

Anlage 2

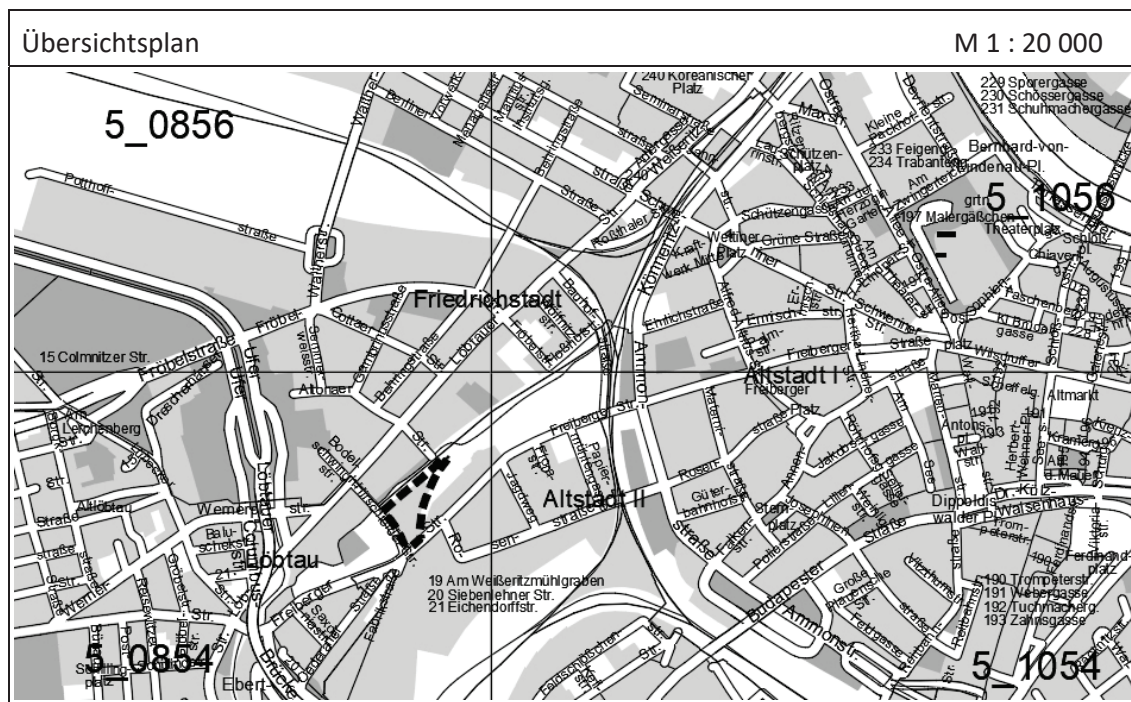
Begründung

zum

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6059 Dresden-Altstadt II Gewerbestandort Hirschfelder Straße

- Entwurf zur Veröffentlichung -

Fassung vom 6. Dezember 2024



Dresden,

Digital signiert von Dr.
Matthias Lerm
Datum: 2025.01.14
12:57:42 +01'00'

Dr. Lerm

Amtsleiter

Amt für Stadtplanung und Mobilität

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Fassung vom 6. Dezember 2024

Seite 2 von 53

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse	5
1.1.	Abgrenzung und Größe des Geltungsbereiches	5
1.2.	Lage, Höhe und topographische Charakteristika	5
1.3.	Bisherige Nutzungen	5
1.4.	Angrenzende Nutzungen	6
2.	Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung	6
2.1.	Planungserfordernis und planungsrechtliche Situation	6
2.2.	Zielsetzung der Planung	7
2.3.	Beschreibung des Vorhabens	7
3.	Übergeordnete Planungen und weitere rechtliche Bindungen	8
3.1.	Landes- und Regionalplanung	8
3.2.	Flächennutzungsplanung	9
3.3.	Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Dresden	9
3.4.	Integriertes Energie- und Klimaschutzkonzept	9
3.5.	Andere Bebauungspläne	10
3.6.	Konzept Weißeritzgrünzug	11
3.7.	Gender Mainstreaming	12
4.	Grünordnung	12
4.1.	Konzept der Grünordnung	12
4.2.	Eingriffsregelung	13
4.3.	Ersatzpflanzungen	14
5.	Verkehrerschließung	14
5.1.	Äußere Erschließung	14
5.2.	Innere Erschließung	15
5.3.	Zu erwartendes Verkehrsaufkommen	15
5.4.	Ruhender Verkehr	16
5.5.	Abfallentsorgung	16
6.	Medienschließung	17
6.1.	Entwässerung	17
6.2.	Trink- und Löschwasserversorgung	18
6.3.	Wärmeversorgung	19
6.4.	Umgang mit Leitungsbestand	19
6.5.	Elektroenergieversorgung	20
6.6.	IT- und Telekommunikationstechnik	20
7.	Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte	20
7.1.	Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 12 BauGB)	20
7.1.1.	Art der baulichen Nutzung	20
7.1.2.	Maß der baulichen Nutzung	21
7.1.3.	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	22
7.1.4.	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	22
7.1.5.	Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen	22

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Fassung vom 6. Dezember 2024

Seite 3 von 53

7.1.6. Festsetzungen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung	23
7.1.7. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen	23
7.1.8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	23
7.1.9. Festsetzung zur Nutzung erneuerbarer Energien	23
7.1.10. Bedingte Festsetzung	24
7.2. Festsetzungen zur Grünordnung	24
7.2.1. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	24
7.2.2. Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	25
7.2.3. Populationsschützende Maßnahmen für den Artenschutz	25
7.3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	26
7.4. Nachrichtliche Übernahmen	26
7.5. Hinweise	26
8. Plandurchführung	28
9. Flächenbilanz	29
TEIL B: UMWELTBERICHT	30
1. Einleitung	30
1.1. Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes	30
1.2. Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	30
1.2.1. Fachgesetzliche Grundlagen	30
1.2.2. Fachplanerische Grundlagen / übergeordnete Planungen	32
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	33
2.1. Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	33
2.2. Bestandsaufnahme, Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung sowie geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen je Schutzgut	33
2.2.1. Naturhaushalt und Landschaftsbild	33
2.2.2. Mensch und seine Gesundheit	44
2.2.3. Kultur- und sonstige Sachgüter	46
2.2.4. Klimaschutz und Klimawandel	46
2.2.5. Wechselwirkungen zwischen einzelnen Schutzgütern	47
2.2.6. Zusammengefasste Umweltauswirkungen	48
2.3. Anderweitige Planungsmöglichkeiten	48
2.4. Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	49
3. Zusätzliche Angaben	49
3.1. Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	49
3.2. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	49
3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung	50
TEIL C: LISTE DER ANLAGEN, GUTACHTEN UND QUELLEN	52
1. Anlagen zur Begründung	52

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Fassung vom 6. Dezember 2024

Seite 4 von 53

2.	Gutachten	52
3.	Quellen	53

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Fassung vom 6. Dezember 2024

Seite 5 von 53

1. Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse

1.1. Abgrenzung und Größe des Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6059 ist wie folgt begrenzt:

- im Nordwesten durch das Flurstück 560/10 der Gemarkung Altstadt II,
- im Nordosten und Osten durch das Flurstück 560/17 der Gemarkung Altstadt II,
- im Südosten durch die Freiburger Straße (Flurstück 1095 der Gemarkung Altstadt II),
- im Südwesten durch die Hirschfelder Straße (Flurstück 506 der Gemarkung Löbtau).

Die Größe des Bebauungsplangebietes beträgt ca. 1,5 ha. Der geplante Geltungsbereich ist im Rechtsplan zeichnerisch dargestellt und umfasst das im Eigentum des Vorhabenträgers befindliche Flurstück 560/8 der Gemarkung Dresden-Altstadt II.

1.2. Lage, Höhe und topographische Charakteristika

Das Plangebiet liegt südwestlich der Dresdner Innenstadt im Stadtteil Wilsdruffer Vorstadt/Seevorstadt-West. Das Areal grenzt unmittelbar an die Freiburger Straße und Hirschfelder Straße an und bildet den südwestlichen Rand des ehemaligen Kohlebahnhofs.

Bei dem zur Neubebauung vorgesehenen Grundstück handelt es sich um teilweise bebaute und weitestgehend versiegelte, brach liegende Flächen zwischen der Freiburger Straße und dem Weißeritzgrünzug. Das Grundstück hat einen annähernd dreieckigen Zuschnitt und ist an der Freiburger Straße ca. 40 m und in Richtung Weißeritzgrünzug etwa 240 m lang.

Das Grundstück liegt auf einer Höhe von ca. 116,60 m ü. NHN und ist weitgehend eben. Der Höhenunterschied zur tiefer liegenden Freiburger Straße wird durch eine Stützwand mit angelehntem Böschungsbereich abgefangen. Auf der Ostseite des Plangebietes befindet sich der dicht bewachsene Bahndamm einer ehemaligen Bahnstrecke. Die Geländeoberfläche (Verkehrs-, Stell- und Lagerflächen) ist nutzungsbedingt mit Beton, Asphalt oder Naturstein befestigt. Unbefestigte Freiflächen sind mit Rasen, Sträuchern und Bäumen bewachsen.

1.3. Bisherige Nutzungen

Das Plangebiet ist Teil des Gesamtgeländes des ehemaligen Kohlebahnhofs, der sich entlang der Freiburger Straße von der Hirschfelder Straße bis zur Bauhofstraße erstreckt. Das Plangebiet wurde etwa seit 1902 nahezu ununterbrochen als Kohlenlager- bzw. Kohlenumschlagplatz genutzt. Die ehemaligen Gleisanlagen wurden in den 1950er Jahren größtenteils abgebaut. Eine Lagerhalle, Verladerampe und der Kohleverladeplatz sind bis heute erhalten geblieben.

An der Hirschfelder Straße befindet sich ein zweigeschossiges Büro- und Sozialgebäude, welches zuletzt u. a. durch eine Außenstelle des Sächsischen Umschulungs- und Fortbildungswerks Dresden genutzt wurde und seit Ende 2022 leer steht. In Vorbereitung der Wiedernutzbarmachung der Gewerbefläche ist derzeit der Abriss des Gebäudes in Vorbereitung. Ebenfalls zum Abriss vorgesehen sind eine Lagerhalle im Nordosten, welche aktuell noch genutzt wird, sowie zwei kleine Gebäude im Bereich der Zufahrt im Westen des Plangebietes.

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Fassung vom 6. Dezember 2024

Seite 6 von 53

1.4. Angrenzende Nutzungen

Die Bau- und Nutzungsstruktur im Umkreis des Plangebietes bildete sich im frühen 19. Jahrhundert heraus. Das von industrieller Entwicklung geprägte Erscheinungsbild ist bis heute erhalten geblieben. Die Umgebung des Plangebietes ist durch eine Durchmischung verschiedener baulicher Strukturen geprägt.

Südwestlich der Hirschfelder Straße befindet sich der Gewerbepark Freiberger Straße, der auf Grundlage des seit 2016 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 373 entwickelt wird und eine drei- bis viergeschossige gewerbliche Bebauung aufweist.

Entlang der Freiberger Straße sind neben gewerblichen Strukturen teilweise Blockrandbebauungen anzutreffen. Auf einzelnen Grundstücken im Randbereich der Freiberger Straße befinden sich Gewerbe-Zwischennutzungen. Die südliche Straßenseite ist geprägt von 5-6 geschossigen, überwiegend geschlossenen Bebauungen mit Sattel- und Mansarddächern sowie von gemischt genutzten Gebäuden, die Läden, Wohn- und Büronutzungen aufweisen.

Nordwestlich des Plangebietes liegt der Bereich des ehemaligen Flusslaufes der Weißeritz. Das einstige Weißeritztal wurde durch die 1893 erfolgte Verfüllung des Flussbettes und die anschließende Erweiterung des Kohlebahnhofs überformt und ist heute Teil eines stadtteilübergreifenden Grünzuges, welcher vom Plauenschen Grund entlang der Weißeritz zur Innenstadt führt und attraktive, öffentliche Grünflächen entlang eines Fuß- und Radweges aufweist.

2. Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung

2.1. Planungserfordernis und planungsrechtliche Situation

Die Self Storage - Dein Lagerraum GmbH hat mit Schreiben vom 16. Februar 2022 die Einleitung eines Planverfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 Abs. 2 BauGB für den Gewerbestandort Hirschfelder Straße beantragt. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften hat in seiner Sitzung am 11. Januar 2023 den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6059 gefasst.

Der Vorhabenträger beabsichtigt die städtebauliche Neuordnung des 1,5 ha großen Gewerbegrundstücks Hirschfelder Straße 4. Planungsziel ist die Errichtung eines gewerblich genutzten Gebäudes im vorderen Grundstücksbereich zur Nutzung u. a. als Lagerboxvermietung an Dritte (Selfstorage) und die Errichtung eines weiteren gewerblich genutzten Gebäudes im hinteren Bereich des Grundstücks.

Die städtebaulichen Ziele können mit der gegebenen planungsrechtlichen Situation nicht unmittelbar umgesetzt werden. Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB ist gegeben, da eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Fläche mit der Anwendung der §§ 34 bzw. 35 BauGB nicht hinreichend gesichert werden kann.

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Fassung vom 6. Dezember 2024

Seite 7 von 53

2.2. Zielsetzung der Planung

Unter Berücksichtigung des § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB werden mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6059 folgende Planungsziele verfolgt:

- Bauliche Wiedernutzbarmachung und Neuordnung einer brachgefallenen Gewerbefläche im Areal des ehemaligen Kohlebahnhofs;
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Neubauten mit gewerblichen Nutzungen;
- Städtebauliche Fassung des Bereichs Hirschfelder Straße / Ecke Freiburger Straße durch Ausbildung eines Baukörpers mit einer architektonisch überzeugenden Maßstäblichkeit;
- Einbindung des Gewerbestandes in die Weiterentwicklung des Weißeritzgrünzuges durch Schaffung weiterer Grünflächen, die das Bestandsgrün des Grünzuges ergänzen;
- Berücksichtigung der Umweltbelange und der Belange einer gesicherten verkehrlichen und stadttechnischen Erschließung des Gebietes,
- Berücksichtigung der Ziele des Integrierten Energie- und Klimaschutzkonzeptes Dresden 2030.

2.3. Beschreibung des Vorhabens

Der Vorhabenträger beabsichtigt auf dem Grundstück Hirschfelder Straße 4 die Errichtung von gewerblich genutzten Neubauten. Das fünfgeschossige Hauptgebäude an der Hirschfelder Straße ist zur Nutzung in Form einer Lagerboxvermietung an Dritte (Selfstorage) vorgesehen. Im Erdgeschoss sind der Verwaltungsbereich der Lagerboxvermietung sowie eine Verkaufsniederlassung für gewerbliche Abnehmer (Firma Würth) und weitere Gewerbeeinheiten geplant.

Im hinteren Bereich des Grundstückes ist die Errichtung eines viergeschossigen Gebäudes vorgesehen. Dort möchte nach derzeitigem Stand ein sächsisches Unternehmen Räumlichkeiten für die berufliche Ausbildung und Erwachsenenqualifizierung nutzen.

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurde durch den Vorhabenträger in Zusammenarbeit mit dem Amt für Stadtplanung und Mobilität eine städtebauliche Entwurfswerkstatt in Form einer Mehrfachbeauftragung von sieben Architekturbüros durchgeführt. Durch die Jury wurde empfohlen, den Entwurf des Büros Gorenflos Architekten (Berlin) der weiteren Planung zu Grunde zu legen.

Der Hauptbaukörper dieses Entwurfs nimmt Bezug auf die Straßenfluchten der Freiburger und Hirschfelder Straße sowie auf den nordwestlich angrenzenden Radweg im Weißeritzgrünzug. Die fünfgeschossige Gebäudekubatur wird in vier gleichmäßige Blöcke gegliedert. Die Gebäudeköpfe in Richtung Freiburger Straße und Weißeritzgrünzug werden „verkröpft“ und erhalten durch die größere Oberfläche und teilweise größere Fensterflächen eine besondere Akzentuierung. Die Fassadengestaltung sieht eine großflächige Verglasung der EG-Zone und des Kopfbaus zur Freiburger Straße sowie vertikale schmale Fensterbänder für den Selfstorage-Bereich vor. Das Selfstorage-Büro und der Ladehof mit den dazugehörigen Aufzügen befinden sich in der Mitte des Gebäudes. Daneben liegt die Durchfahrt zum Hof. In den Gebäudeköpfen sollen Funktionen untergebracht werden, die das Gebäude mit dem städtischen Kontext verweben. Zur Freiburger Straße wird ein kleiner Auftaktplatz vorgelagert.

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Fassung vom 6. Dezember 2024

Seite 8 von 53

3. Übergeordnete Planungen und weitere rechtliche Bindungen

3.1. Landes- und Regionalplanung

Raumordnerisch ist der Landeshauptstadt Dresden die Funktion eines Oberzentrums (zentraler Ort) zugewiesen. Der Landesentwicklungsplan des Freistaates Sachsen (LEP 2013, verbindlich seit 31. August 2013) formuliert als Entwicklungsziel für zentrale Orte die Erfüllung der ihnen zugewiesenen überörtlichen Funktionen. Die Oberzentren als höchste Kategorie der zentralen Orte sind Wirtschafts- und Arbeitsmarktzentren mit überregionaler, landesweiter oder internationaler Bedeutung. Sie sind als Schwerpunkte des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Lebens im Freistaat weiter zu entwickeln und in ihrer Funktion zu stärken. In ihrem regionalen bzw. überregionalen Wirkungsbereich soll die Stadt Dresden die Entwicklungsfunktionen als Wirtschafts- und Innovationszentrum erfüllen.

Die damit verbundenen Handlungsfelder betreffen ein differenziertes Arbeitsplatzangebot, Aufgaben als Bildungs-, Dienstleistungs-, Kultur-, Gesundheits- und Sozialzentrum sowie urbane Lebensqualitäten, die sich auch in innerstädtischen gewerblichen Nutzungen dokumentieren. Es sollen die räumlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen für eine nachfrageorientierte Entwicklung attraktiver Gewerbestandorte geschaffen werden. Mit diesem Bebauungsplan werden dafür die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen.

Im Kapitel „Siedlungsentwicklung“ des LEP ist folgendes Ziel formuliert: „Brachliegende und brachfallende Bauflächen, insbesondere Gewerbe-, Industrie- (...) und Verkehrsbrachen sind zu beplanen und die Flächen wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen, wenn die Marktfähigkeit des Standortes gegeben ist und den Flächen keine siedlungsklimatische Funktion zukommt (...)“ (Z 2.2.1.7). Dieses Ziel wird mit der Planung verfolgt. Damit entspricht die Entwicklung des Plangebietes den Zielen der Landesplanung.

Die Ziele und Grundsätze des LEP werden im Regionalplan weiter qualifiziert. Der Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge weist der Landeshauptstadt Dresden mit ihren wirtschaftlichen, wissenschaftlich-technologischen und kulturellen Potenzialen die führende Rolle für die Gesamtentwicklung der Region zu. Die Sicherung und der Ausbau leistungsfähiger Wirtschaftsstrukturen und zentralörtlicher Nutzungen haben dabei herausragende Bedeutung.

In der seit dem 17. September 2020 wirksamen 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberes Elbtal/Osterzgebirge wurden aufgrund der Urteile des Oberverwaltungsgerichtes Bautzen vom 11. Mai 2023 und 23. November 2023 die Kapitel 4 (Freiraumentwicklung), 5.1.1 (Windenergiegebiete) und 5.2 (Wasserversorgung) für unwirksam erklärt.

Der rechtswirksame Regionalplan, bestehend aus den Kapiteln bzw. Teilkapiteln 1 bis 3 sowie 5.1.2 enthält für das Plangebiet keine regionalplanerischen Ausweisungen, die der Planung entgegenstehen. Die Revitalisierung und städtebauliche Neuordnung einer vorgeprägten Fläche in integrierter städtebaulicher Lage steht grundsätzlich im Einklang mit den raumordnerischen Erfordernissen.

