

Landeshauptstadt Dresden

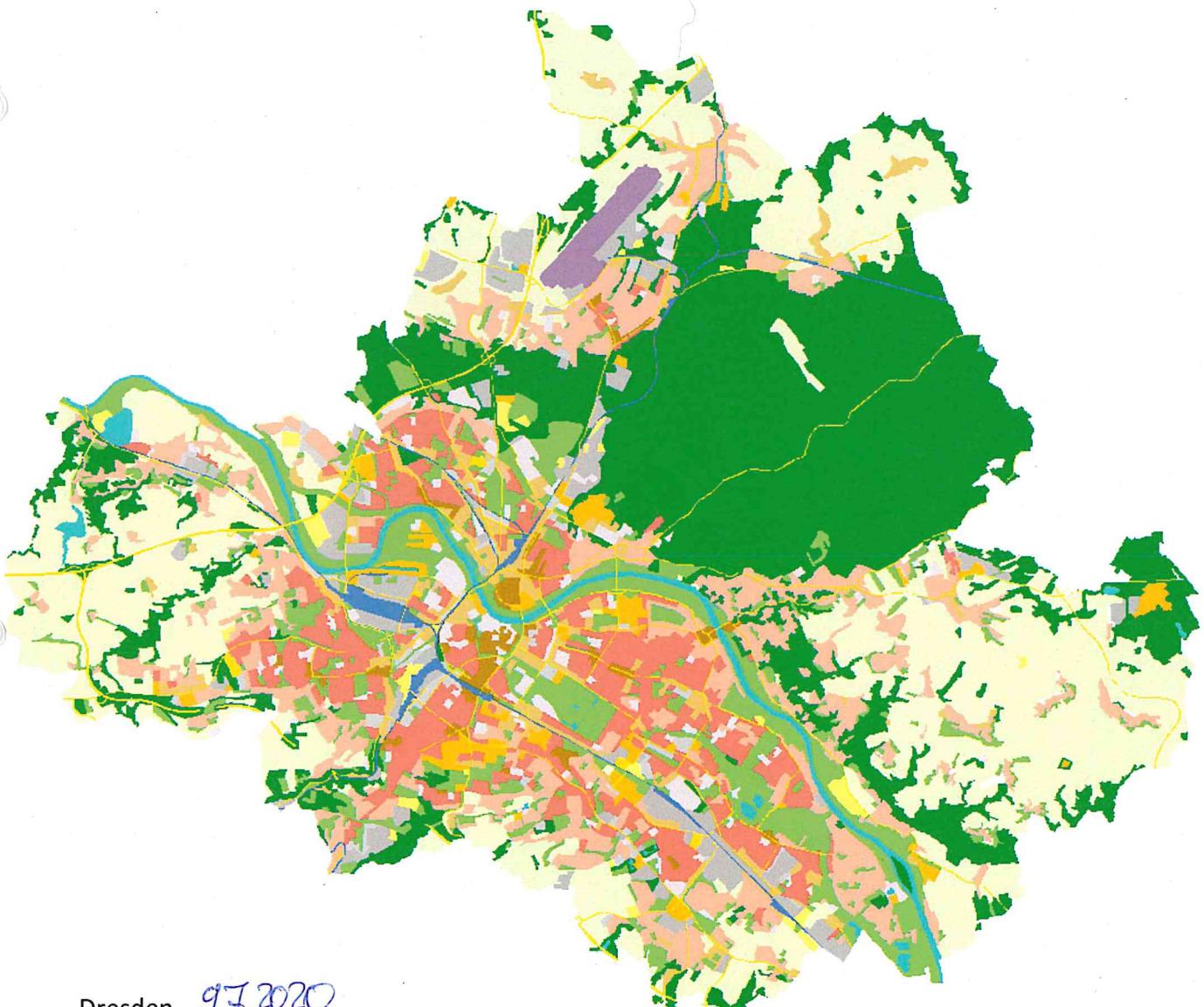
17000

**Flächennutzungsplan**  
in den Stadtgrenzen vom 1. Januar 1999

**Begründung**

Fassung vom 31. Januar 2020

(Ausfertigung)



Dresden, 9.7.2020

  
Szuggat  
Amtsleiter

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Einleitung .....</b>	<b>9</b>
<b>2.</b>	<b>Begründung für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes .....</b>	<b>11</b>
<b>2.1</b>	<b>Bisherige Flächennutzungsplanungen .....</b>	<b>11</b>
<b>2.2</b>	<b>Erfordernis der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes .....</b>	<b>12</b>
2.2.1	Gebietsreform und planerische Folgen.....	12
2.2.2	Städtebauliche Ordnung und Entwicklung.....	12
2.2.3	Aktualität des Flächennutzungsplanes.....	12
2.2.4	Übergeordnete Einflussfaktoren.....	12
<b>2.3</b>	<b>Ausnehmung von Einzelflächen aus dem Flächennutzungsplan .....</b>	<b>13</b>
2.3.1	Ausnehmung im Zuge der Beschlussfassung durch den Stadtrat.....	13
2.3.2	Ausnehmungen im Zuge des Genehmigungsverfahrens .....	14
2.3.3	Weiteres Verfahren für die Ausnehmungsflächen.....	15
<b>3.</b>	<b>Gesetzliche Grundlagen der Planung .....</b>	<b>16</b>
<b>3.1</b>	<b>Bedeutung der Flächennutzungsplanung .....</b>	<b>16</b>
3.1.1	Die Flächennutzungsplanung im vertikal gegliederten Planungssystem.....	16
3.1.2	Die Aufgaben der Flächennutzungsplanung .....	16
<b>3.2</b>	<b>Rechtscharakter und Funktion des Flächennutzungsplanes .....</b>	<b>16</b>
3.2.1	Zweistufigkeit der Bauleitplanung .....	16
3.2.2	Funktionen des Flächennutzungsplanes .....	17
3.2.3	Wirkungen des Flächennutzungsplanes.....	20
<b>3.3</b>	<b>Zeitlicher Planungshorizont .....</b>	<b>20</b>
<b>3.4</b>	<b>Gesetzliche Grundlagen im Baugesetzbuch für die Flächennutzungsplanung</b>	<b>21</b>
3.4.1	Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse .....	21
3.4.2	Wohnbedürfnisse der Bevölkerung .....	21
3.4.3	Soziale und kulturelle Bedürfnisse .....	22
3.4.4	Baukultur, erhaltenswerte Ortsteile .....	22
3.4.5	Denkmalschutz, Orts- und Landschaftsbild.....	22
3.4.6	Kirchen und Religionsgemeinschaften .....	22
3.4.7	Umweltschutz, Naturschutz und Landschaftspflege.....	22
3.4.8	Wirtschaft, Energie, Rohstoffvorkommen .....	23
3.4.9	Verkehr .....	23
3.4.10	Verteidigung und Zivilschutz .....	23
3.4.11	Informelle Planungen .....	23
3.4.12	Hochwasserschutz.....	23
<b>3.5</b>	<b>Umweltprüfung.....</b>	<b>24</b>
3.5.1	Rechtliche Grundlagen .....	24
3.5.2	Ablauf der Umweltprüfung .....	24

---

<b>Begründung</b>	Stand: 31. Januar 2020
<b>3.6 Aufstellungsverfahren .....</b>	<b>25</b>
<b>4. Methodik des Dresdner Flächennutzungsplanes .....</b>	<b>27</b>
<b>4.1 Generelle Herangehensweise .....</b>	<b>27</b>
<b>4.2 Bestandteile des Planwerks .....</b>	<b>28</b>
4.2.1 Hauptplan .....	28
4.2.2 Begründung .....	28
<b>4.3 Darstellungssystematik .....</b>	<b>28</b>
4.3.1 Regelungsinhalt/Darstellungsumfang und Entwicklungsrahmen.....	28
4.3.2 Typen des Planinhalts im Hauptplan.....	31
4.3.3 Grafische Formen der Planinhalte .....	32
<b>4.4 Definition der Darstellungskategorien .....</b>	<b>34</b>
4.4.1 Bauflächen.....	34
4.4.2 Gemeinbedarfsausstattung.....	41
4.4.3 Verkehrsflächen .....	43
4.4.4 Flächen für Ver- und Entsorgung .....	45
4.4.5 Grün- und Freiflächen .....	45
4.4.6 Wasserfläche, Fließgewässer .....	47
4.4.7 Abflussgebiet der Elbe.....	48
4.4.8 Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	48
4.4.9 Flächen für Landwirtschaft und Wald .....	48
4.4.10 Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Vermerke .....	49
<b>5. Übergeordnete Ziele und Planungsvorgaben .....</b>	<b>55</b>
<b>5.1 Leitziele auf Bundesebene .....</b>	<b>55</b>
5.1.1 Leipzig Charta .....	55
5.1.2 Einordnung in das Europäische Raumordnungssystem .....	55
5.1.3 Leitbilder und Handlungsstrategien der Raumentwicklung in Deutschland mit Bedeutung für Dresden .....	56
5.1.4 Nationale Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung.....	57
5.1.5 Nachhaltige Raumentwicklung im Bundesraumordnungsgesetz .....	58
<b>5.2 Vorgaben der Landes- und Regionalplanung .....</b>	<b>58</b>
5.2.1 Allgemeines .....	58
5.2.2 Landesentwicklungsplan .....	58
5.2.3 Regionalplan .....	59
<b>6. Kommunale Ziele der Stadtentwicklung .....</b>	<b>61</b>
<b>6.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK).....</b>	<b>61</b>
<b>6.2 Ziele des neuen Flächennutzungsplanes.....</b>	<b>63</b>
6.2.1 Harmonisierung der Stadtentwicklung in der neuen Dimension des Stadtgebietes.....	63

---

<b>Begründung</b>	Stand: 31. Januar 2020	
6.2.2	Zukunftsfähigkeit durch Einheit von ökonomischer, sozialer und ökologischer Entwicklung .....	63
6.2.3	Erhaltung der Werte der Stadt in Einheit mit der Landschaft .....	64
6.2.4	Vorrang der Innenentwicklung.....	64
6.2.5	Verringern des Flächenverbrauchs .....	64
6.2.6	Nutzung der Brachflächen als Entwicklungspotenziale .....	65
6.2.7	Bauflächenpotenziale und Standortaufwertungen.....	65
6.2.8	Besondere Bedeutung der Innenstadt (vgl. Abschnitt 10.1.1).....	65
6.2.9	Gewährleistung der sozialen und technischen Daseinsvorsorge.....	66
6.2.10	Offensiver Umgang mit dem Klimawandel .....	66
6.2.11	Zunehmende überörtliche Integration im Verdichtungsraum .....	66
<b>6.3</b>	<b>Gender Mainstreaming.....</b>	<b>67</b>
<b>7.</b>	<b>Rahmenbedingungen für den Flächennutzungsplan.....</b>	<b>68</b>
<b>7.1</b>	<b>Regionale Verflechtungen .....</b>	<b>68</b>
7.1.1	Großräumige Einbindung und überregionale Bedeutung Dresdens.....	68
7.1.2	Dresden als Kern eines regionalen Verdichtungsraums .....	68
7.1.3	Naturräumliche Besonderheiten der Siedlungsentwicklung des Verdichtungsraums .....	69
7.1.4	Siedlungsentwicklung außerhalb des naturräumlichen Rahmens der Stadt und des Verdichtungsraumes.....	70
7.1.5	Perspektive der Stadt Dresden im Verdichtungsraum.....	71
7.1.6	Ökologisches Verbundsystem .....	72
<b>7.2</b>	<b>Bevölkerungsentwicklung.....</b>	<b>73</b>
7.2.1	Demografische Entwicklung .....	73
7.2.2	Soziale Entwicklung .....	74
<b>7.3</b>	<b>Wirtschaftliche Entwicklung .....</b>	<b>75</b>
7.3.1	Entwicklung des gewerblichen Standortgefüges .....	75
7.3.2	Inhaltliche Schwerpunkte der Wirtschaftsentwicklung .....	76
<b>7.4</b>	<b>Entwicklung der sozialen Infrastruktur.....</b>	<b>77</b>
7.4.1	Allgemeine Entwicklung der sozialen Infrastruktur, Sport und Freizeit .....	77
7.4.2	Schwerpunkte der sozialen Infrastrukturentwicklung .....	78
<b>7.5</b>	<b>Bauflächenpotenziale - Quantitäten, Qualitäten, stadtstrukturelle Sanierung ..</b>	<b>78</b>
7.5.1	Quantitäten .....	78
7.5.2	Verlust an Qualitäten durch Suburbanisierung, Entdichtung und ungesteuerte Perforierung .....	79
7.5.3	Erfordernis der Sanierung der Stadtstruktur .....	79
7.5.4	Stadterneuerung .....	79
7.5.5	Stadtökonomie .....	80
<b>7.6</b>	<b>Natur und Umwelt.....</b>	<b>80</b>
7.6.1	Klima .....	80

---

<b>Begründung</b>		Stand: 31. Januar 2020
7.6.2	Luftqualität .....	81
7.6.3	Lärmbelastung.....	81
7.6.4	Hochwassergefahr.....	81
7.6.5	Natur und Landschaft.....	82
7.6.6	Bodenschutz und Altlasten.....	83
<b>8.</b>	<b>Ökologische Grundlage des Flächennutzungsplanes – der Landschaftsplan</b> .....	<b>84</b>
<b>8.1</b>	<b>Funktion des Landschaftsplanes</b> .....	<b>84</b>
<b>8.2</b>	<b>Bestandteile des Landschaftsplanes</b> .....	<b>84</b>
<b>8.3</b>	<b>Ziele des Landschaftsplanes</b> .....	<b>84</b>
<b>8.4</b>	<b>Inhalte des Landschaftsplanes</b> .....	<b>85</b>
<b>9.</b>	<b>Planinhalt gesamtstädtisch</b> .....	<b>87</b>
<b>9.1</b>	<b>Wohnen</b> .....	<b>87</b>
9.1.1	Planungsgrundlagen .....	87
9.1.2	Planungsziele .....	87
9.1.3	Planinhalte .....	89
<b>9.2</b>	<b>Arbeiten</b> .....	<b>92</b>
9.2.1	Planungsgrundlagen .....	92
9.2.2	Planungsziele .....	92
9.2.3	Planinhalte .....	94
<b>9.3</b>	<b>Zentren</b> .....	<b>97</b>
9.3.1	Planungsgrundlagen .....	97
9.3.2	Planungsziele .....	97
9.3.3	Planinhalte - Zentrenkonzept .....	99
<b>9.4</b>	<b>Soziale Infrastruktur</b> .....	<b>100</b>
9.4.1	Planungsgrundlagen .....	100
9.4.2	Planungsziele .....	100
9.4.3	Planaussagen .....	101
<b>9.5</b>	<b>Verkehr</b> .....	<b>103</b>
9.5.1	Planungsgrundlagen .....	103
9.5.2	Planungsziele .....	104
9.5.3	Planinhalte .....	106
<b>9.6</b>	<b>Stadttechnik und Abfallentsorgung</b> .....	<b>111</b>
9.6.1	Planungsgrundlagen .....	111
9.6.2	Planungsziele .....	111
9.6.3	Planinhalte .....	112
<b>9.7</b>	<b>Umwelt</b> .....	<b>115</b>
9.7.1	Planungsgrundlagen/Verhältnis zu Fachplanungen/Umweltbericht .....	115
9.7.2	Umweltsituation und Planungsziele .....	115
9.7.3	Planinhalte .....	120

---

<b>Begründung</b>	Stand: 31. Januar 2020
<b>9.8</b>	<b>Grün- und Freiraumstruktur .....</b> <b>127</b>
9.8.1	Planungsgrundlagen ..... 127
9.8.2	Planungsziele ..... 128
9.8.3	Planinhalte ..... 129
<b>9.9</b>	<b>Kulturgüter.....</b> <b>134</b>
9.9.1	Identitätsprägende Raumstrukturen ..... 134
9.9.2	Denkmalschutz ..... 137
9.9.3	Archäologische Fundstellen ..... 138
<b>10.</b>	<b>Begründung der Darstellung konkreter Teilräume .....</b> <b>140</b>
<b>10.1</b>	<b>Stadtbezirk Altstadt.....</b> <b>140</b>
10.1.1	Innenstadt (Altstadt und Innere Neustadt)..... 140
10.1.2	Messering/Ostragehege ..... 146
10.1.3	Historische Friedrichstadt ..... 149
10.1.4	Freiberger Straße/ehemaliger Kohlebahnhof ..... 152
10.1.5	Johannstadt ..... 155
10.1.6	Neue Grünzüge – Weißenitz ..... 157
<b>10.2</b>	<b>Stadtbezirk Neustadt.....</b> <b>158</b>
10.2.1	Innenstadt ..... 158
10.2.2	Ortsteilzentrum Äußere Neustadt ..... 158
10.2.3	Eisenbahnstraße/Erfurter Straße/Neustädter Hafen ..... 160
10.2.4	Stauffenbergallee/Marienallee/Jägerpark ..... 162
10.2.5	Stauffenbergallee West ..... 165
10.2.6	Tannenstraße/Obere Neustadt ..... 167
10.2.7	Industriegelände, Stauffenbergallee/Königsbrücker Straße/Magazinstraße ... 168
10.2.8	Prießnitz (Unterlauf) ..... 170
10.2.9	Neue Grünzüge – Bahnflächen im nordwestlichen Stadtgebiet ..... 171
<b>10.3</b>	<b>Stadtbezirk Pieschen .....</b> <b>172</b>
10.3.1	Ortsteilzentrum Leipziger Straße/Oschatzer Straße ..... 172
10.3.2	Kaditz – Kötzschenbroder Straße/Spitzhausstraße ..... 174
10.3.3	Kaditz - westlich Spitzhausstraße ..... 176
10.3.4	Alttrachau/Leipziger Straße ..... 177
10.3.5	Pieschen – Heidestraße ..... 178
10.3.6	Pieschen – ehemalige Bahnflächen Harkortstraße ..... 180
10.3.7	Pieschen - ehemalige Bahnflächen Gehestraße/Erfurter Straße ..... 181
10.3.8	Neue Grünzüge – ehemaliges Anschlussgleis Kaditz/Übigau ..... 183
10.3.9	Stadterweiterung Kaditz/Mickten ..... 184
<b>10.4</b>	<b>Stadtbezirk Klotzsche .....</b> <b>186</b>
10.4.1	Klotzsche – Dörrnichtweg ..... 186
10.4.2	Hellerau – Airportpark Rähnitz ..... 187
10.4.3	Klotzsche – südliches Flughafenumfeld ..... 188

---

Begründung	Stand: 31. Januar 2020
10.4.4 Klotzsche – Grenzstraße .....	189
10.4.5 Klotzsche – Zum Kraftwerk/Zur Wetterwarte .....	189
10.4.6 Klotzsche – Zum Windkanal .....	191
10.4.7 Klotzsche – Ortsteilzentrum Königsbrücker Landstraße/Karl-Marx-Straße ....	192
10.4.8 Klotzsche – Grünsystem und Grünzüge im Siedlungsbereich .....	194
10.4.9 Klotzsche – Heller/Hellerberge .....	195
10.4.10 Wilschdorf – Leeraue .....	197
10.4.11 Klotzsche – Am Finkenstein .....	198
10.4.12 Grenzstraße – An der Nordsiedlung.....	199
<b>10.5 Ortschaft Langebrück .....</b>	<b>200</b>
10.5.1 Langebrück – Dresdner Straße/Klotzscher Straße .....	200
<b>10.6 Ortschaft Schönborn .....</b>	<b>202</b>
10.6.1 Schönborn – Dorfkern .....	202
10.6.2 Schönborn – Landschaftsraum.....	203
<b>10.7 Ortschaft Weixdorf.....</b>	<b>204</b>
10.7.1 Gomlitz/Lausa – Radeburger Landstraße.....	204
10.7.2 Lausa – Am Promigberg.....	205
10.7.3 Weixdorf – Gewerbegebächenpotenziale nordöstlich des Flughafengeländes ...	207
10.7.4 Lausa – Radeberger Weg/Nord und Bergsiedlung.....	209
10.7.5 Marsdorf – Dorfkern und umgebender Landschaftsraum.....	210
10.7.6 Lausa - Altfriedersdorf.....	211
<b>10.8 Stadtbezirk Loschwitz .....</b>	<b>212</b>
10.8.1 Bühlau/Rochwitz .....	212
10.8.2 Wohnnahes Zentrum Bühlau .....	214
10.8.3 Ortsteilzentrum Körnerplatz/Schillerplatz .....	216
10.8.4 Schießanlage Langebrücker Straße .....	217
10.8.5 Kiesvorkommen bei Söbrigen.....	218
<b>10.9 Ortschaft Schönfeld-Weißenberg .....</b>	<b>220</b>
10.9.1 Pappritz – Planungsgebiet Turmstraße II .....	220
10.9.2 Pappritz – Mieschenhang .....	221
10.9.3 Schönfeld – Plangebiet Cunnersdorfer Straße .....	222
10.9.4 Schönfeld – Plangebiet Nord-West, 3. Bauabschnitt .....	223
10.9.5 Eschdorf, Spiegelweg/Ortsabrandung Nordost .....	224
10.9.6 Malschendorf, Am Spritzenberg .....	226
10.9.7 Weißenberg – Bautzner Landstraße/Hutberg .....	227
10.9.8 Helfenberg – ehemalige landwirtschaftliche Anlagen .....	228
10.9.9 Schönfeld – Am Sägewerk, ehemalige landwirtschaftliche Anlagen .....	229
10.9.10 Rossendorf – Gewerblich-wissenschaftlicher Komplex .....	229
10.9.11 Schönfeld-Weißenberg gesamt – geringfügige Bauflächenergänzungen .....	232
10.9.12 Flächen für Wald – Waldmehrung .....	234

