

Fassung vom 15. November 2022

**Zusammenfassende Erklärung**

zur

Satzung der Landeshauptstadt Dresden  
über den

**Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6010  
Dresden-Friedrichstadt  
„Ehemaliges Ostravorwerk“**

**vom 15. November 2022**

**nach § 10 a Absatz 1 Baugesetzbuch**

## Anlage 4 zur Vorlage

## Zusammenfassende Erklärung

---

Fassung vom 15. November 2022

Landeshauptstadt Dresden  
Geschäftsbereich Stadtentwicklung  
Amt für Stadtplanung und Mobilität

Datum:  
AZ: 61.276010

### **Zusammenfassende Erklärung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6010, Dresden-Friedrichstadt, Ehemaliges Ostravorwerk, nach § 10 a Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

---

#### Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Mit der geplanten Bebauung soll die städtebauliche Entwicklung und Neuordnung des ca. 3,4 ha großen Areales zwischen der Magdeburger Straße und der Friedrichstraße durchgeführt werden. Ziel ist es, die planungsrechtlichen Grundlagen für ein gemischt genutztes Quartier im Innenbereich zu schaffen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 6010, Ehemaliges Ostravorwerk beinhaltet die bauliche Wiedernutzbarmachung einer innerstädtischen brachliegenden Fläche unter Vorrang des Prinzipes „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“, Entwicklung und Wiedernutzbarmachung einer über Jahrzehnte brachliegenden Fläche, Erhaltung und denkmalgerechte Sanierung sowie Nutzung der historischen Bausubstanz.

#### Berücksichtigung der Umweltbelange

Nach § 2 Abs. 4 BauGB wurde für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6010 zur Ermittlung erheblicher Umweltauswirkungen durchgeführt und in einem Umweltbericht (§ 2 a BauGB) beschrieben und bewertet.

Im Umweltbericht wurden die wesentlichen Schwerpunkte Bewältigung von Artenschutz-, Immissionsschutz- und Hochwasserschutzbelangen ausführlich geprüft und ausgehend von den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einer Abwägung zugeführt.

Zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich schutzgüterbelastender Belange werden folgende ergänzende Maßnahmen vorgesehen:

- Passive Lärmschutzmaßnahmen
- Intensive Begrünung des Plangebietes einschließlich Begrünungsmaßnahmen von Dächern und Tiefgaragen
- Erhalt und Entwicklung des Grünverbundes entlang der Magdeburger Straße, der Friedrichstraße sowie der Schlachthofstraße

## Anlage 4 zur Vorlage

## Zusammenfassende Erklärung

Fassung vom 15. November 2022

- Entsiegelung und Abtragung bodenbelastender Altlasten
- Wasserdurchlässige Gestaltung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen
- Fällbegleitung, ökologische Bauüberwachung sowie zeitliche Steuerung der Bautätigkeit zur Minimierung möglicher negativer Beeinträchtigungen von Flora und Fauna
- Festsetzung von Mindesthöhe der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens sowie Anordnung sensibler Nutzungen außerhalb der Bereiche, für die eine Gefährdung durch Hochwasser vorliegt
- Ausschluss der Verwendung von spiegelnden oder blendenden Fassadenmaterialien sowie grellen Fassadenfarben

### Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6010, Dresden-Friedrichstadt, Ehemaliges Ostravorwerk hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit in der Zeit vom 18. Februar bis einschließlich 18. März 2013 öffentlich ausgelegen. Zusätzlich wurde im Rahmen einer am 7. März 2013 anberaumten Bürgerversammlung der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erläutert und die Öffentlichkeit über die Ziele und Zwecke der städtebaulichen Planung informiert. Die berührten Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Ämter wurden mit Schreiben vom 7. Februar 2013 nach § 4 Abs. 1 BauGB um ihre Stellungnahme gebeten.

