ÖPNV und stellt so eine funktionale Verbindung zwischen Friedrichstraße und dem Vorplatz Bahnhof Mitte her.

In zwei Obergeschossen werden insgesamt ca.2.400 m² Nutzfläche für Dienstleistungseinrichtungen sowie 244 Stellplätze errichtet Die Anlieferung und die Zufahrt zu den Parkdecks erfolgt von der Weißeritzstraße aus.

Das bestehende Haus Weißeritzstraße 26 wird abgebrochen und so neu errichtet, dass im Erdgeschoss die Pkw und Lkw Zu- und Abfahrten zu den Parkplätzen bzw. der Anlieferung liegen. Die Obergeschosse werden für Dienstleistungseinrichtungen, Ateliers und sonstige Büronutzungen vorgesehen.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Raumordnung und Landesplanung

Im Landesentwicklungsplan des Freistaates Sachsen (LEP 2003) ist die Landeshauptstadt Dresden als Oberzentrum eingestuft. Es ist das landesplanerische Ziel, Dresden zu einem regionalen Wirtschafts- und Innovationszentrum zu entwickeln.

Die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplanes werden im Regionalplan weiter qualifiziert. Der Regionalplan Oberes Elbtal / Osterzgebirge 2009, verbindlich seit 19. No-

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom: 24.11.2010

Seite 8 von 31

vember 2009, weist dem Oberzentrum Dresden eine große Bedeutung als leistungsfähiger Wirtschaftsstandort und Schwerpunkt von Wohn- und Arbeitsstätten zu. Dabei kommt der Verdichtung bzw. Auslastung bereits vorhandener Gebiete eine besondere Bedeutung zu.

Das Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes steht mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung nicht im Konflikt.

3.2 Flächennutzungsplan

Der derzeit rechtskräftige Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Dresden sowie auch der in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan, Stand Vorentwurf 2009, stellen das Plangebiet als gemischte Baufläche dar. Das geplante Vorhaben ist bauleitplanerisch als großflächiger Einzelhandel einzuordnen. Diese Nutzung ist eine im Kerngebiet zulässige Nutzung. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen demnach den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Der Bebauungsplan ist daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.3 Sanierungsgebiet Dresden, Friedrichstadt

Das Plangebiet liegt im Bereich des Sanierungsgebietes S-11 Dresden Friedrichstadt (Rechtskraft 03.11.2003). Ziel der Erneuerung ist es u. a., ein Mindestmaß an Urbanität, d. h. an Dichte und Effektivität zu sichern bzw. nicht zu unterschreiten.

Diese Zielsetzung bedeutet auch, dass alle Anstrengungen in der Friedrichstadt darauf zu richten sind, dass nicht nur Brachflächen begrünt, sondern zumindest zum Teil auch bebaut werden müssen (s. hierzu Sanierungsgebiet S-11, Dresden Friedrichstadt, Erneuerungskonzept, Oktober 2004, Ziffer 3, S. 11). Entsprechend dem Erneuerungskonzept werden konkrete weitere Ziele und Maßnahmen formuliert. Für den Bereich Gewerbe / Einzelhandel / Dienstleistungen (Ziffer 5.13 des Erneuerungskonzeptes) wird das Ziel genannt Nahversorgungseinrichtungen sowie standortbezogene Dienstleistungsunternehmen in der historischen Friedrichstadt zu unterstützen. Der Bereich um den Bahnhof Mitte und entlang der Weißeritzstraße soll entsprechend diesem Konzept zu einem Stadtteilzentrum für die Friedrichstadt entwickelt werden und damit zur Stärkung und Attraktivitätssteigerung der historischen Friedrichstadt beitragen.

Das Vorhaben entspricht diesen Entwicklungszielen und damit auch den Zielen der Sanierung, entlang der Weißeritzstraße gewerbliche Nutzungen, Handel, auch großflächiger Einzelhandel und Dienstleistungen vorzusehen. Kerngebietsnutzungen mit Handel und Dienstleistungen, auch außerhalb der Erdgeschosszone, sind hier entwicklungsconform, sofern sich die Bausubstanz auch nach ihrem Maß in die umgebende Bebauung einfügt.

Der Rahmenplan zur Sanierung Friedrichstadt stellt eine 5- bis 6-geschossige Blockrandbebauung dar und kennzeichnet das Plangebiet als Entwicklungsbereich "städtebauliche Neuordnung". Vorgesehen sind danach auch neue öffentlich nutzbare Wegebeziehungen.

Diese Wegebeziehungen werden durch die Planung der Mall im Vorhaben aufgegriffen. Insofern entspricht die Vorhabenplanung in allen Zielsetzungen den Zielen der Sanierung und dient damit der Erreichung des Sanierungszieles.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom: 24.11.2010

Seite 9 von 31

3.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Dresden (INSEK) und Zentrenkonzept 2006

Das aktualisierte Zentrenkonzept (2006) zum integrierten Stadtentwicklungskonzept der Landeshauptstadt Dresden (INSEK) schafft die Voraussetzung für eine erfolgreiche Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen mit der Zielsetzung Erhalt der zentralen Versorgungsbereiche.

In der Hierarchie des Zentrenkonzeptes (2006) wird der Standort Friedrichstraße als wohnnahes Zentrum (WZ) eingestuft und als Fläche mit Entwicklungspotential in der Grund und Nahversorgung ausgewiesen. Die WZ dienen als Zentren der niedrigsten Hierarchiestufe überwiegend der Versorgung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs (Grund- und Nahversorgung). Laut Zentrenkonzept sollen die Entwicklungspotenziale im Lebensmitteleinzelhandel in diesen Zentren aktiviert werden, um den Erhalt dieser Zentren als zentrale Versorgungsstandorte zu gewährleisten. In ihnen sollen mindestens angeboten werden: ein Lebensmitteldiscount- oder -supermarkt, Bäcker, Fleischer, Gemüse, Blumen, Drogerie, Schreibwaren und ausgewählte Dienstleistungen. Wobei hier großflächiger Einzelhandel im Bereich Lebensmittel und bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von ca. 1.500m² im Zentrenkonzept empfohlen wird.

Das Vorhaben entspricht den Zielen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK) und des aktuellen Zentrenkonzeptes (2006).

3.5 Gender Mainstreaming

Für alle Verantwortungsebenen in Politik und Verwaltung und die Beschäftigten der Verwaltung ist Gender Mainstreaming eine Strategie und zugleich Auftrag, die unterschiedlichen Interessen und Lebenssituationen von Frauen ebenso wie die von Männern

in ihrer Dienstleistung für die Bürgerinnen und Bürger,
in ihrer Struktur,
in ihrer Planung,
in ihrer Kommunikation und Öffentlichkeitsarbeit,
in ihrer Stellung und ihren politischen Entscheidungen

von vornherein zu berücksichtigen, mit dem Ziel der gleichen Chancen für alle zur Teilhabe am gesellschaftlichen Leben und der Herstellung von Geschlechtergerechtigkeit.

Mit Stadtratsbeschluss vom 25.09.2003 besteht der politische Auftrag zur Umsetzung von Gender Mainstreaming an die Verwaltung.

Flächennutzungsplan und Bebauungspläne beinhalten in aller Regel keine Gender-Relevanz. Das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zielt auf die unmittelbare und zeitnahe Umsetzung eines konkret benannten Vorhabens. Hier können Merkmale beschrieben, festgesetzt oder vertraglich vereinbart werden, die einen Bezug zum Gender-Mainstreaming-Ansatz aufweisen.

Im vorliegenden Projekt werden folgende Leistungen erbracht, die in besonderer Weise auf die individuellen Unterschiede und Lebenssituationen der Bürgerinnen und Bürger Rücksicht nehmen:

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom: 24.11.2010

Seite 10 von 31

- Das Vorhaben liegt in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs Mitte und der Haltestelle des Personennahverkehrs. Es ist mit Bus und Straßenbahn sehr gut erreichbar. Hierdurch wird es Menschen ohne Führerschein (insbesondere Senioren; Jugendlichen) erleichtert, ihren täglichen Bedarf zu decken.
- Die Passage zwischen Friedrichstraße und Weißeritzstraße verbindet auf kurzem Weg die Wohnbereiche in der Friedrichstraße mit dem Vorplatz Bahnhof Mitte und den Wegen in die Innenstadt.

Durch die Anordnung der Stellplätze in den zwei Obergeschossen entsteht kein zusätzlicher Parkdruck in den benachbarten Wohngebieten. Für die Besucherinnen und Besucher der Nahversorger werden genügend Parkmöglichkeiten im Gebäude angeboten.

- Im 1. und 2. Obergeschoss werden in unmittelbarer Nähe zu den Aufzügen und Treppen Mutter-Kind-Parkplätze angeordnet.

Diese Parkplätze sind insbesondere den Bedürfnissen von Familien mit Kleinkindern angepasst. Aufgrund der größeren Bewegungsradien der Kinder und der Notwendigkeit zusätzlicher Aufstellfläche für Kinderwagen, sind sie breiter geplant als die übrigen Stellplätze. Ihre Lage in kürzester Entfernung zu den Erschließungseinheiten vermindert zudem die Gefährdung der Kinder während der Durchquerung des Parkdecks. Diese Lösung ist im Vorhabenplan dargestellt und wird mit Satzungsbeschluss verbindlich.