---

<b>Begründung</b>	Stand: 31. Januar 2020
<b>10.10</b>	<b>Stadtbezirk Blasewitz .....</b> <b>235</b>
10.10.1	Seidnitz/Tolkewitz – Weesensteiner/Kipsdorfer Straße..... 235
10.10.2	Strehlen/Reick – Wissenschaftsstandort Dresden Ost nördlich der Eisenbahntrasse ..... 236
10.10.3	Seidnitz – Altenberger/Marienberger Straße ..... 238
<b>10.11</b>	<b>Stadtbezirk Leuben.....</b> <b>240</b>
10.11.1	Leuben/Meußlitz, Struppener Straße ..... 240
10.11.2	Leuben/Niedersedlitz – Sachsenwerkstraße/Straße des 17. Juni..... 241
10.11.3	Leuben/Großzsachwitz – Siemensstraße/Pirnaer Landstraße, Industriearal VEM-Sachsenwerk..... 242
<b>10.12</b>	<b>Stadtbezirk Prohlis .....</b> <b>244</b>
10.12.1	Gewerbegebiet Reick/Niedersedlitz ..... 244
10.12.2	Niedersedlitz – Bereich zwischen Dohnaer und Niedersedlitzer Straße ..... 246
10.12.3	Reick - zwischen Lohrmann- und Otto-Mohr-Straße ..... 247
10.12.4	Strehlen – Wohngebiet Am Koitschgraben..... 248
10.12.5	Strehlen – Wissenschaftsstandort Dresden-Ost (südlich der Bahnstrecke) und neue Grünzüge ..... 250
10.12.6	Mockritz/Leubnitz-Neuostra – Wohnbebauung Zschertnitzer Straße ..... 253
10.12.7	Leubnitz-Neuostra – Wohnbebauung Am Pfaffenberg ..... 254
10.12.8	Prohlis/Nickern - Gewerbegebiet Hauboldstraße..... 256
10.12.9	Lockwitz – Gewerbegebiet Am Viertelacker und ehemalige Fruchtsaftkelterei ..... 257
10.12.10	Landschaftsraum Lockwitz/Luga ..... 258
<b>10.13</b>	<b>Stadtbezirk Plauen .....</b> <b>261</b>
10.13.1	Ortsteilzentrum Plauen ..... 261
10.13.2	Verdichtungsbereich City Süd ..... 262
10.13.3	Hochschulcampus TU Dresden und Südpark ..... 265
10.13.4	Wohnbauflächenpotenzial Boderitzer Straße..... 267
10.13.5	Coschütz/Gittersee..... 268
<b>10.14</b>	<b>Stadtbezirk Cotta.....</b> <b>270</b>
10.14.1	Ortsteilzentrum Kesselsdorfer Straße ..... 270
10.14.2	Großwohnsiedlung Gorbitz ..... 272
10.14.3	Cotta/Leutewitz – Wohnnahes Zentrum Warthaer Straße bis Steinbacher Straße ..... 275
10.14.4	Briesnitz – Am Lehmberg ..... 278
10.14.5	Weitere kleinere Wohnbauflächenpotenziale im Stadtbezirk Cotta ..... 279
10.14.6	Neue Grünzüge – Weißenitz ..... 280
<b>10.15</b>	<b>Ortschaft Altfranken.....</b> <b>283</b>
10.15.1	Bereich Altfranken..... 283
<b>10.16</b>	<b>Ortschaft Cossebaude.....</b> <b>285</b>
10.16.1	Cossebaude – ehemaliges Betonwerk und Ziegeleiweg/Deponie Leuteritz.... 285

---

<b>Begründung</b>	Stand: 31. Januar 2020
10.16.2    Obergohlis/Niedergohlis .....	287
10.16.3    Cossebaude – Am Osterberg/Schwarzer Weg .....	290
<b>10.17    Ortschaft Gompitz .....</b>	<b>291</b>
10.17.1    Dörfliche Ortslagen .....	291
10.17.2    Gompitz – Altnossener Straße .....	292
10.17.3    Ockerwitz – Stadtblick.....	294
<b>10.18    Ortschaft Mobschatz .....</b>	<b>296</b>
10.18.1    Gewerbegebiet Merbitz .....	296
10.18.2    Ortsteil Podemus.....	297
10.18.3    Mobschatz, Bereich Kirchenweg.....	299
<b>10.19    Ortschaft Oberwartha .....</b>	<b>300</b>
10.19.1    Oberwartha .....	300
<b>11. Anhang .....</b>	<b>302</b>
<b>11.1    Flächenbilanzen .....</b>	<b>302</b>
Gesamtflächen der Nutzungsgruppen im Vergleich .....	302
Prozentuale Verteilung der Nutzungsgruppen .....	302
Tabellarische Flächenbilanz.....	303
<b>11.2    Beipläne .....</b>	<b>304</b>
<b>11.3    Umweltbericht zum Flächennutzungsplan Dresden .....</b>	<b>304</b>

## 1. Einleitung

Mit dem neuen Flächennutzungsplan gibt sich die Landeshauptstadt Dresden ein zeitgemäßes und umfassendes strategisches Dokument, auf dessen Grundlage die Entwicklung der um die neuen Ortschaften erweiterten Stadt für die nächsten Jahre unter den Herausforderungen der Zeit eine solide Perspektive erhält.

Dresden hat sich in den letzten Jahren zu einem Hoffnungsträger für die Region, den Freistaat Sachsen und die neuen Bundesländer entwickelt. Die Profilierung als Standort von Hochtechnologieunternehmen, der Aufschwung als beliebtes Reiseziel, eine positive Bevölkerungsentwicklung und rege Bautätigkeit in der Innenstadt sind deutliche Merkmale einer gesunden und aufstrebenden Großstadt. Das zeigt, dass Dresden mit den Wirkungen der Globalisierung, der verschärften Standortkonkurrenz, dem demografischen Wandel und den Klimaveränderungen die aktuellen Herausforderungen für die Stadtentwicklung aufgegriffen und einen positiven Umgang gefunden hat.

Wirtschaftlicher Umbruch mit Beginn der 1990er Jahre und allgemeine Stagnation der Bevölkerungsentwicklung in der Region hatten die Stadt vor eine Zerreißprobe gestellt. Die aus der Euphorie der Nachwendezzeit herrührende bauliche Flächenexpansion der Stadt drohte ihre strukturelle Verankerung zu verlieren, weil sie einherging mit massenhaftem Leerstand und ausgedehnten Brachen im Innern der Stadt. Mit dem ersten Integrierten Stadtentwicklungskonzept (INSEK) von 2002 hat die Stadt Dresden folgerichtig eine Umorientierung der Stadtentwicklung zur verstärkten Innenentwicklung eingeleitet. Mit dem INSEK „Zukunft Dresden 2025+“, das vom Stadtrat im Jahr 2016 beschlossen und 2018 fortgeschrieben wurde, wird dieser Weg konsequent weitergegangen. Der neue Flächennutzungsplan setzt diesen Prozess erstmals konkret in ein flächendeckendes Planwerk um.

Erste Erfolge dieser Strategie zeigen sich am eindrucksvollsten bereits in der Dresdner Innenstadt. Nach einer langen Phase des Abwartens und der Zögerlichkeit der Investoren ist die Stadt gegenwärtig dabei, zügig die Spätfolgen der Kriegszerstörung in ihren Kernbereichen zu überwinden und sich eine lebendige Innenstadt, ihre über lange Zeit schmerzlich vermisste Mitte wieder zu geben. Es ist bezeichnend für den Charakter der Stadt, dass der Wiederaufbau der Frauenkirche, die Dresdens Geschichte und Hochkultur wie die Zerstörung gleichermaßen symbolisiert, dafür den spürbarsten Entwicklungsschub brachte. Nach der anfänglichen Schwerpunktsetzung der Investitionen in zentralörtliche Einrichtungen mit Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben steht nunmehr der Wohnungsbau im Mittelpunkt des Baugeschehens. Damit wird ein weiterer Schritt zur Wiederbelebung der Innenstadt getan.

Die Stadt Dresden schöpft ihre Anziehungskraft wie kaum eine andere Stadt aus ihrer Sensibilität für ihre glanzvolle Geschichte und deren kunst- und bauhistorische Zeugnisse, für ihre kulturellen Traditionen, für ihre Harmonie mit den malerischen landschaftlichen Gegebenheiten. Lebensqualität und Lebenskultur im einzigartigen städtischen Umfeld sind Trümpfe, die nicht nur Touristinnen und Touristen ins Schwärmen bringen. Dresden ist lebenswert für die kultur- und naturbewussten Einheimischen wie für die Zugereisten, die hier ihre alltäglichen Lebensansprüche qualitätvoll verwirklicht sehen. Tourismus, stabile Wohnbevölkerung und Hochtechnologieansiedlungen stützen sich alle auf denselben Hintergrund: eine funktionstüchtige, harmonische, intelligente, kulturvolle und lebenswerte Stadt.

---

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

In einer Großstadt wie Dresden vollzieht sich das alltägliche Leben in seiner ganzen Vielfalt und Komplexität auf engstem Raum. Der neue Flächennutzungsplan hat diesen Raumbezug des praktischen Lebens im Alltag zum Gegenstand. Nutzungen bedingen sich hier, begünstigen einander oder reiben sich, manche schließen sich aus. Eigentümerinteressen auf den Flächen, örtliche Interessen in den Stadtteilen und Ortschaften, Fachanliegen von Behörden, das Gemeinwohl der Stadt als Ganzes und Vorgaben aus regionalplanerischer und landesplanerischer Sicht stehen sich gegenüber und durchdringen sich. Der Flächennutzungsplan hat alle diese Flächenansprüche unter den geltenden rechtlichen Rahmenbedingungen abzuwägen, auszugleichen, zu koordinieren und zu harmonisieren. Er hat zu sichern, dass die Stadt in allen ihren Aspekten möglichst reibungslos funktioniert, sie ihre besonderen Werte bewahrt und zugleich nutzt und dabei eine hohe Lebensqualität gewährleistet.

Dieser alltägliche Lebensprozess in der Großstadt ist zugleich ein fortwährender Entwicklungsprozess. Dabei verändern sich Flächenansprüche, verschieben sich Wertigkeiten, entstehen neue Konflikte und Möglichkeiten. Der hohe Anspruch des Flächennutzungsplanes besteht darin, auf die sich verändernden Rahmenbedingungen für die Entwicklung der Stadt vorausschauend zu reagieren, heranreifende Konflikte im Vorfeld zu entschärfen und die sich mit der Entwicklung bietenden Chancen für die Stadt zu nutzen. Das setzt voraus, dass der Flächennutzungsplan treffsicher und weitsichtig die neuen Herausforderungen der Entwicklung erfasst und deren planerische Konsequenzen in ihren Grundzügen bis auf konkrete Flächendarstellungen herunterbricht. Dabei sind Stabilität und Verlässlichkeit für die Lebensabläufe, Bewahrung von Traditionen und Werten von gleicher Wichtigkeit wie fortwährende Veränderung und zukunftsweisende Dynamik.

Die Stärkung der Wirtschaftskraft als wesentliche Grundlage für alle Aspekte der städtischen Daseinsvorsorge ist für den Flächennutzungsplan ein Kernthema. Damit die Landeshauptstadt Dresden auch zukünftig erfolgreich am internationalen Standortwettbewerb teilnehmen und so die Wirtschaftskraft stärken kann, sind ausreichende Flächenangebote in qualitativer wie in quantitativer Hinsicht im Flächennutzungsplan nachzuweisen. Dabei wird die nur bedingt prognostizierbare Entwicklung der Flächennachfrage flexible Anpassungen an Investitionsbedürfnisse erfordern, gegebenfalls auch vor Erreichen des Planungszeitraums.

In den Mittelpunkt seiner weitreichenden Zielstellungen rückt der neue Flächennutzungsplan die Wiederherstellung, den Erhalt und die Stärkung des Wesens der Stadt – funktionelle und bauliche Dichte, Vielfalt und Lebendigkeit in ihrem Innern, gleichzeitig Sicherung und Ausbau der ökologischen Funktionen. Die Wiederentdeckung dieser großstädtischen Werte durch Investoren und Betreiber, beginnend mit der Innenstadt, ist eine aktuelle Entwicklungstendenz, die vom neuen Flächennutzungsplan planerisch unterstützt und mit einer grünen Strukturierung aufgewertet wird. Die ungeordnete bauliche Flächenexpansion der Stadt in das landschaftliche Umfeld ist dagegen nicht mehr zeitgemäß. Die Inanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungszwecke muss –gemäß dem Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden nach § 1a Baugesetzbuch- auf konkret begründete Flächenerfordernisse beschränkt werden und in enger Abstimmung mit Regionalplanung und Nachbargemeinden diejenigen Entwicklungen ermöglichen, die der Landeshauptstadt Dresden ansonsten vorerthalten blieben. Die Zukunftsfähigkeit der Landeshauptstadt Dresden verlangt von allen am Planungsprozess und dessen Umsetzung Beteiligten ein koordiniertes, am Gemeinwohl und einer fundierten Perspektive der Stadt orientiertes Denken und Handeln.

## 2. Begründung für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes

### 2.1 Bisherige Flächennutzungsplanungen

Die weltweit anerkannten Qualitäten Dresdens beruhen vor allem auf der über Jahrhunderte bewahrten Kontinuität der Stadtentwicklung mit einem hohen Anspruch an Stadtplanung und –gestaltung und dem Bemühen um deren Umsetzung.

Auf der Grundlage eines fortschrittlichen Bauplanungs- und Bauordnungsrechts, dem Generalbauplan von 1862 und dem Gesamtbauplan von 1901, die für Deutschland führend waren, erfolgte die Umgestaltung Dresdens von der kurfürstlichen Residenz zur modernen Industrie-, Verwaltungs- und Kulturstadt des 19. Jahrhunderts.

Einen starken Einschnitt in die kontinuierliche städtebauliche Entwicklung brachte die Zerstörung Dresdens im Zweiten Weltkrieg. Unmittelbar nach Kriegsende begannen die Arbeiten am neuen Generalbebauungsplan, so dass bereits am 5. Januar 1946 der erste große Dresdner Aufbauplan verabschiedet wurde und Dresden als erste der im Zweiten Weltkrieg zerstörten Städte eine klare Konzeption für den Wiederaufbau und die weitere Entwicklung besaß. 1967 beschloss die Stadtverordnetenversammlung den Generalbebauungsplan der Stadt, in dem die Grundsätze für die städtebauliche und architektonische Gestaltung ausgearbeitet waren. 1982 erfolgte der Übergang zum verstärkten innerstädtischen Bauen. Auf der Basis der "Anordnung über die Generalbebauungsplanung für Städte" des Ministerrats der DDR von 1988 wurde für die langfristige Entwicklung der Stadt Dresden eine Konzeption erarbeitet. Die gerade begonnene Diskussion zu diesem Generalbebauungsplan-Entwurf wurde durch die Ereignisse der politischen Wende 1989 abgebrochen.

1990 stand die Stadtplanung vor der Aufgabe, eine gesamtstädtische Planungsgrundlage zu erarbeiten, die einerseits den neuen politischen und wirtschaftlichen Bedingungen mit ihrem Drängen nach Bauflächenentwicklung Rechnung trug und andererseits eine Gesundung der Stadtstruktur und eine Bewahrung der für Dresden charakteristischen Einheit von Stadt und Landschaft verfolgte.

Als Handlungsgrundlage beschloss der Stadtrat am 20. September 1990 die Fortgeltung des Generalbebauungsplan-Entwurfs von 1989 als Flächennutzungsplan und fasste gleichzeitig den Beschluss zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes. Dieser Flächennutzungsplan wurde in zwei Stufen erarbeitet, wobei die wesentlichen planerischen Grundzüge im Rahmenkonzept für die Stadtentwicklung (SERK) dargelegt und am 27. Mai 1993 vom Stadtrat beschlossen wurden.

Der Flächennutzungsplan (Teilflächennutzungsplan in den Stadtgrenzen vom 31.12.1996) erlangte am 10. Dezember 1998 seine Wirksamkeit und ist seither mittels rechtskräftiger Änderungen und Berichtigungen für eng begrenzte Teilgebiete fortgeschrieben worden.

Geänderte Rahmenbedingungen (Eingemeindungen, neue Bevölkerungsprognosen, Überangebot an Bauflächen und Leerstände in allen Nutzungskategorien) führten am 15. April 1999 zum Stadtratsbeschluss über die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes.

Für die eingemeindeten Ortschaften ohne rechtswirksame eigene Flächennutzungspläne wurde ein Ergänzungsverfahren zum Flächennutzungsplan durchgeführt, das zur Flächennutzungsplan-Ergänzung mit Rechtswirksamkeit am 3. April 2003 führte. Seither liegt für das gesamte Stadtgebiet in den Grenzen vom 1. Januar 1999 ein aus Einzelplänen zusammengesetzter Flächennutzungsplan vor.

---

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

Wichtige inhaltliche Vorarbeiten für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes waren die Erarbeitung eines Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK), das am 7. Februar 2002 vom Stadtrat als Arbeitsgrundlage beschlossen wurde sowie das vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau am 15. Juni 2005 beschlossene Räumliche Leitbild des Dresdner Stadtumbaus mit den raumrelevanten Leitlinien als Basis für die Erarbeitung des neuen Flächennutzungsplanes.

### **2.2 Erfordernis der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes**

Grundsätzlich ist die Erarbeitung eines Flächennutzungsplanes für jede Gemeinde geboten (§ 1 Abs. 1 und 2 Baugesetzbuch, BauGB). Nur mit dem Flächennutzungsplan kann die Gemeinde für ihr gesamtes Hoheitsgebiet langfristig ihre planerischen Entwicklungsvorstellungen für ihr eigenes Handeln verlässlich regeln sowie außenwirksam darstellen und vermitteln. Auch durch die Zweistufigkeit der Bauleitplanung ergibt sich die Notwendigkeit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes, da nur so gewährleistet werden kann, dass Bebauungspläne mit rechtssicheren Festsetzungen entwickelt werden.

Nach § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne von der Gemeinde aufzustellen, soweit und sobald sie erforderlich sind. Das Erfordernis für eine Neuaufstellung des Dresdner Flächennutzungsplanes hat verschiedene Gründe, die im Folgenden benannt werden.

#### **2.2.1 Gebietsreform und planerische Folgen**

Durch die Eingemeindungen in den 1990er Jahren besitzt Dresden keinen einheitlichen Gesamtplan, sondern ein aus insgesamt sechs Einzelplänen zusammengesetztes Planwerk, unter Einbeziehung der gemäß § 204 Abs. 2 BauGB fortgeltenden Flächennutzungspläne. Die Maßgabe des § 5 Abs. 1 BauGB, wonach der Flächennutzungsplan als gesamtstädtische Planung für das ganze Gemeindegebiet aufzustellen ist, führt gleichwohl zum Erfordernis der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes für Dresden.

#### **2.2.2 Städtebauliche Ordnung und Entwicklung**

Die einzelnen Flächennutzungspläne in Dresden basieren auf unterschiedlichen Systematiken, fachlichen Grundlagen und Prognosen. Die Darstellungen in den gültigen Plänen spiegeln die Realität unzureichend wider, da die fortgeltenden Flächennutzungspläne ohne Berücksichtigung der zwischenzeitlichen Gemeindegebietsveränderung aufgestellt worden waren. Da die Gemeinde in der Verantwortung für die Aufstellung von Bauleitplänen zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung steht (§ 2 Abs. 1 BauGB), leitet sich hieraus automatisch das Erfordernis einer Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ab.

#### **2.2.3 Aktualität des Flächennutzungsplanes**

Der Flächennutzungsplan muss aktuell sein. Die dem Flächennutzungsplan zu Grunde liegenden Annahmen über die Bedürfnisse der Gemeinde, die einzelne Flächenansprüche erzeugen, müssen für das gesamte Gemeindegebiet und für einen überschaubaren Zeitraum gültig sein. Dem genügen die einzelnen vorhandenen Pläne nicht mehr, sodass auch durch den Zeitablauf die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes unabweisbar geboten ist.

#### **2.2.4 Übergeordnete Einflussfaktoren**

Neue inhaltliche Rahmenbedingungen wie demografischer Wandel, globale Wirtschaft, Klimawandel oder Stadtökonomie tragen eine Reihe von Konflikten und Potenzialen in sich, die aus gesamtstädtischer Sicht als Grundlagen für stadtplanerische Lösungsansätze neu betrachtet werden müssen (siehe auch Kapitel 7, Rahmenbedingungen).

---

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

### 2.3 Ausnehmung von Einzelflächen aus dem Flächennutzungsplan

#### 2.3.1 Ausnehmung im Zuge der Beschlussfassung durch den Stadtrat

##### 2.3.1.1 Anlass für die Ausnehmung

Nach § 5 Abs. 1 Satz 2 BauGB können einzelne Flächen und sonstige Darstellungen aus dem Flächennutzungsplan ausgenommen werden, für die eine Darstellung zu einem späteren Zeitpunkt vorgenommen werden soll. Der Zweck dieser Vorschrift besteht darin, Verzögerungen im gesamten Aufstellungsverfahren des Flächennutzungsplanes zu vermeiden, die beim Auftreten spezifischer Hemmnisse für die Darstellung einzelner Flächen drohen könnten. Diese Situation liegt aktuell im Bereich der Ortschaft Schönfeld-Weißen vor. Zum Zeitpunkt der Beschlussfassung des Stadtrates über den Flächennutzungsplan war bei der Landesdirektion Sachsen als Rechtsaufsichtsbehörde ein Streitschlichtungsverfahren zu dem von der Ortschaft Schönfeld-Weißen geltend gemachten Erfüllungsanspruch aus der Eingliederungsvereinbarung vom 2./4. September 1998 sowie aus dem vor dem Verwaltungsgericht Dresden am 11. Juli 2007 geschlossenen Vergleich zur Umsetzung der vor Eingliederung begonnenen Vorhaben der Bauleitplanung anhängig. Mittels eines Begleitbeschlusses zum Stadtratsbeschluss über den Flächennutzungsplan wurden die im Streitschlichtungsverfahren gegenständlichen Flächen aus dem Flächennutzungsplan zunächst ausgenommen, da ein Abschluss dieses Streitschlichtungsverfahrens nicht kurzfristig zu erwarten war und dem Ergebnis auch nicht durch bestimmte Darstellungen im Flächennutzungsplan vorgegriffen werden sollte.

##### 2.3.1.2 Umfang der Ausnehmungsflächen

Grundlage für die Bestimmung der auszunehmenden Flächen bildet die Aufstellung der von der Ortschaft Schönfeld-Weißen beauftragten Anwaltskanzlei vom 19. März 2019. Darin sind Einzelflächen zur Klärung im Streitschlichtungsverfahren benannt. Folgende 19 Flächen sind als Gegenstand der Streitschlichtung durch Beschlussfassung aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ausgenommen:

- Borsberg 1.2, Meixweg (0,5 ha)
- Borsberg 1.3, Hochlandstr., Meixweg (0,3 ha)
- Borsberg 1.4 und 1.5, Eigenheimsiedlung Borsbergblick/Hörnchenweg (1,2 ha)
- Eschdorf 4.10 nordöstlich vom Spiegelweg (1,7 ha)
- Malschendorf 7.2 Zur Sandgrube (1,3 ha)
- Malschendorf 7.3, Malschendorf Nordost, Schönfelder Straße (0,6 ha)
- Reitzendorf 9.5, Südwest Meixstr. (8,6 ha)
- Rockau 10.7, Rockauer Ring/An der Kucksche (0,6 ha)
- Rossendorf 11.2, Radeberger Str. (3,1 ha)
- Schullwitz 13.2, südlich des Radweges bis Weißeniger Str. (4,1 ha)
- Weißen 14.1, Hermann-Löns-Str. (0,5 ha)
- Weißen 14.4, Südwest, Bahnhofstr. (1,0 ha)
- Weißen 14.7, Bergstr./Am Hermsberg (3,3 ha)
- Weißen 14.9, Waldrandsiedlung Forststr. 44a (0,1 ha)
- Weißen, Forststr. (1,5 ha)
- Weißen, Ullersdorfer Landstraße (4,1 ha)
- Weißen, Heinrich-Lange-Str. (1,8 ha)
- Schullwitz Am Pfeiferberg (0,6 ha)

---

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

- Cunnersdorf, Alter Eichbuscher Weg (1,2 ha)

### 2.3.1.3 Räumliche Verteilung und Nutzungsstruktur

Alle von der Darstellung ausgenommenen Flächen liegen im Bereich der Ortschaft Schönenfeld-Weißig und sind über mehrere Gemarkungen verteilt. Bei fünf Flächen (Malschendorf Nordost, Weißig 14.1, 14.9, Forstrstr., Ullersdorfer Landstr.) mit insgesamt 6,8 ha Größe handelt es sich um überwiegend bebaute Siedlungsflächen, bei denen sich die Forderung auf eine angemessene Darstellung zur besseren Nutzbarkeit der vorhandenen Siedlungsgrundstücke richtet. Die übrigen 14 Flächen sind mögliche Siedlungserweiterungsflächen bestehender Ortsteile, teilweise landwirtschaftlich, teilweise als Privatgärten genutzt.