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Fassung vom 6. Dezember 2024

Seite 9 von 53

3.2. Flächennutzungsplanung

Im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Dresden in den Stadtgrenzen vom 1. Januar 1999, wirksam seit dem 22. Oktober 2020, ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche mit geringem Störungsgrad dargestellt. Nordwestlich angrenzend ist der Bereich des Weißeritzgrünzuges als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt. Ein Teil dieser Grünfläche entfällt auf das Vorhabengrundstück und wird in der Planung berücksichtigt.

Die Festsetzungen innerhalb der Grenzen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6059 sind im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

3.3. Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Dresden

Am 2. März 2023 wurde durch den Dresdner Stadtrat die 2. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes "Zukunft Dresden 2035+" beschlossen. Dieses stellt die gesamtstädtische und übergeordnete Strategie der Landeshauptstadt Dresden zur Steuerung der Entwicklung der Stadt dar, ausgerichtet auf den Planungshorizont 2035. Es benennt themenübergreifend Leitziele der Stadtentwicklung und verortet wichtige Schlüsselprojekte und Maßnahmen in den Schwerpunkträumen.

Das Plangebiet liegt gemäß INSEK innerhalb des Schwerpunktraumes 2 der Stadtentwicklung. Der Bereich östlich der Weißeritz soll zu einem nutzungsintensiven funktionsgemischten Bereich entwickelt werden, wobei insbesondere gewerbliche Brachflächen und ungenutzte ehemalige Bahnanlagen genutzt werden sollen. Aufgrund der Stadtteilstruktur liegt innerhalb des Schwerpunktraumes 2 - Friedrichstadt, Löbtau, Plauen - ein Fokus auf Maßnahmen der Stadtreparatur und ressourcenschonenden Brachflächenentwicklung.

Die Entwicklung des ehemaligen Kohlebahnhofs (Schlüsselprojekt) als Schulstandort, als Wohn- und Bürostandort gegenüber dem S-Bahnhaltepunkt und als Standort nicht störenden Gewerbes mit jeweils hohem Grünanteil sowie Einbindung des Weißeritzgrünzuges wird in der 2. Fortschreibung des INSEK als weiterhin bestehen bleibendes Projekt benannt.

Mit der vorliegenden Planung sollen die Nutzung einer innerstädtischen Brachfläche ermöglicht und ein Standort für nicht störendes Gewerbe mit Grünflächen in direkter Nachbarschaft zum Weißeritzgrünzug entwickelt werden. Damit wird den Zielen des INSEK entsprochen.

3.4. Integriertes Energie- und Klimaschutzkonzept

Das vom Stadtrat 2013 beschlossene Integrierte Energie und Klimaschutzkonzept (IEuKK) bekräftigt die Verpflichtung, welche die Stadt mit dem Beitritt zum Klima-Bündnis eingegangen ist, die CO₂-Emissionen alle 5 Jahre um 10 % zu senken. Die begrenzten Mittel sollen zielgerichtet so eingesetzt werden, dass der Verbrauch an fossiler Energie sinkt und gleichzeitig die Attraktivität des Wohnstandortes und die Wettbewerbsfähigkeit der Wirtschaft langfristig gesichert wird. Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit soll gesteigert und die hochtechnologieorientierte industrielle Basis erhalten werden.

Das Konzept beinhaltet zahlreiche Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz, zur Vermeidung von Energieeinsatz und zur verstärkten Nutzung erneuerbarer Energien, z. B.

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Fassung vom 6. Dezember 2024

Seite 10 von 53

- Verstärkte Nutzung von Erneuerbaren Energien, z. B. Solarthermie und Photovoltaik,
- Steigerung der Effizienz von Energieanlagen,
- Reduktion des Energieverbrauches,
- Erweiterung, qualitative Modernisierung und Flexibilisierung des Fernwärmesystems und Erhöhung des Anteils an Strom aus Kraft-Wärme-Kopplung,
- Förderung des Umweltverbundes (Fuß- und Radverkehr, ÖPNV).

Am 30. Januar 2020 beschloss der Dresdner Stadtrat die Fortschreibung der Klimaschutzziele mit der deutlich vor 2050 zu erreichenden Klimaneutralität und die Überarbeitung des bestehenden Integrierten Energie- und Klimaschutzkonzepts (IEK). In diesem Beschluss wird Klimaschutz zur städtischen Aufgabe von höchster Priorität für die Daseinsvorsorge durch die Landeshauptstadt Dresden und die städtischen Beteiligungsgesellschaften erklärt. Durch das Bürgerbegehren, initiiert von der Bürgerinitiative Dresden Zero, hat der Stadtrat am 15. Dezember 2022 beschlossen, dass im Rahmen der IEK-Überarbeitung das Ziel der Klimaneutralität bis 2035 festgeschrieben und ein Szenario mit Zielhorizont 2040 alternativ geprüft wird. Dem Ziel Klimaneutralität ist entsprechend Rechnung zu tragen.

Für das Vorhaben sind folgende Maßnahmen vorgesehen, mit deren Umsetzung den Zielen des IEK entsprochen wird:

- Begrünung der Dachflächen,
- Nutzung erneuerbarer Energien (Photovoltaik auf Dachflächen für Eigenstromnutzung) in Kombination mit der örtlichen Fernwärme,
- Schaffung einer ausreichenden Anzahl von Fahrradstellplätzen (auch für Lastenräder),
- Entsiegelung von Flächen und Schaffung neuer Grünflächen.

3.5. Andere Bebauungspläne

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 103, Dresden-Altstadt II Nr. 23, Ehemaliger Kohlebahnhof. Der Bebauungsplan sollte die planungsrechtlichen Grundlagen für eine städtebauliche Entwicklung der überwiegend brach gefallenen Flächen schaffen. Die frühzeitige Beteiligung hatte im Juli/August 2008 stattgefunden. Die Planung mit dem Ziel eines Gewerbestandortes, welcher das gesamte Areal des Kohlebahnhofs umfasst, wird nicht mehr verfolgt. Die Bearbeitung des Bebauungsplanes Nr. 103 wurde aufgrund fehlender Entwicklungsimpulse und abweichender Eigentümerinteressen ruhend gestellt.

Zwei Teilbereiche des Bebauungsplangebiets Nr. 103 wurden inzwischen über separate Planverfahren baulich entwickelt:

- Bebauungsplan Nr. 3015, Dresden-Altstadt II Nr. 29, Ehemaliger Kohlebahnhof – Schulstandort Altstadt West (in Kraft getreten am 14. April 2022)
- Bebauungsplan Nr. 3020, Dresden-Altstadt II Nr. 30, Ehemaliger Kohlebahnhof – Freiburger Straße / Bauhofstraße (in Kraft getreten am 19. Mai 2022)

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Fassung vom 6. Dezember 2024

Seite 11 von 53

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3015 plant die Landeshauptstadt Dresden die Realisierung eines Schulstandortes. Der Neubau des Beruflichen Schulzentrums (BSZ) für Wirtschaft ist gegenwärtig im Bau. Das 2,8 ha große Areal befindet sich nordwestlich der Freiburger Straße und grenzt nordwestlich an den Weißeritzgrünzug. Die östlich des Schulstandortes gelegenen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3020 sollen als Urbanes Gebiet entwickelt werden.

Zudem stehen folgende Bebauungspläne im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit dem Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6059:

- Bebauungsplan Nr. 373,
Dresden-Löbtau Nr. 3, Gewerbe-Park Freiburger Straße
(in Kraft getreten am 11. August 2016)
- Bebauungsplan Nr. 3051,
Dresden-Altstadt II/Löbtau, Ausbau Freiburger Straße West
(Aufstellungsbeschluss vom 30. September 2020)

Die mit dem Bebauungsplan Nr. 373 vorgesehene gewerbliche Bebauung südwestlich der Hirschfelder Straße und entlang der Freiburger Straße ist überwiegend realisiert. Mit dem Bebauungsplan Nr. 3051 sollen der schienengebundene ÖPNV im Bereich der Freiburger Straße ertüchtigt und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Straßenausbau geschaffen werden.

3.6. Konzept Weißeritzgrünzug

Die Fläche des ehemaligen Kohlebahnhofs ist Bestandteil des Integrierten Stadtteilentwicklungsprojektes Weißeritz. Hauptanliegen in diesem Bereich ist die stadtstrukturelle Verknüpfung der Dresdner Innenstadt mit dem Ortsteilzentrum Löbtau/Kesselsdorfer Straße sowie mit dem Landschaftsraum Plauenscher Grund.

Planerisches Hauptelement dafür ist die Entwicklung des Weißeritzgrünzuges, der das räumliche Rückgrat der Gebietsentwicklung von Löbtau bis zum westlichen Innenstadtrand darstellt und eine übergeordnete Bedeutung als städtischer Naherholungsbereich hat. Mit einer neuen Zugänglichkeit der Uferbereiche des Flusses sowie der Fortführung des im Rahmen des Stadtteilentwicklungsprojektes Weißeritz (EFRE I) hergestellten Fuß- und Radweges soll dieser wiederentdeckte Stadtraum weiter geöffnet werden. Gleichzeitig soll sich damit ein wichtiges Potenzial zur ökonomischen und ökologischen Regeneration der angrenzenden Wohn- und Gewerbestandorte erschließen.

Das übergeordnete Konzept für den Weißeritzgrünzug im Abschnitt Hirschfelder Straße bis Bauhofstraße vom März 2021 sieht für den nordwestlichen und den nördlichen Teil des Plangebietes den Erhalt und die Weiterentwicklung des ruderalen Gehölzbestandes im Übergangsbereich zum Weißeritzgrünzug vor. Mit der vorliegenden Planung wird dieser Zielstellung entsprochen, indem dieser Grünbereich, der auch einen wertvollen Lebensraum für Hecken- und Gebüschbrüter darstellt, aufgewertet und als private Grünfläche gesichert wird.

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Fassung vom 6. Dezember 2024

Seite 12 von 53

3.7. Gender Mainstreaming

Mit Beschluss des Stadtrates vom 25. September 2003 erging der politische Auftrag an die Stadtverwaltung die Strategie Gender Mainstreaming einzuführen. Am 5. April 2006 erfolgte die konstituierende Sitzung der AG Gender. Ziel ist, zukünftig im Vorfeld aller Entscheidungen in Politik und Verwaltung die individuellen Unterschiede und Lebenssituationen der Bürgerinnen und Bürger unserer Stadt zu berücksichtigen und bei Planungen, Vorhaben anzuwenden und nachhaltig zu verankern.

Für die Bauleitplanung können Handlungsansätze beispielsweise in der Einordnung von Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen oder von kurzen Wegen zu Haltestellen des Öffentlichen Personennahverkehrs liegen.

Detaillierte geschlechtsspezifische Aussagen sind im Rahmen der Bauleitplanung noch nicht möglich. Im Rahmen der weiteren Gebäude- und Freiflächenplanung werden die Nutzbarkeit für besondere Personengruppen und die unterschiedlichen geschlechterspezifischen Bedürfnisse und Anforderungen Berücksichtigung finden.

4. Grünordnung

4.1. Konzept der Grünordnung

Mit der grünordnerischen Gestaltung des Plangebietes sollen die Voraussetzungen für ein dem Standort entsprechendes Ortsbild geschaffen werden. Als Planungsziele im Bereich Naturschutz und Landschaftspflege sind insbesondere zu nennen:

- Begrenzung der Versiegelung und Überbauung auf das unbedingt erforderliche Maß,
- Erhalt von Bäumen und Neupflanzung von überwiegend heimischen, standortgerechten Baum- und Straucharten, Erhaltung und Schaffung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere innerhalb des Plangebietes,
- Schaffung eines naturnahen Übergangs von der Bebauung zum angrenzenden Weißeritzgrünzug durch Erhalt und Ergänzung von Gehölzstrukturen an den Gebietsrändern.

Durch die vorgesehene Lage der geplanten Gebäude kann an der nordwestlichen Grenze ein ca. 6,50 m breiter Grünstreifen und im nördlichen Grundstücksbereich eine zusammenhängende, ca. 2.200 m² große Grünfläche in Ergänzung des Weißeritzgrünzuges geschaffen werden. Das Vorhaben beinhaltet den kompletten Rückbau des Bestandes und die Entsiegelung der Freiflächen sowie die anschließende Schaffung von ca. 3.000 m² Grünflächen in Ergänzung des Weißeritzgrünzuges und von ca. 3.400 m² begrünten Dachflächen.

Die bestehende Baumreihe entlang der Hirschfelder Straße wird erhalten und durch Neupflanzungen ergänzt. Weitere Großbäume werden zur Begrünung der rückwärtigen Freiflächen und im Bereich der Stellplätze gepflanzt. Der Bereich der östlich angrenzenden ehemaligen Bahntrasse (Damm), der teilweise innerhalb des Vorhabensgebietes liegt, wird als dicht bewachsene Gehölzfläche ebenfalls erhalten und in die Freiflächenplanung einbezogen.

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Fassung vom 6. Dezember 2024

Seite 13 von 53

4.2. Eingriffsregelung

Mit der Entwicklung des Vorhabengebiets wird eine bereits bebaute und überwiegend versiegelte Fläche entsiegelt und teilweise neu bebaut.

Die Bebauung mit Gebäuden und den dazugehörigen Erschließungsflächen stellt nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz und nach § 9 Sächsisches Naturschutzgesetz grundsätzlich einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Gemäß dem Vermeidungsgebot der Eingriffsregelung wird eine Vermeidung oder ggf. Minderung erheblicher oder nachhaltiger Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes angestrebt.

Ausgehend vom vorliegenden städtebaulichen Konzept für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6059 ergibt sich mit Umsetzung des Vorhabens keine neue Flächenversiegelung, da das Plangebiet bereits großflächig versiegelt ist:

- vollversiegelte Flächen (Gebäude, Verkehrsflächen): ca. 10.280 m² = 67,9 %
- teilversiegelte Flächen (Zuwegungen): ca. 680 m² = 4,5 %

Mit Umsetzung der Planung ergibt sich eine Reduzierung der vollversiegelten Fläche (Gebäude, Erschließungsflächen) um ca. 760 m² und eine Vergrößerung der unversiegelten, begrünten Flächen um ca. 1.140 m². Zu berücksichtigen ist, dass die Dachflächen der Neubauten extensiv begrünt werden.

Für das Plangebiet erfolgte eine detaillierte Bilanzierung des planerischen Eingriffs, deren Ergebnisse im Folgenden zusammenfassend dargestellt werden. Grundlage für die Eingriff-Ausgleichs-Bilanzierung ist das Numerische Bewertungsschema für Natur und Landschaft (Dresdner Modell) in der überarbeiteten Fassung vom 30. Januar 2018.

Das Schema dient der einheitlichen Bewertung von Flächen im Stadtgebiet von Dresden als Grundlage für die Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen für Ausgleichsmaßnahmen. Ziel ist es, schutzgutbezogen den Wert des Bestandes mit dem der Planung zu vergleichen. Dabei wird jeder Biototyp einer Flächenkategorie zugeordnet und erhält einen Flächenwert für Bestand und Planung. Die Differenz zeigt, ob sich der Zustand verbessert oder verschlechtert.

Bilanzierung Vorhabengebiet

Schutzgüter	Punktzahl Ist-Zustand	Punktzahl Planzustand	Bilanzierung
Biotop- und Nutzungstypen	+ 1.239	+ 2.411	+ 1.172
Boden	+ 904	+ 2.128	+ 1.224
Wasserhaushalt	- 10.960	- 2.496	+ 8.464
Stadtklima	+ 545	- 1.342	- 1.887

Bei den Schutzgütern Lärmbelastung und lufthygienische Belastung ist die Bilanz von Bestand und geplanter Situation bei der vorgegebenen Bewertungsmethode gleich. Die Schutzgüter Landschaftsbild und Erholungseignung sind ohne Wertung.

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Fassung vom 6. Dezember 2024

Seite 14 von 53

Fazit der Bilanzierung

Im Ergebnis der Bilanzierung ergibt sich beim Schutzgut Wasserhaushalt ein deutlicher Bilanzüberschuss. Die Bilanz der Schutzgüter Biotop- und Nutzungstypen und Boden weist ebenfalls einen Überschuss auf. Beim Schutzgut Stadtklima verbleibt ein Defizit. Die Kompensation wird durch die positiven Bilanzen der anderen Schutzgüter erreicht.

Wie aus der Aufstellung ersichtlich, verbleibt mit den festgesetzten und in die Bilanzierung eingeflossenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes kein Defizit nach Realisierung der Planung. Damit sind keine Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches erforderlich.

4.3. Ersatzpflanzungen

Durch den Bau der Gebäude und Erschließungsflächen kommt es zum Verlust von ca. 20 Bäumen, die sich überwiegend als Wildaufwuchs auf der Fläche entwickelt haben. Aufgrund der geringen Stammumfänge des Wildaufwuchses unterliegen diese Gehölze nach derzeitigem Kenntnisstand nicht dem Schutz der Gehölzschutzsatzung der Landeshauptstadt Dresden.

Unabhängig davon ist geplant, folgende Baumneupflanzungen innerhalb des Plangebietes zu realisieren:

- 7 straßenbegleitende Baumpflanzungen entlang der Hirschfelder Straße,
- 12 Bäume innerhalb der Stellplatzflächen
- 5 Bäume in der Grünfläche am Weißeritzgrünzug
- weitere Baum- und Strauchpflanzungen auf den privaten Grundstücksflächen

Durch die zeichnerisch festgesetzten 24 Baumneupflanzungen sowie die textlich festgesetzten Pflanzgebote für Baum- und Strauchpflanzungen kann der Ersatz für die zu fällenden Gehölze vollständig innerhalb des Plangebietes erfolgen.

5. Verkehrserschließung

5.1. Äußere Erschließung

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage gut an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz und den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen.

Anbindung an das Straßennetz

Die äußere Erschließung ist über die Hirschfelder Straße gegeben. Die Hirschfelder Straße verläuft auf der Südseite des Plangebietes zwischen der Freiburger Straße im Osten und der Löbtauer Straße im Westen. Sie ist als Schwerlastroute klassifiziert. Die Freiburger Straße verläuft unmittelbar angrenzend auf der Ostseite des Plangebietes. Innerhalb des Plangebietes ist eine Erweiterung der Freiburger Straße um 4 m auf deren Westseite vorgesehen. Die Löbtauer Straße verläuft als Hauptverkehrsstraße ca. 150 m westlich des Plangebietes. Beide Straßen binden das Plangebiet direkt an die Innenstadt und an die südwestlich gelegenen Stadtteile an.

Aufgrund ihrer Leistungsfähigkeit können die Hirschfelder, Freiburger und Löbtauer Straße die durch das Vorhaben verursachten zusätzlichen Verkehrsströme problemlos aufnehmen.

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Fassung vom 6. Dezember 2024

Seite 15 von 53

Öffentlicher Personennahverkehr

In der Freiburger Straße verkehren die Straßenbahnlinien 7 (Weixdorf - Pennrich) und 12 (Striesen - Leutewitz). Die nächstgelegenen Straßenbahn-Haltestellen Oederaner Straße und Rosenstraße liegen in einer Entfernung von ca. 150 m bzw. 200 m. Unweit vom Plangebiet verkehrt auf der Löbtauer Straße die Straßenbahnlinie 6 mit entsprechenden Haltemöglichkeiten.

Derzeit findet eine Planung zum Ausbau der Freiburger Straße statt. Planungsziele sind die Erneuerung der Gleisanlagen der Straßenbahn, die Herstellung der Einsatztauglichkeit für die neuen Stadtbahnwagen durch Erweiterung des Gleisachsabstandes auf 3,00 m, die Erneuerung und Anpassung der Fahrleitungsanlage sowie die barrierefreie Gestaltung und teilweise Neuordnung der Haltestellen. In diesem Zusammenhang wird die Haltestelle Rosenstraße in Richtung Norden (Schulstandort) verschoben. Damit verlängert sich die Entfernung vom Gewerbestandort Hirschfelder Straße zur neuen Haltestelle Florastraße auf 550 m).