4. Umweltbelange / Grünordnung

Mit dem Europarechtsanpassungsgesetz (EAG Bau) werden die Vorgaben durch die europäische Plan-UP-Richtlinie für den Bereich des Städtebaurechts in das Baugesetzbuch (BauGB) umgesetzt. Gemäß § 2 Abs. 4 S. 1 BauGB i. d. F. der Bek. v. 27.08.1997, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl I. S. 3316) werden die Kommunen verpflichtet, bei der Aufstellung von Bauleitplänen (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan, planfeststellungseretzender Bebauungsplan) für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Nach der Anlage 1, Liste "UVP-pflichtige Vorhaben" zum Artikelgesetz wird gemäß Nr. 18.6.2 für den "Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebes im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 15 des Baugesetzbuches ein Bebauungsplan aufgestellt wird", eine UVP nur erforderlich, wenn die "zulässige Geschossfläche 5.000 qm² oder mehr" beträgt. Dies ist hier der Fall.

Der Entwurf zeigt eine Ladenfläche von insgesamt ca. 3.530 m² Verkaufsfläche. Gemäß Ziffer 18.6.2 der Anlage 1 des UVP-Gesetzes unterliegen Einkaufszentren mit einer zulässigen Geschossflächenzahl von 1.200 m² bis 5.000 m² der Pflicht zur allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls. Diese Vorprüfung wurde durch das Umweltamt der Landeshauptstadt Dresden durchgeführt. Diese hat zum Ergebnis, dass ein Lärmkonflikt zwischen der geplanten zu betreibenden Anlage und der sich in unmittelbarem Nachbarschaftsbereich liegenden Wohnbebauung entsteht, der erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen für das Schutzgut Mensch befürchten lässt. Weitere Schutzgüter sind nicht von erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen betroffen.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom: 24.11.2010

Seite 11 von 31

Negative Umweltauswirkungen gehen von der geplanten Bebauung nicht aus. Auch wenn damit von einer Umweltprüfung abgesehen wird, wurden die Umweltbelange in diesem Bebauungsplanverfahren im erforderlichen Umfang überprüft und im Verfahren behandelt.

Zur Klärung der Lärmproblematik wurde ein schalltechnisches Gutachten (vgl. 9. Gutachten) erstellt. In diesem werden Fragen der Lärmbelastung umfassend untersucht und Lösungen vorgeschlagen. Diese münden in entsprechende Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan bzw. Vereinbarungen im Durchführungsvertrag.

4.1 FFH und Artenschutz

Das Plangebiet ist gegenwärtig zu großen Teilen unversiegelt und von den Bäumen abgesehen vegetationsarm, so dass die Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere gering ist.

Konkrete Artenvorkommen sind im unmittelbaren Plangebiet nicht bekannt. Während der Aufnahmen konnten keine geschützten Arten ermittelt werden.

Die Baumkronen sind zum Teil als Lebensraum einheimischer Singvögel anzusprechen. Es liegen jedoch keine Hinweise auf das Vorkommen von Arten der Roten Liste vor.

4.2 Altlasten

Auf Grund der historischen Vornutzung wurde für das Plangebiet eine Altlasten und Baugrunduntersuchung¹ durchgeführt.

Das gesamte Gelände wie auch das Umfeld war vor dem 2. Weltkrieg dicht bebaut. In den Gebäuden befanden sich verschiedene Gewerbe. Anhand der im Umweltamt der Landeshauptstadt gesichteten Unterlagen lassen sich fünf altlastenrelevante Nutzungen des Standortes und seines Umfeldes auführen.

Flurstück	Name, Gewerbe,	Adresse	Altlastenkennziffer	Bemerkungen
197	Albert Thomas, LeichtmetallgieÙerei	Friedrichstraße 5	AKZ 62/208311	
197,198	Arthur Schädelbach, Buchdruckerei, Speier, Jakob und Johann chemische Erzeugnisse	Friedrichstraße 7	AKZ 62/218004	
203	Chemische Reinigung Purotex		AKZ: 218004	Außerhalb des Plangebietes unmittelbar angrenzend an Flurstück 202
166, 186-191	Kurt Schöne Autoreparatur, Tankstelle, später PGH „Keramische Feuerstätten“	Seminarstraße 2-4, Weißeritzstraße 26-36	AKZ:62/219480	Greift auf Plangebiet (Flurstück 191) über

Für die Flurstücke 194, 195/1, 196c, 199, 200, 201, 196b, und 196/3 liegen keine Hinweise auf altlastenrelevante Nutzungen vor.

¹ Altlasten- und Baugrunduntersuchungen Neubau eines Einkaufszentrums in 01067 Dresden Weißeritzstraße/Ecke Friedrichstraße; Projekt Nr. C-09-113 CWH Ingenieurgesellschaft mbH, Dresden

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom: 24.11.2010

Seite 12 von 31

Mit den vorgenommenen Expositionsabschätzungen konnte für den Nutzungszustand keine Gefährdung der betrachteten Schutzgüter abgeleitet werden. Daher besteht kein weiterer Handlungsbedarf hinsichtlich weiterer Erkundungen. Davon ausgenommen sind die Verunreinigungen der Medien im Zusammenhang mit der ehemaligen Chemischen Reinigung. Aufgrund des punktuellen und rastermäßigen Charakters der vorgenommenen Aufschlüsse sowie der gewerblichen Nutzung des Standortes sind weitere gefahrenrelevante Schadstoffgehalte in den Umweltmedien nicht vollständig auszuschließen. Sollten sich im Zuge der Überwachung zusätzliche Erkenntnisse ergeben, ist die Gefährdungsbewertung anzupassen.

Vor Beginn der Baumaßnahmen ist im Hinblick auf die Verunreinigung der atmosphärischen Luft in den Baugruben daraus resultierende mögliche Gefährdungen während der Tiefbauarbeiten ein Arbeits- und Sicherheitsplan gemäß BGR 128 aufzustellen [der Arbeits- und Sicherheitsplan nach den Berufsgenossenschaftlichen Regeln für Sicherheit und Gesundheit bei der Arbeit "Kontaminierte Bereiche" (BGR 128) ist für den Bauherrn bzw. dessen Planungsbüro Grundlage für die Ausschreibung der besonderen Schutzmaßnahmen für Arbeiten in kontaminierten Bereichen, Schutzmaßnahmen sind stets "gefährdungsbezogen" auszuwählen. Daher fordert die BGR 128 vom Bauherrn im Vorfeld der Ausschreibung eine Gefährdungsermittlung und -beurteilung im Sinne des Arbeitsschutzes durchzuführen, um einerseits die richtigen Maßnahmen auszuschreiben und andererseits den ausführenden Unternehmen mit dem Arbeits- und Sicherheitsplan die Informationen in die Hand zu geben, die zur Erfüllung ihrer Pflichten zum Schutz der Mitarbeiter notwendig sind.]. Es sind Überwachungs- und Gefahrenabwehrmaßnahmen zu planen.

Bei den Planungen der Gebäude ist eine mögliche Gefährdung der menschlichen Gesundheit über den Pfad (GW) →Bodenluft→Innenraumluft→Mensch zu beachten.

Im Bebauungsplan wird das Errichten von Kellergeschossen in einem Bereich ausgeschlossen, der auf 12,0 m Breite parallel zur Flurstücksgrenze des betroffenen Flurstückes 203 festgesetzt wird. Hierdurch wird eine mögliche Gefährdung durch in Grundwassernähe austretende Schadstoffe vermieden.

Im weiteren Verlauf der Planung werden daher alle Planungsschritte gutachterlich auf ihre Eignung zur Vermeidung von Gefährdungen überprüft und Konzepte zur baulichen Sicherung der gesunden Arbeitsverhältnisse im geplanten Vorhaben entwickelt.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom: 24.11.2010

Seite 13 von 31

4.3 Kampfmittel

Im Plangebiet kann eine Kampfmittelbelastung nicht ausgeschlossen werden. Entsprechend der Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Innern über die Beseitigung von Kampfmitteln vom 07. März 2000 ist bei Tiefbauarbeiten im Stadtgebiet ein Antrag auf Auskunft zur Kampfmittelbeseitigung beim Zivilschutzamt der Landeshauptstadt zu stellen. Dies erfolgt im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens und bedarf keiner weiteren Regelung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

4.4 Trümmerschutt

Innerhalb des Plangebietes wurden Bohrungen zur Untersuchung des vorhandenen Bodenaufbaus durchgeführt.

Zusammenfassend stellt sich der Schichtenaufbau im Plangebiet wie folgt dar:

Mit den abgeteuften Rammkernsondierungen wurden flächendeckend heterogen zusammengesetzte Auffüllungen festgestellt. Diese setzen sich zu großen Teilen aus Bauschutt (vorwiegend Ziegelbruch) sowie umgelagertem, bindigem Boden zusammen.

Die Mächtigkeit der Auffüllungen variiert im Allgemeinen zwischen 2,0 und 4,5 m, was etwa einer Auffüllbasis zwischen 105,8 m und 108 m NHN entspricht. Sie ist tendenziell im Norden, für die Errichtung der Gebäude vorgesehenen Bereich mit durchschnittlich 3,2 m höher als im Süden Grundstücksteil (ca. 2,0 m).