### 2.3.1.4 Bedeutung der Ausnahmungen für die Gesamtkonzeption des Flächennutzungsplanes

Nutzungen von gesamtstädtischer Bedeutung sind in keinem Fall betroffen. Entsprechend den Zielstellungen der Ortschaft ist für den Großteil der Flächen eine bauliche Ortsabrundung entsprechend der jeweils angrenzenden Siedlungsstruktur vorgesehen. Der ländliche Charakter der jeweiligen Ortsteile ist dabei zu bewahren. Durch die über das Gebiet der Ortschaft verteilte Lage der Flächen und die gegebene Zuordnung zu bestehenden Ortsteilen wird eine Zersiedelung des Freiraums vermieden; die städtebaulichen Grundzüge des Flächennutzungsplanes bleiben vollständig gewahrt.

#### 2.3.1.4.1 Flächenbilanz

Von den Ausnahmungen sind insgesamt 36 ha und damit 0,1 % der Fläche der Landeshauptstadt Dresden bzw. 0,9 % der Fläche der Ortschaft Schönenfeld-Weißig betroffen. Die Flächengröße reicht von 0,1 bis 8,6 ha und beträgt im Durchschnitt (Median) 1,2 ha.

#### 2.3.1.4.2 Auswirkung auf die Planungskonzeption

Wegen des sowohl auf Ebene der Ortschaft und insbesondere in gesamtstädtischer Perspektive sehr geringen Umfangs der Ausnahmungen ist keine Auswirkung auf die gesamtstädtische Planungskonzeption gegeben.

#### 2.3.1.5 Weitere stadtplanerische Behandlung der ausgenommenen Flächen

Die ausgenommenen Flächen sind als Bereiche ohne rechtsgültige Aussage der vorbereitenden Bauleitplanung zu behandeln; In diesen Bereichen gibt es, wie auch im übrigen Stadtgebiet, keine Fortgeltung der bisherigen Flächennutzungsplan-Ergänzung. Unverzüglich nach Abschluss des Rechtsstreits über die Eingliederungsvereinbarung ist für alle ausgenommenen Flächen ein Verfahren zur Ergänzung des Flächennutzungsplanes mit den jeweiligen im Rechtsstreit festgestellten Planungszielen durchzuführen, erforderlichenfalls mit gleichzeitiger Aufstellung von Bebauungsplänen in Form von Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB.

## 2.3.2 Ausnahmungen im Zuge des Genehmigungsverfahrens

### 2.3.2.1 Anlass für die Ausnahme

Mit Bescheid vom 3. Dezember 2019 hat die Landesdirektion Sachsen den Flächennutzungsplan genehmigt. Als Bestandteil des Genehmigungsbescheids wurde die Genehmigung für räumliche und sachliche Teile versagt. Damit entfallen in den nachfolgend benannten Bereichen die Darstellungen des Flächennutzungsplanes in seiner am 6. Juni 2019 beschlossenen Fassung.

---

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

### 2.3.2.2 Umfang der Ausnehmungsflächen

Die Versagung der Genehmigung für räumliche Teile umfasst die Überschneidungsflächen von Waldflächen nach § 2 des Sächsischen Waldgesetzes mit geplanten Bauflächen (Nummerierung gemäß Liste der Prüfflächen im Umweltbericht) und betrifft folgende Bereiche:

- Stadtbezirk Neustadt, nördlich Stauffenbergallee (BauflächeNr. 03\_n, 0,6 ha)
- Stadtbezirk Klotzsche, Karl-Marx-/Karl-Gjellerup-Straße (Baufläche Nr. 17\_n, 0,3 ha)
- Stadtbezirk Neustadt, Jägerpark, Radeberger Straße (Baufläche Nr. 63a, 3,0 ha)
- Ortschaft Schöpfeld-Weißenberg, Rossendorf, „Helmholtz-Zentrum-Dresden-Rossendorf“ (HZDR), Ernest-Rutherford-Straße (Baufläche Nr. 71a\_n, 3,0 ha)
- Ortschaft Schöpfeld-Weißenberg, Rossendorf, „Helmholtz-Zentrum-Dresden-Rossendorf“ (HZDR), (Baufläche Nr. 71c\_n, 0,3 ha)
- Ortschaft Schöpfeld-Weißenberg, Rossendorf, „Helmholtz-Zentrum-Dresden-Rossendorf“ (HZDR), Otto-Hahn-Straße (Baufläche Nr. 71d\_n, 3,4 ha)
- Stadtbezirk Neustadt, Jägerpark, Stauffenbergallee, Radeberger Straße (Baufläche Nr. SPA 025, 0,7 ha)
- Stadtbezirk Prohlis, Reicker Straße, Rudolf-Bergander-Ring (Baufläche SPA 128\_n, 1,0 ha)

Die Versagung der Genehmigung für sachliche Teile umfasst folgende Bauflächen:

- Ortschaft Altfranken, Wohnbaufläche mit geringer Wohndichte Schlosspark Altfranken (2,8 ha)
- Stadtbezirk Leuben, Wohnbaufläche mit geringer Wohndichte in Zschieren, westlich Zschierener Straße (1,0 ha)
- Stadtbezirk Leuben, gewerbliche Baufläche Großluga, südlich der Bosewitzer Straße (0,7 ha)

### 2.3.3 Weiteres Verfahren für die Ausnehmungsflächen

Die aufgrund der Versagung der Genehmigung entstandenen Ausnehmungsflächen sind rechtlich so zu behandeln wie die nach § 5 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der Darstellung ausgenommenen Flächen (vgl. Abschnitt 2.3.1.1), sie bedürfen somit der Darstellung zu einem späteren Zeitpunkt. Die Ausnehmungsflächen können bei Vorliegen eines Planungsanlasses nach § 1 Abs. 3 BauGB mittels eines Ergänzungsverfahrens nach § 1 Abs. 8 BauGB in den gleichen Verfahrensschritten, die auch für die Planaufstellung gelten, eine Darstellung erhalten. Solange kein Erfordernis zur Planergänzung besteht, werden die ausgenommenen Flächen als Bereiche ohne rechtsgültige Aussage der vorbereitenden Bauleitplanung zu behandeln sein.

### **3. Gesetzliche Grundlagen der Planung**

#### **3.1 Bedeutung der Flächennutzungsplanung**

##### **3.1.1 Die Flächennutzungsplanung im vertikal gegliederten Planungssystem**

Die räumliche Gesamtplanung wird in der Bundesrepublik Deutschland durch die Raumordnung, Landes- und Regionalplanung auf der überörtlichen sowie die Bauleitplanung auf der örtlichen Ebene gewährleistet. Diese Planungen stehen in einem vertikalen Ableitungszusammenhang, in den sich auch die Flächennutzungsplanung als vorbereitende Bauleitplanung für jede Gemeinde einfügt.

Entsprechend dem in § 1 Abs. 3 Raumordnungsgesetz verankerten Gegenstromprinzip haben sich örtliche und überörtliche Planungen aufeinander abzustimmen. Für die Flächennutzungsplanung ist die in § 1 Abs. 4 BauGB geregelte Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung von besonderer Bedeutung, weil sich hieraus ein unbedingter Zwang zur Einarbeitung der Inhalte in den Flächennutzungsplan ergibt, der allenfalls einer räumlichen und inhaltlichen Konkretisierung unterzogen werden kann. Umgekehrt ergibt sich für die übergeordneten Planungsebenen die Pflicht zur Anpassung ihrer Pläne an den Flächennutzungsplan, soweit sie innerhalb des Aufstellungsverfahrens diesem nicht widersprochen haben (§ 7 BauGB).

##### **3.1.2 Die Aufgaben der Flächennutzungsplanung**

Zu der Aufgabe der Umsetzung der übergeordneten Planungen hat der Flächennutzungsplan die Aufgabe der Vorbereitung und Leitung der nachfolgenden Planungen. Der Flächennutzungsplan soll für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darstellen (§ 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist der vorbereitende Bauleitplan, der die Bodennutzungskonzeption für das gesamte Gemeindegebiet darstellt. Die Beschränkung auf die Grundzüge bedeutet eine allgemeine, generalisierende oder typisierende Darstellung.

Der Flächennutzungsplan bekundet den planerischen Willen der Gemeinde, welche Flächen mit welchen baulichen Nutzungen und in welcher Ordnung zueinander zu belegen sind, welche von Bebauung freigehalten werden sollen und wie diese Flächen sich insgesamt in das Netz der überörtlichen und örtlichen Hauptverkehrszüge einfügen. Der Flächennutzungsplan hat die vorausschauende Aufgabe, Nutzungskumulationen zu erkennen, diese zu dirigieren und sie in das städtebauliche Ordnungsgefüge zu integrieren. Er soll verhindern, dass sich durch kleinteilige, isolierte Planungen ein ungesundes Siedlungsgebilde entwickelt, das möglicherweise von monostrukturierten Stadtteilen mit Funktionsdefiziten oder aber durch übermäßig verdichtete und umweltbelastete Bereiche geprägt wird.

Der Regelungsinhalt des Flächennutzungsplanes erstreckt sich auf die Darstellung der Bodennutzung, somit handelt es sich um eine reine Flächenplanung. Maßnahmen zur Umsetzung der Planungen werden im Flächennutzungsplan nicht dargestellt.

#### **3.2 Rechtscharakter und Funktion des Flächennutzungsplanes**

##### **3.2.1 Zweistufigkeit der Bauleitplanung**

Der Flächennutzungsplan hat die Aufgabe der Steuerung nachfolgender Planungen (Zweistufigkeit der Bauleitplanung). Er bildet die Grundlage und setzt den Rahmen für die Bebau-

---

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

ungspläne, die nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind und zwar in der Weise, dass durch ihre Festsetzungen die zu Grunde liegenden Darstellungen des Flächennutzungsplanes konkreter ausgestaltet und damit zugleich verdeutlicht werden.

Der Flächennutzungsplan lässt auf Grund seiner geringeren Detailschärfe Gestaltungsspielräume offen, die von der Bebauungsplanung auszufüllen sind. Ihm obliegt somit die Aufgabe der Bereichs- und Entwicklungscharakterisierung, nicht aber die exakte Grenzziehung zwischen unterschiedlichen Nutzungen. Dass die Darstellungen des Flächennutzungsplanes technisch bedingt exakte und teilweise grundstücksscharf nachvollziehbare Grenzen enthalten, ändert nichts an der Beschränkung der Aussagen des Flächennutzungsplanes auf ungefähre Grenzziehungen. In diesem Zusammenhang ist es Aufgabe des Begründungstextes, die Grundzüge der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung für alle Teilbereiche deutlich zu machen und insoweit die Bedeutung der exakten Grenzziehung im Flächennutzungsplan zurückzunehmen. Das gleiche gilt auch für Nutzungen, deren separate Darstellung im Flächennutzungsplan wegen Unterschreitung der Mindestgröße gar nicht möglich ist, die aber aus dem räumlich-funktionalen Zusammenhang heraus durchaus mit der planerischen Grundkonzeption im Einklang stehen. Nur durch einen gewissen Grad der Abstrahierung und unter Vermeidung der Lösung von Einzelproblemen bleibt der Flächennutzungsplan in der Lage, die großräumigen siedlungsstrukturellen Wechselbeziehungen so zu lenken und zu ordnen, dass sie letztendlich einer konkreten planerischen Regelung durch den Bebauungsplan zugeführt werden.

Aus den genannten Gründen eröffnet sich für die Entwicklung der Bebauungspläne ein relativ weiter Rahmen, der bei den Festsetzungen des Bebauungsplanes auch Abweichungen von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes gestattet, wenn hierdurch die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes nicht beeinträchtigt wird und der Bebauungsplan als schlüssige Fortentwicklung bzw. Konkretisierung der Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes erscheint.

### **3.2.2 Funktionen des Flächennutzungsplanes**

Aus der doppelten Bedeutung des Flächennutzungsplanes, einerseits alle wesentlichen übergeordneten Planungen für das Stadtgebiet aufzuzeigen, andererseits die im Rahmen der kommunalen Selbstverwaltung formulierten raumstrukturellen Entwicklungsplanungen darzulegen, ergeben sich verschiedene Funktionen des Flächennutzungsplanes.

#### **3.2.2.1 Planungsfunktion**

Als Plan ist der Flächennutzungsplan auf die zukünftige Entwicklung der Bodennutzung ausgerichtet, wie sie sich durch die Ausgestaltung der kommunalen Planungshoheit im Rahmen der zu berücksichtigenden Belange ergibt (vgl. Abschnitt 3.1.2). In diesem Rahmen hat er zu entscheiden, ob die bisherige Art der Bodennutzung beibehalten und erforderlichenfalls besonders gesichert oder durch eine neue oder umgestaltende Bodennutzungsart ersetzt werden soll. Dabei sind auch die Planungsalternativen besonders zu prüfen.

#### **3.2.2.2 Ordnungsfunktion**

Aus dem § 1 Abs. 1 BauGB, wonach die Bauleitpläne die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke vorbereiten und leiten sollen, ergibt sich die Aufgabe, der städtebaulichen Entwicklung einen ordnenden Rahmen zu setzen anstatt sie ungeregelt den Kräften des privaten Marktes zu überlassen. Im Sinne der Reaktion auf eine vorgefundene Situation ist die Bauleitplanung Auffang- und Angebotsplanung. Für den Flächennutzungsplan ist die Ord-

---

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

nungsfunktion mittelbar zu verstehen, indem durch ihn in der Regel keine Aussagen zur Bebaubarkeit einzelner Grundstücke getroffen werden, sondern seine Darstellungen der Konkretisierung durch die verbindliche Bauleitplanung mittels der Bebauungspläne bedürfen.

### 3.2.2.3 Entwicklungsfunktion

Der Flächennutzungsplan enthält ein auf die Bodennutzung bezogenes Entwicklungskonzept; er ist eine reine Flächenplanung. Die der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung übergeordnete Gesamtentwicklung der Stadt kann im Flächennutzungsplan daher nur insoweit zum Ausdruck gebracht werden wie sie Bezug auf den Grund und Boden hat und dort ihre Wirkung entfaltet.

### 3.2.2.4 Vorsorgefunktion

Durch seinen engen zeitlichen Zukunftsbezug, dessen Zeithorizont mit etwa 10 bis 15 Jahren angesetzt wird, ist der Flächennutzungsplan besonders geeignet, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB zu gewährleisten und dabei auch die Bedürfnisse künftiger Generationen in das Planungskonzept einzubeziehen. Insbesondere hat er Fehlentwicklungen in der Zukunft vorzubeugen. Bei der Flächennutzungsplanung sind daher nicht nur die aktuellen Auswirkungen der Planung in Rechnung zu stellen, sondern auch ihre Akkumulation in den folgenden Jahren.

### 3.2.2.5 Planausführungs- und Transformationsfunktion

Für die übergeordneten Planungsebenen hat der Flächennutzungsplan bereits den Charakter einer Plandurchführung, denn wegen ihrer sehr eingeschränkten Außenwirkung sind sie auf die Umsetzung vor allem durch die Bauleitpläne angewiesen. Aufgrund seiner Programmausführungsfunction hat der Flächennutzungsplan die Vorgaben der Raumordnung aufzunehmen, in die Sprache der Bauleitplanung zu transformieren und an die ihm nachgeordnete Bebauungsplanung weiterzugeben.

### 3.2.2.6 Programmierungs- und Determinierungsfunktion

Im Hinblick auf die nachgelagerte Bebauungsplanung besitzt der Flächennutzungsplan auf Grund des Entwicklungsgebots nach § 8 Abs. 2 BauGB eine Programmierungs- und Determinierungsfunktion. Damit erfüllt er auf seiner Ebene den allgemeinen Auftrag der Bauleitplanung, die bauliche und sonstige Nutzung in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten und bekommt so die Funktion der programmatischen Lenkung der nachgelagerten Planung. Eine direkte Bindung an den Flächennutzungsplan besteht für die Entwicklungssatzungen nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB und für die Außenbereichssatzungen nach § 35 Abs. 6 Satz 6 BauGB; für andere Satzungen nach dem BauGB entfaltet er dagegen nur indirekte Bindungswirkungen über die allgemeine rahmensexzende Funktion.

### 3.2.2.7 Entlastungsfunktion, Abschichtung

Für die aus dem Flächennutzungsplan entwickelten Bebauungspläne ergibt sich eine Entlastungswirkung hinsichtlich der Rahmenbedingungen, die konkretisiert und inhaltlich ausgeformt werden. Die Rahmenbedingungen sind damit im Bebauungsplan nicht mehr zu begründen oder durch Standortalternativen zu prüfen.

Eine verfahrensmäßige Abschichtung ist insbesondere bei der Umweltprüfung durchzuführen (§ 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB), die insoweit eine Vorentscheidung für die Umweltprüfung in nachfolgenden Bebauungsplan-Verfahren trifft.

---

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

### 3.2.2.8 Steuerungsfunktion

Bei den nach § 1a Abs. 3 BauGB für erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen kommt dem Flächennutzungsplan eine gesamtstädtische Steuerungsfunktion für die Darstellung entsprechender Flächen zu. Die früher bestehende Regelung zur engen räumlichen Kopplung vom Ort des Eingriffs mit den Ausgleichsmaßnahmen ist unter der Maßgabe der Vereinbarkeit mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege abgeschwächt worden.

Die in § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB gegebene Möglichkeit, für privilegierte Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB den Außenbereich in Teilbereiche zu gliedern, in denen diese Vorhaben zulässig sind bzw. Teilbereiche zu bestimmen, in denen diese Vorhaben nicht errichtet werden dürfen, wird durch den Flächennutzungsplan Dresden nicht in Anspruch genommen. Damit werden diese Vorhaben an jedem Standort einer individuellen Zulässigkeitsprüfung unterzogen. Vorgaben durch übergeordnete Planungen bleiben hiervon unberührt und wirken direkt auf die Zulässigkeit von Einzelvorhaben. Dies betrifft beispielsweise den durch den Regionalplan bewirkten Ausschluss von Windkraftanlagen im gesamten Stadtgebiet von Dresden.

### 3.2.2.9 Koordinierungsfunktion

Der Flächennutzungsplan hat die Aufgabe, die verschiedenen Nutzungsansprüche der Landeshauptstadt Dresden und anderer öffentlicher Planungsträger zu koordinieren, nach Möglichkeit zu einem Ausgleich zu bringen und - soweit zulässig - zu integrieren. Diesem Zweck dienen die Beteiligungsverfahren nach den §§ 3 und 4 BauGB.

Räumlich relevante Fachkonzepte der Gemeinde wie Verkehrskonzept, Gewerbeblächenkonzept, Zentrenkonzept, Schulnetzplanung, Kleingartenentwicklungskonzept und weitere Pläne werden auf ihre Bedeutung für die gesamtstädtische Entwicklungskonzeption geprüft und fließen mit ihren für die vorbereitende Bauleitplanung relevanten Bestandteilen in den Flächennutzungsplan ein. Dabei sind zunächst die inhaltlichen Überschneidungen der Fachkonzepte mit dem Flächennutzungsplan als Grundlage für die Einarbeitung zu bestimmen. Die Verarbeitung der Aussagen der Fachkonzepte hängt dabei wesentlich von dem Grad der Berücksichtigung stadtstruktureller Belange in diesen Fachkonzepten ab und kann dementsprechend zu einer mehr oder weniger starken inhaltlichen Anpassung der Konzeptaussagen bei der Überleitung in die raumbezogene Sichtweise der Flächennutzungsplanung führen. Im Zuge der Anpassung der relevanten Aussagen der Fachkonzepte an die gesamtheitliche Darstellungsmethode des Flächennutzungsplanes wird eine Auswahl geeigneter Inhalte getroffen. Auch die Form der Darstellung, beispielsweise der Grad der Generalisierung, wird hierbei an die Erfordernisse der vorbereitenden Bauleitplanung angepasst. Die Beipläne zum Flächennutzungsplan dienen hierbei der ergänzenden Information und Erläuterung zu den Inhalten der Fachkonzepte.

Eine besondere Rolle spielt in diesem Zusammenhang der Landschaftsplan als zweite Querschnittsplanung auf gesamtstädtischer Ebene. Im Sächsischen Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) wird festgelegt, dass die Inhalte der Landschaftsplanung, soweit geeignet, als Darstellung in den Flächennutzungsplan aufzunehmen sind.

---

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

### 3.2.2.10 Informationsfunktion

Der Flächennutzungsplan soll über besondere Verhältnisse im Plangebiet sowie über sonstige Planungen und Nutzungsregelungen anderer Stellen informieren. Diesem Zweck dienen die Kennzeichnungen nach § 5 Abs. 3 BauGB und die nachrichtlichen Übernahmen und Vermerke entsprechend § 5 Abs. 4 und 4a BauGB. Diese Informationen beschränken sich jedoch auf die für die Planungskonzeption in gesamtstädtischer Sicht bedeutsamen Sachverhalte und Rechtsverhältnisse; dies geht mit einer teilweise generalisierten Darstellung einher. Der Flächennutzungsplan enthält somit nicht alle für die bauliche oder sonstige Nutzung der Grundstücke relevanten Vorschriften.