Radverkehr

Die Freiburger Straße ist eine Fahrradhauptroute der Kategorie IR II des Radverkehrskonzeptes. In unmittelbarer Nähe des Plangebietes verläuft zudem der Radweg im Weißeritzgrünzug (ÖRW 61 – Altstadt II/Löbtau). Gemäß beschlossenen Radverkehrskonzept ist die Freiburger Straße Hauptradroute IR II. Darüber hinaus ist diese Trasse als Radschnellverbindung vorgesehen, für die ein entsprechend baulicher und technischer Standard anzusetzen ist. Um diesen sicher zu stellen, ist ein Straßenausbau mit Radverkehrsanlagen notwendig. Dieser Ausbau kann nur unter Inanspruchnahme von neben liegenden Grundstücksteilen erfolgen. Dafür ist eine Freihaltefläche von 4 m parallel der Freiburger Straße zu berücksichtigen. Dieses Maß ergibt sich nach Stand der Technik aus gültigen Richtlinien.

5.2. Innere Erschließung

Die Grundstückszufahrt soll zentral von der Hirschfelder Straße erfolgen, ca. 30 m südöstlich der bisherigen Zufahrt. Die neue Zufahrt erschließt die Stellplätze vor dem Hauptgebäude, den Ladehof des Selfstorage-Gebäudes mit den dazugehörigen Aufzügen sowie den rückwärtigen Grundstücksbereich. Die Gebäudedurchfahrt, die auch für Schwerlastverkehr nutzbar sein muss, ist mit einer lichten Höhe von 4,50 m vorgesehen.

Dem südöstlichen Gebäudekopf wird ein kleiner Auftaktplatz zur Freiburger Straße vorgelagert ist, der für den Fuß- und Radverkehr zur Verfügung steht und nur bei Notfällen durch Rettungsfahrzeuge befahrbar ist.

5.3. Zu erwartendes Verkehrsaufkommen

Basierend auf Erhebungen an anderen Selfstorage-Anlagen in vergleichbarer Größe wird für den Selfstorage-Bereich von täglich 30 bis 50 Kunden ausgegangen, die das Gebäude an der Hirschfelder Straße während der Tageszeit anfahren. Etwa 25 % der Kunden kommen innerhalb der Ruhezeiten von 6 bis 7 Uhr morgens bzw. von 20 bis 22 Uhr abends zur Anlage. Erfahrungsgemäß kann davon ausgegangen werden, dass ca. 60 % der Kunden mit dem Pkw und 40 % mit einem Lieferwagen oder Lkw kommen (mit einer Aufteilung von 2/3 Lieferwagen und 1/3 Lkw). Hieraus ergeben sich täglich 30 Pkw-Kunden, 12 Lieferwagen-Kunden und 6 Kunden mit Lkw.

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Fassung vom 6. Dezember 2024

Seite 16 von 53

Im Erdgeschoss ist auf einer Fläche von ca. 650 m² die Ansiedlung eines Fachhandels mit gewerblichem Verkauf und Sozial- und Sanitärräumen vorgesehen. Nebenfunktionen hierzu sind Anlieferungen (1 x täglich) per Spedition und individuelle Kleinsendungen per DPD. Die Anlieferung erfolgt in der Regel einmal täglich innerhalb der Hauptöffnungszeiten (Montag bis Freitag von ca. 6 bis 18 Uhr) mittels LKW oder Kleintransporter.

Täglich fahren innerhalb der Hauptöffnungszeiten zwischen 50 und 100 Gewerbetreibende den Standort mit Pkw oder Kleintransporter an. Außerhalb der Hauptöffnungszeiten ist täglich mit ca. 7 Gewerbetreibenden zu rechnen, der Großteil hiervon zwischen 5 und 6 Uhr, zwischen 18 und 22 Uhr sowie samstags tagsüber.

Für die weiteren Nutzungen liegen noch keine Angaben zum Verkehrsaufkommen vor.

5.4. Ruhender Verkehr

Als örtliche Bauvorschrift für die Errichtung von Stellplätzen für Kfz und Fahrräder gilt in Dresden die Satzung über Stellplätze und Garagen sowie Abstellplätze für Fahrräder (StGaFaS), in Kraft getreten am 27. Juli 2018. Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze hat somit gemäß StGaFaS zu erfolgen.

Eine vorläufige überschlägige Stellplatzbilanz¹ ergibt einen Bedarf an 81 Kfz- und 106 Fahrradstellplätzen. Dabei wurde berücksichtigt, dass die Lagerfläche im Selfstorage-Gebäude nicht dem kurzfristigen Umschlag dient, sondern der mittel- und langfristigen Lagerung. Einen permanenten Kundenverkehr gibt es nicht. Für die Lagerflächen wurde daher ein geminderter Ansatz zugrunde gelegt. Berücksichtigt wurde außerdem die mögliche Abminderung der erforderlichen Kfz-Stellplätze aufgrund der guten ÖPNV-Anbindung des Standortes. Mindestens drei Stellplätze müssen dem Standard der Barrierefreiheit für mobilitätseingeschränkte Personen genügen.

Die erforderlichen Pkw-Stellplätze sollen überwiegend im Hofbereich eingeordnet werden. 22 Kundenparkplätze (davon drei Behindertenstellplätze) werden vor dem Hauptgebäude parallel zur Hirschfelder Straße angeordnet. Im Hofbereich können ca. 70 Pkw-Stellplätze eingeordnet werden (davon drei Behindertenstellplätze). Tiefgaragenstellplätze sind nicht vorgesehen.

Die gemäß StGaFaS erforderlichen Abstellplätze für Fahrräder sollen ebenfalls im vorderen und rückwärtigen Grundstücksbereich realisiert werden. Im Zugangsbereich an der Freiburger Straße/Hirschfelder Straße sind 18 Fahrradbügel (= 36 Fahrradstellplätze) vorgesehen. Weitere 20 Fahrradstellplätze (10 Bügel) sind am nordwestlichen Kopfbau geplant. Vor dem Hofgebäude sind 64 Fahrradstellplätze (32 Bügel) geplant. Eine angemessene Zahl an Stellplätzen für Lastenfahrräder wird in der weiteren objektkonkreten Planung berücksichtigt.

5.5. Abfallentsorgung

Für die Entsorgung der gewerblichen Abfälle sind die Voraussetzungen auf dem Grundstück gegeben. Die neue Grundstückszufahrt und die Gebäudedurchfahrt sind für die Befahrung durch dreiachsige Entsorgungsfahrzeuge ausgelegt.

¹ IB Stamm, Leipzig, August 2024

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Fassung vom 6. Dezember 2024

Seite 17 von 53

Für den Selfstorage-Bereich ist aufgrund der Nutzung von einem sehr geringen Müllaufkommen auszugehen. Für die gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss werden die anfallende Verpackung (Papier und Pappe) und der anfallende Hausmüll mit jeweils 1 m³ pro Monat kalkuliert. Die Zwischendeponierung erfolgt in üblichen Müllgroßbehältern für Papier und Restmüll und in Mülltonnen für den Hausmüll. Die Abfallentsorgung erfolgt durch den städtischen Entsorger (Hausmüll) und einen bundesweiten Entsorgungsdienstleister (AZV, PPK, gefährliche Abfälle).

6. Medienerschließung

Das Plangebiet kann medientechnisch als äußerlich erschlossen betrachtet werden. Das Grundstück wird medientechnisch von der Hirschfelder Straße erschlossen. Für die Sicherstellung der Erschließung des geplanten Gewerbestandortes sind ausgehend von den vorhandenen öffentlichen Versorgungsleitungen teilweise neue Anschlüsse herzustellen.

Die Erschließungsplanung einschließlich der Entwässerungskonzeption wurde parallel zum Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erarbeitet.² Die nachfolgenden Ausführungen basieren auf dieser Konzeption.

6.1. Entwässerung

Schmutzwasser

Die Ableitung des Schmutzwassers kann in die öffentliche Mischwasserkanalisation in der Hirschfelder Straße sowie Freiburger Straße ohne Einschränkung erfolgen (Auskunft der Stadtentwässerung Dresden GmbH vom 20. Juni 2023).

Das anfallende häusliche Schmutzwasser soll in den Mischwasserkanal in der Hirschfelder Straße über einen neuen Hausanschlussschacht geleitet werden. Sollte fetthaltiges Schmutzwasser anfallen, muss ein entsprechender Fettabscheider mit Probenahmeschacht und Hebeanlage eingeplant werden. Dieser ist anzeigepflichtig. Der Rückstau ist zuvor zu prüfen.

Niederschlagswasser

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan verfolgt das Ziel, das anfallende Niederschlagswasser vollständig zurückzuhalten und auf der Fläche des Anfalls zu bewirtschaften. Dieses "Schwammstadt-Prinzip" entspricht der Leitlinie und dem Ziel der Landeshauptstadt Dresden. Zudem ist die Mischwasserkanalisation hydraulisch stark ausgelastet und weist nur geringe Kapazitätsreserven auf.

Daher müssen die vorhandenen Potenziale der Regenwasserrückhaltung im Gebiet ausgeschöpft werden. Entsprechend den Schlussfolgerungen der vorgenommenen Sickerversuche (Baugrundgutachten der AnalyTech GmbH vom 25. April 2022) ist eine Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort prinzipiell möglich. Zu beachten ist, dass ein Versickern von Niederschlagswasser nur auf nicht kontaminierten Flächen erfolgen kann bzw. ein Bodenaustausch erfolgen muss.

² ITN Ingenieurbüro für Tiefbau Noack, Berlin

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Fassung vom 6. Dezember 2024

Seite 18 von 53

Aufgrund der Vornutzung als Kohlenlagerplatz ist das Gebiet im Sächsischen Altlastenkataster als Altstandort unter der Altlastenkennziffer (AKZ) 62/2.23.042 registriert. Vor dem Hintergrund der hohen Schadstoffbelastung (großer Anteil an Bereichen \geq Z2) ist eine flächenhafte Versickerung (über wasser- und luftdurchlässige Belege) nicht sinnvoll.

Sickerfähige Belege bilden zwar eine naturnahe Entwässerungsstrategie, jedoch würden die belasteten Bestandteile im Boden weiter ins Grundwasser geleitet werden. Dieser Zustand ist im Bestand vorherrschend, da die vorhandenen Befestigungen Beschädigungen und große Fugen aufweisen. Der Schutz des Grundwassers wird daher als wichtigster Parameter angesehen.

Ein vollständiger Austausch des vorhandenen Bodens ist nicht zweckmäßig und zudem wirtschaftlich nicht abbildbar. Ein Ausbau des belasteten Bodens, um diesen an anderer Stelle (Deponie) zu lagern, ist auch ökologisch nicht sinnvoll. Auf Grundlage dieser Betrachtungen wurde in Abstimmung mit dem Umweltamt entschieden, auf eine Versickerung über wasserdurchlässige Belege zu verzichten. Um einen Eintrag schädlicher Stoffe in das Grundwasser zu vermeiden, wird eine Versiegelung der Verkehrsflächen geplant (z. B. Asphaltbauweise).

Um den Grundsätzen eines naturnahen Wasserhaushaltes zu entsprechen, soll eine vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers durch eine kompakte unterirdische Versickerungsanlage (Füllkörperrigole) zentral auf dem Grundstück erfolgen. Nur an dieser Stelle soll der belastete Boden vollständig ausgetauscht werden. Zudem werden die Gebäude mit Retentions-Gründächern errichtet, um die Ableitung von Regenwasser zu vermindern und auch im Fall von Starkregenereignissen die Spitzenabflüsse zu minimieren.

Im Rahmen des Entwässerungskonzeptes wurde eine Vorbemessung der Versickerungsanlage einschließlich des Überflutungsnachweises nach DIN 1986-100 vorgenommen. Im Ergebnis kann mit einem Stauvolumen von ca. 265 m³ der Nachweis der ordnungsgemäßen Niederschlagswasserbeseitigung bzw. -bewirtschaftung gemäß den geltenden Vorschriften erfolgreich geführt werden. Eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Versickerungsanlage ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu beantragen.

6.2. Trink- und Löschwasserversorgung

Eine trinkwasserseitige Erschließung ist über den Leitungsbestand der SachsenNetze GmbH im westlichen Gehweg der Hirschfelder Straße möglich. Der mittlere Versorgungsdruck im Baugebiet (geodätische Höhe gemittelt ca. 116,8 m NHN) beträgt ca. 4,5 bar.

Löschwasserversorgung

Den Bedarf an Trinkwasser zu Löschzwecken im Rahmen des Grundschutzes, der leitungsgebunden von den Hydranten des öffentlichen Trinkwassernetzes bereitgestellt werden soll, legt das Brand- und Katastrophenschutzamt (BKSA) der Landeshauptstadt Dresden fest.

Gemäß dem vorliegenden Bestand des BKSA ist für den Bereich des VB-Planes aktuell ein Löschwasser-Bedarfswert von 96 m³/h ausgewiesen. Dieser Bedarfswert steht leitungsgebunden im Rahmen des Grundschutzes bei störungsfreiem Netzbetrieb und nur einem Brandfall im Gebiet von den Hydranten des umliegenden Trinkwassernetzes über einen Zeitraum von zwei Stunden zur Verfügung.

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Fassung vom 6. Dezember 2024

Seite 19 von 53

6.3. Wärmeversorgung

Das Plangebiet wird vom Versorgungsunternehmen SachsenNetze GmbH als Teil des Gebietes für die Fernwärmeversorgung ausgewiesen. Für die Gebäudeheizung ist ein Fernwärmeanchluss möglich. Für das Hofgebäude ist ein künftiger Anschluss an das Fernwärmenetz vorgesehen. Der durch eingeschränkt zu temperierende Lagerbereiche wesentlich geringer ausfallende spezifische Energiebedarf des Hauptgebäudes soll mittels Wärmepumpe gedeckt werden.³

Zur Stromversorgung dieser kaskadierten hocheffizienten Luft-Wasser-Wärmepumpe soll vorrangig der durch Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen selbst erzeugte PV-Strom benutzt werden. Da eine komplette Eigenversorgung der Wärmepumpe mit Strom unrealistisch erscheint, ist für Zeiten hohen Bedarfs die Versorgung mit Netzstrom nötig.

Die Luft-Wasser-Wärmepumpe im Hauptgebäude kann bei Bedarf auch zur Verbesserung des thermischen Komforts im Sommer als unterstützende Temperierung eingesetzt werden.

Eine Wärmeversorgung über den Energieträger Erdgas aus dem städtischen Gasversorgungsnetz der SachsenNetze GmbH ist nicht geplant.

6.4. Umgang mit Leitungsbestand

Leitungsbestand Fernwärme

Auf dem Flurstück 560/8 befinden sich dinglich gesicherte Fernwärmetransportleitungen der SachsenNetze: eine in Betrieb befindliche Leitung der Nennweite 2x DN350, verlegt im nicht begehbaren Fernwärmekanal 1600/800 sowie stillgelegte Fernwärmerohrleitungen der Nennweite 2x DN350, verlegt im Kanal 1200/800. Die Transportleitung stellt die Hauptversorgung vom Kraftwerk Nossener Brücke in Richtung Behringstraße dar. Der Fernwärmekanal führt von einer Überführung an der Freiburger Straße an der südöstlichen Grundstücksecke bis zur nordwestlichen Grundstücksecke und verläuft zum Teil im Untergeschoss des abzubrechenden Bestandsgebäudes. Die vorhandenen Leitungen sind im Erschließungsplan dargestellt.

Da die geplante Neubebauung des Grundstücks die vorgenannte Fernwärmanlage berührt, muss diese teilweise umverlegt werden. Die im Erschließungsplan dargestellte Trassenplanung wurde mit dem Versorgungsunternehmen abgestimmt. Die Umverlegung muss zeitlich vor der geplanten Neubebauung erfolgen, da die Transportleitung nicht vorher außer Betrieb genommen bzw. zurückgebaut werden kann. Die Umverlegung kann nur in der heizfreien Zeit von Mai bis September ausgeführt werden.

Die Umverlegung ist in zwei Bauabschnitten geplant, sodass der Abbruch des Untergeschosses des Bestandsgebäudes die zu dieser Zeit in Betrieb befindliche FW-Leitung (1. BA sowie südlicher Teil Heizkanal) nicht mehr tangiert. Die Realisierung des 1. Bauabschnittes wird gegenwärtig vorbereitet.

Die Neubebauung erfolgt mit ausreichendem Abstand zu den verbleibenden Bestandsanlagen und der neuen Fernwärmetrasse, so dass die Schutzstreifen in voller Breite erhalten bleiben. Die Anpassung des neuen Leitungsverlaufs ist im Grundbuch vorzunehmen.

³ siehe Energie- und Klimaschutzkonzept IB Stamm

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Fassung vom 6. Dezember 2024

Seite 20 von 53

Leitungsbestand Ferngas

Im Nahbereich zum Vorhabengebiet, an der Fahrbahnkante der Hirschfelder Straße, verläuft eine Ferngasleitung DN 500 der ONTRAS Gastransport GmbH. Der Schutzbereich der Ferngasleitung ist 8 m breit (beidseits jeweils 4 m ab Leitungsachse) und ragt ca. 1,20 m in das Baugrundstück hinein. Die planungsrechtliche Sicherung des Schutzstreifens erfolgt mittels Eintragung eines Leitungsrechtes in den Rechtsplan.

Im Schutzstreifen dürfen für die Dauer des Bestehens der Anlage keine baulichen Anlagen errichtet oder sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, die den Betrieb der Anlage vorübergehend oder dauerhaft beeinträchtigen/gefährden.

6.5. Elektroenergieversorgung

Die Stromversorgung kann als äußerlich erschlossen betrachtet werden. Die Versorgung der geplanten Bebauung ist gesichert. Eine Anbindung erfolgt über die Hirschfelder Straße.

Im angrenzenden Gehweg Hirschfelder Straße ist eine 110-kV-Kabelanlage von SachsenNetze verlegt, die bei Planungen in diesem Bereich zwingend zu beachten ist.

Auf dem Grundstück befindet sich eine Trafo-Station, die für die ehemalige gewerbliche Nutzung errichtet wurde. Sie steht an der südlichen Grundstücksecke an der Freiburger Straße – nahe der Einmündung Hirschfelder Straße – und ist derzeit nicht in Betrieb.

Da die Trafo-Station bei Realisierung des Straßenausbaus der Freiburger Straße ohnehin versetzt werden müsste, ist für die Versorgung des Plangebietes ein neuer Trafostandort nördlich der Hirschfelder Straße vorgesehen.

6.6. IT- und Telekommunikationstechnik

Im angrenzenden Bereich befinden sich Fernmeldeanlagen der DREWAG/SachsenEnergie. Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes ist die Anbindung der neuen Gewerbeobjekte mit Kommunikationsinfrastruktur (FM- speedpipe-Rohranlagen) beabsichtigt.

In den angrenzenden Straßen befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Erschließung des geplanten Gewerbestandortes durch die Telekom ist möglich. Die Vorbereitung, Durchführung und Finanzierung der notwendigen Maßnahmen ist zwischen dem Vorhabenträger und dem Versorgungsunternehmen vertraglich zu vereinbaren.

7. Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte

7.1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 12 BauGB)

7.1.1. Art der baulichen Nutzung

Die Self Storage - Dein Lagerraum GmbH beabsichtigt im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 6059 die Errichtung eines Neubaus für Selfstorage-Lagerräume der Firma myPlace und andere nicht störende gewerbliche Nutzungen an der Hirschfelder Straße sowie eines weiteren gewerblichen Neubaus im rückwärtigen Grundstücksbereich.

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Fassung vom 6. Dezember 2024

Seite 21 von 53

Das gewünschte Nutzungsspektrum soll durch die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe) gewährleistet werden. Allgemein zulässig sind Lagerräume in Form einer Lagerboxvermietung an Dritte (Selfstorage), Fachhandel/Verkaufsniederlassungen für gewerbliche Abnehmer, Büro- und Verwaltungsräume, Handwerksräume und Werkstätten und sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, gastronomische Einrichtungen und zugehörige Verkaufseinrichtungen mit dem Sortiment Lebensmittel gemäß der am 15. Juni 2023 vom Stadtrat beschlossenen Sortimentsliste mit einer Verkauf-/Gastronomiefläche von maximal 400 m² je Einheit sowie Anlagen für sportliche Zwecke. Einrichtungen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind nur ausnahmsweise zugelassen.