Eine exakte flächenhafte und durchgängige tiefenmäßige Abgrenzung aufgefüllter Bereiche sowie die Abgrenzung von Auffüllungen unterschiedlicher Zusammensetzungen können erst im Rahmen des Baugrubenaushubs erfolgen.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird im Hinweis Nr. 5 deshalb auf das Vorhandensein von Trümmerschutt hingewiesen. Es ist vorgesehen, den Bodenaushub fachgerecht zu entsorgen. Die entsprechenden gesetzlichen Regelungen sind dabei zu beachten.

4.5 Lärm

Der Umweltbelang Lärm wird im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt (siehe hierzu Ziffer 6.1.5 der Begründung).

Zum Bebauungsplan wurde eine Schalltechnische Untersuchung durch Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH Ludwigshafen/Dresden durchgeführt (Gutachten Nr. 036B4 G; 06.09.2010, vgl. 9. Gutachten). In dieser Untersuchung wurden die durch das Vorhaben ausgelösten Lärmemissionen untersucht.

Untersucht wurden zum einen die durch Verkehrslärm verursachten Störungen und zum anderen die zu erwartenden Emissionen aus technischen Anlagen (Gewerbelärm).

Als maßgebliche Emittenten wurden die Ein- und Ausfahrt der PKW, der Lieferverkehr, die durch den Parkverkehr im 1. OG und auf dem in Teilen offenen Parkdeck verursachten Geräusche und die Schallemissionen der zur haustechnischen Versorgung der Handelseinrichtungen vorgesehenen Geräte berücksichtigt.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom: 24.11.2010

Seite 14 von 31

Nach Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt und dem Umweltamt der Landeshauptstadt Dresden sind die angrenzenden Bauflächen, wegen der vorhandenen Wohnnutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) zu behandeln. Für das neu zu errichtende Gebäude Weißeritzstraße 26, welches Bestandteil des B-Plangebietes ist, ist hingegen, ebenso wie für das südlich angrenzende Baugebiet für zum Beispiel ein medizinisches Fachzentrum, von einer Gebietsausweisung als „Misch- bzw. Kerngebiet“ auszugehen. Gemäß TA Lärm betragen daher die maßgeblichen Immissionsrichtwerte für „Allgemeine Wohngebiete – WA“ $L = 40 \text{ dB(A)}$ nachts und $L = 55 \text{ dB(A)}$ tagsüber sowie für „Misch- bzw. Kerngebiete“ $L = 45 \text{ dB(A)}$ nachts und $L = 60 \text{ dB(A)}$ tagsüber. Kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen gemäß TA Lärm die o. g. Immissionsrichtwerte an allen untersuchten Aufpunkten tagsüber um nicht mehr als 30 dB(A) und nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Die gesamte Anlage wird nach den vorliegenden Informationen lediglich tagsüber betrieben, so dass weder PKW noch LKW-Fahrverkehr noch Geräusche von haustechnischen Einrichtungen nachts zu erwarten sind. Die Berechnungen erfolgten demnach ausschließlich für den Tageszeitraum, wobei davon ausgegangen wurde, dass sowohl der Fahrverkehr als auch der Betrieb der haustechnischen Einrichtungen von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr, d. h. maximal 3 Stunden innerhalb der nach TA Lärm maßgeblichen Ruhezeiten erfolgt. Nach den vorliegenden Informationen sollen sämtliche haustechnischen Geräte innerhalb des Gebäudes angeordnet werden. Es wurde im Rahmen der Berechnungen davon ausgegangen, dass der Gesamt-Schalleistungspegel der über Dach nach außen geführten Zu- und Abluftöffnungen tagsüber einen Wert von $L_{WA} = 75 \text{ dB(A)}$ nicht überschreitet, für die Rückkühlwerte wurde anhand vergleichbarer Projekte von einem max. Schalleistungspegel von $L_{WA} = 83 \text{ dB(A)}$ ausgegangen.

Als ein Ergebnis der Berechnungen wurde festgestellt, dass für den Aufpunkt Weißeritzstraße 22 auf Grund der Schallemissionen der zum Innenhof hin offenen Fassade des Parkhauses eine Überschreitung des Immissionsrichtwertes um ca. 5 dB(A) vorliegt. Es wurde daher in Abstimmung mit dem Architekten vorgeschlagen, die betreffenden Fassadenbereiche mit einer weitgehend geschlossenen Verkleidung (Schalldämm-Maß mindestens $R'_{w} = 15 \text{ dB}$) zu versehen.

Die weiteren Untersuchungen haben ergeben, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte tagsüber für alle Nutzungen im Umfeld des Vorhabens eingehalten werden. Die höchsten Werte des Beurteilungspegels sind in der Nähe der PKW- und LKW-Zufahrt zu erwarten, hier ist durch organisatorische Maßnahmen dafür Sorge zu tragen, dass keine LKW mit laufendem Motor bzw. laufender Kühlanlage abgestellt werden. Darüber hinaus ist sicherzustellen, dass die Fahrzeuge zügig in den Umschlagbereich einfahren und beim Warenumschlag im Gebäude das Tor des Ladebereiches geschlossen bleibt. Laute Geräusche (Hupen, Türenschlagen usw.) sind in diesem Bereich zu vermeiden.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der dargestellten verkehrstechnischen Parameter und ergänzenden Schallschutzmaßnahmen nicht mit einer Überschreitung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm durch den Betrieb des Parkhauses zu rechnen ist.

Einzelereignisse, wie sie insbesondere durch den Lieferverkehr verursacht werden können, führen zu kurzzeitigen Geräuschspitzen, welche an der Obergrenze des zulässigen Bereiches liegen. Durch organisatorische Maßnahmen ist daher das Auftreten solcher Geräusche weitgehend zu vermeiden.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom: 24.11.2010

Seite 15 von 31

4.6 Klima/Begrünung

Im nahen Umfeld des Untersuchungsgebiets befinden sich keine Gebiete mit besonderer Bedeutung als Kaltluftsammlstelle. Das Planungsgebiet selbst hat keine lokalklimatische und lufthygienische Ausgleichsfunktion für die nähere Umgebung.

Das Gebiet zeichnet sich durch die breiten tangierenden StraÙenzüge insgesamt durch eine mäßige Belüftung aus. Die Errichtung von neuen Baukörpern führt nicht zu einer Verminderung der vorhandenen lokalen Durchlüftung. Auf Grund der Windverhältnisse (besondere Häufigkeit von westlichen Winden gefolgt von Südostwinden) im Umfeld sind die Auswirkungen als unwesentlich einzustufen.

Das Plangebiet liegt nach dem Leitbild Klima in der Schutz- und Sanierungszone "Überwärmungsbereich hoher Intensität". Das bedeutet, dass es aus städtebaulicher Sicht bei der Bebauung des Grundstücks Klimagesichtspunkte in die Planung mit einzubeziehen sind.

Die Erhaltung von Verdunstungsflächen als Grünflächen sowie die Dachbegrünung dienen dem Leitgedanken zur Verbesserung des Klimas in diesem Bereich.

Das städtebauliche Planungsziel einer Dachbegrünung wird im Bebauungsplan festgesetzt. Für 85% der Dachflächen wird ein extensives Gründach mit mindestens 10 cm Substrathöhe festgesetzt.

Des Weiteren dienen auch die Schaffung einer inneren privaten Grünfläche einhergehend mit Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen und der Anpflanzung von neuen Bäumen dem Planungsziel.

Die Erfassung des Gehölzbestandes erfolgte auf Grundlage der vom Vermessungsbüro Henschke, Dresden, im September 2007 erstellten Vermessungsplanes und der dazu gehörigen Liste des Baumbestandes. Diese Angaben wurden vor Ort durch Landschaftsarchitekten nochmals überprüft, fachlich eingeschätzt und in die weitere Planung einbezogen.

Für die Baumaßnahme wird nach aktuellem Planungsstand die Fällung von 87 Bäumen erforderlich.

Der erforderliche Ersatz ist unter Zugrundelegung der Gehölzschutzsatzung der Landeshauptstadt Dresden zu ermitteln. Die Gehölzschutzsatzung, zuletzt geändert am 25. November 1999 gilt seit dem 19.10.2010 reduziert weiter. Die aus der Änderung des Sächsischen Naturschutzgesetzes vom 3. Juli 2007, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. September 2010 (SächsGVBl. S. 270) resultierenden Änderungen sind bei der Ermittlung der Ersatzpflanzungen zu beachten.

Die geplante Dachbegrünung sowie die vorgesehenen 7 Neupflanzungen auf dem Grundstück werden als Teil der Ersatzpflanzungen angerechnet.

Der Vorhabenträger beabsichtigt die weiteren erforderlichen Ersatzpflanzungen auf den Flurstücken 1/1, 161/1 und 160/3 (Gemarkung Dobritz) vorzunehmen.

Insgesamt wird bei der Prüfung der Umweltbelange festgestellt, dass keine nachteiligen Beeinträchtigungen des Ortsbildes und der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erwarten sind. Negative Umweltauswirkungen gehen von der geplanten Bebauung nicht aus.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom: 24.11.2010

Seite 16 von 31

Ein Umweltbericht wird wegen des vereinfachten Planverfahrens gemäß § 13a BauGB nicht erforderlich.

Das Plangebiet wird in großen Teilen überbaut. Im südwestlichen Planbereich bleiben Flächen unbebaut, die zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt werden, insbesondere um die hier vorhandenen Bäume zu erhalten.