### 3.2.3 Wirkungen des Flächennutzungsplanes

Über die sich aus den im vorangegangenen Abschnitt aufgezählten Funktionen ergebenden Wirkungen hinaus sind für die Öffentlichkeit folgende Aspekte hinzuzurechnen:

Der Flächennutzungsplan hat gegenüber den Bürgern und Bürgerinnen im Regelfall keine unmittelbare Rechtswirkung auf das Grundeigentum; er hat als hoheitliche Maßnahme eigener Art keine Rechtsnormqualität wie sie etwa den als Satzung zu beschließenden Bebauungsplänen zukommt. Deshalb begründet die Aufstellung, Ergänzung, Änderung oder Aufhebung des Flächennutzungsplanes keinen Anspruch auf Entschädigung nach den §§ 40, 42 BauGB oder auf Ersatz des Vertrauensschadens nach § 39 BauGB. Dies gilt ungeachtet der Möglichkeit, dass durch die vorbereitende Planung die Nutzungs- und Verwertungsmöglichkeiten für ein Grundstück tatsächlich gemindert werden können. Ein unmittelbarer Rechtsschutz für die Bürgerinnen und Bürger gegen Darstellungen des Flächennutzungsplanes ist daher nicht möglich.

Der Flächennutzungsplan kann auch den Bodenwert beeinflussen, wenn z. B. an der Stelle der vorhandenen Nutzung eine qualitativ andere beabsichtigt ist. Die planungsrechtliche Situation der Grundstücke wird durch den Flächennutzungsplan zwar noch nicht direkt verändert, dennoch reagiert der Grundstücksverkehr bereits auf die entsprechenden Darstellungen, etwa im Bezug auf die Eigenschaft von bestimmten, im Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellten Bereichen als "Bauerwartungsland".

Bei der Beurteilung von Vorhaben innerhalb der Geltungsbereiche von Bebauungsplänen (§ 30 BauGB) oder innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile (Innenbereich nach § 34 BauGB) ist der Flächennutzungsplan ohne Bedeutung. Insbesondere sind dem Flächennutzungsplan keine unmittelbar wirkenden Aussagen darüber zu entnehmen, ob ein bestimmtes Grundstück dem Innenbereich oder dem Außenbereich zuzurechnen ist. Gleicher gilt für die Frage, ob sich ein Vorhaben nach § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Auch hier sind alleine die Verhältnisse des vorhandenen Bestands maßgeblich.

Bei der Beurteilung von Vorhaben im Außenbereich nach § 35 BauGB ist allerdings der Flächennutzungsplan als einer von mehreren öffentlichen Belangen direkt heranzuziehen. Ein Widerspruch des Vorhabens zu den betreffenden Darstellungen des Flächennutzungsplanes nach § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB führt in der Regel zur Feststellung, dass öffentliche Belange beeinträchtigt sind, und somit zur Unzulässigkeit des Vorhabens.

### 3.3 Zeitlicher Planungshorizont

Aus der im § 5 Abs. 1 BauGB genannten Maßgabe, dass der Flächennutzungsplan die Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen darzustellen hat, ergibt sich ein be-

---

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

grenzter zeitlicher Horizont für die Erhebung, Bearbeitung und Verwendung der erforderlichen Prognosedaten als Planungsgrundlage. Die aktuelle Bevölkerungsprognose der Landeshauptstadt Dresden als wesentlichste Prognosedatenreihe reicht bis in das Jahr 2030. Damit ist die vorliegende Datengrundlage geeignet, um den üblicherweise als Planungshorizont geltenden Zeitraum von 10 bis 15 Jahren statistisch zu unterstreichen und somit auch den Zeithorizont für die Flächennutzungsplan-Darstellungen etwa in das Jahr 2030 zu setzen. Da eine grundlegende Auseinandersetzung und Ausrichtung auf neue wirtschaftliche, gesellschaftliche und politische Strukturen kaum durch bloße Änderung des bestehenden Flächennutzungsplanes zu erreichen sein wird, ist für den folgenden Zeitabschnitt eine komplette Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes vorzusehen. Es ist davon auszugehen, dass manche Darstellungen früher überholt sein werden; dann wird für die betreffenden Gebiete mit Änderungsverfahren oder Berichtigungen auf die geänderte Situation zu reagieren sein. In vielen anderen Bereichen werden die Darstellungen dagegen auf unabsehbare Zeit Gültigkeit beanspruchen können.

### **3.4 Gesetzliche Grundlagen im Baugesetzbuch für die Flächennutzungsplanung**

Entsprechend § 1 Abs. 5 BauGB soll der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Er soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klima- und Bodenschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Durch diese Rahmensetzung werden die Querschnittsfunktion und die Langzeitwirkung der städtebaulichen Planung zum Ausdruck gebracht.

Die Planungsziele der Bauleitplanung werden in § 1 Abs. 6 BauGB durch die verschiedenen Planungsleitlinien konkretisiert und bilden die bei der Ausübung der kommunalen Planungshoheit zu berücksichtigenden Belange. Diese Belange setzen gleichsam den inhaltlichen Rahmen für die planerische Gestaltungsmöglichkeit der Gemeinde. Mit der formalen Gleichstellung aller Belange betont der Gesetzgeber, dass die Belange im Grundsatz gleichwertig und gleichgewichtig sind. Im Einzelnen werden folgende Belange genannt, der Katalog ist jedoch nicht abschließend:

#### **3.4.1 Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse**

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind zu berücksichtigen. Das bedeutet einerseits, dass bei Neuplanungen keine städtebaulich bedenklichen Spannungen insbesondere zwischen Wohnen und Gewerbe auftreten, andererseits ergibt sich für die planende Gemeinde der Auftrag, bestehende Konflikte und städtebauliche Missstände nach Möglichkeit zu entschärfen.

#### **3.4.2 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung**

Diese Leitlinie hat das Ziel der Berücksichtigung der quantitativen und qualitativen Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung sozial stabiler Strukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen Kosten sparenden Bauens sowie die Berücksichtigung der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung zum Inhalt und ist eng mit der vorangegangenen Leitlinie verzahnt.

### **3.4.3 Soziale und kulturelle Bedürfnisse**

Nach dieser Leitlinie sind die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen und alten Menschen sowie Menschen mit Behinderungen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung zu berücksichtigen.

### **3.4.4 Baukultur, erhaltenswerte Ortsteile**

Die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile ist eine eigenständige Leitlinie für die Bauleitplanung. Sie ist im Zusammenhang mit der Betonung der Innenentwicklung vor dem Hintergrund der Bodenschutzklausel (§ 1a Abs. 2 BauGB) zu sehen. Vorhandene Ortsteile sollen daher nach Möglichkeit in einem angemessenen Umfang verdichtet werden, vorhandene Nutzungskonflikte im gebotenen Umfang entflochten und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden. Auch der Stadtumbau wird mit dieser Leitlinie angesprochen.

### **3.4.5 Denkmalschutz, Orts- und Landschaftsbild**

Mit dieser Vorschrift werden die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie der erhaltenswerten Ortsteile angesprochen. Die Bauleitplanung erhält damit einen gestalterischen Auftrag für den Innen- und Außenbereich, die Bedeutung der allgemeinen Baukultur für eine nachhaltige Entwicklung wird hervorgehoben. Dem liegt die Erwägung zu Grunde, dass die Qualität der gebauten Umwelt als Spiegelbild der Gesellschaft in direktem Zusammenhang mit der Lebens- und Stadtqualität, aber auch mit der Wirtschaftlichkeit und den Standortqualitäten steht. Über die ästhetische Komponente hinausgehend, sind alle Aspekte qualitätvollen Städtebaus gemeint.

### **3.4.6 Kirchen und Religionsgemeinschaften**

Mit der Planungsleitlinie, in der Bauleitplanung dem Bedarf von Kirchen und Religionsgemeinschaften Rechnung zu tragen, wird die verfassungsrechtlich garantierte Kirchenautonomie in das gemeindliche Planungsrecht einbezogen. Die Feststellung des Bedarfs ergibt sich aus den durch die Kirchen und Religionsgemeinschaften im Rang von Körperschaften des öffentlichen Rechts selbst zu bestimmenden Erfordernissen.

### **3.4.7 Umweltschutz, Naturschutz und Landschaftspflege**

Mit dieser Leitlinie wird die Bauleitplanung auf das Ziel der Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen verpflichtet. Die umweltschützenden Belange sind in einem weiten Sinn zu verstehen. Es rechnen hierzu alle Belange, die einen Bezug zu Umweltgütern haben, also zur Tier- und Pflanzenwelt, zur Fläche, zum Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen. Einen besonderen Stellenwert haben die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung (Flora-Fauna-Habitat-Gebiete) und der europäischen Vogelschutzgebiete. Zu den umweltschützenden Belangen zählen auch die Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt. Weiterhin sind u. a. umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter, die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abwässern und Abfällen, die sparsame und effiziente Nutzung von Energie, die Darstellungen des Landschaftsplans und von anderen umweltbezogenen Plänen sowie die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes als besonders zu berücksichtigende Umweltbelange

---

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

Bestandteil dieser Leitlinie. Der Berücksichtigung und der verständlichen Darlegung der von dieser Leitlinie umfassten Ziele dient auch die Umweltprüfung (vgl. Abschnitt 3.5).

### **3.4.8 Wirtschaft, Energie, Rohstoffvorkommen**

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur, im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, der Land- und Forstwirtschaft, der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, des Post- und Telekommunikationswesens, der Versorgung insbesondere mit Energie und Wasser und der Sicherung von Rohstoffvorkommen zu berücksichtigen. Durch besondere Berücksichtigung der mittelständischen Struktur soll die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung insbesondere auch durch Konzentration des Einzelhandels an städtebaulich integrierten Standorten gefördert werden.

Die Belange der Land- und Forstwirtschaft spielen im Außenbereich eine tragende Rolle. Im Zusammenhang mit der Bodenschutzklausel (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB) und der Umwidmungssperre (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB), wonach landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang für andere Nutzungsarten in Anspruch genommen werden sollen, erhält der Freiraum- und Bodenschutz somit einen eigenständigen Rang als Leitlinie der Bauleitplanung.

### **3.4.9 Verkehr**

Die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs sind unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung zu berücksichtigen. Mit der Aufnahme des Ziels der Verkehrsverringerung bzw. Verkehrsvermeidung wird die dienende Rolle des Verkehrs deutlich gemacht, die dem allgemeinen Ziel der Nachhaltigkeit anzupassen ist.

### **3.4.10 Verteidigung und Zivilschutz**

Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung militärischer Liegenschaften sind ebenfalls von der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Das bedeutet sowohl die militärische Inanspruchnahme von Flächen, die stark von der durch spezielle Vorschriften begründeten Privilegierung geprägt ist (§ 37 BauGB) als auch die Wiedereingliederung der nicht mehr benötigten Militärflächen in das Nutzungsgefüge. Sie sind gleichermaßen in die Bauleitplanung einzubeziehen.

### **3.4.11 Informelle Planungen**

Die Bauleitplanung hat auch die Ergebnisse der von der Stadt selbst beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzepte oder städtebaulichen Planungen zu berücksichtigen. Das bedeutet, dass diese informellen Planungen mit ihren Inhalten grundsätzlich in die Bauleitplanung einzubeziehen sind.

### **3.4.12 Hochwasserschutz**

Die Belange des Hochwasserschutzes sind als eigenständige Erfordernisse zu berücksichtigen, womit ihnen ein besonderer Rang in der Gesamtheit der Leitlinien zukommt. Dies ist als Konsequenz aus den Hochwasserereignissen der letzten Jahre, als Regelungs- und Vollzugsdefizite im Hinblick auf den Hochwasserschutz zutage getreten sind, zu sehen. Im Bereich der Flächennutzungsplanung wird damit außer der Kenntlichmachung der durch Hochwasser gefährdeten Bereiche auch eine den Hochwassergefahren angepasste Siedlungsentwicklung

---

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

sowie das Freihalten von ausreichendem Raum für die Flüsse im Fall der Hochwasserführung als planerisch zu bewältigende Zielstellung formuliert.

### 3.5 Umweltprüfung

#### 3.5.1 Rechtliche Grundlagen

Mit dem Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) vom 24. Juni 2004 wurde die Richtlinie 2001/42/EG vom 27. Juli 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (sogenannte Plan-UP-Richtlinie) in nationales Recht umgesetzt. Nunmehr ist bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Plan-UP-Richtlinie beschränkt sich auf rein verfahrensrechtliche Anforderungen: Die Erstellung eines Umweltberichts, die Durchführung von Konsultationen, die Berücksichtigung der Erkenntnisse aus Umweltbericht und Konsultationen bei der Planentscheidung und die Bekanntgabe der Entscheidung nach der Genehmigung des Planes an die Beteiligten. Neue materiell-rechtliche Auswirkungen ergeben sich dadurch nicht. Durch die Integration der Umweltprüfung übernimmt der Flächennutzungsplan dennoch stärker Aufgaben des Umweltschutzes, denn die Umweltprüfung beschränkt sich nicht nur auf nachteilige Auswirkungen der Planung. Damit besteht auch die Chance, die oben dargelegte Nachhaltigkeitsfunktion des Flächennutzungsplanes weiter zu stärken.

#### 3.5.2 Ablauf der Umweltprüfung

Das BauGB enthält in § 1 Abs. 7 und § 1a die Liste der bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigenden Belange des Umweltschutzes. Umfang und Tiefe der umweltbezogenen Ermittlungen legt die Gemeinde jedoch in eigener Verantwortung für jeden Bauleitplan frühzeitig in der Scopingphase fest. Dabei wird unter Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden Umweltinformationen und der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung das Prüfprogramm aufgestellt, das zur sachgerechten Ermittlung der abwägungserheblichen Umweltbelange erforderlich ist. Bei diesem Schritt wirken bereits die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit, die Umweltaufgaben erfüllen. Sie werden aufgefordert, sich zum geplanten Untersuchungsumfang zu äußern.

An die Scopingphase schließt sich die eigentliche Umweltprüfung an, deren Ergebnis im Umweltbericht dokumentiert wird. Der Umweltbericht wird als gesonderter Teil der Begründung in den Planentwurf für den Verfahrensschritt der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB eingefügt. Damit erhält die Öffentlichkeit Gelegenheit zur umfassenden Information über die umweltbezogenen Folgen der Planung. Der Umweltbericht ist kein mit anderen Belangen abgewogenes Material. Die Abwägung erheblicher Planwirkungen auf die Umwelt wird erst im Rahmen der Gesamtabwägung nach der Beteiligung der Öffentlichkeit vorgenommen. Dennoch gehen die Anforderungen der Plan-UP-Richtlinie über das herkömmliche Abwägungsmodell hinaus, denn die Umweltbelange werden vorab in kumulierter Form geprüft. Somit bildet die Umweltprüfung einen integrierten Zwischenschritt der Abwägung.

Wird im Zuge der Abwägung der Plan geändert oder ergeben sich Änderungen oder Ergänzungen der Inhalte des Umweltberichts, muss der Bericht fortgeschrieben werden. Handelt es sich nicht nur um Korrekturen, so muss eine erneute Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung stattfinden.

Nach der Genehmigung des Flächennutzungsplanes ist der Begründung eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergeb-

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

nisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Planinhalt nach Prüfung von Alternativen gewählt wurde. Diese Materialien kann jedermann zusammen mit dem Plan und der Begründung einsehen und darüber Auskunft verlangen.

### 3.6 Aufstellungsverfahren

Das Aufstellungsverfahren für den Flächennutzungsplan folgt den §§ 2 ff. BauGB und hat als wesentliche Elemente die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Fachbehörden jeweils zum Vorentwurf und zum Entwurf, der sich eine erneute Beteiligung zum geänderten Entwurf anschließt, sowie die abschließende Abwägung der hierbei gewonnenen Änderungsvorschläge durch den Stadtrat sowie die Genehmigung durch die Rechtsaufsichtsbehörde (Landesdirektion Sachsen) zum Inhalt. Die Verfahrensschritte zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes sind im Einzelnen aus der folgenden Tabelle ersichtlich:

Gesetzliche Grundlage	Verfahrensschritt	Datum
§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB	Aufstellungsbeschluss durch Stadtrat	15.04.1999
§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB	Amtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	03.08.2000
§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB	Scoping (Bestimmung des Untersuchungsrahmens) für die Umweltprüfung	10.05.2007
§ 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB	Billigung des Flächennutzungsplan-Vorentwurfs durch den Stadtrat	22.01.2009
§ 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Flächennutzungsplan-Vorentwurf	19.10.2009 – 30.11.2009
§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB	Frühzeitige Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Flächennutzungsplan-Vorentwurf	19.10.2009 – 30.11.2009
§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB	Billigung des Flächennutzungsplan-Entwurfs (mit Umweltbericht) durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau	16.06.2014
§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB	Amtliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	12.02.2015
§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB	Öffentliche Auslegung des Flächennutzungsplan-Entwurfs (mit Umweltbericht)	26.02.2015 - 10.04.2015
§ 4 Abs. 2 Satz 1 BauGB	Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Flächennutzungsplan-Entwurf (mit Umweltbericht)	25.02.2015 - 30.03.2015
§ 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB	Benachrichtigung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der öffentlichen Auslegung des Flächennutzungsplan-Entwurfs	25.02.2015
§ 2 Abs. 3 BauGB in Verb. mit § 4a Abs.3 Satz 1 BauGB	Entscheidung über die Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Flächennutzungsplan-Entwurf durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften	03.05.2018
§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in Verb. mit § 4a Abs.3 Satz 1 BauGB	Billigung des zweiten Flächennutzungsplan-Entwurfs (mit Umweltbericht) durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften	03.05.2018
§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB in Verb. mit § 4a Abs.3 Satz 1 BauGB	Amtliche Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung des zweiten Flächennutzungsplan-Entwurfs (mit Umweltbericht)	28.06.2018
§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in Verb. mit § 4a Abs.3 Satz 1 BauGB	Öffentliche Auslegung des zweiten Flächennutzungsplan-Entwurfs (mit Umweltbericht)	06.07.2018 – 07.08.2018
§ 4 Abs. 2 Satz 1 BauGB in Verb. mit § 4a Abs.3 Satz 1 BauGB	Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum zweiten Flächennutzungsplan-Entwurf (mit Umweltbericht)	02.07.2018
§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB in Verb. mit § 4a Abs.3 Satz 1 BauGB	Amtliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des neu gefassten Umweltberichts (im Rahmen der zweiten erneuten Auslegung des zweiten Flächennutzungsplan-Entwurfs)	17.01.2019

**Begründung**

Stand: 31. Januar 2020

§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in Verb. mit § 4a Abs.3 Satz 1 BauGB	Öffentliche Auslegung des neu gefassten Umweltberichts (im Rahmen der zweiten erneuten Auslegung des zweiten Flächennutzungsplan-Entwurfs)	01.02.2019 – 05.03.2019
§ 4 Abs. 2 Satz 1 BauGB in Verb. mit § 4a Abs.3 Satz 1 BauGB	Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum neu gefassten Umweltbericht (im Rahmen der zweiten erneuten Auslegung des zweiten Flächennutzungsplan-Entwurfs)	01.02.2019
§ 2 Abs. 3 BauGB	Entscheidung über die Stellungnahmen aus den Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen zu den Flächennutzungsplan-Entwürfen durch den Stadtrat	06.06.2019
§ 2 Abs. 1 BauGB in Verb. mit § 28 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 SächsGemO	Feststellungsbeschluss des Flächennutzungsplanes (mit Umweltbericht) durch den Stadtrat	06.06.2019
§ 6 Abs. 1 BauGB	Genehmigung des Flächennutzungsplanes durch die Landesdirektion Sachsen	03.12.2019
§ 6 Abs. 5 Satz 1 BauGB	Amtliche Bekanntmachung der Genehmigung des Flächennutzungsplanes	22.10.2020*
§ 6 Abs. 5 Satz 2 und Satz 3 BauGB	Beginn der Wirksamkeit des Flächennutzungsplanes, Beifügung der zusammenfassenden Erklärung	22.10.2020*
§ 4c BauGB	Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)	ab 22.10.2020*

\* Datum wurde nachgetragen

#### 4. Methodik des Dresdner Flächennutzungsplanes

##### 4.1 Generelle Herangehensweise

Die Bindung der Darstellungen im Flächennutzungsplan an die „voraussehbaren Bedürfnisse der Gemeinde“ in § 5 Abs. 1 BauGB bestimmt die Methodik zur Erarbeitung der Aussagen. Den Prognosen zu den wichtigsten statistischen Indikatoren der Stadtentwicklung wie Bevölkerungsentwicklung und Inanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungszwecke sowie den planungsrelevanten Aussagen der Fachkonzepte, besonders des Landschaftsplans als ökologischer Grundlage des Flächennutzungsplanes, kommt somit grundlegende Bedeutung zu. Während die Einwohnerentwicklung für den Planungszeitraum (bis 2030) mit ausreichender Verlässlichkeit vorhergesagt werden kann, gilt dies für die künftige Nachfrage nach Bauland in seinen unterschiedlichen Ausprägungen nur eingeschränkt. Die bisherige Entwicklung seit 1990 liefert hierfür keinen einheitlichen, ohne Weiteres fortzuschreibenden Verlauf, weil sie von vielen Sonderfaktoren geprägt worden ist. Beispielgebend können die starken Schwankungen auf dem Grundstücksmarkt in den letzten Jahren herangezogen werden, die ein Abbild der Veränderungen bei Bedarf bzw. Nachfrage auf der einen und Angebot bzw. Verfügbarkeit auf der anderen Seite liefern. Auch wenn in den letzten Jahren eine gewisse Verfestigung bei den wichtigsten Indikatoren festzustellen ist, sodass manche Annahmen zur künftigen Entwicklung getroffen werden können (etwa bei den Bedarfszahlen für den Eigenheimbau), sind eine Reihe teilweise global wirksamer Rahmenbedingungen in ihren künftigen Auswirkungen auf die räumliche Entwicklung Dresdens vielfach schwer abschätzbar (vgl. Kapitel 7). Insbesondere die Entwicklungen im gewerblichen Sektor und in Folge dessen bei den Gewerbeflächen ist kaum vorhersagbar und wegen der oftmals spezifischen Standortanforderungen nicht in lagespezifische Flächenberechnungen umzusetzen.

Zur Gewinnung einer in Qualität und Quantität angemessenen Vielfalt städtebaulicher Entwicklungsflächen wurde der oben beschriebene Ansatz um Aspekte der Angebotsplanung ergänzt. Dabei geht es um die Erfassung der gegebenen Flächenpotenziale innerhalb der Stadt und um die Analyse ihrer Standorteigenschaften zur Feststellung der spezifischen Stärken und Schwächen, um im Ergebnis die Eignung für bestimmte Nutzungen festzustellen. Die örtlichen strukturellen Gegebenheiten bilden somit den Ausgangspunkt dieser planerischen Vorgehensweise. Vor dem Hintergrund des Leitbildes zum Dresdner Stadtumbau als räumlich-struktureller Grundaussage für die Flächennutzungsplanung war über die teils parallel laufenden und sich ergänzenden Planungsschritte

- Ermittlung der Planungs- und Handlungsbedarfe durch Erarbeitung eines Zonenplanes
- Bestimmung von Potenzialflächen durch Brachflächenanalyse
- Erarbeitung und Abstimmung des Prüf- und Aktualisierungsbedarfs in Plan und Text
- Untersuchung besonders kritischer Stadtteile in Rahmenkonzepten zur Findung einer Vorzugsvariante

der Vorentwurf zum Flächennutzungsplan erarbeitet worden. Nach Abwägung der zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurde der Entwurf erstellt. Nach Einarbeitung der Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung und der erneuten öffentlichen Auslegung des geänderten Entwurfs liegt nun der Flächennutzungsplan zum abschließenden Beschluss vor.