Tankstellen, Vergnügungsstätten sowie Einzelhandelseinrichtungen sind nicht zulässig. Eine Ausnahme stellen der o. g. Fachhandel dar sowie Einzelhandels- und Gastronomieeinrichtung, die eine Verkaufs-/Gastronomiefläche von maximal 400 m² aufweist, wie bspw. Café mit zugehörigem Backshop. Durch diese beschränkte Ausnahme soll gewährleistet werden, dass sich im Plangebiet originär gewerbliche, nicht einzelhandelsseitige Nutzungen ausbilden, aber gleichzeitig der unmittelbaren Gebietsversorgung dienende und die Gastronomie ergänzende Verkaufseinrichtungen und damit der Attraktivität förderliche Nutzungen in einem verträglichen Rahmen ermöglicht werden. Darüber hinausgehende Einzelhandelsnutzungen sind ausgeschlossen, um benachbarte zentrale Versorgungsbereiche, insbesondere das Orteilzentrum Kesselsdorfer Straße, das Wohnnahe Zentrum Friedrichstadt, aber auch Teile der Innenstadt nicht in ihrer Funktionalität zu schwächen.

Nicht zugelassen sind zudem sogenannte Gewerbebetriebe „sui generis“ (eigener Art). Dabei handelt es sich um Gewerbebetriebe, die sexuelle oder erotische Dienstleistungen anbieten wie z. B. Bordelle, bordellartige Nutzungen, Laufhäuser, Domina-Studios, erotische Massage-salons. Ausgeschlossen sind weiterhin Betriebe und Anlagen, die der Störfallverordnung (12. BImSchV) unterliegen.

7.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist auf Grundlage der konkreten Gebäudeplanung durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der zulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie durch die Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen bestimmt. Als Bezugsebene für die Höhenfestsetzungen ist 116,60 m ü. NHN festgesetzt (OK Gelände).

Die für das Vorhabengebiet festgesetzten zulässigen Werte für die Grund- und Geschossflächenzahl (0,4 bzw. 1,8) sichern einen dem städtischen Umfeld entsprechenden Mindestanteil an Grün- und Freiflächen. Die festgesetzte bauliche Dichte ist dem Standort in unmittelbarer Nachbarschaft zum Weißeritzgrünzug angemessen. Aufgrund des besonderen, annähernd dreieckigen Grundstückszuschnittes wäre eine höhere Ausnutzung des Baugrundstücks aus städtebaulicher Sicht nicht zufriedenstellend umsetzbar.

Zur Sicherstellung der für die gewerbliche Nutzung erforderlichen Erschließungsflächen ist eine Überschreitung der GRZ durch die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch Flächen für Pkw- und Fahrradstellplätze und ihre Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,7 zugelassen.

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Fassung vom 6. Dezember 2024

Seite 22 von 53

Die Höhenentwicklung und die zulässige Zahl der Vollgeschosse sind aus dem vorliegenden städtebaulichen Entwurf abgeleitet, der parallel zur Hirschfelder Straße einen fünfgeschossigen Gebäuderiegel und im rückwärtigen Bereich des Grundstücks ein Gebäude mit vier Geschossen vorsieht. Für das Hauptgebäude ist eine maximale Gebäudehöhe von 18,00 m und für das Gebäude im rückwärtigen Grundstücksbereich von 17,00 m festgesetzt. Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhen durch technische Dachaufbauten wie z. B. dezentrale Anlagen für Rauch- und Wärmeabzug, Entlüftung Treppenhäuser und WC, Aufbauten für Aufzugsanlagen sowie Funkmasten und Antennen ist auf maximal 20 % der Dachfläche bis zu einer Höhe von 2,00 m zugelassen. Aus stadtgestalterischen Gründen müssen die Technikaufbauten mindestens um ihre Höhe von der Gebäudeaußenkante zurückgesetzt sein.

7.1.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Für das Plangebiet ist zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele teilweise eine abweichende Bauweise festgesetzt. Das Hauptgebäude parallel zur Hirschfelder Straße darf eine Länge von 50 m überschreiten. Die gesamte Gebäudelänge des Hauptgebäudes darf maximal 112,00 m betragen. Für das Hofgebäude im rückwärtigen Bereich ist eine offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind als Baufenster mit Baugrenzen zeichnerisch festgesetzt. Damit lässt sich beabsichtigte städtebauliche Struktur des Vorhabengebietes in ausreichendem Maße umsetzen.

7.1.4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Im Bebauungsplan sind Flächen für die geplanten Stellplatzanlagen zeichnerisch festgesetzt. Die Zweckbestimmung ist in der Planzeichnung durch die Bezeichnung „St“ definiert.

Die geplanten Stellplatzanlagen ermöglichen der Unterbringung aller für den Stellplatznachweis erforderlichen Pkw-Stellplätze. Freistehende oberirdische Einzelgaragen und Carports sind im Plangebiet aus gestalterischen Gründen nicht zugelassen.

Zum Schutz des Erscheinungsbildes der Freiflächen im Gebiet schränkt der Bebauungsplan die nach § 14 Abs. 1 BauNVO zulässigen Nebenanlagen ein. Nebenanlagen sind mit Ausnahme von Fahrradabstellanlagen und Mülleinhausungen nur hinter den straßenabgewandten Baugrenzen zulässig. Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten privaten Grünflächen sind Nebenanlagen nicht zulässig. Ausgenommen davon sind Nebenanlagen zur Sammlung von Regenwasser.

7.1.5. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

Der Bebauungsplan setzt zwei Standorte für Umspannstationen als Versorgungsanlagen mit der entsprechenden Zweckbestimmung fest, um die Elektroenergieversorgung in Abhängigkeit vom zukünftigen Leistungsbedarf planungsrechtlich zu sichern. Festgesetzt sind der vorhandene, derzeit stillgelegte Trafostandort im südlichen Grundstücksbereich an der Freiburger Straße sowie der neu geplante Trafostandort an der Hirschfelder Straße.

Entsprechend dem vorliegenden Entwässerungskonzept ist darüber hinaus eine Fläche für die geplante zentrale Versickerungsanlage innerhalb der Stellplatzanlage im Hofbereich mit der Zweckbestimmung „Regegenrückhalteanlage“ festgesetzt.

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Fassung vom 6. Dezember 2024

Seite 23 von 53

7.1.6. Festsetzungen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung

Ergänzend zur zeichnerischen Festsetzung der Versickerungsanlage trifft der Bebauungsplan textliche Festsetzungen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung. Das auf den Dach-, Verkehrs- und sonstigen befestigten Flächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist vollständig auf den privaten Grundstücken zurückzuhalten und zu versickern.

Aufgrund der vorhandenen Bodenbelastungen ist vor einer Versickerung von Niederschlagswasser eine Schadstofffreiheit durch entsprechenden Bodenaushub/-austausch sicherzustellen. Im Antragsverfahren für Versickerungsanlagen ist die Schadstofffreiheit durch Vorlage geeigneter Unterlagen nachzuweisen.

7.1.7. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Der Bebauungsplan setzt im südwestlichen Teil des Plangebietes ein Leitungsrecht für die auf der privaten Grundstücksfläche liegende Leitungstrasse der SachsenEnergie fest. Dabei handelt es sich um eine Fernwärmetransportleitung, für die teilweise eine Umverlegung erforderlich ist. Die geplante neue Leitungstrasse ist im Rechtsplan zeichnerisch festgesetzt. Im Falle einer geänderten Trassenführung ist in Abstimmung mit dem Leitungsnetzbetreiber eine Abweichung von der festgesetzten Leitungstrasse zulässig.

Weiterhin ist ein Leitungsrecht für eine Ferngasleitung der ONTRAS Gastransport GmbH in der Hirschfelder Straße festgesetzt, deren Schutzstreifen teilweise innerhalb des Vorhabengebietes liegt. Die mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen dürfen nicht überbaut und nicht mit Bäumen und tiefwurzelnden Gehölzen bepflanzt werden.

7.1.8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Das Plangebiet ist als Altstandort unter der Altlastenkennziffer (AKZ) 62/2.23.042 registriert. Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zum Umgang mit der gekennzeichneten Altlastenfläche. Auf der im Rechtsplan mit „A 01“ gekennzeichneten Fläche ist bei allen Erdbauarbeiten eine ingenieurtechnische Begleitung und Dokumentation des Aushubs durch ein sachkundiges Ingenieurbüro erforderlich. Auf allen Frei- bzw. Grünflächen muss der gesundheitlich unbedenkliche Oberbodenhorizont mindestens 0,10 m mächtig sein.

Die Festsetzungen dienen der Sicherstellung der Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse (vgl. § 1 Abs. 5 und 6, Ziffer 1 BauGB).

7.1.9. Festsetzung zur Nutzung erneuerbarer Energien

Zum Bebauungsplan wurde ein Energie- und Klimaschutzkonzept erarbeitet, welches die Potenziale zur Nutzung erneuerbarer Energien im Gebiet aufgezeigt und u. a. Möglichkeiten zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie im Gebiet untersucht hat.

Die Nutzung erneuerbarer Energien ist im Bebauungsplan durch eine textliche Festsetzung gesichert, wonach die für Solarnutzung geeigneten Dachflächen mit einem Flächenanteil von mindestens 60 % mit Photovoltaikmodulen oder anderen solarenergetischen Anlagen zur Nutzung der Solarenergie auszustatten sind (Solarmindestfläche).

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Fassung vom 6. Dezember 2024

Seite 24 von 53

Durch diese Festsetzung wird dem im Energie- und Klimaschutzkonzept ermittelten Versorgungskonzept für das Plangebiet Rechnung getragen. Die verbindliche Festsetzung von PV-Anlagen auf den Dachflächen der neu zu errichtenden Gebäude ist auch wirtschaftlich zumutbar. Aufgrund der gesunkenen Preise für PV-Technik, den geringen Wartungsaufwendungen für PV-Anlagen und den gesetzlichen Rahmenbedingungen rechnet sich bei einem teilweisen Eigenverbrauch und einer gewährten Einspeisevergütung über 20 Jahre die Installation einer PV-Anlage für die Bauherren innerhalb einiger Jahre.

7.1.10. Bedingte Festsetzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt im Süden an die Freiburger Straße. Zur Verbesserung der Verkehrssituation beabsichtigt die Stadt die Erneuerung der Gleistrasse und Ertüchtigung des ÖPNV. Das geht mit Verbreiterung des Straßenbahn-Achsabstandes, Einordnung von Radverkehrsanlagen und komfortablen Gehwegen einher. Gemäß beschlossenem Radverkehrskonzept ist die Freiburger Straße Hauptradroute IR II. Darüber hinaus ist diese Trasse als Radschnellverbindung vorgesehen, für die ein entsprechend baulicher und technischer Standard anzusetzen ist. Um diesen sicher zu stellen, ist ein Straßenausbau mit Radverkehrsanlagen notwendig. Dieser Ausbau kann nur unter Inanspruchnahme von neben liegenden Grundstücksteilen erfolgen. Dafür ist eine Freihaltefläche von 4 m parallel zur Plangebietsgrenze an der Freiburger Straße zu berücksichtigen. Dieses Maß ergibt sich nach Stand der Technik aus gültigen Richtlinien.

Die im Bebauungsplan festgesetzte private Grünfläche im Süden wird teilweise durch den geplanten Ausbaubereich überlagert. Diese Überlagerung wird berücksichtigt, indem in diesem Bereich keine baulichen Anlagen oder Erschließungsflächen vorgesehen sind. Dies ermöglicht es, die Baumaßnahmen im Vorhabengebiet nach Rechtskraft des Bebauungsplanes zu realisieren und zu einem späteren Zeitpunkt den Ausbau der Freiburger Straße umzusetzen.

Für die in der Planzeichnung schraffierte Teilfläche des Erweiterungsbereiches ist die Nutzung als private Grünfläche mit der Folgenutzung einer Straßenverkehrsfläche bedingt zulässig. Das bedeutet, dass die zunächst festgesetzte Nutzung (Grünfläche) bei Umsetzung des Straßenausbaus unzulässig wird und die Folgenutzung einer Straßenverkehrsfläche eintritt.

7.2. Festsetzungen zur Grünordnung

7.2.1. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan enthält textliche Festsetzungen zur Gestaltung der an den Weißeritzgrünzug angrenzenden privaten Grünflächen und zur Begrünung der Dachflächen.

Die zeichnerisch festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in direkter Nachbarschaft des Weißeritzgrünzuges ist als Grünfläche mit mehrschichtigem, ruderalem Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten und naturnah zu pflegen.

Entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze ist der Gehölzbestand durch standortgerechte Bäume und Sträucher zu ergänzen.

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Fassung vom 6. Dezember 2024

Seite 25 von 53

Die Dachflächen der Neubauten sind – mit Ausnahme erforderlicher technischer Dachaufbauten – extensiv zu begrünen. Anlagen zur Sonnenenergieverwendung sind in Kombination mit den begrüneten Dachflächen zugelassen. Damit wird der Zielstellung zur Nutzung erneuerbarer Energien Rechnung getragen. Die Effizienz der Anlagen wird durch den Kühleffekt der Dachbegrünung nachweislich erhöht.

7.2.2. Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Der Bebauungsplan enthält zeichnerische und textliche Festsetzungen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen. Zum Erhalt festgesetzt ist die straßenbegleitende Baumreihe (Säuleneichen) entlang der Hirschfelder Straße. Diese Baumreihe soll durch die Neupflanzung schmalkroniger Laubbäume ergänzt werden.

Innerhalb der Flächen für Pkw-Stellplätze (St) im rückwärtigen Grundstücksbereich sind an den zeichnerisch festgesetzten Standorten großkronige Laubbäume zu pflanzen. Die Pflanzstreifen zwischen den Stellplatzreihen sind mit Sträuchern flächendeckend zu bepflanzen.

Die Anpflanzungsfestsetzungen enthalten Angaben der zu verwendenden Arten sowie zu Qualität und Quantität des Pflanzmaterials. Für die Pflanzungen sind ausschließlich heimische Arten festgesetzt. Durch die Verwendung standortgerechter Baum- und Straucharten werden ein ortstypisches Erscheinungsbild sowie gutes Wachstum und Gedeihen der Pflanzen gefördert. Die Anpflanzungen dienen der Aufwertung des Stadtbildes, der Lebensraumschaffung für die Fauna und der Verbesserung der lokalklimatischen Verhältnisse. Die Aufheizung der versiegelten Flächen wird durch die Beschattungswirkung der Bäume verringert.

7.2.3. Populationsschützende Maßnahmen für den Artenschutz

Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung⁴ (siehe Umweltbericht Abschnitt 2.2.1.1) erfolgen Festsetzungen zum Artenschutz mit dem Ziel, den Wegfall von Lebensstätten der vorkommenden Brutvogelarten sowie des vorhandenen Quartierpotenzials für Fledermäuse auszugleichen.

Im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes sind insgesamt 23 Nistkästen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter sowie 20 Fledermausquartiere anzubringen bzw. einzubauen. Die konkreten Einbaubereiche werden in Abstimmung mit der artenschutzfachlichen Baubetreuung und der unteren Naturschutzbehörde festgelegt.

Um die unumstrittenen Gefahrenpotentiale bezüglich Vogelschlags wirksam zu reduzieren, enthält der Bebauungsplan zudem eine textliche Festsetzung bezüglich der Vorkehrungen gegen Vogelschlag. Die Gebäudefassaden müssen für Vögel ausreichend wahrnehmbar sein. Dazu sind bei großen Glasflächen geeignete Maßnahmen vorzusehen (z. B. Jalousien, Strukturglas, Markierungen oder andere Oberflächenbehandlungen des Glases). Glasflächen mit Einzelflächen > 3,0 m² ohne gliedernde Elemente sind unzulässig.

⁴ Landschaftsökologie Moritz, Schlussbericht vom 21. Dezember 2023

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Fassung vom 6. Dezember 2024

Seite 26 von 53

7.3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Der Bebauungsplan trifft bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Fassadengestaltung sowie zu Werbeanlagen. Für die gewerblichen Neubauten ist eine dem Standort adäquate Gestaltung unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung vorgesehen.

Die Festsetzungen zur Fassadengestaltung nehmen direkten Bezug auf die im Werkstattverfahren entwickelte städtebauliche Planung. Für die Fassaden der Neubauten sind Putz-, Naturstein- und Betonsteinfassaden sowie Tafelwerkstoffe und metallische Verkleidungen zugelassen.

Grelle Farbtöne und Fassadenbekleidungsmaterialien, von denen eine Blendwirkung ausgeht, sind zur Sicherung eines ruhigen, harmonischen Gesamteindrucks ausgeschlossen. Im Erdgeschoss sind auf Grundlage der konkreten Gebäudeplanung raumhohe Verglasungen der Foyer-, Erschließungs- und Gewerbebereiche zugelassen.

Unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung und des Gebietscharakters werden außerdem Festsetzungen zur Einordnung und Gestaltung von Werbeanlagen getroffen. Ziel ist es, die Werbeanlagen so effektiv wie möglich einzusetzen, die Gebäude in den Vordergrund zu stellen und das Stadtbild nicht zu beeinträchtigen. Allgemein wird ein wertiges Gesamterscheinungsbild des Areals angestrebt. Hierbei können Werbeanlagen einen Beitrag leisten, wenn einige einheitliche Regelungen für das Gebiet festgesetzt werden.

Im Vorhabengebiet sind Werbeanlagen am Gebäude nur unterhalb der Traufkante zulässig. Die Errichtung freistehender Werbeanlagen ist nur auf der Gebäudevorfäche des Hauptgebäudes im Einfahrtsbereich an der Hirschfelder Straße zulässig.

Die Werbeanlagen sind auf maximal 10 % der jeweiligen Fassadenfläche beschränkt. Die Werbeanlagen sind so zu gestalten, dass sie ein ruhiges Erscheinungsbild bieten und weder durch mechanische, elektronische oder sonstige Kraft noch durch wechselnde Lichteffekte oder Farbe optisch wahrnehmbare Bewegungen entstehen. Diese Festsetzung soll gewährleisten, dass die angestrebte höherwertige Gestaltung des Hauptgebäudes nicht durch optisch aufdringliche und sich in schnellen zeitlichen Intervallen ändernde Werbeanlagen konterkariert wird.

7.4. Nachrichtliche Übernahmen

Das Plangebiet liegt im überschwemmungsgefährdeten Gebiet der Vereinigten Weißeritz. Es handelt es sich dabei um ein Gebiet, welches beim Überschreiten eines Hochwasserereignisses, wie es statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist, überschwemmt werden kann. Im überschwemmungsgefährdeten Gebiet gilt gemäß § 5 Abs. 2 WHG der Grundsatz zur Eigenvorsorge bei der Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen. Die nachrichtliche Übernahme des überschwemmungsgefährdeten Gebietes in den Rechtsplan ist textlich erfolgt.

7.5. Hinweise

Die im Textteil des Rechtsplans (Blatt 2) gegebenen Hinweise dienen als Information des Vorhabenträgers und der Planungsbeteiligten für die Planung und Realisierung des Bauvorhabens.

Artenschutz

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Fassung vom 6. Dezember 2024

Seite 27 von 53

Der Bebauungsplan enthält Hinweise auf Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte. Die Baumaßnahmen sind artenschutzfachlich durch einen Fachgutachter zu begleiten (Ökologische Bau- und Fällbegleitung). Abriss- und Fällarbeiten sind außerhalb des Brutzeitraums der Vögel zu realisieren (Verbotszeitraum 1. März - 30. September). Weitere Hinweise betreffen die Errichtung eines temporären Reptilienschutzzaunes, den Abfang und das Umsiedeln von Reptilien aus dem Baufeld, eine zielartenorientierte Pflege der bestehenden und neuen Lebensräume und die Umsetzung einer artenschutzkonformen Beleuchtung.

Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet befindet sich eine FCS-Maßnahmefläche, die dem Bebauungsplan Nr. 3015, Ehemaliger Kohlebahnhof – Schulstandort Altstadt West zugeordnet ist. Den Gemeindedarfsflächen im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 3015 wurde als Ersatzhabitat für Mauereidechsen eine ca. 4.000 m² große Fläche im Weißeritzgrünzug (Flurstück Nr. 560/10, Gemarkung Altstadt II und Teilfläche des Flurstücks 623/1 der Gemarkung Friedrichstadt zugeordnet. Die Zuordnungsfestsetzung wurde als zeichnerischer Hinweis in den Rechtsplan übernommen.

Gehölzschutz

Da sich innerhalb des Plangebietes geschützter Gehölzbestand befindet, ist die Satzung der Landeshauptstadt Dresden zum Schutz von Bäumen und anderen wertvollen Gehölzen (Gehölzschutzsatzung) grundsätzlich zu beachten. Ein Hinweis zum gegebenenfalls erforderlichen Antrag auf Ausnahmegenehmigung (Fällantrag) ist im Bebauungsplan enthalten.

Hochwasserangepasste Bauweise

Aufgrund der Lage des Plangebietes im überschwemmungsgefährdeten Gebiet der Vereinigten Weißeritz wird auf die Möglichkeit seltener Hochwasserereignisse hingewiesen und es werden Maßnahmen zur hochwasserangepassten Bauweise empfohlen. Diese betreffen die Minimierung des Wassereintrittes in die Gebäude durch bauliche Vorkehrungen sowie die Einordnung von sicherheitsrelevanten Anlagen oberhalb eines zu erwartenden Wasserstandes oder die vorsorgliche Ausbildung von hochwassersicheren Hausanschlussräumen.

Trümmerschuttverbreitungsgebiet

Das Plangebiet liegt im Trümmerschuttverbreitungsgebiet der Landeshauptstadt Dresden. Die geordnete Entsorgung von Trümmerschutt ist gemäß § 16 SächsKrWBodSchG durch eine baubegleitende, ingenieurtechnische Kontrolle i.S.d. § 9 Abs. 2 Satz 2 BBodSchG zu sichern.

Kampfmittelbelastung

Im Plangebiet ist eine Kampfmittelbelastung nicht ausgeschlossen. Dem Kampfmittelbeseitigungsdienst (KMBD) Sachsen liegen keine konkreten Anhaltspunkte für Lagerorte von Kampfmitteln vor. Vor Beginn der Tiefbauarbeiten ist voraussichtlich eine Kampfmittelortung und ggf. -beseitigung erforderlich.

Altlasten

Aufgrund der ehemaligen Nutzung des Plangebietes enthält der Bebauungsplan einen Hinweis zum Umgang mit Altlasten. Werden bei Bodenaushubarbeiten kontaminierte Stellen angetrof-

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Fassung vom 6. Dezember 2024

Seite 28 von 53

fen oder schädliche Bodenveränderungen verursacht, so ist der Bauherr verpflichtet, umgehend die untere Abfall- und Bodenschutzbehörde zu konsultieren. Aushubmaterial ist weitestgehend einer Verwertung zuzuführen. Abfälle, die nicht verwertet werden, sind ordnungsgemäß zu beseitigen.

Geogene Bodenbelastung

Der Bebauungsplan enthält einen Hinweis auf die seit dem 31.12.2018 in Kraft getretene neue Strahlenschutzgesetzgebung, welche insbesondere für den Bereich der radioaktiven Altlasten neue Regelungen enthält. Zur Erkundung radioaktiver Kontaminationen wird durch das Umweltamt empfohlen, vor Baubeginn von einem auf diesem Gebiet erfahrenen Ingenieurbüro radiologische Untersuchungen durchführen zu lassen.

Versickerung

Der Bebauungsplan enthält einen textlichen Hinweis auf das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis für Versickerungsanlagen. Versickerungen sind nur in unbelastete Bereiche der Böden zulässig. Entsprechende Nachweise sind im Rahmen des Wasserrechtsverfahrens zu erbringen.

Archäologie

Werden während der Bauarbeiten archäologische Funde und Befunde angetroffen, ist dies gemäß § 20 SächsDSchG unverzüglich dem Landesamt für Archäologie mitzuteilen.

Melde- und Mitteilungspflicht zu Bodenaufschlüssen

Gemäß §§ 8 bis 10 Geologiedatengesetz (GeolDG) besteht die Pflicht zur Anzeige geologischer Untersuchungen und zur Übermittlung von Nachweisdaten an das LfULG als zuständige Behörde, zur Übermittlung von Fachdaten geologischer Untersuchungen und zur Übermittlung von Bewertungsdaten geologischer Untersuchungen. Ein entsprechender textlicher Hinweis ist im Bebauungsplan enthalten.

8. Plandurchführung

Bodenordnungsmaßnahmen nach §§ 45 ff. BauGB sind für die Realisierung der Planungsabsichten nicht erforderlich. Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

Die an das Vorhabenplangebiet angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen (Hirschfelder Straße, Freiburger Straße) befinden sich im Eigentum der Landeshauptstadt Dresden.

Zur Verwirklichung der Planung muss das Plangebiet medientechnisch teilweise neu erschlossen werden. Dazu sind vertragliche Regelungen zwischen dem Vorhabenträger und den Ver- und Entsorgungsunternehmen erforderlich.

Regelungen zu den Anschlüssen an die öffentlichen Verkehrsflächen erfolgen im Baugenehmigungsverfahren.

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Fassung vom 6. Dezember 2024

Seite 29 von 53

Die geplante erweiterte Verkehrsfläche (Ausbau Freiburger Straße) soll nach Fertigstellung in die Baulastträgerschaft und Verkehrssicherungspflicht des Straßen- und Tiefbauamtes übergehen. Weitere öffentliche Verkehrsflächen und öffentliche Grünflächen sind nicht vorgesehen.

Zur Realisierung des Vorhabens wird vor Satzungsbeschluss ein Durchführungsvertrag zwischen der Landeshauptstadt Dresden und dem Vorhabenträger abgeschlossen. Dieser ist Bestandteil der Satzung. Im Durchführungsvertrag werden sämtliche Regelungen zur konkreten Umsetzung des Vorhabens festgeschrieben.

9. Flächenbilanz

Bestand

Fläche des räumlichen Geltungsbereiches	15.140 m ²	100,0 %
<i>davon</i>		
Gebäude und sonstige bauliche Anlagen	730 m ²	4,8 %
Verkehrsflächen, vollversiegelt	9.550 m ²	63,1 %
teilversiegelte Flächen	680 m ²	4,5 %
unversiegelte begrünte Flächen	4.180 m ²	27,6 %

Planung

Fläche des räumlichen Geltungsbereiches	15.140 m ²	100,0 %
<i>davon</i>		
private Grünflächen	3.180 m ²	21,0 %
<i>davon Vorhaltefläche Ausbau Freiburger Straße</i>	210 m ²	1,4 %
gewerbliche Baufläche	11.960 m ²	79,0 %
<i>davon</i>		
Grundflächen Gebäude (mit extensiver Dachbegrünung)	4.160 m ²	27,5 %
private Verkehrsflächen (Zufahrten, Wege, Stellplätze, Trafo)	5.730 m ²	37,8 %
sonstige Grün- und Freiflächen	2.070 m ²	13,7 %

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Fassung vom 6. Dezember 2024

Seite 30 von 53

TEIL B: UMWELTBERICHT

1. Einleitung

1.1. Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Das Plangebiet des gemäß § 12 Abs. 1 BauGB aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6059, Dresden-Altstadt II, Gewerbestandort Hirschfelder Straße befindet sich südwestlich der Dresdner Innenstadt im Stadtbezirk Altstadt. Das Areal grenzt unmittelbar an die Freiburger Straße und Hirschfelder Straße an und bildet den südwestlichen Rand des ehemaligen Kohlebahnhofs, der sich entlang der Freiburger Straße von der Hirschfelder Straße bis zur Bauhofstraße erstreckt.

Bei dem zur Neubebauung vorgesehenen Grundstück Hirschfelder Straße 4 handelt es sich um teilweise bebaute und großflächig versiegelte, brach liegende Flächen zwischen der Freiburger Straße und dem Weißeritzgrünzug. Das Grundstück liegt auf einer Höhe von ca. 116,60 m ü. NHN und ist weitgehend eben.

Vorhabenziel ist die Wiedernutzbarmachung der ca. 1,5 ha großen Gewerbefläche. Geplant ist die Errichtung eines gewerblich genutzten Gebäudes im vorderen Grundstücksbereich zur Nutzung u. a. als Lagerboxvermietung an Dritte (Selfstorage) und die Errichtung eines weiteren gewerblich genutzten Gebäudes im hinteren Bereich des Grundstückes.

Das der vorliegenden Planung zugrundeliegende städtebauliche Konzept ist das Ergebnis einer Mehrfachbeauftragung, die von der Self Storage - Dein Lagerraum GmbH in Zusammenarbeit mit dem Amt für Stadtplanung und Mobilität der Landeshauptstadt Dresden im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens durchgeführt wurde.

1.2. Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

1.2.1 Fachgesetzliche Grundlagen

§ 1 Abs. 6 BauGB

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ...,
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile ...,
- die Belange der Baukultur, ... und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

§ 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB

Legt als zentrale Vorschrift fest, dass für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchzuführen ist, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden, wobei Anlage 1 BauGB anzuwenden ist.

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Fassung vom 6. Dezember 2024

Seite 31 von 53

§ 1 BNatSchG

Zu beachten sind nach dieser Vorschrift insbesondere folgende grundsätzliche Ziele:

- Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass
 - die biologische Vielfalt,
 - die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
 - die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft

§ 14 Abs. 1 BNatSchG i. V. mit § 9 SächsNatSchG

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des BNatSchG sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

§ 15 Abs. 1 BNatSchG i. V. mit § 10 SächsNatSchG

Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen.

§ 18 Abs. 1 BNatSchG:

Wenn durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden.

§ 44 Abs. 1 BNatSchG

Die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf besonders und/oder streng geschützte Arten sind im Hinblick auf die Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 4 zu prüfen und ggf. erforderliche Maßnahmen zur Abwehr von Verstößen gegen diese Verbote vorzusehen.

§ 1a Abs. 3 BauGB

Art und Umfang von Ausgleichsmaßnahmen sind auf der Grundlage des § 9 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.

§ 1a Abs. 2 BauGB

Mit Grund und Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Der Flächenverbrauch ist insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, durch Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung auf das notwendige Maß zu begrenzen.

§ 1a Abs. 5 BauGB

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Fassung vom 6. Dezember 2024

Seite 32 von 53

1.2.2 Fachplanerische Grundlagen / übergeordnete Planungen

Landesentwicklungsplan

Im Landesentwicklungsplan des Freistaates Sachsen (LEP 2013) sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung für die räumliche Ordnung und Entwicklung des Freistaates auf Grundlage der Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft sowie der Raumentwicklung festgelegt.

Das Plangebiet liegt im Verdichtungsraum für das Oberzentrum Dresden (Karte 1 Raumstruktur) und gehört zur Stadtlandschaft Dresden (Karte 6 Landschaftsgliederung). Zudem ist das Stadtgebiet Dresden Teil des Gebietes mit überwiegender Bodenwertzahlen 51-70 (Karte 9 Gebiete mit speziellem Bodenschutzbedarf). Weitergehende konkrete Planungsvorgaben sind auf Grund seiner Maßstäblichkeit aus dem LEP nicht abzuleiten. Die Planung steht den Zielen des LEP nicht entgegen.

Flächennutzungsplan (FNP)

Im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Dresden in den Stadtgrenzen vom 1. Januar 1999, wirksam seit dem 22. Oktober 2020, ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche mit geringem Störungsgrad dargestellt. Nordwestlich angrenzend ist der Bereich des Weißeritzgrünzuges als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt. Ein Teil dieser Grünfläche entfällt auf das Vorhabengrundstück und wird in der Planung berücksichtigt.

Landschaftsplan (LP)

Im Landschaftsplan, der am 17. Mai 2018 vom Stadtrat beschlossen wurde, ist das Vorhaben-gebiet in Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan (FNP) als Baufläche sowie im nord-westlichen Teil als Grün- und Erholungsfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt.

Der Weißeritzgrünzug ist im Fachleitbild Boden als ‚Vorranggebiet Bodenschutz‘ (aus bodenschutzfachlicher Sicht) gekennzeichnet. Dieser Bereich ist eine vor bauliche Nutzung zu schützende Fläche, stoffliche und mechanische Beeinträchtigungen sind zu vermeiden. Er ist daher als Erholungs- und Grünfläche ausgewiesen.

In der Karte des Fachleitbildes Wasser ist für das Plangebiet der Gebietstyp mit vorrangig versickerungsdominiertem Wasserhaushalt angezeigt, in dem die Regenwasserbewirtschaftung vorrangig mittels Versickerung stattfinden muss. Der Aspekt ist durch Festsetzungen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung beachtet.

Laut Fachleitbild Stadtklima liegt das Plangebiet in der stadtklimatischen Sanierungszone, in der das Ziel zur Verbesserung der bioklimatischen Situation zu verfolgen ist. In der Klimafunktionskarte ist das Gebiet als ein Bereich mit einer hohen bis sehr hohen Überwärmung eingestuft. Um der aus der Bebauung des Gebietes resultierenden Überwärmung entgegenzuwirken sind im Bebauungsplan gezielte kleinteilige Maßnahmen wie Dachbegrünungen festgesetzt.

Weitere berücksichtigte fachplanerische Grundlagen bzw. übergeordnete Planungen

- Regionalplan Oberes Elbtal/Osterrgebirge (2. Gesamtfortschreibung, 17.09.2020),
- Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) „Zukunft Dresden 2035+“,
- relevante Sektorale Konzepte und Planungsgrundlagen der Stadt Dresden.

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Fassung vom 6. Dezember 2024

Seite 33 von 53

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Elbtal zwischen Schöna und Mühlberg“ liegt ca. 1,4 km nord-östlich des Plangebietes. Schutzzweck des FFH-Gebietes ist die Bewahrung der durchgängigen Elbe-Flusslandschaft mit unverbauten Abschnitten, wertvollen Hart- und Weichholzauen, hohem Struktureichtum und hoher Artendichte.

Aufgrund der vorhabenspezifischen Wirkfaktoren sowie der dazwischenliegenden Siedlungsgebiete können relevante Auswirkungen der Planung auf das Schutzgebiet offensichtlich ausgeschlossen werden.

2.2 Bestandsaufnahme, Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung sowie geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen je Schutzgut

2.2.1 Naturhaushalt und Landschaftsbild

2.2.1.1 Pflanzen und Tiere

IST-Zustand

Im Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht. Bei den im Gebiet vorkommenden Biotoptypen handelt es sich infolge der gewerblichen Vornutzung zum erheblichen Teil um voll- und teilversiegelte Flächen. Im Bestand sind ca. 73,7 % der Plangebietsfläche voll- (69,9 %) oder teilversiegelt (3,8 %) und ca. 26,3 % unversiegelt und teilweise oder vollständig von Vegetation bedeckt.

In den Randbereichen des Areals hat sich sukzessionsbedingt ein Gehölzsaum entwickelt. Darunter befinden sich (insbesondere im Böschungsbereich auf der Nordseite) mehrere Großgehölze unterschiedlicher Arten. An der Hirschfelder Straße besteht eine Baumreihe aus Säuleneichen. Die vitalen und strukturell erhaltenswerten Gehölze einschließlich der Bestandsbäume entlang der Hirschfelder Straße sollen erhalten und durch Neupflanzungen ergänzt werden.

Die vorhandene Boden-, Strauch- und Baumschicht im nördlichen Randbereich ist insbesondere als Lebens- und Vermehrungsstätte für Vögel geeignet. Im rückwärtigen Grundstücksbereich gibt es auch Heckenstrukturen, in denen Gebüschbrüter einen Nistplatz haben könnten.

Artenschutzrechtliche Untersuchungen

Bereits im Jahr 2012 wurden im Zuge des Bebauungsplanverfahrens Nr. 103, dessen Geltungsbereich das Vorhabengebiet des VB-Plans Nr. 6059 einschließt, spezielle artenschutzrechtliche Prüfungen vorgenommen (MEP Plan GmbH). Im Ergebnis wurden mehrere europäische Vogelarten, eine Fledermausart und Zauneidechsen nachgewiesen. Der Bebauungsplan Nr. 103 wurde nicht weiterverfolgt.

In den Jahren 2016/17 erfolgten im Zuge bauvorbereitender Maßnahmen für den Schulstandort Freiburger Straße (Bebauungsplan Nr. 3015) quantitative Erfassungen der Zauneidechsenpopulation mit anschließender Umsiedlung.

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Fassung vom 6. Dezember 2024

Seite 34 von 53

Im Sommer 2016 gelang im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 3015 ein Wiederfund der in Sachsen seit den 1940er Jahren verschollenen Flockenblumen-Blattschneiderbiene. Für diese hochgradig schutzbedürftige Wildbienenart wurden Ersatzflächen im Weißeritzgrünzug geschaffen.

Zur Stärkung der lokalen Population der Eidechsen im Bereich des ehemaligen Kohlebahnhofs dient, auf Grund ähnlicher Habitatansprüche von Eidechsen und der Flockenblumen-Blattschneiderbiene, die dem Bebauungsplan Nr. 3015 zugeordnete FCS-Maßnahmefläche auf dem Flurstück 560/10 der Gemarkung Altstadt II und einer Teilfläche des Flurstücks 623/1 der Gemarkung Friedrichstadt mit einer Größe von ca. 4.000 m². Diese Fläche grenzt direkt an den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 6059 an.

Zur Beurteilung einer möglichen Beeinträchtigung geschützter Arten im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 6059 und zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte bzw. zur Abwendung der Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG im Vorhabengebiet erfolgte im Jahr 2023 eine Artenschutzprüfung durch das Büro Landschaftsökologie Moritz. Auf der Grundlage der vorgefundenen ökologischen Gegebenheiten wurde das Vorkommen streng geschützter Reptilienarten (Zaun- und Mauereidechse), geschützter Fledermausarten (Anhang IV FFH-RL-Arten), sowie europäischer Vogelarten vertiefend geprüft.

Aus der speziellen Artenschutzprüfung lassen sich folgende Ergebnisse zusammenfassen:

- Reptilien

Zur Erfassung (Präsenzkontrolle) eventueller Zauneidechsen- und Mauereidechsenvorkommen im Plangebiet erfolgten mehrere Begehungen an Tagen mit geeigneten Bedingungen (> 15°C). Im Rahmen dieser Untersuchungen wurden insgesamt 50 Mauereidechsen nachgewiesen. Es gelangen Sichtungen von adulten, subadulten und Jungtieren. Von einer Reproduktion ist gesichert auszugehen. Zauneidechsenvorkommen wurden mit dem Fund von 2 Jungtieren im Süden des Geltungsbereichs ausgemacht.

Gegenüber der Zauneidechse, die auf den Flächen des Kohlebahnhofs einst die dominierende Art darstellte, zeigt die Mauereidechse deutliche Konkurrenzvorteile in Bereichen von vertikalen Steinstrukturen wie bspw. den zahlreichen Mauerausbrüchen und Mauerresten entlang der Grenzen und inmitten des Geltungsbereichs.

- Fledermäuse

Nach Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG gelten in Deutschland alle Fledermausarten als streng geschützte Tierarten.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich mehrere Gebäude, welche im Zuge der Umsetzung des geplanten Vorhabens abgebrochen werden sollen. Alle vier Gebäude wurden auf ihre generelle Eignung zur Nutzung durch Fledermäuse untersucht.

Über den Fund von Kotpellets konnte eine Quartiernutzung einer kleinen Pipistrellen-Art (Mücken- und/oder Zwergfledermaus) für das Gebiet nachgewiesen werden. Es wird davon ausgegangen, dass das ehemalige Bürogebäude als Sommer- bzw. Zwischenquartier durch einzelne Zwergfledermäuse genutzt wurde. Für eine Nutzung als Winterquartier scheint diese Struktur nicht geeignet, da diese nicht frostfrei bleibt.