Die Grundflächenzahl gibt gemäß § 19 Abs. 1 und 3 BauNVO an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter der Fläche zulässig ist, die im Bauland und hinter der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. Die Fläche des Baugrundstücks beträgt ca. 9.316 m². Die davon maximal überbaubare Fläche, die mit Baulinien und Baugrenzen festgesetzt ist, beträgt 6.989 m². Daraus ergibt sich eine GRZ von 0,75. Die maximale versiegelte Fläche einschließlich Umfahrung, und Hofflächen beträgt 8.261 m². Daraus ergibt sich eine tatsächliche GRZ von 0,88. Die GRZ wird daher mit 0,9 festgesetzt.

Diese Festsetzung entspricht den Zielen des Flächennutzungsplanes, der an dieser Stelle gemischte Bauflächen ausweist. Sie bleibt unterhalb der gemäß § 17 BauNVO für Kerngebiete möglichen maximalen baulichen Nutzung von GRZ = 1,0.

4.7 Feinstaubbelastung

Auf der Grundlage des Art. 8 Abs. 3 der Richtlinie 96/62/EG und des § 47 Abs. 1 und 2 BimSchG wurde der Luftreinhalte- und Aktionsplan der Landeshauptstadt Dresden erstellt. Aus diesem geht hervor, dass der Straßenverkehr der maßgebliche lokale Verursacher der Grenzüberschreitungen in Dresden ist. Die Immissionsberechnungen haben gezeigt, dass die höchsten Belastungen im Stadtzentrum liegen. Die Berechnungen zeigen auch, dass im Bereich des Plangebietes eine besondere Problematik durch Feinstaubbelastungen nicht vorliegt. Dies gilt auch noch, wenn man die durch das Vorhaben zusätzlich erzeugten Verkehrsbewegungen hinzurechnet.

Die Festsetzungen für die Grünfläche, die zu erhaltenden Bäume sowie Anpflanzungen und die Dachbegrünung können infolge der Feinstaubbindung und Filterung zu einer Minderung der Feinstaubbelastung vor Ort beitragen.

4.8 Hochwasserschutz

Alle im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gelegenen Grundstücke befinden sich innerhalb des gemäß § 100 SächsWG festgelegten Überschwemmungsgebietes der Elbe (rechtskräftig seit 25. Oktober 2005) und innerhalb des gemäß § 100 SächsWG festgelegten Überschwemmungsgebietes der Vereinigten Weißeritz. Zurzeit werden an beiden Gewässern Hochwasserschutzmaßnahmen durchgeführt.

Nach Abschluss der Maßnahmen können die Verordnungen für beide Überschwemmungsgebiete angepasst werden. Die im Plangebiet betroffenen Bereiche werden nicht mehr zu den Überschwemmungsgebieten gehören. Nach Durchführung der Hochwasserschutzmaßnahmen und Aufhebung der Überschwemmungsgebiete sollen die betroffenen Flächen als „Überschwemmungsgefährdete Gebiete“ ausgewiesen werden.

Der Bebauungsplan enthält entsprechende nachrichtliche Übernahmen sowie Hinweise zu den Hochwasserbelangen. Für den Fall, dass Hochwasserschutzanlagen versagen und damit ein Hochwasserfall eintritt, sollen damit die anzuratenden bautechnischen und betrieblichen Maßnahmen zur Abwendung von Gefährdungen von Leben und Gesundheit sowie größeren Sachschäden dargestellt werden.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom: 24.11.2010

Seite 17 von 31

5. Erschließung

Das Plangebiet ist durch seine integrierte Lage sowohl verkehrstechnisch als auch medientechnisch voll erschlossen.

Die Ver- und Entsorgung des geplanten Geschäfts- und Parkhauses kann problemlos über die vorhandenen anliegenden Netze sichergestellt werden.

5.1 Verkehrserschließung

5.1.1 Straßenanbindung und Zufahrten

Um sicherzustellen, dass das Vorhaben auch hinsichtlich der Verkehrsbelange keine Probleme nach sich zieht, wurde eine "Verkehrsuntersuchung zum Bauvorhaben Neubau Geschäftshaus Weißeritzstraße / Friedrichstraße in Dresden" erarbeitet (Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft mbH, Dresden), des Weiteren wurde eine verkehrs- und medientechnische Zuarbeit durch das Büro Mund Gille und Partner, Dresden erstellt.

Die Verkehrsuntersuchung sowie die verkehrs- und medientechnische Zuarbeit sind Grundlage der Begründung. Die Ergebnisse werden in das Planverfahren integriert.

Der Standort für die geplante Friedrichstadtpassage befindet sich direkt an der Kreuzung Weißeritzstraße / Friedrichstraße. Sowohl die Weißeritzstraße als auch die Friedrichstraße sind stark frequentierte Hauptverkehrsstraßen innerhalb der Stadt Dresden. Direkt an der Friedrichstraße befinden sich eine Straßenbahnhaltestelle der Linie 10 und eine Bushaltstelle der Linie 94 der DVB AG.

Der Radverkehr auf der Friedrichstraße wird auf der Fahrbahn geführt, im Bereich der Weißeritzstraße verläuft der Radverkehr auf einem Radweg. Die geplante Friedrichpassage grenzt direkt an die Gehwege der Friedrichstraße und Weißeritzstraße.

Für die verkehrstechnische Erschließung der Friedrichpassage wird im Bereich der Weißeritzstraße eine Zu- und Ausfahrt für die Anlieferung (für das Bemessungsfahrzeug Sattel-schlepper) und für die Möglichkeit der Restmüllentsorgung des ASA (für das Bemessungsfahrzeug 3-achsiges Müllfahrzeug) vorgesehen.

Weiterhin ist eine Zu- und Ausfahrt für den Individualverkehr zu den geplanten Parkdecks, welche sich direkt neben der Zu- und Ausfahrt für den Anlieferhof befindet (für das Bemessungsfahrzeug PKW) geplant.

Entsprechend den Nutzungsanforderungen und der daraus resultierenden Schlepplkurven werden die Zu- und Ausfahrten entsprechend baulich ausgebildet.

Von der Weißeritzstraße aus ist die Einfahrt in den Lieferhof und in das Parkdeck nur durch Rechtseinbiegen möglich. Gleiches gilt für das Rechtseinbiegen aus dem Parkdeck und des Lieferhofes in die Weißeritzstraße.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom: 24.11.2010

Seite 18 von 31

Die Zufahrten werden dabei so ausgebildet, dass die einfahrenden KFZ in den Lieferhof und das Parkdeck nur die rechte Spur der Weißeritzstraße benutzen und benötigen, um den fließenden Verkehr nicht zu behindern.

Bei der Ausfahrt in die Weißeritzstraße werden von den Lieferfahrzeugen bzw. den Entsorgungsfahrzeugen beide Fahrspuren zur Ausfahrt benötigt.

In die Nebenanlagen an der Weißeritzstraße wird, ausgenommen der herzustellenden Zu- und Ausfahrten nicht grundlegend eingegriffen. Der vorhandene Bord bleibt bestehen.

Die Abgrenzung der öffentlichen und privaten Flächen bzw. Verkehrsflächen werden, durch eine geänderte Oberflächenbefestigung, baulich sichtbar ausgebildet.

Im Bereich der Friedrichstraße ist eine Ausfahrt aus dem Areal der Friedrichpassage geplant. Diese Ausfahrt wird von Lieferfahrzeugen genutzt, die die Geschäfte an der Giebelseite des Gebäudes aus bedienen. Die Zufahrt erfolgt über den Lieferhof. Der Nachweis der Schleppkurven erfolgte für das Bemessungsfahrzeug Transporter.

Die Ausfahrt in die Friedrichstraße erfolgt nur durch Rechtseinbiegen in die Friedrichstraße.

In die Nebenanlagen an der Friedrichstraße wird, ausgenommen der herzustellenden Ausfahrt nicht grundlegend eingegriffen. Der vorhandene Bord bleibt bestehen.

Die Abgrenzung der öffentlichen und privaten Flächen bzw. Verkehrsflächen werden, durch eine geänderte Oberflächenbefestigung, baulich sichtbar ausgebildet.

An den Anlagen der DVB AG sind momentan keine Veränderungen geplant.

Der Lieferhof der Friedrichpassage wird so ausgebildet, dass das Einfahren und Rangieren eines Sattelschleppers in die Laderampe erfolgen kann. Weiterhin sind die Flächen so bemessen, dass die Restmüllentsorgung des ASA über den Lieferhof erfolgen kann. Ebenso ist die Zu- und Ausfahrt für Feuerwehrfahrzeuge für eine im Notfall notwendige Brandbekämpfung der rückwärtigen (südlichen) Giebelseite möglich. Direkt an der Rampe, weiterführend am Giebel des Gebäudes wird eine Umfahrung für Transporter vorgesehen. Diese dient der Andienung der Geschäfte an der Giebelseite des Gebäudes.

Die Flächen werden entsprechend der geplanten Nutzung befestigt.

Die Ausbildung der Zu- und Ausfahrten für den Lieferhof und für die Parkdecks in der Weißeritzstraße im Bereich des bestehenden Radweges sollen gemäß Abstimmung mit dem STA so erfolgen, dass ein hoher Fahrkomfort für die Radfahrer gewährleistet wird. Es ist innerhalb der Ausführungsplanung zu prüfen, ob die im Bestand verlegten roten Platten den Anforderungen an die geplanten Belastungen genügen.

Der Bord am Fahrbahnrand wird für alle Zu- und Ausfahrten auf 3cm abgesenkt.