Zusätzlich zu den rechtlich vorgeschriebenen Beteiligungsformaten wurden am 10. Oktober 2019 benachbarte Anwohner, Einrichtungen und Initiativen zum Gespräch eingeladen und der fachliche Austausch in einer zweiten Gesprächsrunde am 30. Januar 2020 fortgesetzt. Weiterhin erfolgten im Rahmen eines Online-Dialog am 20. Juni 2020 eine Bürgerbeteiligung und am 20. Juni 2020 übertrug die Landeshauptstadt Dresden eine Diskussionsrunde zur städtebaulichen Planung des ehemaligen Ostravorwerkes als Livestream.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6010, Dresden-Friedrichstadt, Ehemaliges Ostravorwerk hat im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit in der Zeit vom 1. März bis einschließlich 9. April 2021 öffentlich ausgelegen. Parallel zur öffentlichen Auslegung wurden betroffene Trägern öffentlicher Belange und Ämter der Landeshauptstadt Dresden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Aufgrund der denkmalschutzrechtlichen Belange, die im Rahmen der Behördenbeteiligung zum Planentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eingebracht wurden, wurde der Entwurf des Bebauungsplanes überarbeitet. Aus der Prüfung und Bewertung der vorgebrachten Belangen resultierte das Erfordernis, den geänderten Planentwurf erneut offenzulegen. Der geänderte Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6010 wurde vom 19. August bis einschließlich 19. September 2022 erneut öffentlich ausgelegt. Parallel zur öffentlichen Auslegung wurden betroffene Trägern öffentlicher Belange und Ämter der Landeshauptstadt Dresden erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die während der Beteiligungsverfahren zum Bebauungsplan abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden bewertet.

## Anlage 4 zur Vorlage

## Zusammenfassende Erklärung

---

Fassung vom 15. November 2022

Die Belange des Umweltschutzes wurden im Rahmen der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelt, bewertet und im Umweltbericht zusammengefasst.

### Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Prüfung der Flächeneignung der vorliegenden Fläche für die Entwicklung von gemischt genutzten Quartieren erfolgte im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt). Bei Nichtdurchführung der Planung besteht die Gefahr, dass die Fläche weiterhin brachliegt. Der bauliche Zustand der bestehenden Kulturdenkmale würde sich weiter verschlechtern und das Ortsbild beeinträchtigt bleiben. Eine angestrebte geordnete Entwicklung mit Schaffung von zusätzlichen Wohnbauflächen gemäß den städtebaulichen Zielvorstellungen wäre für den Siedlungsraum nicht möglich.

### Abwägungsvorgang

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan stellt das Ergebnis einer intensiven Auseinandersetzung zwischen der Ausweisung von Baurecht, Schaffung von Wohn- und Gewerberäumen, dem sensiblen Umgang mit Kulturdenkmälern und der Minimierung des Eingriffs in den Naturhaushalt dar. Die Festsetzung eines urbanen Baugebietes mit einer Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe und die Festsetzung von vielfältigen Begrünungsmaßnahmen, in Verbindung mit wasserdurchlässigen Oberflächen sowie klimaanpassungsmaßnahmen, stellen die maßgeblichen Ergebnisse dieses Austauschprozesses dar. Mit der Ausweisung eines urbanen Baugebietes wurde dem Anspruch an ein innenstadtnahes Urbanen Gebietes entsprochen. Der Erhalt und die denkmalgerechte Sanierung der bestehenden Denkmäler fördern das Ortsbild und das Schutzgut des kulturellen Erbes und machen es erlebbar. Gleichzeitig wurde für eine ausreichende Berücksichtigung des Schutzgutes Boden und Aspekte des Klimaschutzes eine Verringerung der Bodenversiegelung erwirkt sowie umfassende Festsetzungen zu Begrünung der Frei- und Dachflächen und baulichen Anlagen und Versickerungsmaßnahmen. Die städtebauliche Neuordnung der Planvorhabenfläche machen Maßnahmen zum Umgang mit Altlasten erforderlich, was sich positiv auf das Schutzgut Boden und das Schutzgut Mensch auswirkt.

Szuggat  
Amtsleiter  
Amt für Stadtplanung und Mobilität