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Fassung vom 6. Dezember 2024

Seite 35 von 53

Außerdem weist das ehemalige Wärterhäuschen im Zufahrtsbereich geeignete Quartierstrukturen für gebäudebewohnende Fledermausarten auf. Die Gehölze innerhalb des Geltungsbereichs bieten keine geeigneten Quartierstrukturen.

Sowohl in den beleuchteten offenen Bereichen als auch in den verwachsenen Randstrukturen finden Fledermäuse unterschiedlicher Arten und Präferenzen geeignete Nahrungshabitate, wobei die unausgeleuchteten und ruhigen Randstrukturen von höherer Bedeutung sind.

- Vögel (Avifauna)

In Europa sind alle natürlich vorkommenden, heimischen Vogelarten, mit Ausnahme der Straßentaube, im Sinne des Artikels 1 der Richtlinie 2009/147/EG geschützt. Zudem werden zahlreiche Arten im Anhang-I der Vogelschutzrichtlinie geführt.

Auf Grundlage einer worst-case-Betrachtung kann eine Brutnutzung einzelner Teilgebiete des Geltungsbereichs durch Vogelarten artenschutzrechtlich hervorgehobener Bedeutung nicht ausgeschlossen werden. Hierzu zählen neben Gelbspötter und Neuntöter als gehölzgebundene Freibrüter auch Arten wie Turmfalke (als Nachnutzer von Krähenestern) oder Mehlschwalbe.

Generell erscheint das zweigeschossige, ehemalige Bürogebäude im Südwesten des Geltungsbereichs geeignet als Mehlschwalben-Brutrevier. Im Rahmen der Überblicksbegehung wurden keine Nester der Saison 2023 bzw. Reste alter Nester vorgefunden. Da noch nicht feststeht, wann die bauvorbereitenden Maßnahmen für das Vorhaben stattfinden sollen, muss dennoch im Jahr der Umsetzung auf mögliche Artvorkommen geachtet werden.

Neben den 4 Arten mit artenschutzrechtlich hervorgehobener Bedeutung eignen sich die in den Randbereichen befindlichen Gehölzstrukturen, Vogelnistkästen und auch das zweigeschossige Gebäude für weitere häufige Brutvogelarten.

Mögliche Auswirkungen des Vorhabens

In Vorbereitung der Umsetzung der Planung ist der Abriss der vier Bestandsgebäude (zweigeschossiges ehemaliges Büro- und Sozialgebäude, Lagerhalle im Nordosten, zwei kleine Gebäude im Zufahrtsbereich) erforderlich. Die Umsetzung der Planung bedingt zudem in geringem Umfang einen Verlust der vorhandenen Vegetation.

Baubedingte Auswirkungen beschränken sich nur auf den Bau der Gebäude und Erschließungsflächen und sind somit zeitlich begrenzt wirksam. Baubedingte Wirkfaktoren sind in erster Linie die Inanspruchnahme von Lebensräumen durch die Baustelleneinrichtungen. Hierzu zählen auch erforderliche Rodungsmaßnahmen und Abbrucharbeiten. Weiterhin können Störungen durch Erschütterungen, Lärm, Staubemission und optische Reize auftreten. Im Zuge des Baugeschehens besteht zudem die Gefahr der Verletzung und Tötung von Individuen.

Anlagebedingte Auswirkungen beschränken sich auf das Vorhandensein einer baulichen Anlage, ohne dass diese genutzt wird. Abhängig von den Erfassungsergebnissen kann es durch den Abbruch der Bestandsgebäude bzw. durch den Neubau zu einem dauerhaften Verlust von Lebensräumen bzw. Lebensstätten geschützter Arten kommen.

Betriebsbedingte Auswirkungen werden durch den Betrieb bzw. durch die Nutzung der Anlage hervorgerufen. Da ein Großteil des Geländes aktuell schon stark versiegelt ist und zum Teil

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Fassung vom 6. Dezember 2024

Seite 36 von 53

noch gewerblich genutzt wird, hängt der Umfang der betriebsbedingten Auswirkungen hauptsächlich von der Art der Beleuchtung und der Glasflächen ab (Erhöhung der Gefahr von Vogelkollision). Zudem können Störungen durch Lärm und Beleuchtung in den aktuell wenig anthropogen genutzten Bereichen im Norden und Nordosten nicht ausgeschlossen werden.

Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Aufgrund des geplanten Vorhabens und der Standortverhältnisse (Ablagerungen, großflächige Versiegelung, nicht nutzbarer Gebäudebestand) sind der vollständige Abbruch der Gebäude und eine Neugestaltung der Erschließungsflächen (Zufahrten, Stellplätze) erforderlich. Insgesamt entstehen durch diese Maßnahmen auch positive Effekte.

Die Belange des besonderen Artenschutzes wurden in einem Artenschutzfachbeitrag⁵ behandelt. Neben der Untersuchung einer möglichen Betroffenheit der in diesem Zusammenhang relevanten Arten wird dort auch auf die allgemein zu berücksichtigenden Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen verwiesen. Insbesondere sind vorgesehen:

- eine Artenschutzfachliche Bau- und Fällbegleitung.
- eine konfliktvermeidende Bauzeitenregelung.
- die Errichtung eines temporären Reptilienschutzzauns an den Plangebietsgrenzen.
- die Auslage künstlicher Verstecke (kV) für die Zauneidechse im Süden des Plangebietes.
- der Abfang und die Umsetzung von Reptilien aus dem Baufeld.
- eine zielartenorientierte Pflege der bestehenden und geplanten Lebensräume.
- ein naturverträgliches Beleuchtungsregime.
- Vermeidung von Vogelkollisionen mit Glasfassaden.

Durch den Abbruch der bestehenden Gebäude, insbesondere des zweigeschossigen, ehemaligen Bürogebäudes, gehen nicht nur potentiell, sondern auch nachweislich genutzte Fledermausquartiere verloren. Der Verlust dieser Quartiere und auch der Potentiale muss entsprechend am geplanten Neubau ausgeglichen werden., um das Maß der Schädigung auf eine unerhebliche Schwelle zu senken. Zum Funktionserhalt von Fortpflanzungs- und Ruhestätten wurden folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Anbringung von 23 Nistkästen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter sowie von 20 Fledermausquartieren an den Neubauten

Ergeben sich im Rahmen der artenschutzfachlichen Baubegleitung Hinweise auf weitere aktuell oder ehemals genutzte Quartiere, muss das Ausgleichskonzept in Abstimmung mit einem Fachgutachter angepasst werden.

Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung wurde festgestellt, dass die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG vorbehaltlich der Umsetzung der im Gutachten beschriebenen und im Bebauungsplan festgesetzten Artenschutzmaßnahmen (Anbringung von 23 Nistkästen und 20 Fledermausquartieren) abgewandt werden können.

Für die im Gebiet vorkommenden Reptilien, Vogel- und Fledermausarten sind durch bau-, anlage- und betriebsbedingte Ereignisse unter Berücksichtigung entsprechender Vermeidungsmaßnahmen keine Tötungs-, Störungs- oder Schädigungstatbestände zu erwarten.

⁵ Landschaftsökologie Moritz, Artenschutzfachliche Prüfung zum VB-Plan Nr. 6059, 2023

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Fassung vom 6. Dezember 2024

Seite 37 von 53

2.2.1.2 Biologische Vielfalt

IST-Zustand

Das Plangebiet ist durch eine großflächige Versiegelung und in den Randbereichen durch unterschiedliche Teillebensräume gekennzeichnet. Die begrenzte Flächenausdehnung der unversiegelten, begrünten Flächen sowie ihre Isolierung durch angrenzende lebensfeindliche Nutzungen (Straßen, Bahntrasse, gewerblich genutzte Flächen) sowie der erhöhte Störungsgrad führen dazu, dass die Fläche ein geringes Artenspektrum aufweist.

Die Untersuchungen im Rahmen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages haben keine Indizien für eine herausragende Bedeutung der Flächen in Bezug auf die Biodiversität erbracht.

PLAN-Zustand

Die Gewerbefläche grenzt im Norden und Nordwesten an Grün- und Freiflächen an. In den Übergangsbereichen zwischen der bebaubaren und unbebaubaren Fläche bilden sich kleinteilige Biotope aus, die in dieser Form bisher nicht im Plangebiet vorhanden sind. Zusätzlich werden die Gebäude mit Nistkästen und Ersatzquartieren sowie mit begrünten Dachflächen ausgestattet, welche die Ansiedlung bisher vorkommender Arten und nicht vorkommender Arten begünstigt. Die Anpflanzung von Baum- und Strauchgruppen in dem Grünstreifen entlang des Weißeritzgrünzuges stärkt die Funktion als lineares Verbindungselement und verbessert die Bedeutung für die Artenvielfalt.

2.2.1.3 Fläche

IST-Zustand

Das Plangebiet befindet sich auf einem Teil des ehemals gewerblich genutzten Kohlebahnhofs und ist daher bereits durch anthropogene Nutzung stark überprägt, durch Altlasten oder Ablagerungen (Trümmerschutt, Bauschutt) belastet und in großen Teilen versiegelt.

Der Standort ist im Sinne des Flächenschutzes nicht als Standort einzustufen, der mit einem neuen Flächenverbrauch einhergeht, sondern entspricht einer innerstädtischen Konversionsfläche. Die Fläche befindet sich im urbanen Umfeld und ist von Flächen intensiver Nutzung eingeschlossen (Straßen, Bahntrassen, bebaute Flächen).

PLAN-Zustand

Dem Ziel der Begrenzung des Flächenverbrauchs im Sinne einer neuen baulichen Nutzung ist durch die Revitalisierung eines vormals industriell-gewerblich genutzten und vorbelasteten Standortes entsprochen.

Eine Flächeneinsparung ergibt sich in der vorliegenden Planung zunächst daraus, dass im unmittelbaren Anschluss an bebaute und erschlossene Siedlungsflächen die bestehende Infrastruktur genutzt werden kann und keine sekundären Versiegelungseffekte absehbar sind. Ein sparsamer Umgang mit der Fläche ist darüber hinaus durch die geplante vier- bis fünfgeschossige Bebauung und die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen erreicht.

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Fassung vom 6. Dezember 2024

Seite 38 von 53

Die Erweiterung der bestehenden Verkehrsfläche der Freiburger Straße ist u.a. für die Herstellung großzügiger Gehwege und die Optimierung der ÖPNV-Haltestellen vorgesehen. Die im Zuge der Gestaltung des Weißeritzgrünzuges bereits entsiegelten und begrünten Flächen am nordwestlichen Rand des Plangebietes erfahren keine Nutzungsänderung oder Umwandlung. Vielmehr werden innerhalb des Vorhabengebietes die Grünflächen im Übergangsbereich zum Weißeritzgrünzug erhalten und aufgewertet.

2.2.1.4 Boden

Ist-Zustand

- *Boden*

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Dresdner Elbtalweitung und ist Teil der sogenannten Mittelterrasse. Die oberflächennahen geologischen Ablagerungsverhältnisse werden im Wesentlichen durch hochweichselzeitliche, fluviatile Ablagerungen der Bach- und Flussauen charakterisiert.

Die Böden sind im gesamten Plangebiet anthropogen überformt und zu einem großen Teil versiegelt. Die Bodenqualität innerhalb des Areals wird im Themenstadtplan als „sehr gering“ eingestuft. Unter Beachtung der Nutzungshistorie ist davon auszugehen, dass die oberflächennahen Bodenschichten mechanischen Veränderungen unterworfen wurden (Anlegen von Infrastrukturen, Errichtung und Abbruch von Gebäuden, Verlagerung und Wiederverfüllung von Bodenaushub bzw. Abbruchmaterialien etc.).

Zur Baugrundbeschaffenheit liegt ein Baugrundgutachten vom April 2022 vor⁶. Nach den Ergebnissen mehrerer Bohrsondierungen werden die vorhandenen Oberflächenbefestigungen (Beton, Asphalt, Natursteine) von Aufschüttungsmaterialien unterlagert, die sowohl zusammensetzungs- als auch mächtigkeitsbezogen einen sehr inhomogenen Charakter ausweisen. Im Wesentlichen handelt es sich um ein heterogenes Trümmerschutt-Sand-Kiessand-Schotter-Gemenge. Die „gewachsenen“ nichtbindigen Sande/Kiessande sind als überwiegend mitteldicht bis sehr dicht gelagert zu charakterisieren.

- *Altlasten*

Das Flurstück 560/8 der Gemarkung Dresden-Altstadt II ist im Sächsischen Altlastenkataster als Altstandort (Ostsächsischer Brennstoffhandel GmbH, Hirschfelder Straße 4) unter der Altlastenkennziffer (AKZ) 62/2.23.042 registriert.

Aus der Bewertung des Altlastensachverhaltes ergibt sich kein grundsätzlicher und technisch nicht beherrschbarer Konflikt zwischen Kontaminationen und geplanter gewerblicher Nutzung. Die geplante Nutzung ist realisierbar. Bei Bodeneingriffen ist eine ingenieurtechnische Begleitung und deren Dokumentation durch ein für Abfall- und Altlastensachkundiges Ingenieurbüro erforderlich. Die Dokumentation der zu entsorgenden Abfälle ist dem Umweltamt vorzulegen.

- *Trümmerschutt*

⁶ AnalyTech GmbH: Baugrundgutachten für das Projekt Neubau eines Lagergebäudes mit Einzelhandel im Erdgeschoss Hirschfelder Straße 4, Bericht 12272-B I 01/22 vom 25.04.2022

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Fassung vom 6. Dezember 2024

Seite 39 von 53

Das Grundstück Hirschfelder Straße 4 liegt innerhalb des Trümmerschuttverbreitungsgebietes. Großflächige Trümmerschuttverbreitungen sind keine Altablagerungen im Sinne des BBodSchG. Dennoch können schadstoffbelastete Trümmerschuttbeimengungen im Oberboden schädliche Bodenveränderungen bewirken. Zur Sicherung gesunder Arbeitsverhältnisse ist auf den nicht überbauten Flächen eine für die konkrete Nutzung geeignete Oberbodenschicht herzustellen bzw. nachzuweisen.

- *Kampfmittel*

Das Plangebiet befindet sich in einem Teil der Stadt, der durch Kriegseinwirkungen in den Jahren 1944 und 1945 schwer beschädigt wurde. Kampfmittelbelastungen können im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Zur Absicherung der geotechnischen Aufschlüsse wurde bereits eine technische Erkundung (Kampfmittelsondierung) auf das Vorliegen entsprechender Munition beauftragt.

Dem Kampfmittelbeseitigungsdienst (KMBD) Sachsen liegen keine konkreten Anhaltspunkte für Lagerorte von Kampfmitteln vor. Vor Beginn von Bodenarbeiten ist voraussichtlich eine Kampfmittelortung und -beseitigung erforderlich.

Mögliche Auswirkungen des Vorhabens

Wirkungen in der Bauphase beschränken sich im Wesentlichen auf die Baufläche und betreffen insbesondere die Bodenverdichtung. Davon sind vor allem Flächen mit Auffüllungen betroffen, die bereits verdichtet und für eine Überbauung/Versiegelung vorgesehen sind. Nutzungsbedingte direkte Wirkungen auf das Schutzgut Boden im Plangebiet resultieren somit im Wesentlichen aus der Überbauung bereits versiegelter Flächen.

Anreicherungen von Luftschadstoffen über den Pfad Luft-Boden sind aufgrund der nachstehend beschriebenen Immissionssituation nicht zu besorgen.

Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die Auffüllungen im Plangebiet stellen keinen natürlichen Boden dar und sind entsprechend zu werten. Die Bewertung nach Dresdner Modell ergibt aufgrund der Entsiegelung von Teilflächen für das Schutzgut Boden eine Verbesserung.

Durch ordnungsgemäße Pflege und Wartung der eingesetzten Geräte wird dafür Sorge getragen, dass ein Eindringen von Schadstoffen in den Boden während der Bauphase weitestgehend vermieden wird. Kommt es dennoch zu lokalen Bodenverunreinigungen, werden die entsprechenden Bodenbereiche aufgenommen und ordnungsgemäß und schadlos entsorgt.

Beim Ausheben von Auffüllungen werden vorsorglich Maßnahmen nach Stand der Technik getroffen, die eine mögliche Remobilisierung von Schadstoffen weitestgehend ausschließen. Der Verbleib der Aushubmengen wird prüffähig nachgewiesen. Die Maßnahme wird durch einen Sachverständigen i. S. v. § 18 BBodSchG begleitet.

Trümmerschuttalagerungen sind gemäß § 2 Abs. 5, Ziffer 1 BBodSchG keine Altablagerungen i. S. dieses Gesetzes. Es ist jedoch nicht gänzlich auszuschließen, dass durch schadstoffbelas-

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Fassung vom 6. Dezember 2024

Seite 40 von 53

tete Anhaftungen an Trümmerschutt im Oberboden lokal schädliche Bodenveränderungen eingetreten sind. Deshalb wird zur Sicherung gesunder Arbeitsverhältnisse auf Freiflächen eine für die konkrete Nutzung geeignete Oberbodenschicht hergestellt bzw. nachgewiesen.

Die Mächtigkeit des gesundheitlich unbedenklichen Oberbodenhorizontes soll auf allen Freibzw. Grünflächen mindestens 0,10 m mächtig sein. Die Planung stellt sicher, dass die erforderliche Unterbrechung des Wirkpfades Boden-Mensch insbesondere auf Flächen, auf denen keine Versiegelung/Überbauung erfolgt, gegeben sein wird. Nutzungsbedingte Wirkungen aufgrund von Schadstoffeinträgen sind durch die Versiegelung relevanter Flächen ausgeschlossen.

Bewertung

Mit sachbezogenen textlichen Festsetzungen und Hinweisen und deren Umsetzung während der Bauphase wird sichergestellt, dass für die geplante Bebauung von der Altablagerung und den Altstandorten keine Gefahr ausgeht.

Ausgehend von den vorstehend dargelegten Sachverhalten bedingt die Planung keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

2.2.1.5 Wasser

IST-Zustand

- *Oberflächengewässer*

Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung sind weder fließende noch stehende Gewässer vorhanden. Das nächste Fließgewässer ist die Vereinigte Weißeritz in einer Entfernung von ca. 350 m westlich des Gebietes.

- *Grundwasser*

Hinsichtlich des natürlichen Wasserhaushaltes ist das Plangebiet dem Gebietstyp II (versickerungsdominiert) zuzuordnen. Am Standort liegt unter Berücksichtigung der oberflächennahen hydrogeologischen Strukturen ungespanntes Grundwasser im Lockergestein vor. Die generelle Grundwasserfließrichtung kann mit Richtung Nordosten zur Elbe als Hauptvorfluter angegeben werden. Für das Plangebiet (mittlere Geländehöhe ca. 117 m ü. NHN) kann der höchstmögliche Grundwasserstand (HGW) mit ca. 113,4 m ü. NHN (u. a. Hochwasser 2011) angegeben werden.

Ein Verdacht einer Grundwasserbeeinträchtigung durch die schadstoffhaltigen anthropogenen Auffüllungen im Umfeld des Kohlebahnhofs, insbesondere durch leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe (LHKW), führte 2018 zur Errichtung von vier Grundwassermessstellen. Eine Grundwasserbeeinträchtigung lag bei bisherigen Beprobungen nicht vor.

- *Hochwasserschutz*

Das Plangebiet liegt im überschwemmungsgefährdeten Gebiet der Weißeritz. Es handelt sich dabei um ein Gebiet, welches beim Überschreiten eines Hochwasserereignisses, wie es statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist, überschwemmt werden kann.

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Fassung vom 6. Dezember 2024

Seite 41 von 53

Mit der Realisierung des Hochwasser-Schutzkonzeptes für die Weißeritz wurde die rechtlich geforderte Hochwassersicherheit für die bauliche Entwicklung auf dem ehemaligen Kohlebahnhof hergestellt. Das Areal des Kohlebahnhofes ist daher seit Januar 2012 nicht mehr Überschwemmungsgebiet der Weißeritz, sondern gilt seit September 2014 als überschwemmungsgefährdetes Gebiet. Das Gebiet wurde am 1. Oktober 2018 neu öffentlich bekannt gemacht.