## 4.2 Bestandteile des Planwerks

Der eigentliche Flächennutzungsplan besteht aus dem Hauptplan, das ist die Planzeichnung im Maßstab 1:15 000 mit allen Darstellungen. Zum Hauptplan gehört untrennbar die Begründung. Die Begründung zum Flächennutzungsplan wiederum setzt sich zusammen aus dem Begründungstext und den Beiplänen.

### 4.2.1 Hauptplan

Die Planinhalte des Hauptplanes werden inhaltlich durch die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgegeben, deren Vorgaben entsprechend den konkreten Anforderungen durch spezifische Darstellungen ergänzt werden. In formaler Hinsicht findet die Planzeichenverordnung (PlanZV) Anwendung, deren Inhalte ebenfalls geringfügig angepasst und ergänzt werden.

### 4.2.2 Begründung

In der Begründung werden alle Gesichtspunkte der städtebaulichen und kommunalen Entwicklung unter Einbeziehung der übergeordneten Planung näher dargelegt und erläutert.

Die Ausführungen umfassen Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Flächennutzungsplanes, die vor dem Hintergrund der Kernpunkte der Planung (wesentliche Aussagen der Darstellungen im Flächennutzungsplan) abgehandelt werden. In der Begründung wird die Planungskonzeption für bestimmte Teilgebiete erläutert, insbesondere auch für diejenigen Flächen, deren Darstellung im Hauptplan von den Inhalten des Landschaftsplans abweicht (§ 7 Satz 2 Sächsisches Naturschutzgesetz).

Die Begründung enthält als eigenständiges Kapitel den Umweltbericht, der die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt und wie sie im Abwägungsprozess des Flächennutzungsplan Aufstellungsverfahrens behandelt wurden aufzeigt. Der Umweltbericht wird der Begründung erst ab dem Verfahrensschritt der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden zum Entwurf beigefügt.

Mit den Beiplänen werden diejenigen Inhalte des Flächennutzungsplanes in kartografischer Form präzisiert, die im Hauptplan aus Gründen der Übersichtlichkeit nur vergröbert aufgenommen werden können. Des Weiteren enthalten die Beipläne zu allen Belangen der vorbereitenden Bauleitplanung vertiefte Informationen und Grundlagendarstellungen, die für eine kartografische Darstellung besonders geeignet sind und die nicht im Hauptplan enthalten sind.

## 4.3 Darstellungssystematik

### 4.3.1 Regelungsinhalt/Darstellungsumfang und Entwicklungsrahmen

Der Flächennutzungsplan umfasst ausschließlich die Darstellung der Bodennutzung, er ist eine reine Flächenplanung. Der Darstellungsumfang ist durch die Aufzählung im § 5 Abs. 2 BauGB bestimmt. Der Flächennutzungsplan stellt lediglich die Grundzüge der Bodennutzung dar, also in allgemeiner, generalisierender oder typisierender Weise. Damit können dem Flächennutzungsplan keine parzellenscharfen Aussagen entnommen werden; dies ist Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung. Die Flächendarstellungen bilden das Grundgerüst des Flächennutzungsplanes, weil hiermit der Bezug zur Bodennutzung unmittelbar hergestellt wird.

---

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

### 4.3.1.1 Entwicklungsrahmen (Funktion und Wertigkeit)

Der Entwicklungsrahmen, der den Handlungsspielraum für die verbindliche Bauleitplanung definiert, ergibt sich aus der Darstellungsschärfe, mit der die Aussagen im Flächennutzungsplan verankert sind. Der Entwicklungsrahmen hat eine funktionale und eine räumliche Komponente. Maßgebende Kriterien für das Einhalten des Entwicklungsrahmens sind die Funktion (Größe der Nutzungen und Nutzungsstrukturen) und die Wertigkeit (Bedeutung) der Flächendarstellung gemäß Flächennutzungsplan. Während die dargestellte Hauptfunktion als quantitatives Kriterium die Grundlage für die Wahl der Nutzungsart bildet, ist die Wertigkeit als qualitatives Kriterium zur eingehenderen Beurteilung der Prägung einer Fläche entsprechend der dargestellten Nutzung heranzuziehen. Damit wird die Bedeutung der inneren Nutzungsstruktur sowie der verschiedenartigen Ausformungsmöglichkeiten der Flächenfunktionen angesprochen.

### 4.3.1.2 Generalisierung

Entsprechend seiner Aufgabe als die Grundzüge darstellender Gesamtplan müssen die Inhalte des Flächennutzungsplanes einer weitgehenden Generalisierung unterzogen werden, um dem Gebot der Übersichtlichkeit und Lesbarkeit zu entsprechen und gleichzeitig den geforderten Spielraum für die zweite Stufe der Bauleitplanung zu gewährleisten.

#### 4.3.1.2.1 Flächendarstellungen

##### 4.3.1.2.1.1 Hauptnutzungen

Die Einzelflächen werden entsprechend der beabsichtigten, geplanten oder dauerhaft vorhandenen Nutzung nach Maßgabe der in § 5 BauGB enthaltenen Kategorien dargestellt. Hauptnutzung bedeutet hierbei, dass der dargestellte Bereich insgesamt von dieser Nutzungskategorie geprägt wird.

Für die Bebauung vorgesehene Flächen werden als Bauflächen entsprechend § 1 Abs. 1 BauNVO dargestellt. Für alle Darstellungen gelten bestimmte Untergrenzen für eine flächige Darstellung. Für Bauflächen liegt diese Grenze bei 2 ha zusammenhängender Hauptnutzung. Eine Ausnahme bilden dabei die Bauflächen, die als isolierte Siedlungseinheiten von Freiflächen umgeben sind und in diesen Fällen ab einer Mindestgröße von 1 ha dargestellt werden. Für andere Nutzungsarten gelten zum Teil abweichende Mindestgrößen. Die Mindestgröße einer Darstellung wird ergänzt durch das Kriterium der Mindestbreite, die etwa 40 m betragen muss, um den grafischen Flächencharakter der Darstellung zu gewährleisten.

In besonderen Fällen von zwingenden Nutzungsgrenzen bzw. fixierten Liniendarstellungen in geringem Abstand kann die dazwischenliegende Flächendarstellung unter das allgemein geltende Mindestmaß der Flächendarstellung verschmälert werden. Dies tritt insbesondere bei topografisch festgelegten Darstellungen wie einer in geringem Abstand von einem Flussufer verlaufenden Straße auf. In diesem Beispiel führt deren Darstellung als Hauptverkehrszug zu einem schmalen Reststreifen im Zwischenraum zur Wasserflächendarstellung. Da hier zur Wahrung deutlicher Aussagen keine Generalisierung (Verschiebung der dargestellten Nutzungsgrenzen) erfolgen kann, muss der Zwischenraum separat einer flächigen Nutzungskategorie zugeordnet werden, obwohl die Mindestbreite von 40 m nicht erreicht wird.

Andere, hinsichtlich Funktion oder Wertigkeit nachgeordnete Hauptnutzungen können als Zusatzangaben die prägende Hauptnutzung mit Lage-, aber ohne konkrete Flächenzuord-

---

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

nung ergänzen (zum Beispiel Symboldarstellung für Gemeinbedarfseinrichtungen mit geringer Flächenausdehnung).

### 4.3.1.2.1.2 Nebennutzungen

Nebennutzungen sind der Hauptnutzung zugeordnete Nutzungen (zum Beispiel Garagenhöfe oder Hausgärten zu einem Wohngebiet, Stellplatzflächen zu Gewerbenutzungen). Sie unterstützen die Prägung des Bereichs durch die Hauptnutzung und werden nicht gesondert dargestellt, auch wenn sie im Einzelfall die Mindestgröße für die Flächendarstellung von Hauptnutzungen überschreiten (zum Beispiel mehrere aneinandergrenzende Hausgärten als Grünflächen).

### 4.3.1.2.1.3 Abweichende Nutzungen

Andere Hauptnutzungen als die im Plan dargestellte Nutzung können dieser untergeordnet werden, wenn ihre Größe und qualitative Ausprägung (Wertigkeit) das mit der Darstellung der Hauptnutzung verbundene Planungsziel nicht gefährden. Diese Beurteilung bezieht sich sowohl auf die Größe und die Ausprägung (Intensität) der einzelnen Nutzungen als auch die Lage und die Verteilung der einzelnen abweichenden Nutzungen innerhalb der mit der Hauptnutzung dargestellten Flächen. So können beispielsweise innerhalb eines einheitlich als Fläche für Wald dargestellten Bereichs verteilte kleinere Flächen mit Streuobstwiesen und sonstige Gärten enthalten sein, ohne gesondert dargestellt zu werden.

### 4.3.1.2.1.4 Abgrenzung zu benachbarten Darstellungen

Die räumliche Abgrenzung einer Darstellung bzw. der Verlauf einer dargestellten Kontur können topografisch genau bestimmbar Gegebenheiten folgen, zum Beispiel einem Flusslauf, einer Hangkante oder einer Verkehrsachse. In diesem Fall gilt auch für die betroffenen Nutzungen die liniengenaue Abgrenzung. In den anderen Fällen findet der Verlauf der Darstellungsgrenze dagegen keine Entsprechung in der topografischen Realität, sondern ist von dieser abstrahiert. Der geometrisch feststellbare Grenzverlauf ist dann als überschießende Genauigkeit der Darstellungsgrenze aufzufassen. In der Anwendung des Flächennutzungsplanes ist ein größerer Interpretationsspielraum bei der konkreten Ausgestaltung der Nutzungsübergänge gegeben.

### 4.3.1.2.2 Linienförmige Darstellungen

Linienförmige Darstellungen werden in ihrem Verlauf möglichst realitätsgerecht übernommen. Beim Auftreten mehrerer annähernd paralleler Liniendarstellungen in geringem Abstand und gleichen Inhalts wird ein gemittelter Verlauf dargestellt (zum Beispiel Rampensysteme an Autobahnanschlussstellen, vereinheitlichter Linierverlauf bei Schutzgebietsgrenzen).

Die Generalisierung bei den Grenzverläufen der nachrichtlichen Übernahmen (vgl. auch Abschnitte 4.3.2.3 und 4.4.10) hat zur Folge, dass aus der Grafik im Flächennutzungsplan keine grundstücksbezogenen Rückschlüsse auf den exakten Grenzverlauf und damit die konkrete Betroffenheit von diesen Schutzgebieten gezogen werden können. Hierfür sind die Originalangaben in den entsprechenden Rechtsverordnungen heranzuziehen.

Linienförmige Darstellungen mit kleinräumig stark ausgeprägten Kurvenverläufen werden nach der Maßgabe vereinfacht, dass aufeinander folgende Teilabschnitte einer Liniendarstellung bei Annäherung auf unter 30 m zu einer Linie verschmelzen (Glättung des Linierverlaufs, zum Beispiel bei Fließgewässern mit stark geschwungenem Verlauf).

---

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

### 4.3.1.2.3 Darstellungsüberlagerungen

Das Grundgerüst der flächendeckenden Darstellungen wird in bestimmten Bereichen durch Darstellungen in Form von Umgrenzungslinien überlagert. Damit wird eine Zusatzinformation zur geplanten Flächennutzung gegeben.

#### 4.3.1.2.3.1 Inhaltliche Konkretisierung

Die Überlagerung von Darstellungen kann der Konkretisierung der Planungsziele dienen, indem die mit der Flächendarstellung aufgetragene Nutzung angereichert wird, etwa durch das Symbol "OZ" für Ortsteilzentren entsprechend Zentrenkonzept.

#### 4.3.1.2.3.2 Zeitlich gestaffelte Nutzungen

Bei der Überlagerung einer Flächendarstellung mit der nachrichtlichen Übernahme „Rohstoffsicherung nach Regionalplan“ als Randsignatur ergeben sich die Aussagen als zeitliche Staffelung der Nutzungen, das heißt die zu erwartende Änderung der Nutzung als Abbaugebiet für Rohstoffe ist ablesbar, ohne aufgrund der zu erwartenden langen Zeiträume des Abbaus über 2030 hinaus eine Nachnutzung darzustellen.

#### 4.3.1.2.4 Grenzüberschreitende Darstellungen

Darstellungen beziehen sich grundsätzlich auf das Territorium der planenden Gemeinde, sodass es keine die Gemeindegrenzen überschreitenden Flächendarstellungen geben kann. Für eine Lesbarkeit der Planaussagen ist es in Einzelfällen notwendig, geringfügige Abweichungen der Darstellung von der tatsächlichen Stadtgrenze vorzunehmen, zum Beispiel bei Fließgewässern, die entlang der Stadtgrenze verlaufen. Des Weiteren können Umgrenzungslinien von Darstellungen, die über die Stadtgrenze hinaus reichen, als offene Darstellung auf die Stadtgrenze zulaufen und dort enden (zum Beispiel nachrichtliche Übernahmen von gemeindeübergreifenden Schutzgebieten).

## 4.3.2 Typen des Planinhalts im Hauptplan

### 4.3.2.1 Darstellungen

Darstellungen dienen in erster Linie der Umsetzung der eigenen Planungsvorstellungen. Diese spiegeln die Grundzüge der planerischen Entwicklungskonzeption wider und nur aus ihnen können die verbindlichen Bauleitpläne entwickelt werden.

Die grundlegenden Darstellungen sind die Bauflächen, die aufzeigen, welche Teile des Stadtgebiets für eine planmäßige bauliche Nutzung zur Verfügung stehen. Damit erhält die kommunale Planungshoheit in Form der Ordnung und Lenkung der städtebaulichen Entwicklung ihren unmittelbaren Ausdruck.

Die Beschränkung der zur baulichen Entwicklung vorgesehenen Bereiche auf die Angabe der allgemeinen Art der baulichen Nutzung (Bauflächen) beinhaltet den Auftrag an die verbindliche Bauleitplanung, die allgemeinen Aussagen über die beabsichtigte Bodennutzung zu konkretisieren und auszugestalten.

### 4.3.2.2 Kennzeichnungen

Kennzeichnungen dienen der Markierung von Flächen, auf denen zum Schutz künftiger baulicher Anlagen besondere Maßnahmen zu treffen sind oder eine Bodenbelastung zu berücksichtigen ist.

---

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

### 4.3.2.3 nachrichtliche Übernahmen

Nachrichtliche Übernahmen sind Mitteilungen aufgrund anderweitiger gesetzlicher Vorschriften (außerhalb des BauGB) verbindlich getroffener Regelungen über die Nutzung des Bodens. Sie entfalten Hinweis- und Warnfunktionen für den Vollzug des Flächennutzungsplanes. Nachrichtliche Übernahmen bilden keinen inhaltlichen Bestandteil des Flächennutzungsplanes und unterliegen demzufolge auch nicht der Abwägung. Die Planungskonzeption der Gemeinde ist an diese nachrichtlichen Übernahmen anzupassen.

### 4.3.2.4 Vermerke

Vermerke haben einen ähnlichen Zweck wie die nachrichtlichen Übernahmen, dienen jedoch der Mitteilung über in Aussicht genommene Planungen von externen Institutionen oder Fachbehörden und besitzen somit eine weit geringere Bedeutung für die kommunale Planung als die nachrichtlichen Übernahmen. Es besteht auch keine Anpassungspflicht der Gemeinde hinsichtlich ihrer Planungskonzeption.

### 4.3.2.5 Kartengrundlage

Zur Gewährleistung einer ausreichenden Lesbarkeit und Verortung der Inhalte des Flächennutzungsplanes basiert dieser auf einer Kartengrundlage mit topografischen Informationen. Die Kartengrundlage ermöglicht die räumliche Zuordnung der Planinhalte zur realen Situation und stellt die zur kartografischen Orientierung benötigten Informationen bereit. Sie ist selbst nicht Bestandteil des Planinhalts und liefert keine bauplanungsrechtlichen Aussagen.

## 4.3.3 Grafische Formen der Planinhalte

### 4.3.3.1 Flächenhafte Darstellung

Grundform der Darstellungen ist die flächenhafte Einfärbung der Bereiche je nach geplanter Nutzungsart, die in ihrer Gesamtheit das Gebiet der Landeshauptstadt Dresden komplett überdecken. Kombinationen oder Mischungen verschiedener Nutzungen innerhalb einer Fläche finden nicht statt. Die gewählte Darstellung trifft für alle gleichartig dargestellten Flächen ohne Unterschied die gleichen planerischen Aussagen. Es gibt auch keine Differenzierung der Aussagen für bestimmte Teilflächen innerhalb einer einheitlich dargestellten Fläche. Bei der Anwendung des Flächennutzungsplanes (zum Beispiel hinsichtlich des Entwicklungsgebots für Bebauungspläne) sind Betrachtungen von Funktion und Wertigkeit für jede Nutzung getrennt vorzunehmen.

Für bestimmte flächenhafte Nutzungsdarstellungen können außer der beabsichtigten Bodennutzung als Ausdruck der kommunalen Planungshoheit auch nachrichtliche Übernahmen als Grundlage dienen. Diese nachrichtlichen Übernahmen sind unabhängig von der Planungskonzeption. In erster Linie betrifft dies Verkehrsf lächen, die auf Grundlage von Planfeststellungsbeschlüssen oder fachgesetzlicher Widmung von der Gemeinde zu beachten sind und als farbig dargestellte Fläche in den Hauptplan aufgenommen werden.

### 4.3.3.2 Umgrenzung von Flächen

Mit der Umgrenzung von Flächen können die flächenhaften Darstellungen überlagert werden. In Form von Darstellungen als Ausdruck der kommunalen Planungshoheit ergänzen sie die Aussagen der flächenhaften Darstellungen.

Umgrenzungen von Flächen werden aber insbesondere für Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen verwendet. Sie können miteinander kombiniert auftreten (zum Beispiel

---

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

Zusammenfassung von Schutzgebieten nach Naturschutzrecht) und sich bei mehreren nachrichtlichen Übernahmen auf einer Teilfläche auch gegenseitig überlagern.

### 4.3.3.3 Linienhafte Darstellung (Systemdarstellung)

Linienförmige Darstellungen weisen eine für jede Nutzung festgelegte einheitliche Linienbreite auf, die den Verlauf der entsprechenden Nutzungen aufzeigen. Merkmal der hierdurch veranschaulichten Nutzungsarten ist ihre Längenausdehnung bei vernachlässigbarer Breitenausdehnung (auf Maßstabsebene des Flächennutzungsplanes). Ihre Aufnahme in den Flächennutzungsplan ist trotz der geringen Breitenausdehnung aufgrund ihrer Wertigkeit (qualitative Bedeutung) geboten. Dies gilt beispielsweise für die Fließgewässer.

Liniendarstellungen können zugleich Darstellungen entsprechend der Planungskonzeption der Gemeinde und nachrichtliche Übernahmen sein (zum Beispiel Fließgewässer, Verkehrszeuge).

Überlagernde Liniendarstellungen lassen das Mosaik der flächenhaften, lückenlos aneinanderliegenden Nutzungsdarstellungen unberührt und wirken als selbst nicht flächenwirksame Planaussagen. Im Fall von Darstellungen entsprechend der Planungskonzeption zeigen sie eine zusätzliche Funktion der überlagerten flächigen Nutzungsdarstellung auf, beispielsweise die Grünvernetzung oder die Fließgewässer mit zugehörigen Schutzstreifen. Sofern es sich um Vermerke handelt, wird mit der Überlagerung die Vorläufigkeit und noch fehlende Verbindlichkeit der Nutzung zum Ausdruck gebracht.

### 4.3.3.4 Symbol

Symboldarstellungen sind in der Regel einer Flächenkategorie zugeordnet. Sie dienen der genaueren Zweckbestimmung einer flächenhaften Darstellung. Sie finden auch bei Kennzeichnungen und nachrichtlichen Übernahmen mit oder ohne Umgrenzungslinie Anwendung.

#### 4.3.3.4.1 Symbol als Zweckbestimmung der zugehörigen Fläche

Symbole geben der zugehörigen Flächendarstellung eine genaue Zweckbestimmung und bestimmen im Zusammenhang mit dieser eine eigenständige Hauptnutzung.

Bei Sonderbauflächen, Grün- und Freiflächen sowie Flächen für die Landwirtschaft können Teilflächen mit unterschiedlicher Zweckbestimmung aneinanderliegen. Diese Grenze innerhalb einer Flächenfarbdarstellung wird mit der entsprechenden Liniensignatur einer durchgezogenen schwarzen Linie mit überlagernden Punkten markiert.

Trägt eine Sonderbau-, Gemeinbedarfs- oder Ver- und Entsorgungsfläche mehrere Zweckbestimmungen der jeweiligen Nutzungskategorie, von denen keine eindeutig die Gesamtfläche prägt, werden unterschiedliche Symbole auf einer Fläche angeordnet, ohne dass hieraus auf die Lage der jeweiligen Nutzung zu schließen ist.

#### 4.3.3.4.2 Symbol als eigenständige Darstellung

Symbole der Kategorie Gemeinbedarfsausstattung können ohne zugehörige Flächendarstellungen zur Bestimmung der Lage von trotz geringer Flächenausdehnung bedeutsamen Nutzungen verwendet werden, die in anderen Nutzflächen eingelagert sind. Sie haben dann den Charakter einer eigenständigen Hauptnutzung.

---

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

### 4.4 Definition der Darstellungskategorien

#### 4.4.1 Bauflächen

##### 4.4.1.1 Wohnbauflächen

Wohnbauflächen sind Bauflächen, die vorrangig der Wohnnutzung dienen. Die der Wohnnutzung zuzuordnenden Nutzungen (z. B. Wohnbegleitgrün, Garagenanlagen) sowie Einrichtungen zur Versorgung der örtlichen Bevölkerung sind funktionaler Bestandteil der Wohnnutzung und werden nicht gesondert dargestellt. Die Mindestgröße für die eigenständige Darstellung beträgt in der Regel für Wohnbauflächen 2 ha. Wohnbauflächen, die im Landschaftsraum liegen und einen im Zusammenhang bebauten Bereich bilden, werden ab einer Größe von 1 ha separat dargestellt. Damit wird einerseits der Eigenart von zwar sehr kleinen im Zusammenhang bebauten Ortsteilen, die sich mit ihrer spezifischen Siedlungsstruktur von den Splittersiedlungen im Außenbereich abgrenzen, Rechnung getragen, andererseits wird mit der Bauflächendarstellung die beabsichtigte räumliche Begrenzung der Siedlungsfläche dokumentiert.