In der Verkehrsuntersuchung wurde für das Vorhaben eine Verkehrsprognose erstellt und die Leistungsfähigkeit der Zu- und Abfahrt der Parkebenen überprüft. Grundlagen der Verkehrsuntersuchung waren

- der Bebauungsplanvorentwurf
- eine vorhandene Verkehrszählung des Knotens sowie
- die Verkehrsprognose der Stadt Dresden.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom: 24.11.2010

Seite 19 von 31

Besondere Prüfaspekte waren die LKW-Anlieferung und die Zu- und Ausfahrten zu den Parkebenen über die Weißeritzstraße.

Das geplante Bauvorhaben an der Weißeritzstraße/Ecke Friedrichstraße bedingt Neuverkehr in einer Größenordnung von bis zu 248 Pkw/Spi-h. bzw. 3.100 Kfz/24h im Querschnitt (werktags). Der Lieferverkehr ist gering, es ist mit 1-2 Lastzügen an ausgewählten Wochentagen zu rechnen.

Die Verkehrsanbindung des Objekts erfolgt für Pkw und Lieferverkehr über die Weißeritzstraße. Auswirkungen ergeben sich auf den Knotenpunkt Weißeritzstraße / Friedrichstraße. Dieser ist Bestandteil einer Koordinierungsstrecke und im Ist-Zustand hochbelastet. Die Verkehrsprognose für 2020 weist jedoch, bis auf die Zufahrt Friedrichstraße Ost, insgesamt eine Verkehrsabnahme aus. Der Leistungsnachweis wurde deshalb sowohl für die Prognose als auch für die vorhandene Belastung durchgeführt. Durch geringfügige Modifizierung des Signalzeitenplanes kann der Verkehr sowohl mit der vorhandenen Nachmittagspitzenbelastung als auch mit der Prognosebelastung leistungsfähig abgewickelt werden. Die ermittelte Verkehrsqualität ist in beiden Fällen QSV = D, maßgebend sind die Zufahrten Friedrichstraße.

Vor Inbetriebnahme des Vorhabens sind Programmänderungen an der LSA Weißeritzstraße / Friedrichstraße mit dem Straßen- und Tiefbauamt der Stadt Dresden abzustimmen. Für die Kunden und Parkhausnutzer des geplanten Vorhabens ergeben sich in Spitzenzeiten (vorhandene Nachmittagspitze) mittlere Wartezeiten von bis zu 10 Sekunden (QSV = A).

5.1.2 Ruhender Verkehr

Im Rahmen der Errichtung der Verkaufsflächen werden gemäß Garagen- und Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Dresden private Stellplätze erforderlich. Es ist nicht vorgesehen, diese ebenerdig zu errichten, sondern es werden zwei Parkdecks über den Verkaufseinrichtungen gebaut. Hier können insgesamt ca. 244 Stellplätze nachgewiesen werden.

Der ermittelte Bedarf liegt bei maximal 244 Stellplätzen, dieser kann auf Grund der besonders guten ÖPNV-Anbindung jedoch gemäß § 49 VwVSächsBO noch um 30% reduziert werden, so dass der ermittelte Bedarf bei maximal 171 Stellplätzen liegt.

Das bedeutet, dass über den nachweisbaren Bedarf hinaus 73 zusätzliche private Stellplätze nachgewiesen werden, die dazu beitragen, dass kein Parksuchverkehr im Nahbereich des Vorhabens entsteht.

5.1.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Der Standort ist sehr gut an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angeschlossen. In unmittelbarer Nähe befinden sich Straßenbahn- und Bushaltestellen sowie auch die Bahnhofstestelle Dresden-Mitte. Direkt an der Friedrichstraße befinden sich eine Straßenbahnhaltestelle der Linie 10 und eine Bushaltestelle der Linie 94 der DVB AG.

Um auf die Nähe zur Haltestelle des ÖPNV in der Friedrichstraße mit der Bebauung zu reagieren wird eine Passage vorgesehen, die von der Weißeritzstraße direkt zur Straßenbahnhaltestelle Friedrichstraße führt.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom: 24.11.2010

Seite 20 von 31

Durch den Eingang in die Passage entsteht eine überdachte Unterstellmöglichkeit als zusätzliches Angebot für die Nutzer des ÖPNV. Zur anderen Seite hin führt die Passage direkt in Richtung Eisenbahntrasse mit Bahnhofsvorplatz und Haltestelle Dresden Mitte.

5.1.4 Fußgänger und Radfahrverkehr

Die das Plangebiet umgebenden Straßen Friedrichstraße und Weißeritzstraße verfügen über ausreichend dimensionierte Gehwege, die den Fußgängerverkehr problemlos aufnehmen können. Ein Bedarf an zusätzlichen straßenbegleitenden Fußwegeflächen ergibt sich nur in dem kleinen Vorplatzbereich am Eingang der Passage zur Weißeritzstraße

Um die Einkaufseinrichtungen attraktiv in das Fußwegesystem einzubinden, soll eine Passage zwischen Weißeritz- und Friedrichstraße gebaut werden, welche das Wegesystem attraktiv ergänzt.

Der Nachweis der nach VwVoSächsBO minimal erforderlichen 94 Fahrradabstellplätze auf privatem Grund erfolgt im inneren Hofbereich sowie an den Eingängen der Passage und den nichtbebaubaren nordwestlichen Grundstücksflächen.

5.2 Stadttechnische Erschließung

Bei den Ver- und Entsorgungsunternehmen wurden die aktuellen Leitungsbestände eingeholt und in den Leitungsplan übertragen.

Entsprechend den überschlägigen Bedarfsangaben (Stand 01.10.2010 sh. Anlage) erfolgte eine Grundsatzabstimmung mit der DREWAG Stadtwerke GmbH zur möglichen Bereitstellung aus dem Versorgungsnetz.

Trinkwasserbedarfsspitze: 1,8 l/s

Energieanschlusswert Heizung: 298,0 kW

Energieanschlusswert Elektro: 560,0 kW

Abwasser:

Regenwasseranfall

Art der Fläche	Art der	Befestigung	Fläche in qm	Abflussbeiwert nach DIN 1986-2 und ATV-DVWK M 153	Abflusswirksame Fläche in qm
Versiegelte Gebäudefläche		Glas, Metall, Beton	3.851	0,9	3.465
	einschl. Parkdeck				
Gebäudefläche	mit	Extensive Begrünung	2.186	0,5	1.093
	Dachbegrünung				
Verkehrsflächen		Asphalt	1.560	0,9	1.404
sonstige Verkehrsflächen		großformatiger Plattenbelag mit dichten	2.311	0,8	1.849

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom: 24.11.2010

Seite 21 von 31

	Fugen Pflaster mit dichten Fugen			
Überwiegend unversiegelte Flächen	Rasen, Pflanzflächen	968	0,1	97
Summe		10.876		7.908

Schmutzwasseranfall

Der Schmutzwasseranfall wird überschlägig mit 5,8 l/s angegeben.

5.2.1 Trinkwasserversorgung

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

Der Bezug von Trinkwasser aus dem öffentlichen Netz erfolgt aus der Friedrichstraße über die dort befindliche DN 200 GGG.

Die Hausanschlussleitung (HAL) wird an der Westseite des Flurstück 202 in die dort angeordnete private Fahrbahn zur Umfahrung bis zum Hausanschlussraum (HAR) verlegt.

Aufgrund der Leitungslänge bis zum HAR wird ein Trinkwasserzählerschacht an der Grundstücksgrenze gefordert.

Werden für den Vollsortimenter und die weiteren Nutzer jeweils separate Anschlüsse gewünscht, ist auch eine Anbindung des HAR im Rampenbereich der Parkdeckauffahrt über den bestehenden HAL DN 50x4,6 PE aus der Weißeritzstraße 26 möglich.

Eine Trinkwasserbereitstellung im Rahmen des Objektschutzes ist nicht möglich.

Vorhandene Hausanschlussleitungen an der Friedrichstraße, die durch das geplante Gebäude überbaut werden, sind bis an die Grundstücksgrenze zurückzubauen.

5.2.2 Löschwasserversorgung

Für die Löschwasserversorgung stehen bei störungsfreiem Netzbetrieb 96 m³/h zu Löschzwecken von den Hydranten des öffentlichen Straßenraums zur Verfügung.

5.2.3 Entwässerung

Die Entwässerung im Umfeld des Geltungsbereichs erfolgt im Mischsystem.

Zur Einleitung der Abwässer steht der MW-Kanal DN 560/1300 GfK in der Friedrichstraße zur Verfügung. Nach der Stellungnahme der Stadtentwässerung GmbH vom 11.10.2010 ist die abwassertechnische Erschließung des Plangebietes gewährleistet. Für die Verbringung des Schmutzwassers bestehen seitens der Stadtentwässerung keine Einleitbeschränkungen. Für die Regenwassereinleitmenge gibt es seitens der Stadtentwässerung die Forderung, dass der Versiegelungsgrad des Grundstücks 80% nicht überschreiten darf.

Durch die Festsetzung der Baulinien und Baugrenzen ergibt sich ein überbauter, versiegelter Anteil von 75% damit wird diese Forderung eingehalten. Eine zusätzliche Regenrückhaltung ergibt sich auf dem Grundstück durch die Festsetzung des Gründaches.