Gemäß § 75 Abs. 5 SächsWG sind in überschwemmungsgefährdeten Gebieten nach Absatz 1 Nr. 1, die nach Absatz 4 öffentlich bekannt gemacht worden sind, dem Risiko angepasste planerische und bautechnische Maßnahmen zu ergreifen, um Schäden durch eindringendes Wasser soweit wie möglich zu verhindern. Insbesondere sind bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag wassergefährdender Stoffe bei Überschwemmungen zu verhindern.

Mögliche Auswirkungen des Vorhabens

Baubedingt könnte es nur bei fahrlässigem Umgang mit wassergefährdenden Stoffen über den Pfad Boden-Grundwasser zu Beeinträchtigungen des Grundwassers kommen, wobei aufgrund des Flurabstandes signifikante Beeinträchtigungen auszuschließen sind.

Die Bauphase ist ebenfalls wegen des großen Grundwasserflurabstandes nicht mit Grundwasserabsenkungen verbunden.

Nutzungsbedingt wird das auf den Dachflächen und privaten Verkehrs- und sonstigen befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser zurückgehalten und über geeignete technische Vorkehrungen (Rigolen) so versickert, dass eine Mobilisierung von Schadstoffen aus den Altablagerungen, soweit sie verbleiben, ausgeschlossen wird.

Flächen für den Kfz-Verkehr werden so hergestellt, dass das Niederschlagswasser über Abläufe gesammelt und einer technischen Vorreinigung mit ausreichendem Durchgangswert zur schadlosen Versickerung zugeführt wird. Sanitärabwässer werden in das Kanalnetz abgegeben.

Gesundheitliche Risiken durch die Lage des Plangebietes im „überschwemmungsgefährdeten Bereich der Vereinigten Weißeritz“ sind aufgrund der umgesetzten Maßnahmen des Hochwasserschutzkonzeptes Weißeritz nicht zu erwarten. Für die geplanten Gebäude ist keine Unterkellerung vorgesehen. Der Belang der Hochwassergefährdung ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch die nachrichtliche Übernahme des überschwemmungsgefährdeten Gebietes der Vereinigten Weißeritz und durch die Aufnahme textlicher Hinweise zur hochwasserangepassten Bauweise berücksichtigt.

Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Das Risiko von Stoffeinträgen in der Bauphase wird durch die Flächenauswahl und geeignete Schutzmaßnahmen minimiert (s. o). Da mit der Planung keine zusätzliche Versiegelung verbunden ist, kommt es nicht zu einer verminderten Grundwasserneubildung.

Die Versickerung des Niederschlagswassers von Dach- und Verkehrsflächen ohne Kontakt zur Aufschüttung stellt gemessen an der IST-Situation eine Verbesserung dar.

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Fassung vom 6. Dezember 2024

Seite 42 von 53

Bewertung

Erheblich nachteilige Auswirkungen auf das Grund- bzw. Oberflächenwasser sind durch den Plan nicht zu besorgen.

2.2.1.6 Luft und Klima (Stadtklima)

IST-Zustand

Bedingt durch die Lage des Plangebietes im Stadtkernbereich von Dresden ist bereits eine signifikante Wärme- und Luftschadstoffbelastung zu verzeichnen, die allerdings durch die unverseigelten, begrünten Flächen des Weißeritzgrünzuges positiv beeinflusst wird.

In der Planungshinweiskarte Stadtklima ist der Bereich des Plangebietes - wie auch ein Großteil des Dresdner Stadtzentrums - als „Sanierungszone“ eingestuft. Im Planverfahren sind daher die Belange Stadtklima/Klimawandel/Klimaanpassung planerisch zu berücksichtigen.

Gemäß dem aktuellen Stand der Gebäudeplanung sollen alle Dachflächen, die nicht notwendigerweise mit Technik belegt sind, extensiv begrünt werden und mit Photovoltaikanlagen kombiniert werden.

Mögliche Auswirkungen des Vorhabens

Die Gebäudehöhen der Neubauten sind höher als die der bestehenden, abzubrechenden Gebäude, überragen aber die Höhe der südlich angrenzenden Gebäudekomplexe entlang der Freiburger Straße nicht. Die mit dem Vorhaben verbundenen Baumfällungen betreffen ausschließlich jüngeren Gehölzaufwuchs auf der Fläche.

Das Vorhaben wirkt sich wie jede Bebauung lokalklimatisch auf elementare meteorologische Parameter aus. Es ist davon auszugehen, dass von den Gebäuden gespeicherte Wärme in den Nachtstunden, vor allem während sommerlicher Strahlungswetterlagen, abgegeben wird.

Auswirkungen auf die Luftqualität in der Bauphase sind bei ordnungsgemäßigem Betrieb, wegen der geringen Größe der potenziellen Emissionen und wegen der zeitlichen Begrenzung der Baumaßnahmen nicht erheblich.

Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Mit dem Vorhaben erfolgen Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern und die Anlage sonstiger begrünter Flächen. Zur Reduzierung einer möglichen Überwärmung wurde die Planung so ausgerichtet, dass der Versiegelungsgrad reduziert wird. Weiterhin begünstigend wirken sich die geplanten extensiv begrünten Dächer aus.

Unter Klimaschutzgesichtspunkten ist für das Vorhaben eine Energieversorgung auf der Basis erneuerbarer Energien (PV-Anlagen auf den Dachflächen, Luft-Wasser-Wärmepumpe) in Kombination mit der örtlichen Fernwärme vorgesehen.

Die zusätzlichen verkehrsbedingten Emissionen sind aufgrund der vorrangigen Nutzung als Lagergebäude als gering einzustufen, sie würden bei Nichtdurchführung des Vorhabens ansonsten voraussichtlich in einem anderen Baugebiet der Stadt Dresden freigesetzt werden.

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Fassung vom 6. Dezember 2024

Seite 43 von 53

Um die Auswirkungen des (bereits jetzt vorhandenen) Versiegelungsgrades der Bauflächen auf die Luftqualität zu mindern, werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Es erfolgt eine extensive Begrünung der Dachflächen.
- Es erfolgen Anpflanzen von straßen-/wegebegleitenden Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Diese Maßnahmen fördern nachweislich die Verbesserung des Mikroklimas innerhalb des Baugebietes verbunden mit der Bindung von Feinstaub und Luftschadstoffen.

Bewertung

Die Auswirkungen des Bauvorhabens in Nachbarschaft des Weißeritzgrünzuges hinsichtlich einer eventuell eingeschränkten Frischluftversorgung der sich anschließenden Bereiche werden als unerheblich bewertet.

Unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen zur Energieversorgung und zur Verbesserung des Mikroklimas durch geeignete Bepflanzung sind die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Luft und Stadtklima als nicht erheblich einzustufen.

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Fassung vom 6. Dezember 2024

Seite 44 von 53

2.2.1.7 Landschaftsbild

IST-Zustand

Die Einschätzung der Landschaftsbildqualität erfolgt über die Kriterien Natürlichkeit des Landschaftsraumes und Vielfalt, Eigenart und Grad seiner Belastung.

Das Landschaftsbild im Bereich des Bebauungsplanes ist geringwertig. Es handelt sich um eine großflächig versiegelte und teilweise bebaute gewerbliche Brachfläche. Der gesamte Bereich des ehemaligen Kohlebahnhofs ist von Stadtraum umbaut und liegt in Randlage zur Innenstadt. Das Umfeld des Plangebietes ist durch die umgebenden Gewerbe- und Wohnbauten geprägt.

Visuell positiv wirkt der Gehölzbestand des Weißeritzgrünzuges nordwestlich bis nördlich des Plangebietes.

Planbedingte Auswirkungen

Die geplanten Baukörper werden das Ortsbild lokal verändern. Sie knüpfen an den im Umfeld vorhandenen baulichen Bestand an, so dass sich der Charakter der Kulturlandschaft nicht grundsätzlich verändern wird.

Die künftige Bebauung integriert eine Freiflächengestaltung, die in Kombination mit dem Weißeritzgrünzug an Attraktivität gewinnt. Es werden neue nutzbare Grünflächen geschaffen. Das Landschaftsbild im Plangebiet ist durch die Baumpflanzungen aufgewertet.

Bewertung

Das Vorhaben ist nicht mit erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft verbunden. Folgende Maßnahmen sind geplant bzw. in den Festsetzungen berücksichtigt:

- Begrenzung der Gebäudehöhen auf das Maß der Umgebungsbebauung,
- Schaffung eines naturnahen Übergangs zum Weißeritzgrünzug durch Erhalt und Aufwertung der Gehölzstrukturen am nordwestlichen und nördlichen Rand,
- Begrünung innerhalb des Planungsraumes,
- bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Gestaltung der Fassaden.

2.2.2 Mensch und seine Gesundheit

2.2.2.1 Schallschutz

Das Plangebiet ist Schallimmissionen infolge des Straßen- und Schienenverkehrs ausgesetzt. Das Gebiet ist sowohl durch Geräuschimmissionen des Straßen- und Schienenverkehrslärms von der südöstlich vorbeiführenden Freiburger Straße mit 2 Straßenbahnlinien (Linien 7 und 12) als auch durch den Straßenverkehrslärm auf der südwestlich vorbeiführenden Hirschfelder Straße beeinträchtigt.

Demzufolge sind zur Gewährleistung gesunder Arbeitsverhältnisse im Sinne von § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB Vorkehrungen notwendig, um die Lärmimmissionen in Abhängigkeit von der realen Nutzung auf verträgliche Werte zu reduzieren. Dies betrifft alle schutzbedürftigen Räume im Sinne der DIN 4109 wie z. B. Büro- und Sitzungsräume.

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Fassung vom 6. Dezember 2024

Seite 45 von 53

Im Vorhabengebiet sind aufgrund der geplanten Nutzung der lärmzugewandten Bebauung als Lagergebäude nahezu keine schutzbedürftigen Nutzungen geplant. Das geplante Gebäude mit ebenfalls gewerblicher Nutzung im rückwärtigen Grundstücksbereich ist ca. 40 m von der Hirschfelder Straße und 80 m von der Freiburger Straße entfernt. Eine Geräuschkontingentierung erscheint nicht sinnvoll, da es sich um eine relativ kleine Fläche handelt und auch schon gewerbliche Nutzungen vorliegen. Der schalltechnische Nachweis soll gemäß TA-Lärm im Rahmen des nachgeordneten Genehmigungsverfahrens erbracht werden.

Eine Beeinträchtigung der umgebenden Bebauung durch das Vorhaben ist nicht zu erwarten. Auf der Südseite der Hirschfelder Straße befindet sich der Gewerbepark Freiburger Straße. Der Abstand des Selfstorage-Gebäudes zur nächstgelegenen Wohnbebauung beträgt 70 m (Wohnhaus Südseite Freiburger Straße/Ecke Rosenstraße) bzw. 140 m (Südseite Freiburger Straße/Ecke Oederaner Straße).

2.2.2.2 Lufthygiene

Erhebliche Auswirkungen durch Luftschadstoffe und erhebliche planbedingte klimatische Belastungen sind auszuschließen. Mangels relevanter Emissionsquellen können signifikante Geruchsimmissionen ebenfalls ausgeschlossen werden.

Die Feinstaubbelastung der das Plangebiet begrenzenden Straßen begründet für die geplante Nutzung im Gebiet keinen speziellen Handlungsbedarf, da die Werte mit 24-28 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ unter dem gesundheitsrelevant bedenklichen Wert von 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ liegen. Emittenten von Luftschadstoffen werden durch den Bebauungsplan nicht explizit neu angesiedelt.

Durch die geplante Nutzung ist Ziel-Quellverkehr in geringem Umfang neu generiert. Die gute Anbindung des Plangebietes an den öffentlichen Nahverkehr lässt erwarten, dass ein Teil des neu generierten Verkehrs umweltfreundlich abgewickelt wird.

2.2.2.3 Erholung

Das unmittelbare Plangebiet besitzt keinen Erholungswert. Im Bestand werden die Flächen des Plangebietes für das Schutzgut Erholungseignung als nicht relevant eingestuft, da sie vorab nicht öffentlich zugänglich waren und durch die bisherige Nutzung eine Vorbelastung aufweisen.

Der an der Nordwestflanke des Plangebietes verlaufende Weißeritz-Grünzug hat hohe Bedeutung als Fläche für Freizeit und Erholung, sowie als vom Autoverkehr freie Verbindungsachse. Der Weißeritzgrünzug mit Fuß- und Radweg, Spielplätzen, Skateranlage usw. erstreckt sich auf einer Länge von ca. 1,2 km von der Bauhofstraße im Osten über das ehemalige Gelände des Kohlebahnhofs bis zur Freiburger Straße am Weißeritzknick im Süden. Auf Basis des neuen Weißeritzgrünzug-Konzepts (im Stadium Entwurf, 2020) werden die Flächen teilweise qualifiziert und durch punktuelle Baumpflanzungen aufgewertet.

Erheblich negative Auswirkungen des Vorhabens auf die Erholungsnutzung der angrenzenden Teile des Weißeritzgrünzuges werden ausgeschlossen.

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Fassung vom 6. Dezember 2024

Seite 46 von 53

2.2.2.4 Weitere mögliche Auswirkungen/Nutzungsansprüche

- Mögliche gesundheitliche Risiken, die mit den Bodenbelastungen und dem Material der Aufschüttungen potenziell verbunden sein könnten, werden unter Vorsorgeaspekten durch eine sach- und fachgerechte Ausführung der Arbeiten und durch deren fachkundige Überwachung ausgeschlossen.
- Das Plangebiet befindet sich, wie bereits dargelegt, im überschwemmungsgefährdeten Gebiet. Besondere Maßnahmen zur Hochwasservorsorge sind nicht erforderlich.
- Das Plangebiet ist an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die Erschließung des Plangebietes durch den Öffentlichen Personennahverkehr ist gesichert.

Bewertung

Ausgehend von den vorstehenden Einzelbewertungen sind hinsichtlich des Schutzgutes Mensch keine erheblich nachteiligen Auswirkungen des Vorhabens zu besorgen.

2.2.3 Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude oder sonstigen Sachgüter. Die nächstgelegenen Einzeldenkmale stehen auf der östlichen Straßenseite der Freiburger Straße, es handelt sich mit den Hausnummern 59 und 65 um „Mietshäuser in halboffener Bebauung“.

Bodendenkmale sind aufgrund der historischen Entwicklung der Vorhabenfläche nicht vorhanden. Mittelbare Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter können aufgrund der Spezifik des Vorhabens und der damit verbundenen Wirkfaktoren ausgeschlossen werden.

2.2.4 Klimaschutz und Klimawandel

IST-Zustand

Die Auswirkungen des Klimawandels sind im Dresdner Stadtgebiet, wie bei vergleichbaren Großstädten auch, insbesondere an lufthygienischen und thermischen Belastungen erkennbar. Um auch auf der Ebene der Bauleitplanung den Anforderungen des Klimawandels gerecht zu werden und die Lebensqualität in der Stadt zu sichern bzw. zu verbessern, ist das Augenmerk auf Nachhaltigkeit zu richten. Dies bedeutet, dass die Baudichte und die Einordnung von Grün- und Freiflächen darauf zu richten sind, dass sich die klimatischen Verhältnisse im Plangebiet nicht verschlechtern.

Im Bestand ist das Plangebiet durch einen hohen Versiegelungsgrad durch Gebäude und Verkehrsflächen geprägt. Die alte Bausubstanz weist mangels effektiver Isolierung und Beheizung eine energetisch sehr schlechte Bilanz auf.

Zusammenhängender Gehölzbestand ist im Plangebiet entlang des Weißeritzgrünzuges in erster Linie durch aufkommende Sukzession in den zurückliegenden Jahrzehnten entstanden.

Das Plangebiet trägt im Ist-Zustand nichts zu den Ursachen des Klimawandels bei, zeigt aber in Teilen die Folgen/Wirkungsweisen durch bauliche Anpassungen im übergeordneten Zusammenhang, wie die Hochwasserschutzmaßnahmen an der Weißeritz.

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Fassung vom 6. Dezember 2024

Seite 47 von 53

Planbedingte Auswirkungen

Im Planzustand erhöht sich der Versiegelungsgrad durch Gebäude und Verkehrsflächen nicht.

Die gegen Wärmeverluste isolierten neuen Gebäude werden zukünftig mit einem geringeren Primäreinsatz an Energie für die Beheizung auskommen. Die geplanten Neupflanzungen können den Gehölzverlust quantitativ und qualitativ ausgleichen.

Die festgesetzte Dachbegrünung vermindert den Aufheizungseffekt der Dachhaut durch die Sonneneinstrahlung. Die Retention auf den Dächern und die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vor Ort mindern die klimatischen Auswirkungen des Vorhabens.

Die Planung trägt den Anforderungen des Klimawandels insoweit Rechnung, als eine klimafreundliche Wärmeversorgung vorgesehen ist. Zur Minderung negativer Wirkungen auf die klimatischen Verhältnisse und zur Umsetzung der im IEK benannten Energie- und Klimaschutzziele werden im Rahmen der Bauleitplanung innerhalb des Plangebietes weitere Maßnahmen getroffen. Dies sind insbesondere:

- Nutzbarmachung einer Brach- und Altlastenfläche
- Neuanlage von Grünflächen, Anpflanzung von Gehölzen
- Dachbegrünung in Verbindung mit PV-Anlagen

Bewertung

Die Errichtung neuer Bauvorhaben führt grundsätzlich zur Erhöhung der Treibhausgasemissionen innerhalb des Stadtgebietes. Die vergrößerte Baumasse schränkt trotz der Lage am Weißeritzgrünzug die Durchlüftung des Vorhabengebietes ein. Gleichwohl wird den klimatischen Belangen mit der vorliegenden Planung in hohem Maße Rechnung getragen.

2.2.5 Wechselwirkungen zwischen einzelnen Schutzgütern

Im Rahmen der Umweltprüfung sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB auch die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen zu betrachten. Erheblich nachteilige Wechselwirkungen zwischen den Belangen Tiere und Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Kulturgüter, Emissionen und erneuerbare Energie sind in dem durch jahrzehntelange verkehrsinfrastrukturelle (ehemaliger Kohlebahnhof) und intensive gewerbliche Vornutzungen nicht zu erwarten. Die Wiedernutzbarmachung dieser gut erschlossenen Fläche für eine bauliche Nachnutzung entspricht dem Grundsatz gemäß § 1a Abs. BauGB zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden.

Mögliche Wechselwirkungen, die in die vorstehenden Bewertungen eingeflossen sind, werden aus der nachfolgenden Tabelle ersichtlich. Dabei sind die dort dargelegten potenziellen Wirkungen als Arbeitshypothese zu verstehen, d. h. die Nennung bedeutet nicht, dass tatsächlich erhebliche Wirkungen eintreten werden. Ebenso können potenziell sowohl negative als auch positive Wirkungen eintreten. Dazu wird auf die vorstehenden Bewertungen verwiesen.

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Fassung vom 6. Dezember 2024

Seite 48 von 53

2.2.6 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Eine Bewertung der möglichen planbedingten Auswirkungen unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zur Kompensation potenzieller Auswirkungen erfolgt vorstehend bereits schutzgutbezogen. Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass das Vorhaben weitgehend umweltverträglich umgesetzt werden kann.

Bei Realisierung des vorliegenden Bebauungsplanes und Umsetzung der Festsetzungen sind folgende Auswirkungen auf die nachfolgenden Schutzgüter zu erwarten:

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	Revitalisierung einer Gewerbebrache Schaffung neuer gewerblicher Nutzungen Anlage von nutzbaren Freiflächen	gering
Pflanzen und Tiere	Verlust von Vegetationsstrukturen Betroffenheit geschützter Tierarten durch Verlust von Quartiersstätten und höhere Störungsfrequenz	mittel
Boden	keine Neuversiegelung bislang unversiegelter Flächen partielle Bodensanierung und Aufwertung des Standortes durch Begrünung	-
Wasser	Verbesserung der Verdunstungsrate Wasserrückhalt über Dachbegrünung Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort	-
Klima / Luft	keine Zunahme versiegelter Flächen keine Reduzierung von Vegetationsflächen gewisse Barrierewirkung durch höhere Baukörper	gering
Immissionen	aus dem Plangebiet nach außen: Beeinträchtigung durch Lärmeintrag von Verkehr und Gewerbelärm	gering
Kultur- und sonstige Sachgüter	keine direkte Betroffenheit Überplanung bereits bebauter/versiegelter Flächen	-

2.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das Plangebiet hat eine Bedeutung für die Entwicklung des Stadtquartiers und für die Schaffung von benötigten Gewerbeflächen. Für die bauliche Entwicklung des Areals des Kohlebahnhofs gab es in den vergangenen Jahren bereits verschiedene Planungen und Konzepte.