Die Wohnbauflächen werden im Flächennutzungsplan in zwei Kategorien aufgeteilt und verschiedenfarbig dargestellt:

- Wohnbauflächen mit hoher Wohndichte
- Wohnbauflächen mit geringer Wohndichte

##### 4.4.1.1.1 Die Wohndichte als Unterscheidungskriterium

Der Begriff Wohndichte bezeichnet das Verhältnis von Einwohnern und Einwohnerinnen je Hektar (Ew/ha) Wohnbaufläche (entsprechend der Abgrenzung im Flächennutzungsplan). In den ausgewählten Kategorien der Wohnbauflächen ist die Wohndichte im Kontext der Wohnsiedlungsstruktur das Bestimmungsmerkmal für die gewählte Unterscheidung. Die Erkenntnis, dass jeder Siedlungsstrukturtyp mit einer spezifischen Wohndichte verbunden ist, führt zur Anwendbarkeit der Wohnbauflächendifferenzierung über die direkte quantitative Ableitung von Planungsaussagen (wie zum Beispiel die bedarfsgerechte Zuordnung von Infrastruktureinrichtungen) hinaus. Vielmehr können die differenzierten Wohnbauflächendarstellungen mit Aussagen zu den von ihnen umfassten Siedlungsstrukturtypen verknüpft werden. Diese wiederum sind typischerweise mit einem bestimmten Grün- und Freiflächenanteil verbunden, so dass insgesamt die Wohnbauflächendifferenzierung eine Aussage mit umfassendem städtebaulichen Inhalt liefert.

Der Grenzwert, der über die Zuordnung eines Siedlungsstrukturtyps zur einen oder anderen Wohnbauflächenkategorie entscheidet, liegt bei 80 Ew/ha Siedlungsfläche. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es sich um das rechnerische Einwohnerpotenzial handelt, das heißt Wohnungsleerstände bleiben unberücksichtigt:

- unterhalb der Grenze gelten Entwicklungsziele für Wohnbauflächen mit geringer Wohndichte.
- Wohnbauflächendarstellungen mit hoher Wohndichte dagegen sind typischerweise mit einer Wohndichte oberhalb des Schwellenwertes von 80 Ew/ha Wohnbaufläche verbunden.

Die Auswahl der Wohndichte als Indikator für die Differenzierung der Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan erfolgt im Hinblick auf die unterschiedliche Bedeutung und die unterschiedlichen Auswirkungen von hoher oder geringer Wohndichte auf den Raum:

---

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

- auf die unterschiedlichen Konsequenzen für die Siedlungsstruktur und die Siedlungstypik hinsichtlich der räumlich-baulichen Prägungen mit größerer oder geringerer baulicher Dichte (z. B. in der Form der wohnbaulich kompakten Kernstadt oder aber aufgelockerter Bauformen in der städtischen Peripherie)
- auf den im Zusammenhang mit der Siedlungsstruktur stehenden unterschiedlichen Versiegelungsgrad bzw. bauflächenbezogenen Grünflächenanteil
- auf die damit in Beziehung stehende unterschiedliche Einwohnerdichte
- auf eine je nach Wohndichte quantitativ unterschiedliche Nachfrage nach den Angeboten der öffentlichen Daseinsvorsorge, der technischen und sozialen Infrastruktur, der verkehrlichen Anbindung einschließlich öffentlicher Nahverkehr
- auf unterschiedliche Angebote der Nahversorgung mit Gütern und Dienstleistungen sowie die Versorgung mit Einrichtungen des Gemeinbedarfs und kulturelle Angebote
- auf die tendenziell unterschiedlichen Ansprüche der Bewohner/-innen auf einen Ausgleich durch Grün- und Freiflächen für eine örtlich gebundene Naherholung
- auf die unterschiedlichen individuellen und öffentlichen strukturellen Belastungen (Infrastrukturstufenkosten bzw. Umweltqualität) durch unterschiedliche Anforderungen an die Mobilität.

### 4.4.1.1.2 Zweck der Wohnbauflächendifferenzierung

Die Darstellungsaufteilung der Wohnbauflächen dient einerseits der Präzisierung der Zielaussage für die künftige städtebauliche Entwicklung, andererseits wird in bestimmten Bestandsgebieten die Bewahrung der städtebaulichen Prägung bezweckt. Insgesamt wirkt die differenzierte Darstellung der Wohnbauflächen als Ergänzung des ausschließlich auf die Art der Nutzung bezogenen Planungsziels "wohnbauliche Nutzung" mit den Komponenten der Wohndichte und der siedlungsstrukturellen Prägung, jeweils als generalisierte Zielaussage für die entsprechend dargestellte Fläche insgesamt.

Durch die Aufteilung der Darstellung für Wohnbauflächen als quantitativ bedeutendste Bauflächenkategorie in höher oder geringer verdichtete Bereiche wird der Einfluss der gesamtstädtischen Entwicklungsziele auf die Siedlungsstruktur der Wohngebiete zur Geltung gebracht. Diese allgemeinen Ziele gelten grundsätzlich für alle geplanten oder bestehenden Siedlungsbereiche mit Wohnnutzung. Besonders starke Auswirkungen entfalten sie aber in den Bereichen des Stadtumbaus, die sich durch hohes Umstrukturierungspotenzial auszeichnen. Hier kann die vorbereitende Bauleitplanung durch differenzierte Darstellung der Wohnbauflächen mit Rahmen setzender Wirkung auf die gesamtstädtisch gebotene Entwicklungsrichtung hinwirken.

Für traditionsreiche Wohngebiete mit geringer Bebauungsdichte und überdurchschnittlichem Grünanteil von besonders hoher Qualität kommt der differenzierten Wohnbauflächendarstellung eine Schutzfunktion zu. Die auf kleinräumiger Ebene vorzufindende harmonische Einbettung der Bebauung in den von Großgrün geprägten siedlungsstrukturellen Zusammenhang ist wesentlicher Faktor für die hohe Attraktivität dieser Wohnstandorte. Die sich daraus unweigerlich ergebenden Bestrebungen zur baulichen Verdichtung sind zur Bewahrung der hohen Qualität zu kontrollieren und dort, wo sie über ein verträgliches Maß hinausgehen, abzuwehren.

### 4.4.1.1.3 Charakterisierung der Wohnbauflächen

Die Wohndichte als Bestimmungsmerkmal der Wohnbauflächendifferenzierung übernimmt die Funktion eines zentralen Indikators für die Unterscheidung der Wohnsiedlungen nach

---

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

funktional relevanten Gesichtspunkten (Infrastrukturbedarf), der siedlungstypologischen Zuordnung und damit indirekt auch dem Grünanteil der Wohnsiedlungsfläche.

Die auf die Wohndichte bezogenen Wohnsiedlungsstrukturen, die durch die beiden gewählten Wohnbauflächenkategorien abgebildet werden, lassen sich prägnant unterscheiden. Sie stehen jeweils für eine zumindest in weiten Teilen arteigene Ausformung des Wohnsiedlungsbereiches. So korrespondiert die Wohndichte eng mit der Geschossigkeit der Gebäude in den Wohnsiedlungsstrukturen. Entsprechend der hier verwendeten Definition sind ein- bis zweigeschossige Siedlungsformen einer geringen Wohndichte zuzuordnen, während die drei- und mehrgeschossigen Siedlungsformen einer hohen Wohndichte entsprechen.

### 4.4.1.1.3.1 Wohnbauflächen mit hoher Wohndichte

Die Wohnbauflächen mit hoher Wohndichte werden überwiegend durch Geschosswohnungsbau mit Mehrfamilienhäusern geprägt. Durch die Aufnahme von mehr Wohneinheiten in Gebäuden mit höherer Geschosszahl bei in der Regel geringerem Freiflächenanteil (Grünanlagen) vermitteln diese Gebiete einen eher städtischen Charakter. Insbesondere folgende Siedlungstypen sind darunter zu fassen:

- innerstädtische sowie Bereiche am Innenstadtrand mit Wohnnutzung in geschlossener oder offener Bauweise
- Wohnanlagen des industriellen Wohnungsbaus
- Siedlungen des genossenschaftlichen Wohnungsbaus und in verdichteter Bauweise.

### 4.4.1.1.3.2 Wohnbauflächen mit geringer Wohndichte

Mit dieser Wohnbauflächenkategorie werden Wohnbereiche dargestellt, die aufgrund ihrer Prägung durch eine geringere Anzahl der Wohneinheiten und Geschossigkeit der Gebäude im weitesten Sinn den Charakter von Eigenheimsiedlungen tragen. Dementsprechend weisen diese Bereiche regelmäßig einen erhöhten Anteil an durchgrünten Freiflächen (Gärten) auf. Es sind Flächen mit durchgängig geringerer Siedlungsdichte als die Flächenkategorie mit hoher Wohndichte.

- Eigenheimsiedlungen mit Einzel-, Doppel-, Reihenhäusern
- Bestände des genossenschaftlichen Wohnungsbaus in aufgelockerter Bauweise
- Bereiche mit Einzelgebäuden und Villen
- historische Dorfkerne
- andere Wohnanlagen in nicht verdichteter Bauweise.

### 4.4.1.2 Gemischte Bauflächen

Gemischte Bauflächen dienen grundsätzlich dem gleichrangigen Nebeneinander von Wohnnutzung und die Wohnnutzung nicht erheblich beeinträchtigenden gewerblichen Nutzungen. Die Darstellungsschwelle für zusammenhängende gemischte Bauflächen beträgt 2 ha; gemischte Bauflächen, die im Landschaftsraum liegen und einen im Zusammenhang bebauten Bereich bilden, werden ab einer Größe von 1 ha separat dargestellt.

Die gemischt genutzten Bereiche in Dresden werden im Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen in zwei Kategorien verschiedenfarbig dargestellt:

- gemischte Baufläche
- gemischte Baufläche mit Kerngebietsfunktion

---

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

### 4.4.1.2.1 Gemischte Bauflächen (allgemein)

Diese Bauflächenkategorie nimmt all die räumlichen Bereiche auf, die keine eindeutig überwiegende bauliche Einzelnutzungsart aufweisen. Weitergehende Entwicklungen zu einem bestimmten Nutzungsschwerpunkt sind in dieser Nutzungskategorie planerisch nicht vorgesehen. Das Nebeneinander von gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung soll die Belange beider nutzungen nicht wesentlich beeinträchtigen.

Der Einsatz der gemischten Baufläche bildet zum einen den gewachsenen Nutzungsbestand im Stadtgebiet ab und dient zum anderen als Planungsinstrument dazu, in neuen Baugebieten unterschiedliche aber verträgliche nutzungen kleinräumig zu mischen. Urbane Belebung durch Funktionsmischung, Wohnen und Arbeiten an einem Ort sowie kurze Wege sind einige Stichworte, die als planerische Zielstellung mit der Verwendung dieser Darstellung für geplante Bauflächen verbunden sind.

### 4.4.1.2.2 Gemischte Baufläche mit Kerngebietsfunktion

Diese Bauflächenkategorie nimmt die gemischten Bauflächen mit den Funktionen eines Kerngebiets auf. Bis auf unverträgliche gewerbliche oder industrielle nutzungen sind nahezu alle baulichen nutzungen möglich. Die Wohnnutzung hat im Vergleich zur allgemeinen gemischten Baufläche eine geringe, eher untergeordnete Bedeutung.

Die gemischte Baufläche mit Kerngebietsfunktion dient der gezielten Steuerung der Entwicklung von Standorten mit kerngebietstypischen Funktionen im Stadtraum. Mit dem räumlich und quantitativ begrenzten Einsatz dieser Baufläche werden die stadtstrukturell bedeutsamen Entwicklungsziele des Zentrenkonzepts auf den Flächennutzungsplan übertragen.

### 4.4.1.2.3 Darstellung von Bereichen mit zentraler Funktion entsprechend Zentrenkonzept

In dem gestuften Zentrensystem haben die Zentren in den verschiedenen Bedeutungsebenen nach dem Grad ihrer Ausstattung mit Versorgungsangeboten unterschiedliche Einzugsbereiche. Nach dem Stadtzentrum (Z) verteilen sich Ortsteilzentren (OZ) und Wohnnahe Zentren (WZ) als Nebenzentren für die Versorgung der Bewohner/-innen in der Fläche des Stadtgebiets.

#### 4.4.1.2.3.1 Symbol Zweckbestimmung „Z“ für Stadtzentrum

Das Dresdner Stadtzentrum als Kern des Oberzentrums der Region Oberes Elbtal/Osterzgebirge entspricht der höchsten Kategorie im Zentrenkonzept. Hier bündeln sich alle zentralen Funktionen wie Handel, Dienstleistungen, Verwaltung, Kultur und Wohnen. Das Symbol verdeutlicht die Bedeutung der Dresdner Innenstadt für die Stadt selbst, für das Umland bis hin zur europäischen Metropolregion. Das Symbol „Z“ wird ausschließlich der Flächenkategorie gemischte Baufläche mit Kerngebietsfunktion zugeordnet.

#### 4.4.1.2.3.2 Symbol Zweckbestimmung „OZ“ für Ortsteilzentrum

Das Merkmal des Symbols "Ortsteilzentrum" ist der Einsatz ausschließlich für diejenigen städtischen Zentren, die nach dem Zentrenkonzept als Ortsteilzentren bestimmt sind bzw. zu einem Ortsteilzentrum entwickelt werden sollen. Das Nutzungsspektrum der Ortsteilzentren wird gekennzeichnet durch

- eine größere Nutzungsvielfalt, die über das reine Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe hinausgeht
- den Endverbraucher ansprechende Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktionen
- öffentliche Einrichtungen und Angebote des Gemeinbedarfs, der Kultur und Freizeit

---

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

Hierdurch charakterisieren diese Agglomerationskerne von Siedlungsbereichen eine städtische Funktionsverdichtung unterhalb der Funktionsebene des Stadtzentrums, die für die Versorgung der Bevölkerung in der Fläche aber auch für die Urbanität eines komplexen, gegliederten Stadtgefüges von elementarer Bedeutung ist.

Der Einsatz des Symbols dient der planerischen Sicherung der Ortsteilzentren in den o. a. Funktionen. Das Symbol „OZ“ wird überwiegend der Flächenkategorie gemischte Baufläche mit Kerngebietsfunktion zugeordnet, kommt aber auch in Wohnbaufläche mit hoher Wohndichte vor.

### 4.4.1.2.3.3 Symbol Zweckbestimmung „WZ“ für Wohnnahes Zentrum

Die nach der Hierarchie der Zentren in Dresden (Zentrenkonzept) funktional unterhalb der Ortsteilzentren erfassten Wohnnahen Zentren haben im Hauptplan des Flächennutzungsplanes eine eigene Symboldarstellung. Ihre Bedeutung liegt in der unmittelbaren Nahversorgung der Einwohnerinnen und Einwohner mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs. Sie werden nach bestehendem oder geplantem Nutzungsschwerpunkt den gemischten Bauflächen mit und ohne Kerngebietsfunktion oder, entsprechend ihrer wohnnahen Bedeutung, den Wohnbauflächen mit hoher oder geringer Wohndichte zugeordnet.

### 4.4.1.3 Gewerbliche Bauflächen

Gewerbliche Bauflächen dienen vorrangig der Unterbringung von Gewerbebetrieben aller Art, ausschließlich großflächiger Einzelhandelsbetriebe und Einkaufszentren. Die Darstellungsschwelle für zusammenhängende gewerbliche Bauflächen beträgt 2 ha; gewerbliche Bauflächen, die im Landschaftsraum liegen und einen im Zusammenhang bebauten Bereich bilden, werden ab einer Größe von 1 ha separat dargestellt.

### 4.4.1.3.1 Bildung von zwei Kategorien der gewerblichen Bauflächen

Neben einer weiteren Zunahme des tertiären Sektors in der Wirtschaft hat sich auch eine für die Stadtplanung bedeutende Auseinanderentwicklung der Umfeldanforderungen und Umweltwirkungen innerhalb des gewerblichen Nutzungsspektrums vollzogen. Es gibt insgesamt einen wachsenden Bedarf nach Flächen für störempfindliches, dienstleistungsorientiertes Gewerbe, dem die Darstellungssystematik gerecht werden muss. Darüber hinaus erfordert die allgemeine Hinwendung zum innerstädtischen Bauen eine bessere Integration des Gewerbes in das von Nutzungsmischung gekennzeichnete Stadtgefüge. Ziel ist hier die Auswahl der Gewerbebetriebe nach ihrer Verträglichkeit mit benachbarten störempfindlichen Nutzungen wie Wohnen, sensiblen Gemeinbedarfsnutzungen und Erholungsnutzungen. Dagegen sind aber auch für die industriellen oder mit hohem Verkehrsaufkommen verbundenen Gewerbefunktionen ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten zu sichern, die frei von unzumutbaren Nutzungsbeschränkungen sind.

Die Konsequenz daraus besteht in einer Differenzierung der Darstellungen für gewerbliche Bauflächen. Es werden zwei gesonderte Darstellungen mit den Kategorien

- gewerbliche Baufläche und
- gewerbliche Baufläche mit geringem Störungsgrad

eingeführt. Ziel ist störempfindlichen Gewerbebetrieben ein Umfeld zu bieten, in dem sie die ihren hohen Umweltanforderungen entsprechenden Bedingungen vorfinden. Gleichzeitig gibt es damit eine Flächennutzungskategorie für Gewerbe, das nicht in Konflikt mit benachbarten empfindlichen Nutzungen steht. Die anderen, in unterschiedlichem Ausmaß störungs-

---

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

trächtigen, Gewerbebetriebe werden in einer gesonderten Flächennutzungskategorie untergebracht.

Die Kategorie "Gewerbliche Baufläche" dient somit der Unterbringung aller mehr oder weniger störenden Gewerbebetriebe, wie sie im § 8 "Gewerbegebiete" und § 9 "Industriegebiete" der BauNVO zulässig sind. Dazu gehören Gewerbebetriebe aller Art, die traditionellen Betriebe und Anlagen der Industrie, des produzierenden Gewerbes, der Lagerhaltung, des Transportgewerbes, Tankstellen und andere störende Einrichtungen, aber auch Vergnügungsstätten sowie die in den o. g. Paragrafen der Baunutzungsverordnung aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.

Die Flächennutzungskategorie "Gewerbliche Bauflächen mit geringem Störungsgrad" ist sowohl der Ansiedlung von störungsempfindlichem Gewerbe als auch von jenen Betrieben vorbehalten, die selbst nicht besonders störempfindlich sind, von denen aber auch keine wesentlichen Störwirkungen ausgehen. Zu den typischen Nutzungen dieser Flächenkategorie gehören neben Büronutzungen auch Betriebe und Anlagen der Hochtechnologien und Einrichtungen für Forschung und Entwicklung. Der Charakter dieser hochwertigen Gewerbeflächen induziert zugleich deren besonderen Anspruch an die städtebauliche Gestaltung und die Durchgrünung.

Eine direkte Nachbarschaft von neu geplanten Gewerbeflächen mit immissionsempfindlichen Nutzungen (z. B. Wohnbauflächen) kann nur unter der Maßgabe der Einordnung einer gewerblichen Baufläche mit geringem Störungsgrad erfolgen, um die immissionsschutzrechtlichen Vorgaben zu erfüllen. Im Sinne der Bestandsdarstellung können vorhandene Gewerbegebiete mit Prägung durch herkömmliches Gewerbe und Industrie allerdings auch dann die Darstellung für gewerbliche Bauflächen erhalten, wenn sie unmittelbar an eine Baufläche mit größerer Immissionsempfindlichkeit angrenzen. Die in der jeweiligen Situation erforderlichen städtebaulichen Maßnahmen zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte betreffen kleinräumige Festsetzungen wie zum Beispiel die Gliederung von Baugebieten, die Festsetzungen von Puffernutzungen wie Lärmschutzanlagen oder auch die vertragliche Einordnung und Gestaltung von baulichen Anlagen; sie sind regelmäßig auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungspläne) oder des Bauordnungsrechtes (Verfahren zur Vorhabengenehmigung) zu treffen.

### 4.4.1.3.2 Bauplanungsrechtliche Herleitung der Flächennutzungskategorie "Gewerbliche Baufläche mit geringem Störungsgrad"

Mit Hilfe der Kategorie "Gewerbliche Baufläche mit geringem Störungsgrad" sollen Nutzungsbereiche bestimmt werden, in denen einerseits störempfindliche Betriebe gebündelt werden können und so eine hochwertige gewerbliche Standortgemeinschaft bilden, andererseits können gewerbliche Bauflächen bestimmt werden, von denen keine starken Belastungen für die Umgebung ausgehen sollen, um die Vereinbarkeit mit benachbarten Wohnnutzungen oder anderen störempfindlichen Nutzungen wie Kleingärten etc. zu gewährleisten.

Zur Abgrenzung der als störungsarm geltenden Gewerbenutzungen kann die Abstandsliste des Planungserlasses Nordrhein-Westfalen herangezogen werden. In dieser Liste sind alle städtebaulich relevanten Gewerbenutzungen, für die aufgrund ihres Störungsgrades ein Mindestabstand zu empfindlichen Nachbarnutzungen einzuhalten ist, in sieben Abstandsklassen eingeordnet. Vorgeschlagen wird bei einem der Wohnnutzung benachbarten einge-

---

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

schränkten Gewerbegebiet der Ausschluss von Nutzungen der Abstandsklassen I - VI (entspricht 200 m Mindestabstand), sodass als zulässige Gewerbebetriebe diejenigen übrig bleiben, deren Störpotenzial keinen oder einen Mindestabstand von 100 m bedingt. Bei neu (oder im Fall von Gewebebrachen: wieder) zu entwickelnden Gewerbeflächen wird mit diesem Instrument die Voraussetzung zur Ansiedlung der störungsfreien Gewerbebetriebe geschaffen. Damit wird die langfristig angelegte Entwicklung einer gehobenen Standortqualität für störfreie Gewerbenutzungen erreicht, gleichzeitig sinkt das Risiko einer möglichen Standortabwertung, das bereits durch die Errichtung eines einzigen störungsträchtigen Betriebes gegeben ist. In Bestandsgebieten dient diese Darstellung zur Vermeidung von Nutzungskonflikten insbesondere mit empfindlichen Nutzungen in der Nachbarschaft, aber auch zur Sicherung der bestehenden Standortqualität innerhalb des Gebietes (zum Beispiel für reine Büronutzungen).

### 4.4.1.4 Sonderbauflächen

Sonderbauflächen sind im Flächennutzungsplan Bauflächen, die sich von den allgemein üblichen Bauflächen wesentlich unterscheiden. Sie umfassen in ihrer Gesamtheit ein breites Spektrum von Nutzungen und dienen jeweils einer ganz besonderen Zweckbestimmung. Sonderbauflächen sind deshalb stets mit einer Symboldarstellung verbunden, die auf die jeweilige besondere Zweckbestimmung hinweist.