Die genauen Anschlusspunkte an das öffentliche Abwassernetz werden mit der fortlaufenden Planung der inneren Erschließung definiert.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom: 24.11.2010

Seite 22 von 31

Aus dem Leitungsbestand (Altbebauung) existieren fünf Anschlussleitungen an den Mischwasserkanal DN 560/1300 GfK in der Friedrichstraße.

Es besteht die Möglichkeit der Einbindung in die entsprechenden Haltungen bzw. in vorhandene Schächte. Bei der Einbindung in vorhandene Anschlusskanäle sind diese vorab mittels einer Kanal-TV Untersuchung zu überprüfen.

Die Anbindepunkte und Revisionsschächte sind im Rahmen der Planung der Anschlusskanäle und Grundstücksentwässerungsanlage durch den Anschlusspflichtigen mit der Stadtentwässerung Dresden (SEDD) abzustimmen. Nicht mehr benötigte Anschlussleitungen sind der SEDD mitzuteilen und fachgerecht zu verschließen.

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

5.2.4 Energieerschließung

Die benötigte Anschlussleistung kann aus dem Mittelspannungsnetz der DREWAG in der Weißeritzstraße (westlicher Gehweg) sichergestellt werden.

Wird durch den Vorhabenträger die nutzergetrennte Energieversorgung gewünscht, erhält der Vollsortimenter eine kundeneigene Umspannstation.

Für den verbleibenden Bedarf muss eine Trafostation der DREWAG mit gesondertem Zugang errichtet werden, in der auch Fernmeldeanlagen untergebracht werden.

Für die Trafostationen muss eine ständige Zufahrt für Trafowechsel gewährleistet werden.

Die Bemessung der Stationen erfolgt unter Berücksichtigung der erforderlichen Leistungen im Rahmen der weiteren Planung.

Die Anordnung der Stationen ist im Rahmen der Planung zur inneren Erschließung in Abhängigkeit der endgültigen Lage des Hausanschlussraumes mit der DREWAG abzustimmen. Im Bereich der geplanten Zu-/Ausfahrten darf die vorhandene Überdeckung nicht verringert werden bzw. muss nach entsprechender Prüfung ggf. angepasst werden und die Kabelanlagen in Schutzrohre verlegt werden.

Die Verteilerschränke der DREWAG an der Flurstücksgrenze 194/1 müssen nach Rücksprache mit der DREWAG versetzt werden, da sie sich im unmittelbaren Fassaden-/Fundamentbereich befinden.

5.2.5 Wärmeerschließung/Gasversorgung

Die Heizenergieversorgung des Grundstückes kann über die im südlichen Gehweg der Friedrichstraße liegende Gasleitung DN 200 PE gewährleistet werden.

Bei gewünschter nutzergetrennter Versorgung ist auch ein Bezug über die bestehende Hausanschlussleitung DN 100/50 PE, Weißeritzstraße 26 möglich.

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

Die auf dem Baugrundstück befindlichen Altanlagen werden im Zuge der Baufeldfreimachung bis an die Grundstücksgrenze zurückgebaut.

5.2.6 Telekommunikationserschließung

In den an das Bauvorhaben anschließenden Gehwegen befinden sich jeweils Kabel der Deutschen Telekom AG.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom: 24.11.2010

Seite 23 von 31

In den Flurstücken 197, 196/6, 195/2 und 194/1 befinden sich noch Anlagen der Telekom in Betrieb. Diese sind vor Rückbau bzw. Bauausführung ordnungsgemäß zu kündigen. Die genaue Lage des künftigen Hausanschlusses ist im Rahmen der Planung der inneren Erschließung in Abhängigkeit der endgültigen Lage des Hausanschlussraumes mit der Telekom abzustimmen.

Die Verteilerschränke der Telekom an der Flurstücksgrenze 194/1 müssen ggf. nach Rücksprache mit der Telekom versetzt werden, da sie sich im unmittelbaren Fassaden-/Fundamentbereich des neuen Gebäudes befinden.

Des Weiteren befinden sich an der Flurstücksgrenze 193 zu 194/4 Telekommunikationsanlagen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH und Co.KG.

Diese sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern und dürfen nicht überbaut werden.

5.2.7 Öffentliche Beleuchtung

Im Bereich westlicher Gehweg Weißeritzstraße verlaufen an der Grundstücksgrenze zwei Kabel der öffentlichen Beleuchtungsanlage.

Diese sind bei der Bautechnologie zur Errichtung des Gebäudes zu beachten.

Sollte eine Kabelumverlegung erforderlich werden, hat diesbezüglich im Rahmen der weiteren Planung eine Abstimmung mit dem Sachgebiet Öffentliche Beleuchtung zu erfolgen.

Die Kosten für die Umverlegung sind vom Bauherren zu tragen.

Im Bereich der geplanten Zu-/Ausfahrten darf die vorhandene Überdeckung nicht verringert werden bzw. muss nach entsprechender Prüfung ggf. angepasst werden und die Kabelanlagen in Schutzrohre verlegt werden.

Anlagenteile der öffentlichen Beleuchtung (1 Leuchte an DVB-Mast) befinden sich im Bereich der geplanten LKW-Einfahrt Weißeritzstraße 26.

Mit Herstellung der Grundstückszufahrt für den privaten Anlieferverkehr ist der dort befindliche DVB-Mast umzusetzen und entsprechend auch die ÖB-Anlage neu zu montieren.

5.2.8 Dresdner Verkehrsbetriebe DVB

In den an den südlichen Gehweg Friedrichstraße angrenzenden Flurstücken befinden sich im Randbereich DVB-Kabelanlagen, die außer Betrieb sind. Diese können im Zuge der Bau-feldfreimachung ausgebaut werden.

Im Bereich der LKW Einfahrt (Schleppkurve) auf der Weißeritzstraße befindet sich ein Fahrleitungsmast der DVB AG.

Dieser Mast hat zwei Funktionen:

1. Aufnahme der Quertrageinrichtung der Fahrleitung
2. Aufnahme der Endverankerung der Fahrleitung

Eine komplette Umsetzung des Querfeldes einschließlich des Umbaues der Endverankerung ist nicht möglich. Eine Verschiebung des Mastpaares in Richtung Friedrichstraße hätte zur Folge, dass die Abspannwinkel der Endverankerung technisch nicht mehr beherrschbar sind. Eine Verschiebung des Mastpaares in Richtung Jahnstraße verbessert zwar die Abspannwinkel der Endabfangung, aber der Durchhang der Abfangung erhöht sich signifikant.

Als Lösung wird vorgeschlagen den Mast um 7,50 m in Richtung Jahnstraße zu versetzen und an diesen die Endabfangung zu befestigen. Die Querüberspannung (unteres Richtseil und Quertragseil) wird mit 2 Wandbefestigungen am Gebäude befestigt.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom: 24.11.2010

Seite 24 von 31

Des Weiteren ist zu beachten das bei allen Masten, Friedrichstraße und Weißeritzstraße bei Tiefbauarbeiten im Bereich des Einkaufszentrums Sicherungsmaßnahmen vor zusehen sind. Die Sicherung der Masten ist in Abhängigkeit der Tiefe, dem Abstand zur Baugrube und der Belastungsrichtung der Masten festzulegen.

5.2.9 Grundwassermessstelle

Auf dem Flurstück 202 befindet sich die Grundwassermessstelle (GWM) Nr. 5480 der Landeshauptstadt Dresden.

Diese Messstelle liegt genau auf der künftigen Gebäudeaußenkante und wird somit überbaut.

Die GWM ist daher im Zuge der Baufeldfreimachung sach- und fachgerecht zurückzubauen.

In Abstimmung mit dem Umweltamt ist ein Standort für eine Ersatzmessstelle festzulegen.

Diese GWM ist als Unterflurmessstelle herzustellen.

6. Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 12 BauGB als Stadtteilzentrum (STZ) festgesetzt.

Innerhalb des Vorhabens sind zulässig:

Einzelhandelsgeschäfte als Summe der einzelnen Geschäfte bis zu einer max. Gesamtverkaufsfläche von 3.530 qm

Ein Einzelbetrieb des Einzelhandels ist bis zu einer Verkaufsfläche von max. 2.000 qm Verkaufsfläche zulässig.

Einrichtungen für

Büros,
Verwaltung,
Sport und Freizeit,
Dienstleistungen,
Gastronomie,
kulturelle und soziale Zwecke
gesundheitlichen Zwecken dienende Einrichtungen

Parkieranlagen ab dem 1. Obergeschoss

Unzulässig sind:

Vergnügungstätten

Einzelhandelsbetriebe, deren Sortiment aus nicht jugendfreien Artikeln und/oder Druckerzeugnissen besteht, z. B. Sexshops usw.

Tankstellen auch in Verbindung mit Parkhäusern und Großgaragen

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom: 24.11.2010

Seite 25 von 31

Mit diesen Festsetzungen wird sichergestellt, dass dem Ziel der Nahversorgung der Bevölkerung Rechnung getragen wird. Damit keine zu großen Verkaufsflächen entstehen, wird die Größe der Verkaufsflächen begrenzt. Um die üblichen, das Hauptangebot des Einzelhandels ergänzenden und begleitenden, Nutzungen möglich zu machen, erfolgen die Festsetzungen zu Gastronomie- und Dienstleistungsbetrieben. Um die für das Vorhaben notwendigen Stellplätze innerhalb des Vorhabens unterbringen zu können, werden in den Obergeschossen private Stellplätze festgesetzt.