In einer Alternativenbetrachtung kommt für das Plangebiet nur eine gewerbliche Nutzung in Frage, da auch westlich der Hirschfelder Straße ein Gewerbegebiet entwickelt wurde.

Die nun vorliegende Planung erfolgt für ein konkretes Vorhaben, welches in einem städtebaulichen Werkstattverfahren gemeinsam mit dem Amt für Stadtplanung und Mobilität entwickelt wurde. Von daher wurden mögliche städtebauliche Alternativen bereits geprüft.

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Fassung vom 6. Dezember 2024

Seite 49 von 53

2.4 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Schutzgüter des Naturhaushaltes weitgehend in dem gegenwärtigen Zustand verbleiben. Die Nullvariante würde die Beibehaltung der bestehenden Verhältnisse auf der ehemaligen Gewerbefläche. Die Grünflächen auf der Nord- und Nordwestseite des Plangebietes würden weiter der natürlichen Sukzession unterliegen. Damit verbunden wäre u. a. der Verlust von Lebensräumen für die vorgefundenen Arten.

Eine fehlende Nutzung auf der von Baukörpern geräumten Brachfläche würde eine sukzessive Zunahme an Vegetation bewirken. Dies würde sich entsprechend auf die Fauna auswirken, sodass z. B. Eidechsen und die Blattschneider-Flockenblumen-Biene keinen geeigneten Lebensraum mehr vorfinden, jedoch andere Arten.

Der mit dem Vorhaben zu befriedigende Bedarf an gewerblichen Flächen müsste an anderer Stelle in der Stadt Dresden oder im Umland entwickelt werden.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Wesentliche Datengrundlage für die Bewertung der Bestandssituation ist das Umweltinformationssystem der Landeshauptstadt Dresden und spezifische Kartierungen insbesondere zu Reptilien und zur Avifauna.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsbewertung erfolgte anhand der schutzgutbezogenen Bewertung mit dem numerischen Bewertungsschema für Natur und Landschaft Dresdner Modell. Die Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter wurden unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen hinsichtlich möglicher erheblich negativer Auswirkungen auf die Schutzgüter geprüft. Grundlage der Bewertungen waren spezifische Fachgutachten, die im Text benannt und als Anlagen beigefügt sind.

3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Nach § 4c BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten könnten, zu überwachen. Die hier vorgelegten Untersuchungen zeigen, dass unter Berücksichtigung von Schutz-, Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen keine erheblichen Umweltauswirkungen durch das Vorhaben hervorgerufen werden.

Die Vorschrift des § 4c BauGB verlangt keine standardmäßige Überprüfung der Umweltauswirkungen oder der Durchführung bzw. die Erfolgskontrolle der vorgesehenen Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen. Sie stellt lediglich auf die unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen ab und sieht in diesem Fall die Überprüfung besonders unsicherer Maßnahmen vor. Sind hinsichtlich der Wirksamkeit der vorgesehenen Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen belastbare Prognosen aufgestellt und den jeweiligen Anforderungen an die Sicherung der Durchführung dieser Maßnahmen genügt worden, hat die planende Gemeinde alle Pflichten erfüllt.

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Fassung vom 6. Dezember 2024

Seite 50 von 53

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6059 „Dresden-Altstadt II, Gewerbestandort Hirschfelder Straße“ sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung gewerblich genutzter Gebäude auf dem Grundstück Hirschfelder Straße 4 in Dresden-Altstadt.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,5 ha. Das Gebiet liegt zwischen der Freiburger Straße und dem Weißeritzgrünzug und wird über die Hirschfelder Straße erschlossen.

Die städtebauliche und hochbauliche Gestaltung des Gebietes war Gegenstand einer Mehrfachbeauftragung, die vom Vorhabenträger gemeinsam mit der Landeshauptstadt Dresden durchgeführt wurde.

Im Vorhabengebiet werden zwei Gebäude entstehen: im vorderen Grundstücksbereich an der Hirschfelder Straße ein fünfgeschossige Gebäude zur Nutzung u. a. als Lagerboxvermietung an Dritte (Selfstorage) und im hinteren Grundstücksbereich ein viergeschossiges Gebäude für weitere gewerbliche Nutzungen.

Der mit dem Vorhaben verbundene Eingriff in Natur und Landschaft wurde mit dem „Dresdner Modell“ ermittelt. Die Bewertung möglicher Auswirkungen durch die Planung auf die einzelnen Schutzgüter ergibt:

- Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere und die biologische Vielfalt sind nicht erheblich, da das Plangebiet bereits großflächig versiegelt ist, der Verlust geeigneter Habitatflächen vergleichsweise gering ist und ausreichend Fläche in den angrenzenden Habitaten verbleibt. Den Anforderungen des besonderen Artenschutzes wird in vollem Umfang entsprochen.
- Die Planung bedingt keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Aufgrund der gewerblichen Vornutzung des Gebietes sind die Flächen im Geltungsbereich teilweise bebaut und großflächig versiegelt. Die Böden haben eine anthropogene Überprägung und eine geringe Naturnähe. Das Plangebiet ist als Altstandort registriert und liegt innerhalb des Trümmerschuttverbreitungsgebietes der Landeshauptstadt Dresden.
- Die Planung bedingt keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt. Gemäß dem Schwammstadt-Prinzip sieht die Planung eine vollständige Versickerung des Regenwassers auf dem Grundstück vor. Dies trägt u.a. zur Grundwasserneubildung bei. Die Retentions-Gründächer tragen zur Minimierung der Spitzen von Starkregenereignissen bei.
- Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind aufgrund des umgebenden Stadtraums unerheblich und durch den mit Grünflächen gestalteten Übergang zum Weißeritzgrünzug gemindert. Durch den Erhalt und die Erweiterung der privaten Grünflächen im nördlichen und nordwestlichen Grundstücksbereich im Umfang von ca. 30 % ist der Weißeritzgrünzug in seiner Dimensionierung vergrößert und in seiner Gestaltung gestärkt. Gleichwohl wird sich das Ortsbild durch die Neubebauung lokal verändern.
- Negative Auswirkungen auf die Luftqualität sind nicht zu erwarten, da die Energieversorgung des Gebietes auf kaskadierten hocheffizienten Luft-Wasser-Wärmepumpen in Kombination mit der örtlichen Fernwärme und PV-Anlagen auf den Dachflächen basiert.

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Fassung vom 6. Dezember 2024

Seite 51 von 53

- Erheblich negative Auswirkungen auf das Stadtklima hinsichtlich einer eventuell eingeschränkten Frischluftversorgung der sich anschließenden Stadtquartiere können ausgeschlossen werden. Die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen dienen, neben der Verbesserung des Ortsbildes, auch der Verbesserung der lokalklimatischen Verhältnisse.
- Für das Schutzgut Mensch einschließlich seiner Gesundheit gehen im Zusammenhang mit den zuvor genannten Schutzgütern vom Vorhaben keine erheblich nachteiligen Auswirkungen aus. Die geplanten Nutzungen können verträglich mit der bestehenden Nachbarschaft errichtet werden.

Mit der Umsetzung der Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Gewerbestandort Hirschfelder Straße“ sind insgesamt nur geringe Auswirkungen auf die Umwelt verbunden. Die Eingriffsausgleichs-Bilanzierung zeigt nach Umsetzung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Plangebiet kein Defizit auf. Externe Kompensationsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Fassung vom 6. Dezember 2024

Seite 52 von 53

TEIL C: LISTE DER ANLAGEN, GUTACHTEN UND QUELLEN

1. Anlagen zur Begründung

Anlage 1 Werbekonzept für den Neubau Lagergebäude Hirschfelder Straße 4

Anlage 2 Eingriffsausgleichsbilanzierung

2. Gutachten

analytec Dr. Steinhau

Ingenieurgesellschaft für Baugrund, Geophysik und Umweltengineering mbH

Kampfmittelerkundung für das Projekt Neubau Lagergebäude Hirschfelder Straße 4 Dresden

Chemnitz-Mittelbach, 27. Januar 2022

AnalyTech GmbH

Geotechnischer Bericht zur aktuellen Altlastensituation für das Projekt Neubau Lagergebäude

Hirschfelder Straße 4 Dresden

Berichts-Nr. 12272-A I 01/22

Mittenwalde, 8. April 2022

AnalyTech GmbH

Baugrundgutachten für das Projekt Neubau Lagergebäude Hirschfelder Straße 4 Dresden

Berichts-Nr. 12272-B I 01/22

Mittenwalde, 25. April 2022

Landschaftsökologie Moritz

Artenschutzrechtliche Prüfung zum VB-Plan Nr. 6059, Gewerbestandort Hirschfelder Straße

Kreischa, 21. Dezember 2023

ITN Ingenieurbüro für Tiefbau Noack

Erschließungskonzept und Grundstücksentwässerung

für das Bauvorhaben Hirschfelder Straße 4, 01159 Dresden Altstadt II, Flurstück 560/8

Leipzig, 8. Mai 2024

Ingenieurbüro Stamm

Energie- und Klimaschutzkonzept zum VB-Plan Nr. 6059

Leipzig, 14. August 2024

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Fassung vom 6. Dezember 2024

Seite 53 von 53

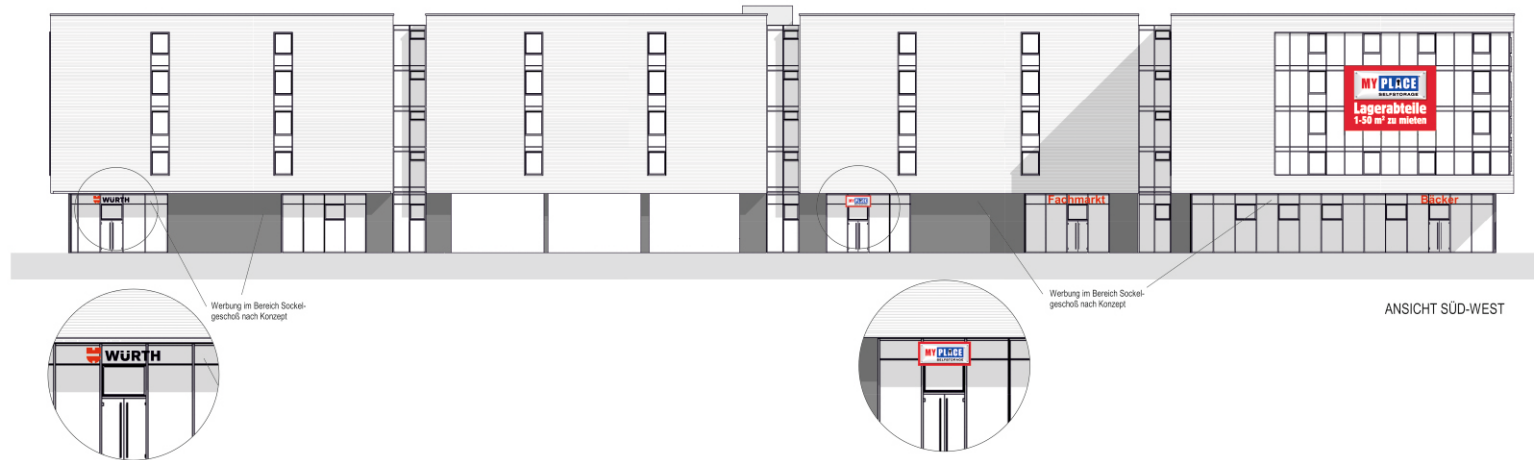
3. Quellen

Gorenflos Architekten Gesellschaft von Architekten mbH, Berlin
Gebäudekonzept – Vorplanung
Arbeitsstand 16. November 2022

Ingenieurbüro Stamm, Leipzig
Objektplanung Gebäude - Entwurfsplanung
Arbeitsstand 15. August 2024

aitp GmbH Chemnitz
Fachplanung Technische Ausrüstung Umverlegung Fernwärmeleitung
Arbeitsstand 6. Juni 2024

ELMA Elektroplanung GmbH, Passau
Fachplanung Technische Ausrüstung Elektrotechnik
Arbeitsstand 8. August 2024



IST-Zustand

Biotop und Nutzungstypen

Flächentyp	Kat.	Wert	Fläche [m²]	Punkte
vollversiegelte Fläche: Gebäude, Erschließungsflächen	A0	0	10.280	-
teilversiegelt, Pflasterfläche mit Fuge	A1	0,1	680	68,0
gebäudenahе begrünte Flächen, Rasen, Wiese	A2	0,2	1.450	290,0
Sukzessionsflächen	A3	0,3	2.420	726,0
Gehölzgruppe (Böschungsbereich)	A5	0,5	310	155,0
			15.140	1.239,0

Biotopverbundfunktion - nicht bewertet

Boden (Grundaussage GERING Bo 2)

Flächentyp	Kat.	Wert	Fläche [m²]	Punkte
vollständig versiegelte Böden, bebaute Flächen: Gebäude	Bo0	0	10.280	-
teilversiegelte Flächen: Pflasterfläche mit Fuge	Bo1	0,1	680	68,0
unversiegelte Flächen	Bo2	0,2	4.180	836,0
			15.140	904,0

Wasserhaushalt

Flächentyp	Kat.	Wert	Fläche [m²]	Punkte
versiegelte Flächen ohne naturnahe NSW-Bewirtschaftung	Wh1	-1,0	10.280	- 10.280,0
teilversiegelte Flächen ohne naturnahe NSW-Bewirtschaftung	Wh1	-1,0	680	- 680,0
vegetationsbedeckte Flächen	Wh5	0	4.180	-
			15.140	- 10.960,0

Überflutungsflächen - nicht bewertet

Stadtklima (Kalt- und Frischluftentstehung)

Flächentyp	Kat.	Wert	Fläche [m²]	Punkte
versiegelte Flächen: Gebäude	-0,2	-0,2	730	- 146,0
versiegelte und teilversiegelte Flächen	0	0	10.230	-
Rasen, Grünland	0,1	0,1	1.760	176,0
mittlere Vegetation	0,1	0,2	2.110	422,0
Baumgruppe	0,3	0,3	310	93,0
			15.140	545,0

Erholungseignung - nicht bewertet

Landschaftsbild - nicht bewertet

PLAN-Zustand

Biotop und Nutzungstypen

Flächentyp	Kat.	Wert	Fläche [m²]	Punkte
vollversiegelte Fläche: Gebäude, Erschließungsflächen	A0	0	6.490	-
begrünte Dachflächen	A2	0,2	3.330	666,0
begrünte Flächen, Rasen, Verkehrsgrün	A2	0,2	2.070	414,0
begrünte Versickerungsfläche mit Gehölzbestand (M1)	A4	0,4	2.940	1.176,0
Gehölzgruppe (Böschungsbereich)	A5	0,5	310	155,0
			15.140	2.411,0

Biotopverbundfunktion - nicht bewertet

Boden

Flächentyp	Kat.	Wert	Fläche [m²]	Punkte
vollversiegelte Fläche: Gebäude	Bo0	0	4.160	-
vollversiegelte Fläche: Erschließungsflächen	Bo0	0	5.660	-
unversiegelte Flächen	Bo4	0,4	5.320	2.128,0
			15.140	2.128,0

Wasserhaushalt

Flächentyp	Kat.	Wert	Fläche [m²]	Punkte
versiegelte Flächen, naturnahe NSW-Bewirtschaftung	Wh4	-0,2	9.820	- 1.964,0
dauerhaft vegetationsbedeckte Flächen	Wh5	-0,1	5.320	- 532,0
			15.140	- 2.496,0

Überflutungsflächen - nicht bewertet

Stadtklima

Flächentyp	Kat.	Wert	Fläche [m²]	Punkte
versiegelte Fläche: Gebäude > 4 Geschosse	-0,4	-0,4	4.160	- 1.664,0
versiegelte Fläche: Erschließungsflächen	-0,1	-0,1	5.660	- 566,0
Rasen, Grünland	0,1	0,1	2.070	207,0
mittlere Vegetation	0,1	0,2	2.940	588,0
Baumgruppe	0,3	0,3	310	93,0
			15.140	- 1.342,0

Erholungseignung - nicht bewertet

Landschaftsbild - nicht bewertet

Differenz

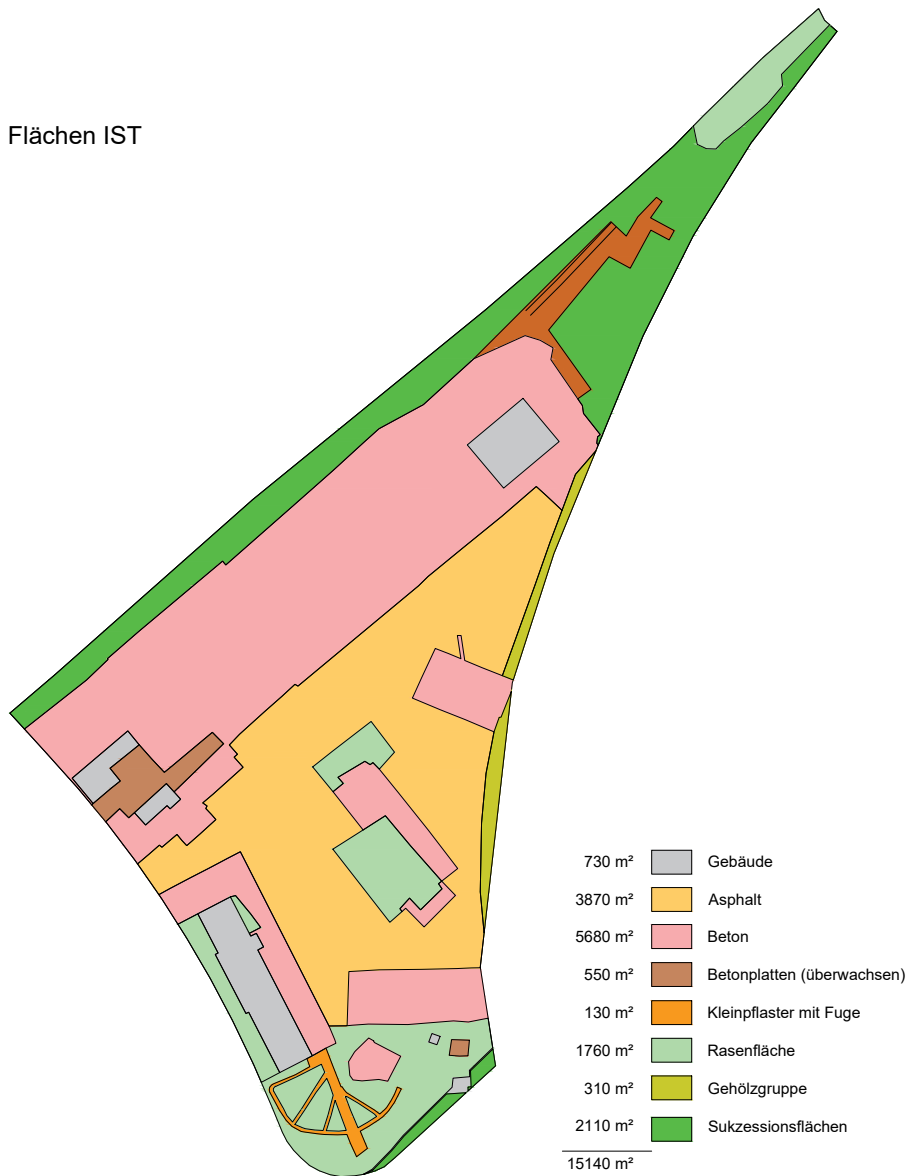
1.172,0

1.224,0

8.464,0

- 1.887,0

Flächen IST



Flächen PLAN