Ziel der Darstellung von Bauflächen als Sonderbauflächen ist es, deren jeweilige spezifische Nutzung für einen bestimmten, dafür prädestinierten Standort langfristig festzuschreiben bzw. eine solche Nutzung auf den jeweiligen Standort zu beschränken.

Im Interesse des Entwicklungsgebots von Bebauungsplänen aus dem Flächennutzungsplan orientiert sich das Darstellungsspektrum von Sonderbauflächen im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Dresden an der Auflistung von Sondergebieten der Baunutzungsverordnung in deren §§ 10 und 11. Als besondere Zweckbestimmungen für Sonderbauflächen sind deshalb vorgesehen:

- Hafen
- Landesregierung, Landtag
- Bundeswehr
- Großflächiger Einzelhandel
- Messe, Ausstellung, Kongress, Veranstaltungen
- Wissenschaft
- Universitätsklinikum
- Erholung
- Sandverarbeitendes Gewerbe

Die allgemeinere Zweckbestimmung "Wissenschaft" wird anstelle der Kategorie "Hochschulgebiete" der Baunutzungsverordnung verwendet, da sich Wissenschaft und Forschung heute in der Realität nicht mehr auf den universitären Bereich beschränken, sondern auch in vielfältigen Formen von Instituten, Gesellschaften und Stiftungen entwickeln.

Andererseits wird anstelle der unterschiedlichen Kategorien des § 10 der BauNVO von "Sondergebieten, die der Erholung dienen" im Flächennutzungsplan nur eine Zweckbestimmung "Erholung" verwendet. Die weitere Differenzierung bleibt hier der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten.

---

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

Die Zweckbestimmung „Sandverarbeitendes Gewerbe“ steht für die räumliche und funktionale Verknüpfung des Rohstofftagebaus mit der zugehörigen Verarbeitungsindustrie als Bedingung für deren befristete Zulässigkeit am Standort, ohne die eigentlichen Rohstoffabauflächen und -anlagen einzubeziehen.

Für die Kategorie der Sonderbauflächen gilt bei der Darstellung im Flächennutzungsplan eine Mindestgröße von 2 ha; Sonderbauflächen, die im Landschaftsraum liegen und einen im Zusammenhang bebauten Bereich bilden, werden ab einer Größe von 1 ha separat dargestellt.

### 4.4.2 Gemeinbedarfsausstattung

#### 4.4.2.1 Allgemeines

Die Darstellung im Flächennutzungsplan umfasst die Grundausstattung mit gesamtstädtisch und überörtlich bedeutsamen Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs sowie Sportanlagen. Zu den der Allgemeinheit dienenden baulichen Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs zählen insbesondere Schulen, öffentliche Verwaltung, Brand- und Katastrophenschutz/Polizei, konfessionellen, sozialen, gesundheitlichen, kulturellen und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen.

Gemeinbedarfsflächen ab einer Größe von 2 ha werden flächig dargestellt, kleinere Standorte nur mit ihrem entsprechenden Symbol. Enthält eine flächenhafte Darstellung gleichzeitig mehrere Einrichtungen und Anlagen gleicher Nutzungsart, so erfolgt pro Nutzungsart nur eine Symboldarstellung. Zusammenhängende Standorte unter der Darstellungsschwelle von zwei Hektar mit mehreren gleichen Nutzungsarten erhalten ebenfalls nur eine Symboldarstellung.

Einrichtungen, die aufgrund ihrer geringen gesamtstädtischen Bedeutung und/oder geringer Einzelgröße nicht flächennutzungsplanrelevant sind, werden auch bei örtlicher Flächenausdehnung über zwei Hektar (die durch Standortnachbarschaft mit anderen Einrichtungen des Gemeinbedarfs erreicht werden kann) nicht dargestellt. Benachbarte Einrichtungen des Gemeinbedarfs erhalten bei einer Gesamtfläche ab 2 ha eine flächenhafte Darstellung, jedoch ohne Unterteilung der Fläche nach Zweckbestimmungen. Aussagen zum Anteil der überbauten Fläche und zum Grünanteil der Gemeinbedarfsflächen sind aus den Plandarstellungen nicht ablesbar, da diese Anteile bei Einrichtungen und Anlagen sehr stark differieren können und auf gesamtstädtischer Planungsebene nicht vorbestimmt werden sollen.

#### 4.4.2.2 Öffentliche Verwaltung

Die Darstellungen umfassen folgende öffentliche Funktionen:

- Rathäuser einschließlich Stadtarchiv
- Verwaltungsbehörden und Gerichte des Freistaates ab 2 ha

Für Verwaltungsbehörden des Freistaates, die die Darstellungsschwelle von 2 ha nicht erreichen, erfolgen keine Symboldarstellungen.

Aufgrund ihrer spezifischen Nutzungen werden Einrichtungen der Landesregierung sowie der Landtag der Kategorie Sonderbauflächen zugeordnet.

Weitere Standorte öffentlich-rechtlicher Einrichtungen werden innerhalb anderer Bauflächendarstellungen erfasst. Entsprechend ihrer administrativen Bedeutung sichert der Flächennutzungsplan wesentliche Verwaltungsstandorte planerisch.

---

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

### 4.4.2.3 Schule, Bildungseinrichtung

Basierend auf dem Fachplan für das Dresdner Schulnetz werden alle allgemeinbildenden (Förder-, Grund-, Oberschulen, Gymnasien) sowie berufsbildende Schulen (letztere ab 200 Schülerinnen und Schülern) einschließlich der zugeordneten Sportanlagen dargestellt. Als weitere gesamtstädtisch relevante Bildungseinrichtung wird die Zentralstelle der Volkshochschule in den Darstellungsumfang aufgenommen.

### 4.4.2.4 Konfessionelle Einrichtung

Es werden konfessionelle Einrichtungen, die Körperschaften des öffentlichen Rechts sind, entsprechend § 1 Abs. 6 BauGB (Kirchen und Gemeindezentren) dargestellt. An Verwaltungsstandorten werden das evangelisch-lutherische Landeskirchenamt Sachsen und das bischöfliche Ordinariat des Bistums Dresden-Meissen dargestellt.

### 4.4.2.5 Sozialen Zwecken dienende Einrichtung

Folgende Einrichtungen werden dargestellt:

- Alten- und Pflegeheime ab 100 Plätzen
- Behindertenwerkstätten ab 120 Arbeitsplätzen, die nach § 7 der Werkstättenverordnung nach Sozialgesetzbuch IX ab dieser Größe als anerkannte Werkstätten gelten.
- Erstaufnahmeeinrichtungen für Asylsuchende des Freistaates

### 4.4.2.6 Gesundheitlichen Zwecken dienende Einrichtung

Der Flächennutzungsplan stellt für die stationäre medizinische Versorgung folgende Einrichtungen dar:

- Krankenhäuser
- Kliniken

### 4.4.2.7 Kulturellen Zwecken dienende Einrichtung

Die zur Grundausstattung gehörenden kulturellen Einrichtungen werden wie folgt dargestellt:

- Theater, Konzerthallen
- Museen
- Zentrale der städtischen Haupt- und Musikbibliothek
- Freilichtbühnen
- Zoologischer Garten

Als Auswahlkriterien für die Darstellung im Flächennutzungsplan gilt für soziokulturelle Einrichtungen:

- dauerhaftes Angebot
- gesamtstädtische Bedeutung
- kommunales Angebot/kommunale Förderung
- regelmäßiges Angebot
- Erreichung verschiedener Zielgruppen

Weitere kulturelle Einrichtungen wurden entsprechend einer Einzelfallprüfung nach folgenden Kriterien dargestellt:

- städtische und staatliche Einrichtungen
- geförderte Einrichtungen aus dem Kulturentwicklungsplan der LH Dresden

---

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

- Einrichtungen mit Aufgaben im öffentlichen Interesse.

Einrichtungen der Kreativwirtschaft werden nicht separat dargestellt.

### 4.4.2.8 Sportlichen Zwecken dienende Einrichtung/Anlage

Dargestellt werden:

- Sportstadien, Sportplätze
- Sporthallen
- Komplexe Sportzentren und Freizeitsportanlagen
- Hallenbäder, Freibäder
- Pferderennbahn

In Einzelfällen kann eine Darstellung als Symbol innerhalb einer Flächendarstellung der Freiraumkategorien erfolgen, wenn Anlagen und Einrichtungen die Darstellungsschwelle von 2 ha nicht erreichen bzw. wenn sie lediglich als untergeordnete Nutzung innerhalb eines dominierenden Freiraumgefüges einzustufen sind.

Entsprechend der Definition in § 5 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB erfolgt die Einordnung der sportlichen Zwecken dienenden Anlagen in diese Darstellungskategorie unabhängig von ihrer Zugehörigkeit zu einem öffentlichen oder privaten Betreiber, allerdings verbunden mit dem Charakter der Nutzbarkeit für die Allgemeinheit (insbesondere durch Sportvereine). Maßgebend für die Zuordnung in diese Kategorie ist das städtebauliche Nutzungsziel der entsprechend dargestellten Fläche als Sportstätte.

Regelmäßig werden örtliche Einzeleinrichtungen wie separate Standorte von Schulsportshallen, Reithallen und Bootshäuser aus Gründen der Kleinteiligkeit nicht dargestellt (Ausnahme: symbolische Darstellung der Bootshäuser an der Tolkewitzer Straße wegen der Häufung der Einrichtungen).

### 4.4.2.9 Brand- und Katastrophenschutz, Polizei

Folgende Einrichtungen werden dargestellt:

- Einrichtungen des Brand- und Katastrophenschutzes
- Polizeibehörden
- Justizvollzugsanstalt

Die Darstellungen von Einrichtungen des Brand- und Katastrophenschutzes umfassen Berufs- und Freiwillige Feuerwehr entsprechend Brandschutzbedarfsplan 2014 sowie Einrichtungen des Technischen Hilfswerks.

## 4.4.3 Verkehrsflächen

Als Verkehrsflächen werden im Hauptplan entsprechend dem auf die Grundzüge ausgerichteten Charakter des Flächennutzungsplanes sowie wegen dessen begrenzter Darstellungstiefe nur Hauptverkehrszüge Straßen und Bahnanlagen sowie Betriebshöfe und der Verkehrsflughafen dargestellt (vgl. BauGB § 5, Abs. 2 Satz 1 Nr. 3).

Es erfolgt keine Unterscheidung in Bestand und Planung, aber eine Darstellung als Option, wenn die Linienführung von geplanten Verkehrsanlagen noch nicht abschließend geklärt ist oder der Planungs- bzw. Realisierungszeitraum möglicherweise über den Planungshorizont des Flächennutzungsplanes hinausreicht.

Grundlage für die Bestimmung der Hauptverkehrszüge sind die aktuellen, durch Stadtratsbeschluss getragenen Planungsstände zum künftigen Hauptverkehrsstraßennetz (HVS-Netz)

---

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

einerseits und zum künftigen schienengebundenen ÖPNV-Netz (SPNV-Netz) andererseits. Das System der Hauptverkehrszüge leitet sich also aus den wesentlich dichteren Netzen des Systems von Hauptverkehrsstraßen und der schienengebundenen ÖPNV-Trassen ab und bildet eine integrierte Teilmenge aus den hier gemeinsam betrachteten HVS- und S-PNV-Netzen.

Dem folgend bilden die Basis für die Bestimmung von Hauptverkehrszügen:

- das geplante Fernbahnnetz
- das geplante S- und Regionalbahn-Netz
- das geplante Straßenbahnnetz
- das geplante Hauptverkehrsstraßennetz.

### 4.4.3.1 Straßen

Im Hauptplan des Flächennutzungsplanes sind im Verständnis von „Hauptverkehrszügen Straße“ diejenigen Trassen aufgenommen, die mindestens zwei Funktionsüberlagerungen besitzen. Die Elemente, die zur Schlüssigkeit der Netzkonfiguration notwendig sind, werden dabei eingeschlossen. Als Hauptverkehrszüge werden solche Trassenzüge definiert, die zwei oder mehr der folgenden Aspekte aufweisen:

- Sie besitzen überregionale Bedeutung (Bundesautobahn, Bundes- und Staatsstraßen).
- Sie sind durch ein Zusammenführen von Hauptverkehrsstraße und Straßenbahntrasse gekennzeichnet (unabhängig davon, ob die Straßenbahntrasse im Straßenraum oder parallel auf eigenem Gleiskörper geführt wird).
- Auf ihnen werden Verkehrsströme des Güterverkehrs bzw. des motorisierten Tourismusverkehrs in exponierter Weise gebündelt (Trassen als Bestandteil von Führungssystemen (z.B. LKW- und Reisebusführung), um diese weitestgehend orts-, umwelt- und sozialverträglich durch die Stadt zu leiten und Durchfahrten durch sensible bzw. besonders schützenswerte Stadtgebiete (wie z. B. Wohngebiete) zu vermeiden.
- Sie verbinden die wichtigen Ortsteilzentren der Stadt mit dem Stadtzentrum.

Einen Sonderfall stellen solche Straßentrassen dar, die nur in Teilabschnitten der vorgenannten Definition entsprechen, beispielsweise weil Straßenbahntrassen oder Vorzugsrouten für den LKW-Verkehr in solchen Abschnitten enden oder beginnen. In diesem Falle ist es der planerische Anspruch, solche "Trassenstümpfe" entweder durch Einkürzung oder durch Verlängerung zum nächstgelegenen Hauptverkehrszug in ein sinnfälliges, in sich geschlossenes Netzkonstrukt überzuleiten.

Hauptverkehrszüge im hier verstandenen Kontext verstehen sich also ausdrücklich nicht als eine Heraushebung der Trassen mit hohen oder höchsten Verkehrsbelastungen, auch wenn sie in vielen Fällen mit diesen identisch sind. Entscheidender Faktor ist die Funktionsüberlagerung unabhängig von einer bestimmten Verkehrsbelastung oder vom sonstigen Charakter einer Trasse.

Liegt ein Tunnel in dem Hauptverkehrszug Straße, wird dieser als solcher in der Grundkarte markiert, im Hauptplan erfolgt eine Darstellung als (unterirdische) Straße im Tunnelabschnitt nicht.

Flächen für den ruhenden Verkehr werden im Hauptplan zum Flächennutzungsplan nicht separat dargestellt, sondern der jeweils zugehörigen Hauptnutzung zugeordnet.

---

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

### 4.4.3.2 Bahnanlagen

In Analogie zu den Hauptverkehrsstraßen werden die gewidmeten Bahnanlagen als Hauptverkehrszug Bahnanlagen, einschließlich Bahnhof und Haltepunkt, dargestellt. Sofern auch hier die Linienführung planerisch nicht abschließend geklärt ist, erfolgt eine optionale Darstellung als Hauptverkehrszug ober- und unterirdische Bahnanlage mit Station.

### 4.4.3.3 Betriebshöfe

Dargestellt werden die Betriebshöfe für Busse und Bahnen des öffentlichen Personennah- und Fernverkehrs, soweit deren Flächengröße 2 ha überschreitet.

### 4.4.3.4 Flughafen

Der Flughafen Dresden wird in seinen planfestgestellten Grenzen als Verkehrsfläche Flughafen dargestellt.

### 4.4.3.5 Hubschrauberlandeplätze

Die genehmigten Dachlandeplätze am Universitätsklinikum Dresden und am Krankenhaus Dresden-Friedrichstadt dienen der Luftrettung und des Katastrophenschutzes. Dagegen findet auf dem Dach des Möbelhauses im Elbpark gelegentlich Werksverkehr mit Hubschraubern statt. Eine separate Darstellung im Flächennutzungsplan erfolgt aus darstellungssystematischen Gründen nicht.

## 4.4.4 Flächen für Ver- und Entsorgung

Die Flächen und Anlagen für Ver- und Entsorgung werden ab einer Größe von 2 ha dargestellt. Liegt die Fläche und Anlage in einem Flächenbereich zwischen 1 ha und 2 ha, ist für die Darstellung je nach deren Bedeutung ein Ermessensspielraum gegeben.

Ein Symbol gibt Auskunft über die Zweckbestimmung der Ver- und Entsorgungsfläche. Dargestellt werden im einzelnen Flächen und Anlagen für Ver- und Entsorgung für folgende Bereiche:

- Elektroenergie
- Wasser
- Abwasser
- Abfallwirtschaft
- Erneuerbare Energien
- Kraft-Wärme-Kopplung

Die Hochspannungs-Freileitungen im 110/220/380 kV-Netz werden in den Hauptplan des Flächennutzungsplanes als Darstellungen aufgenommen.

## 4.4.5 Grün- und Freiflächen

Die Kategorie Grünfläche enthält in der Regel flächenhafte Darstellungen mit einer besonderen Zweckbestimmung. Die Zweckbestimmung wird mit einem Symbol ausgedrückt, bei sehr großen Flächen werden zur besseren Lesbarkeit mehrere Symbole verwendet.

Die Mindestgröße liegt grundsätzlich bei 1 ha. Damit wird die besondere städtebauliche und ökologische Bedeutung von Grünflächen im Siedlungsgefüge Dresdens gewürdigt.

Öffentliche und private Grünflächen werden nicht unterschieden.

Grünflächen dienen in vielfältiger Weise der Auflockerung und Gliederung von Bauflächen, der Aufwertung des Stadt- und Landschaftsbildes, der Erholung und menschlichen Gesund-

---

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

heit, der Verbesserung des Stadtklimas und als Lebensraum von Tieren und Pflanzen. Die Darstellung verdeutlicht grundsätzlich, dass in diesen Flächen eine Bebauung nicht oder nur in dem für die Nutzung notwendigen Ausmaß möglich ist. Der Charakter wird durch die besondere Zweckbestimmung geprägt.

### 4.4.5.1 Grünfläche ohne Zweckbestimmung

Grünflächen ohne Zweckbestimmung werden nur in wenigen Einzelfällen dargestellt. Dies betrifft unter anderem bebaute Bereiche, in denen keine oder keine weitere bauliche Entwicklung erfolgen soll. Restflächen in unmittelbarer Umgebung von Systemdarstellungen wie Verkehrsflächen oder Gewässern werden als Grünflächen ohne Zweckbestimmung generalisiert. Auch abgeschlossene Deponien, auf denen keine Bewaldung erfolgen soll, werden als Grünfläche ohne Zweckbestimmung dargestellt. Als Ausnahmefälle werden einzelne größere Grünflächen ohne Zweckbestimmung dargestellt, wenn sie keiner der vorgegebenen Zweckbestimmungskategorien zugeordnet werden können.

### 4.4.5.2 Grünvernetzung

Die Grünvernetzung liegt als Systemdarstellung über der Hauptnutzung. Sie zeigt zum einen stadtstrukturell bedeutsame Grünverbindungen innerhalb von Bauflächen zwischen Freiflächen und von Bauflächen in den Freiraum mit einseitiger Anbindung unterhalb der darstellbaren Breite von 40 m. Andererseits dient sie der Verdeutlichung von Grünstrukturen, die sich aus dem räumlich-funktionalen Zusammenwirken einzelner Grünflächen als Nebennutzung zu baulichen und sonstigen Nutzungen ergeben und die als solche hergestellt und gesichert werden sollen. Hauptsächlich wird das bestehende Gewässernetz als Grundstruktur geplanter Grünverbindungen aufgenommen. In Grün-, Wald- oder landwirtschaftlichen Flächen erfolgt keine zusätzliche Vernetzungsdarstellung. Mit der Darstellung soll eine Sicherung des Flächenanspruchs von Grünverbindungen im bebauten Bereich erreicht werden.

Grünvernetzungslinien sind nicht als raumschneidende Liniensysteme zu verstehen. Die dargestellte Hauptnutzung bleibt bestehen und kann sich auch weiterentwickeln. Bei der Bebauungsplanung werden jedoch durch die BauNVO Obergrenzen der Versiegelung vorgegeben (z. B. bei Gewerbegebäuden 80 % der Grundstücksflächen); die dadurch entstehenden Freiflächenanteile können für die Verbesserung der Grünstruktur genutzt werden. In den dargestellten Grünvernetzungskorridoren sollen diese freizuhaltenden Flächen sinnvoll angeordnet und über die jeweiligen Grundstücke hinausgehend miteinander verknüpft werden, um langfristig die geplante übergeordnete Netzstruktur zu bilden. Die konkrete Ausformung erfolgt im Rahmen der weiterführenden, verbindlichen Bauleitplanung.

### 4.4.5.3 Elbaue

Innerhalb der Landschaftsschutzgebiete "Dresdner Elbwiesen und -altarme" sowie „Elbtal zwischen Dresden und Meißen mit linkselbischen Tälern und Spaargebirge“ wird dem besonderen Charakter des Landschaftsraums durch die Verwendung der Darstellungskategorie "Elbaue" entsprochen. Die Darstellung umfasst Wiesen, Acker- und Gartenbauflächen, Feucht- und Trockenbiotope, Auwald, Streuobstwiesen und ähnliches. Die einzelnen Nutzungen werden auch bei einer Größe über 2 ha nicht separat dargestellt. Abgegrenzt werden Parkanlagen und Gärten ab 1 ha.

Die Bedeutung der Elbaue als Naturraum, klimatischer Ausgleichsraum, als Naherholungs- und Überschwemmungsgebiet soll mit einer einheitlichen Darstellung betont werden. Zweck dieser Darstellungskategorie ist die Hervorhebung der Elbauen als stadtstrukturell wichtiger

---

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

Freiraum und ihre Nutzung und Entwicklung unter besonderer Berücksichtigung der Ziele von Umwelt- und Naturschutz.

### 4.4.5.4 Friedhof

Dargestellt werden die vorhandenen konfessionellen und städtischen Friedhöfe ab 1 ha Größe. In die Darstellung werden auch Betriebsflächen und derzeit ungenutzte Bereiche innerhalb der Friedhofsflächen einbezogen.

### 4.4.5.5 Parkanlage

Vorhandene und geplante Parkanlagen sind in dieser Darstellung enthalten. Parkanlagen zeichnen sich durch ihre Funktionen als wichtiger Naherholungsraum sowie für die Strukturierung und Anreicherung des Ortsbildes aus. Der Charakter der Gestaltung kann auch extensiv sein, entscheidend ist eine Nutzbarkeit der Flächen für die Öffentlichkeit. In Parkanlagen sind häufig auch Sport- und Spielnutzungen enthalten, wegen deren Kleinteiligkeit erfolgt jedoch nur in Ausnahmefällen eine gesonderte Darstellung.

Parkanlagen können auch Flächen umfassen, die Wald im Sinne des Sächsischen Waldgesetzes sind.