Bei der Definition der Verkaufsflächen wird die gängige Rechtsprechung zugrunde gelegt. Zur Verkaufsfläche gehören demnach alle Bereiche, die von Kunden betreten werden können und in denen die Waren zum Verkauf angeboten werden. Danach gehören zur Verkaufsfläche auch: Flächen mit Warenangeboten im Freien, Kassen- und Vorkassenzonen, Pack- und Entsorgungszonen, einsehbare Thekenbereiche, Treppen, Rolltreppen, Windfang, Einkaufswagenparks innerhalb des Gebäudes, Warenträger/-tische, nicht fest begrenzte Schau- fensterbereiche. Läden, die auf einer Teilfläche Dienstleistungen oder Gastronomie anbieten, gehören ebenfalls zu den Verkaufsflächen (z. B. Optiker, Apotheke, Bäcker mit Imbiss etc.). Nicht Bestandteil der Verkaufsfläche sind demzufolge Bereiche, die von Kunden nicht betreten werden können, u. a. reine Lagerflächen, Aufenthaltsräume für das Personal und Bereiche zur Vorbereitung der Waren, sofern diese nicht sichtbar für den Kunden sind.

Die Festsetzungen zu den Verkaufsflächen entsprechen der Zielsetzung des Zentrenkonzeptes der Landeshauptstadt Dresden.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit GRZ= 0,9 festgesetzt. Aus der vorgesehenen Nutzung ergibt sich eine weitgehende Versiegelung des Grundstücks, nur eine zusammenhängende Grünfläche im Süd-Westen des Grundstücks bleibt unversiegelt.

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung für die jeweiligen Teilbereiche des Gebäudes entlang der Friedrichstraße und der Weißeritzstraße unterschiedlich festgesetzt. Dabei ist an der Friedrichstraße die gegenüberliegende Bebauung maßgebend, während an der Weißeritzstraße der höhenmäßige Anschluss an die bestehende Bebauung erfolgen soll. Die Festsetzungen zur Gebäudehöhe nehmen Bezug auf die im Vorhabenplan dargestellten Gebäudehöhen. Damit erhält das Vorhaben eine städtebauliche Ausprägung in einer, dem Ort angemessenen Dichte, andererseits wird eine Überhöhung ausgeschlossen.

Innerhalb dieser Höhenfestsetzung werden entlang der Straßen bis zu fünf Geschosse realisiert.

Im Inneren des Plangebietes auf den rückwärtig bebauten Flächen wird das Gebäude abgestaffelt. Hier ist das Gebäude in Teilen nur eingeschossig. Damit wird erreicht, dass die Straßenbegleitenden Blockränder sich in die bestehende städtebauliche Struktur eingliedern, die innen liegenden Flächen aber nur in soweit ausgenutzt werden, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert sind.

Im Sinne § 16 Abs. 6 BauNVO wird bestimmt, dass die festgesetzte Gebäudehöhe durch Aufzugsschächte oder technische Anlagen um 2 m überschritten werden darf. Damit wird den technischen Anforderungen Rechnung getragen, ohne dass sich hieraus störende Gebäudeüberhöhungen ergeben können.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom: 24.11.2010

Seite 26 von 31

Für das Grundstück Weißeritzstraße 26 werden Trauf- und Firsthöhen dahingehend festgesetzt, dass die bestehenden Gebäudehöhen auch bei dem vorgesehenen Neubau eingehalten werden. Hieraus ergibt sich ein höhenmäßig abgestimmtes, harmonisches Gesamtbild zur Weißeritzstraße

6.1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die geschlossene Bauweise wird festgesetzt, damit die in der Weißeritzstraße vorhandene geschlossene Straßenraumkante unter Einbeziehung der vorhandenen Gebäude fortgesetzt werden kann. Auch an der Friedrichstraße ist die Ausbildung einer geschlossenen städtebaulichen Raumkante Ziel des Bebauungsplanes. Aus diesen Gründen wird entlang der Weißeritzstraße und der Friedrichstraße eine Baulinie festgesetzt.

Dabei erfolgt die Festsetzung der Baulinie in der Art, dass die aufgehenden Wände des Gebäudes die gewünschte städtebaulich wirksame Raumkante bilden. Mit Baugrenzen werden die Baufelder in den rückwärtigen Grundstücksteilen begrenzt, um die notwendigen Bauflächen für das Vorhaben zur Verfügung zu stellen. Als nicht überbaubar werden die Flächen 6,5 m breit parallel zur bestehenden nordwestlichen Grundstücksgrenze festgesetzt, sowie eine innere private Grünfläche und die zur Belieferung mit Waren sowie zur Ver- und Entsorgung des Vorhabens notwendigen Flächen.

6.2 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Dachbegrünung

Da das Plangebiet im Bereich der Klimasanierungszone liegt, werden Maßnahmen zur Verbesserung des Kleinklimas erforderlich. Es ist deshalb beabsichtigt, 85% der Dachflächen der Hauptbaukörper als begrüntes Flachdach mit extensiver Dachbegrünung auszuführen und dauerhaft zu erhalten. Ausgenommen hiervon sind die Bereiche der Zufahrten, Parkdecks und der Technikaufbauten. Für die extensive Dachbegrünung wird eine Substrathöhe von mindestens 10 cm festgesetzt.

Die Dachbegrünung dient der Verbesserung des Kleinklimas und der Bindung von Stäuben. Dadurch wird die Luftqualität erhöht sowie auch die Aufenthaltsqualität für den Menschen. Darüber hinaus dient die Dachbegrünung der Minderung und Verzögerung des Oberflächenwasserabflusses.

Insgesamt hat die Dachbegrünung positive Auswirkungen auf z. B. das Schutzgut Klima, Mensch und Wasser.

Das auf den Dachflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser wird durch die festgesetzten Gründachteile zurückgehalten und gedrosselt in das Kanalnetz der Landeshauptstadt Dresden nach Maßgabe der technischen Richtlinien der Stadtentwässerung eingeleitet. (s.h. Nr. 5.2.3)

6.3 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom: 24.11.2010

Seite 27 von 31

Um dem erforderlichen Schallschutz für die umgebende Bebauung Rechnung zu tragen, werden aktive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Der immissionswirksame Schallleistungspegel der technischen Anlagen darf tags 83 dB(A) und nachts 75 dB(A) nicht überschreiten. Diese Schallwerte wurden im Schallgutachten mit überprüft und in die Berechnungen einbezogen. Die Einhaltung dieser Werte ist vom Vorhabenträger nachzuweisen.

Die "Schallimmissionsprognose zum Neubau eines Stadtteilzentrums an der Weißeritzstraße 26/Ecke Friedrichstraße, Dresden" Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH Ludwigshafen/Dresden durchgeführt (Gutachten Nr. 036B4 G; 06.09.2010, vgl. 9. Gutachten) kommt zu dem Ergebnis, dass durch den Betrieb des Geschäfts- und Parkhauses nicht mit einer Überschreitung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm zu rechnen ist, sofern die Schallleistung der haustechnischen Anlagen **tags auf 83 dB (A) und nachts auf 75 dB (A)** begrenzt wird. Diese Begrenzung der Schallleistung erfolgt planungsrechtlich als textliche Festsetzung im Rechtsplan.

In dem Gutachten wurden die durch die verschiedenen Vorgänge (Ein- und Ausfahrten Pkw und Lieferverkehr, Betrieb des Parkhauses, haustechnische Einrichtungen) verursachten Schallemissionen anhand der einschlägigen Berechnungsverfahren ermittelt und die hierdurch verursachten Immissionsanteile durch Ausbreitungsrechnungen nach DIN ISO 9613, Teil 2 an insgesamt 4 im Umfeld der Anlage gelegenen Immissionsorten berechnet.

Zwei dieser Immissionsorte liegen an der Weißeritzstraße (Aufpunkt1 [AP1] und Aufpunkt 2 [AP2]), ein Immissionsort liegt an der Friedrichstraße (AP4) sowie ein Immissionsort in dem Bereich zukünftiger Bebauung im Bereich der gemischten Baufläche an der Ecke Weißeritzstraße/Seminarstraße (AP3). Für den AP1 an dem benachbarten Haus Weißeritzstraße 22 wurde festgestellt, dass es im vorliegenden Entwurf auf Grund der zum Innenhof offenen Fassade zu Überschreitung des Immissionsrichtwertes kommt.

Daher wurde der Entwurf dahingehend geändert, dass das zukünftige Gebäude an den betroffenen Stellen geschlossenen Fassadenelemente mit einem Schalldämmmaß von mindestens $R'_w=15$ erhält. Auf diese Weise wird den Belangen der Bewohner der angrenzenden Häuser Rechnung getragen und der Nachweis erbracht, dass keine nachhaltigen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

6.4 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für die Erhaltung

Im Bebauungsplan werden die Bäume die erhalten werden können zum Erhalt festgesetzt und darüber hinaus bestimmt, dass sie im Falle des Verlustes zu ersetzen sind. Damit wird der Baumbestand soweit möglich gesichert und der Charakter der inneren Grünfläche auf Dauer gesichert.

Des Weiteren werden Flächen mit unterschiedlichen Pflanzgeboten belegt, um Qualitäten für die unversiegelten Freiflächen vorzugeben und zu sichern:

An den mit **PG1** bezeichneten Stellen sind Bäume gem. Pflanzliste 1 (3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 18-20 cm) zu pflanzen.

An den mit **PG2** bezeichneten Stellen sind Bäume gem. **Pflanzliste 2** (3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 18-20 cm) zu pflanzen.

An den mit **PG3** bezeichneten Stellen sind Sträucher gem. **Pflanzliste 3** zu pflanzen.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom: 24.11.2010

Seite 28 von 31

Sämtliche Pflanzungen sind in Grünflächen bzw. in wasserdurchlässig befestigten Pflanzbeeten von mind. 6 m² vorzunehmen. Eine Fläche von mind. 2 m² (1 x 2 m) ist als offene Pflanzscheibe auszuführen.

Die genauen Pflanzstandorte sind in Abstimmung mit den örtlichen Erschließungsbedingungen (Leitungen, Zufahrten etc.) festzulegen. Geringfügige Abweichungen bis zu 3 m vom zeichnerisch festgesetzten Standort sind zulässig..

Sie sind dauerhaft zu unterhalten und im Falle des Abgangs durch Gleichartige in der festgesetzten Pflanzqualität zu ersetzen

Durch die Maßnahmen werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Klima und Mensch, durch Steigerung der Verdunstung, Dämpfung der Temperaturextreme und Filterwirkung der Stäube, minimiert. Für Arten und Lebensgemeinschaften übernimmt die Grünfläche eine Trittsteinfunktion im Gesamtgefüge der innerstädtischen Grünflächen. Die Festsetzungen erfolgen als Gestaltungs- und ökologische Ausgleichsmaßnahme für das Schutzgut Klima und das Schutzgut Biotope sowie zur Erfüllung der Ersatzforderungen gemäß den Bestimmungen der Gehölzschutzsatzung der Landeshauptstadt Dresden

6.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 2 SächsBO werden bauordnungsrechtliche Festsetzungen getroffen und in den Bebauungsplan einbezogen. Diese Festsetzungen betreffen die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und die Gestaltung von Werbeanlagen. Sie werden im Folgenden näher erläutert und begründet.

6.5.1 Dächer und Dachaufbauten

Es wird festgesetzt, dass der obere Gebäudeabschluss als flaches oder flach geneigtes Dach hinter einer geschlossenen Attika auszubilden ist. Technische Aufbauten und Anlagen müssen von der vorderen, seitlichen und rückwärtigen Begrenzung des jeweiligen Gebäudeteils mindestens so weit zurücktreten, wie sie hoch sind. Hierdurch soll erreicht werden, dass das optische Erscheinungsbild der klaren Bauform nicht durch technische Anlagen überprägt wird. Das Flachdach stellt sicher, dass keine baulichen Überhöhungen erfolgen können. Ausgenommen hiervon sind Aufzugsüberfahrten, damit die Aufzüge am Eingang der Mall realisiert werden können.

Im Bereich der Weißeritzstraße 26 wird als Dachform das Mansarddach festgesetzt, um so die Neubebauung im Kontext der historischen Situation weiterzuentwickeln.

6.5.2 Fassaden

Verspiegelte Fassadenflächen sind nicht zulässig. Diese gestalterische Festsetzung soll verhindern dass stark reflektierende Fassadenteile Verwendung finden, die sich durch ihre Blendwirkung störend auf das Ortsbild auswirken würden.

Das Vorhaben sieht folgende Fassadengestaltung vor:

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom: 24.11.2010

Seite 29 von 31

In Interpretation der ruhigen stehenden Fassadenformate der gründerzeitlichen Bebauung wird das Vorhaben als einfache, ruhige - architektonisch hochwertige - tragende Primärkonstruktion mit zusätzlicher Vorhangfassade aus immer gleich gerasterten Natursteinelementen oder sehr hochwertigen in gefärbtem Weißbeton ausgeführten Betonfertigteilelementen erstellt. Geschosshöhe, transparente fassadenbündige Verglasungen mit vertikalen Kastenfenstern (Schallschutz) prägen die beiden oberen Büro- und Dienstleistungsebenen.

In den beiden Garagengeschossen verdichtet sich die tragende Struktur – auch nutzungsbedingt als Durchfahrtsschutz für PKW.

Gegliedert wird die Fassade hier zusätzlich durch vertikale Elemente aus farbigem Industrieglas, die den notwendigen Sichtschutz für die gegenüberliegende Wohnbebauung gewährleisten können. Die Erdgeschosse erhalten Pfosten-Riegel Fassadenkonstruktionen in Aluminium Eisenglimmer DB 702 oder gleichwertig.

Diese kleinteilige vertikale Gebäudegliederung der Fassade in geschossweise differenzierten stehenden Elementen erlaubt eine ruhige Abwicklung der unterschiedlichen Nutzungen in den einzelnen Geschossen.

Um diese Gestaltung dauerhaft zu sichern, erfolgt die Festsetzung Nr. II, 1.2 im Bebauungsplan.

6.5.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind bei Einkaufs- und Versorgungseinrichtungen erforderlich und auch üblich. Um sicherzustellen, dass sie sich im erforderlichen Umfang in das Ortsbild einfügen und nicht störend in Erscheinung treten, wird festgesetzt, dass Werbeanlagen für großflächigen Einzelhandel nur im Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses zulässig sind. Sie sind so auszuführen, dass sie als integrierter Bestandteil der Fassade wirken. Reflektierende Beleuchtungen, Schwell- oder Wechsellicht sowie Lichtwerbung mit greller Farbgebung (Neonfarben) sind nicht zulässig.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom: 24.11.2010

Seite 30 von 31

Das Werbebedürfnis muss dort seine Grenze finden, wo durch Werbeanlagen Konstruktions- und Gestaltungsmerkmale des Gebäudes oder des StraÙenzuges verleugnet oder großflächig überdeckt werden und sich die Werbung bezugslos als ortsbildprägender Faktor darstellt. Daher ist die Anordnung von Werbung oberhalb des 1. Obergeschosses lediglich am Eingang zur Passage zulässig um hier den Eingang zu betonen. Die Festsetzung zum Ausschluss wechselnden oder bewegten Lichtes oder zu greller Farbgebung begründet sich durch die störende Auffälligkeit und Aufdringlichkeit derartiger Anlagen.

7. Flächenbilanz

	Fläche m ²	ha	Anteil %
Gesamtfläche des Plangebietes	9.316	0,9	100,0
davon Fläche Stadtteilzentrum	8.261	0,8	88,0
davon Fläche zum Erhalt von Bepflanzungen	1.055	0,1	12,0

Das Vorhaben umfasst im Erdgeschoss ca. 3.530 m² Verkaufsfläche. In den Obergeschossen liegen 2.398 m² Fläche für Dienstleistung und Arztpraxen sowie auf zwei Parkdecks insgesamt ca. 244 Stellplätze.

8. Plandurchführung

8.1 Bodenordnung

Da es sich bei dem Bauleitplanverfahren um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, ist die Verfügbarkeit der Bauflächen durch den Vorhabenträger gesichert.

Sofern Bodenordnungsmaßnahmen erforderlich sind, werden diese durch den Vorhabenträger veranlasst.

8.2 Städtebaulicher Vertrag / Durchführungsvertrag

Mit dem städtebaulichen Vorvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan hat sich der Vorhabenträger

Florana Objekt Dresden EKZ Friedrichstraße KG
Brauhausgasse 8
99423 Weimar

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom: 24.11.2010

Seite 31 von 31

bereit erklärt, die im Zusammenhang mit der Aufstellung des Vorhabenbezogene Bebauungsplanes zu erbringenden Leistungen durchzuführen und entsprechende fachlich geeignet Planungsbüros zu beauftragen.

Zur Realisierung des Vorhabens wird ein Durchführungsvertrag zwischen der Landeshauptstadt Dresden und dem Vorhabenträger abgeschlossen, um die Ausführungsdetails und Fristen näher zu bestimmen und vertraglich zu vereinbaren.

9. Gutachten

- Altlasten- und Baugrunduntersuchungen, Neubau eines Einkaufszentrums in 01067 Dresden, Weißeritzstraße/Ecke Friedrichstraße, CWH Ingenieurgesellschaft mbH
- Verkehrsgutachten: Verkehrsgutachten Errichtung Büro- und Geschäftshaus Weißeritzstraße/Ecke Friedrichstraße in Dresden, Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft mbH, Dresden, 24.09.2010;
- Schalltechnisches Gutachten: Schallimmissionsprognose zur Neubau eines Stadtteilzentrums an der Weißeritzstraße 26/Ecke Friedrichstraße, Dresden, Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Gutachten Nr. 036B4 vom 06.09.2010
- Voruntersuchung der Verkehrserschließung von mgp einschließlich der Prüfung und Abstimmung in den Bereichen Anlieferung, Entsorgung und Brandbekämpfung.

10. Quellen

- Freistaat Sachsen, Sächsisches Staatsministerium des Inneren Landesentwicklungsplan Sachsen, Dresden 2003
- Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal / Osterzgebirge Regionalplan, verbindlich seit 03.05.2001
- Landeshauptstadt Dresden, Stadtplanungsamt Flächennutzungsplan, Dresden 2003
- Landeshauptstadt Dresden, Stadtplanungsamt Integriertes Stadtentwicklungskonzept, Dresden 2002 Aktualisierung Zentrenkonzept, Dresden 2006

Meckenheim, den 24. November 2010

h:\s_495\sekretariat\2010\begründung_vb_nr_672_.doc

sgp architekten + stadtplaner BDA