### 4.4.5.6 Dauerkleingarten

Von der Darstellungskategorie „Dauerkleingärten“ sind Kleingartenanlagen nach dem Bundeskleingartengesetz erfasst. In die Prüfung wurde das Kleingartenentwicklungskonzept in der am 25. November 2005 beschlossenen Fortschreibung einbezogen. Die Darstellung enthält auch Planungsflächen, die bei Verlagerung von Kleingärten als Ersatzstandorte erschlossen werden sollen.

Die Dauerkleingärten sind als innerstädtische Grün- und Erholungsflächen in ihrer Eigenart deutlich abzugrenzen von Flächen, die der Wochenendnutzung dienen, oder anderen mit einer baulichen Verfestigung einhergehenden Nutzungen.

Aufgrund der darstellungssystematisch bedingten Mindestgröße werden Dauerkleingärten nach dem Bundeskleingartengesetz unter 1 ha Größe, wie z. B. die Kleingartenanlage „Friedenseck“ (Hansastraße), nicht separat dargestellt. Daraus kann jedoch keine Umnutzungsabsicht gefolgert werden.

### 4.4.5.7 Sonstiger Garten

Sonstige Gärten umfassen verschiedene Flächentypen. Sie besitzen als Hauptnutzung einen eigenständigen Charakter. Enthalten sind Kleingärten und kleingartenähnliche Nutzungsformen, die nicht im Kleingartenkonzept enthalten sind, Nutzungsmischungen von Gartengrundstücken und anderen Grünflächenkategorien inklusive Streuobstwiesen sowie selbstständige Gartenanteile von Baugrundstücken, die einen zusammenhängenden Grünbereich ab 1 ha ergeben. Hausgärten als Nebennutzungen zur Hauptnutzung „Wohnen“ fallen nicht in diese Kategorie, sondern werden von der Bauflächendarstellung umfasst.

## 4.4.6 Wasserfläche, Fließgewässer

Grundlage für die Darstellung ist das Sächsische Wassergesetz. Dargestellt werden stehende Gewässer ab 1 ha und dauerhaft wasserführende Fließgewässer ab einer Länge von 500 m. Diese Gewässer prägen das Gelände, weisen also eine begleitende Grünstruktur auf und sind mit anderen Grünstrukturen verbunden. So dienen sie als Grundgerüst u. a. für die Darstel-

---

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

lung von Grünvernetzungen (siehe oben). Geplante Offenlegungen von Fließgewässern werden dargestellt, wenn im Landschaftsplan eine entsprechende Maßnahme enthalten ist.

### 4.4.7 Abflussgebiet der Elbe

Die Darstellung dieses Gebiets (als überlagernde Liniendarstellung) dient dem Zweck der Einordnung künftiger Vorhaben und Maßnahmen zur Sicherung des Wasserabflusses. Sie dient darüber hinaus auch der Kenntlichmachung eines Gebietes, das insbesondere von künftigen Bauvorhaben freizuhalten ist.

In diesem sehr wichtigen Teil des Überschwemmungsgebietes der Elbe stellt sich bei Hochwasser eine flächige, gerichtete Strömung ein. Hier bestehen noch höhere Anforderungen an die Freihaltung und die Sicherung des schadlosen Abflusses als in dem übrigen Überschwemmungsgebiet (Retentionsbereich). Das dargestellte Abflussgebiet entspricht dem Stand des Überschwemmungsgebiets vom 1. Oktober 2018 für ein HQ<sub>100</sub>.

Für innerhalb dieses Gebiets liegende hochwassergeschädigte Kleingartenanlagen hat der Stadtrat am 10. Juli 2015 den Beschluss gefasst, die Flächen weitestgehend von bebautem Kleingartenland in unbebautes kleingärtnerisch genutztes Land zu wandeln.

### 4.4.8 Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Durch die planerische Inanspruchnahme von unversiegelten Flächen für Bau-, Verkehrs- und Gemeinbedarfsflächen entsteht die Pflicht zum Ausgleich der vorbereiteten Eingriffe gemäß Bundesnaturschutzgesetz. Die Darstellung der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft umfasst Flächen, die aufwertungsfähig, das heißt nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand im Rahmen der Eingriffsregelung aus fachlicher Sicht grundsätzlich als Ausgleichsflächen verwendbar sind. Dargestellt werden Flächen ab 1 ha in der geplanten Hauptnutzung mit einer überlagernden Liniensignatur.

Mit der Darstellung wird der gesetzlichen Verpflichtung zu einem schlüssigen Ausgleichskonzept entsprochen. Zudem sollen Flächen für Ausgleichsmaßnahmen planerisch gesichert werden.

### 4.4.9 Flächen für Landwirtschaft und Wald

#### 4.4.9.1 Wald

Die Darstellung umfasst bestehende und geplante Waldflächen nach dem Waldgesetz ab 2 ha. Berücksichtigt wurden

- die Waldfunktionenkartierung des Staatsbetriebes Sachsenforst mit der Darstellung verschiedenster Waldfunktionen bei bestehenden Waldflächen
- der Waldmehrungsplanung des Freistaats Sachsen
- die Darstellungen des Landschaftsplans sowie Festsetzungen in Bebauungsplänen.

Eingeschlossen sind

- nachrichtlich übernommene Waldflächen mit gesetzlichen Schutzfunktionen (ohne gesonderte Abgrenzung) sowie
- durch Planungen unterstützte Sukzessionsflächen wie z. B. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bei Verkehrsbauten.

---

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

Wald im Sinne des Sächsischen Waldgesetzes kann auch in Bereichen vorhanden sein, die aufgrund ihrer überwiegenden prägenden Nutzung oder Widmung eine andere Darstellung erhalten.

### 4.4.9.2 Fläche für die Landwirtschaft

#### 4.4.9.2.1 Allgemeines

Dargestellt werden bestehende und geplante Flächen für Ackerbau, Wiesen- und Weidewirtschaft, Obstbau, Gartenbau und Tierhaltung auf eigener Futtergrundlage ab 2 ha (Wein- und Gartenbauflächen ab 1 ha). Eingeschlossen in diese Darstellung sind auch Streuobstwiesen.

Diese Nutzungsdarstellung trägt unter anderem die folgenden Funktionen:

- Versorgung mit Lebensmitteln und nachwachsenden Rohstoffen für erneuerbare Energien
- Schutz von Boden, Wasser, Luft
- Sicherung und Entwicklung einer biologischen Vielfalt
- Erhaltung und Entwicklung des Freiraumes als Natur-, Kultur- und Erholungslandschaft
- Erhaltung und Entwicklung der Siedlungsstruktur als Gliederungselement.

#### 4.4.9.2.2 Fläche für gartenbauliche Erzeugung

Dargestellt sind bestehende Gartenbaubetriebe ab 1 ha mit Flächenumgrenzung und Symbol. Da aus verschiedenen Gründen größere Betriebsausweitungen bzw. Neugründungen weitgehend ausgeschlossen werden können, wird mit der Darstellung eine Sicherung des Bestandes an Gartenbauflächen bzw. im Falle einer Betriebsaufgabe für die landwirtschaftliche Nutzung bezweckt. Die genehmigte Erweiterung eines vorhandenen Gartenbaubetriebes ist in dieser Darstellung bereits enthalten.

#### 4.4.9.2.3 Fläche für den Weinbau

Gemäß der Begründung zum Ziel 12.1.1 des Regionalplanes gelten alle bestehenden Weinbauflächen aufgrund des hohen kulturlandschaftlichen, landschaftsästhetischen und naturschutzfachlichen Wertes als Vorranggebiete Weinbau. Darum werden bestehende Rebflächen und genehmigte Aufreibungen bereits ab einer Flächengröße von 1 ha dargestellt.

Zu den Charakteristika der Elbhänge gehören die Weinberge mit den Großlagen Pillnitzer Königlicher Weinberg, Pesterwitzer Jochhöhschlösschen und Merbitzer Bauernberg. Sie sind wesentliche Bestandteile der Dresdner Kulturlandschaft und prägen das Stadtbild insbesondere im Bereich der Elbschlösser entscheidend mit.

### 4.4.10 Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Vermerke

Der Hauptplan enthält verschiedene nachrichtliche Übernahmen, die außerhalb des Baugesetzbuches rechtlich verbindlich festgesetzte Nutzungsregelungen treffen. Die Gebietsabgrenzungen sind auf dem Wege der Generalisierung an die Darstellungserfordernisse im Flächennutzungsplan angepasst worden. Sie weichen dadurch in Teilbereichen von den exakten Verläufen in den jeweiligen zugrundeliegenden Originaldokumenten ab und sind deshalb nicht rechtsverbindlich. Aneinander grenzende oder sich überschneidende Festsetzungen der gleichen Kategorie werden zu einer Fläche zusammengefasst. Wo Festsetzungen gemeindeübergreifend getroffen wurden oder ein Schutzgebiet derselben Kategorie direkt angrenzt, wird dies mit einem offenen Linienverlauf an der Stadtgrenze verdeutlicht.

---

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

In Aussicht genommene Festsetzungen sind für einige naturschutzfachliche Schutzkategorien vermerkt.

Gekennzeichnet werden Böden, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

All diese Mitteilungen dienen dem Hinweis auf Festsetzungen, die sich auf die städtebauliche Entwicklung auswirken oder deren Kenntnis zum Verständnis der Darstellungen des Flächennutzungsplanes beiträgt.

### 4.4.10.1 Überschwemmungsgebiet

Überschwemmungsgebiete werden auf der Grundlage des Sächsischen Wassergesetzes festgesetzt. In Überschwemmungsgebieten ist die Ausweisung neuer Baugebiete in Bauleitplänen untersagt (§ 78 Abs. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes, WHG).

Übernommen wurden die rechtswirksamen Überschwemmungsgebiete der Elbe, des Lockwitzbachs und der Gewässer zweiter Ordnung für ein hundertjährliches Hochwasserereignis. Diese wurden zu verschiedenen Zeiten wasserbehördlich festgesetzt.

Überschwemmungsgebiete besitzen häufig stark geschwungene Grenzverläufe bzw. kleinteilige Geometrien. Sie werden dann aus Lesbarkeitsgründen generalisiert dargestellt: schmale Flächenteile unter 30 m Breite und Inseln unter 1 ha werden nicht aufgenommen. Dadurch werden gelegentlich nur isolierte Teilflächen von tatsächlich zusammenhängenden Überschwemmungsgebieten abgebildet.

### 4.4.10.2 Überschwemmungsgefährdetes Gebiet

Die im Plan nachrichtlich übernommenen überschwemmungsgefährdeten Gebiete werden erst bei einem Hochwasserereignis mit niedriger Wahrscheinlichkeit (§ 75 Absatz 1 Nr. 1 des Sächsischen Wassergesetzes (SächsWG) oder beim Versagen von öffentlichen Hochwasserschutzanlagen, die vor einem 100-jährlichen Hochwasserereignis ( $HQ_{100}$ ) schützen sollen (§ 75 Absatz 1 Nr. 2 SächsWG), überschwemmt. Die Flächenabgrenzung im Hauptplan fasst beide Kategorien zusammen. Für diese Gebiete enthält das Sächsische Wassergesetz in § 75 unterschiedliche Vorgaben für hochwasserangepasste Bauweisen bzw. zur Einschränkung der Zulässigkeit neuer Baugebiete in Bauleitplänen.

Das den Gebietsabgrenzungen zugrundeliegende Extremereignis für die Vereinigte Weißenitz entspricht der im August 2002 überschwemmten Fläche, für die Elbe einem Hochwasserereignis, wie es statistisch einmal in 200 Jahren zu erwarten ist ( $HQ_{200}$ ).

Die Generalisierung der Gebietsabgrenzungen erfolgte nach den gleichen Kriterien wie bei Überschwemmungsgebieten.

Durch § 78b WHG ist die neue Gebietskategorie „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten“ eingeführt worden. Diese Gebiete sind mit den überschwemmungsgefährdeten Gebieten nach § 75 Abs. 1 Nr. 1 SächsWG annähernd vergleichbar. Bei Elbe und die Vereinigten Weißenitz ist davon auszugehen, dass das Risikogebiet und das überschwemmungsgefährdete Gebiet jeweils identische Flächenausdehnungen besitzen. Daher wird auf die separate nachrichtliche Übernahme dieser Gebietskategorie im Hauptplan verzichtet.

---

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

### 4.4.10.3 Wasserschutzgebiet

Wasserschutzgebiete werden zur Sicherung der (derzeitigen und künftigen) öffentlichen Wasserversorgung auf der Grundlage des Wasserhaushaltsgesetzes und des Sächsischen Wassergesetzes mittels Rechtsverordnung festgesetzt. Die Wasserschutzgebiete bestehen aus einer engeren (Schutzone II) und teilweise auch der weiteren Schutzone III (eine weitere Differenzierung in IIIA und IIIB ist möglich). Die Rechtsverordnungen enthalten für die einzelnen Schutzzonen unterschiedliche und differenzierte Verbote und Nutzungsbeschränkungen, die für die Planungsebene Flächennutzungsplan in unterschiedlichem Ausmaß relevant sind.

### 4.4.10.4 Flora-Fauna-Habitat- (FFH) oder Vogelschutzgebiet (SPA)

Die auf Grundlage der Richtlinien 79/409/EWG (Vogelschutzrichtlinie) und 92/43/EWG (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie) mittels Rechtsverordnung ausgewiesenen Gebiete sind Bestandteil des geplanten kohärenten Europäischen ökologischen Netzes "Natura 2000". Veränderungen oder Störungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung eines solchen Gebietes in seinen maßgeblichen Bestandteilen führen können, sind unzulässig. Pläne und Projekte, also auch Planungsdarstellungen im Flächennutzungsplan, sind auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen der Gebiete zu prüfen. Näheres dazu enthält der Umweltbericht.

Wo FFH- und Vogelschutzgebiete gleiche Grenzverläufe haben und gleiche Flächenteile umfassen, ist nur eine Außengrenze dargestellt und der Schutzzweck mit dem jeweiligen Symbol gekennzeichnet.

### 4.4.10.5 Landschaftsschutzgebiet (LSG)

Landschaftsschutzgebiete sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) festgesetzte Gebiete, in denen ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft erforderlich ist. Handlungen, die den Charakter des Gebiets verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen können, sind verboten. In der Rechtsverordnung oder im Pflegeplan sind dazu konkrete Bestimmungen enthalten.

In Dresden sind mehrere Landschaftsschutzgebiete vorhanden, die zum Teil stadtübergreifend festgesetzt wurden. Innerhalb des nach § 51 Sächsischem Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) übergeleiteten LSG „Elbhänge Dresden-Pirna und Schönfelder Hochland“ sind die im Zusammenhang bebauten Gebiete nicht mehr Bestandteil des Schutzgebiets. Verbindliche Aussagen zum Schutzstatus trifft die Untere Naturschutzbehörde.

Mehrere geplante Landschaftsschutzgebiete, die von den zuständigen unteren Naturschutzbehörden mitgeteilt wurden, sind mit einem Symbol vermerkt. Nähere Informationen zu naturschutzfachlichen Planungen können dem Landschaftsplan entnommen werden.

### 4.4.10.6 Naturschutzgebiet (NSG)

Naturschutzgebiete sind Bereiche, in denen ein besonders strenger Schutz von Natur und Landschaft zum Schutz wildlebender Arten oder wegen ihrer Seltenheit, besonderen Eigenart oder hervorragenden Schönheit erforderlich ist. Sie werden in Sachsen durch Rechtsverordnung festgesetzt. Die Dresdner Naturschutzgebiete sind größtenteils von anderen Schutzgebieten umrahmt und gehören zum Teil zu den ältesten in Sachsen. Mehrere geplante NSG sind mit einem Symbol vermerkt.

---

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

### 4.4.10.7 Flächenhaftes Naturdenkmal (ND) und geschützter Landschaftsbestandteil (G)

Naturdenkmäler und geschützte Landschaftsbestandteile nach BNatSchG sind kleinere Landschaftsteile oder Naturgebilde, deren besonderer Schutz aus unterschiedlichen Gründen erforderlich ist. Sie werden in den Flächennutzungsplan übernommen, soweit sie über 1 ha groß und/oder mehr als 40 m breit sind. In ihnen sind nach Maßgabe der Rechtsverordnung bzw. Satzung oder Einzelanordnung alle Handlungen verboten, die zu einer Zerstörung oder Veränderung führen können. Zahlreiche geplante Naturdenkmäler sind symbolhaft vermerkt.

### 4.4.10.8 Lärmschutzbereich

Im Flächennutzungsplan ist der Lärmschutzbereich für den Verkehrsflughafen Dresden nach der Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Dresden und für den Verkehrsflughafen Leipzig/Halle nachrichtlich übernommen. Die Verordnung setzt in § 2 drei Zonen fest: die Tag-Schutzzonen 1 und 2 sowie die Nacht-Schutzone. Für die Schutzzonen gelten differenzierte Bauverbote nach § 5 Fluglärmgesetz (FluLärmG) bzw. Anforderungen an den baulichen Schallschutz nach § 7 FluLärmG. Dies betrifft die Errichtung von Krankenhäusern, Alten- und Erholungsheimen, Schulen, Kindergärten und ähnlichen in gleichem Maße schutzbedürftige Einrichtungen sowie Wohnungen.

Zur Regelung einer ausreichenden Lärmvorsorge erfolgt darüber hinaus die nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen des Regionalplanes "Oberes Elbtal/Osterzgebirge". So ist gemäß Ziel 15.2 des Landesentwicklungsplans (2003) innerhalb des Siedlungsbeschränkungsbereichs (Fluglärmkontur A), der durch eine Pegellinie von 65 dB(A) begrenzt wird, nur eine Entwicklung von gewerblichen Bauflächen möglich. Der darüber hinaus gehende Bereich mit erhöhter Fluglärmbelastung (Fluglärmkontur B), gezeichnet durch eine Pegellinie von 60 dB(A), lässt über die gewerblichen Bauflächen eine Entwicklung neuer gemischter Bauflächen und Sonderbauflächen ohne lärm sensible Nutzungen zu. Mit dem Landesentwicklungsplan 2013 Ziel 2.2.1.11 wurde der Umgriff des Siedlungsbeschränkungsbereiches neu definiert. Der Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge ist zurzeit mit der 2. Gesamtfortschreibung in Bearbeitung. Er setzt den neuen Siedlungsbeschränkungsbereich mit der Darstellung in der Raumnutzungskarte fest. Sobald die 2. Gesamtfortschreibung rechtswirksam wird, erfolgt die nachrichtliche Übernahme des Siedlungsbeschränkungsbereiches in den Flächennutzungsplan.

### 4.4.10.9 Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Dresden

Der Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Dresden gemäß § 12 Absatz 1 Luftverkehrsge setz (LuftVG) besteht aus verschiedenen Bereichen und Sektoren, in denen unterschiedliche Beschränkungen für die maximal zulässige Höhe von Bauwerken und anderen Luftfahrthindernissen (Bäumen, Freileitungen, Masten, Dämmen, anderen Anlagen und Geräten sowie Gruben, Anlagen der Kanalisation und ähnlichen Bodenvertiefungen) gelten.

In dem durch die Hermann-Reichelt-Straße, die Grenzstraße und den Linienverlauf des 1,5-km-Umkreises um den Flughafenbezugspunkt umgrenzten Geländeteil des Bauschutzbereiches nach § 12 Abs. 2 S. 1 LuftVG sind Bauwerke und andere Luftfahrthindernisse bis zu einer Höhe von 15 Meter über Grund zulässig, ohne dass es zu ihrer Errichtung einer Zustimmung der Luftfahrtbehörde gemäß § 12 Abs. 2 S. 1 LuftVG bzw. Genehmigung der Luftfahrtbehörde gemäß § 12 Abs. 2 S. 4 LuftVG bedarf. Für den übrigen Teil des Umkreises von 1,5

---

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

km Halbmesser um den Flughafenbezugspunkt und für die Sicherheitsfläche nach § 12 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 LuftVG gilt das Zustimmungs-/Genehmigungserfordernis der Luftfahrtbehörden gemäß § 12 Abs. 2 S. 1 LuftVG bzw. § 12 Abs. 2 S. 4 LuftVG für alle Vorhaben.

Für den Umkreis von 1,5 km bis 4 km um den Flughafenbezugspunkt außerhalb der Sicherheitsfläche und der Anflugsektoren gilt das Zustimmungs- bzw. Genehmigungserfordernis der Luftfahrtbehörden gemäß § 12 Abs. 3 S. 1 Nr. 1 Buchst. a) LuftVG für Vorhaben, die höher als 246,108 m ü. NN sind.

Im Bereich des Kreisringes von 4 km bis 6 km um den Flughafenbezugspunkt außerhalb der Anflugsektoren gilt das Zustimmungserfordernis der Luftfahrtbehörden gemäß § 12 Abs. 3 S. 1 Nr. 1 Buchst. b) LuftVG für Vorhaben, deren Höhe 266,108 m ü. NN (bei 4 km Umkreis) überschreitet. Diese zustimmungspflichtige Höhe steigt linear bis auf 321,108 m ü. NN (bei 6 km Umkreis) an.

Innerhalb der Anflugsektoren gilt das Zustimmungs-/Genehmigungserfordernis der Luftfahrtbehörden gemäß § 12 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 LuftVG bzw. § 12 Abs. 2 S. 4 LuftVG. Im Flächennutzungsplan wird nur die äußere (6-km-) Umgrenzungsline einschließlich Anflugsektoren dargestellt, um die Lesbarkeit des Planes zu gewährleisten.

### 4.4.10.10 Denkmalschutzgebiet

Nach § 21 des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes können Gebiete (insbesondere Straßen-, Platz- oder Ortsbilder, Ortsgrundrisse, Siedlungen, Ortsteile, Gebäudegruppen, Produktionsanlagen), an deren Erhaltung aus geschichtlichen, künstlerischen, wissenschaftlichen, städtebaulichen oder landschaftsgestalterischen Gründen ein besonderes öffentliches Interesse besteht, sowie deren Umgebung, soweit sie für deren Erscheinungsbild bedeutend ist, von der Landeshauptstadt Dresden durch Satzung unter Schutz gestellt werden. Die Geltungsbereiche dieser Satzungen sind im Flächennutzungsplan enthalten. Veränderungen an dem geschützten Bild dieser Gebiete bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.

### 4.4.10.11 Rohstoffsicherung nach Regionalplan

Aufgrund fehlender eigener Planungsansätze für die Gewinnung oberflächennaher Rohstoffe beschränkt sich der Flächennutzungsplan auf die Sicherung der vorhandenen Rohstoffvorkommen. Zu diesem Zweck werden die Vorranggebiete Rohstoffsicherung aus dem Regionalplan (2009) als Randsignatur nachrichtlich übernommen. Diese Gebiete wurden auf der Grundlage des Fachgutachtens des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie zur Bewertung der Rohstofflagerstätten in Sachsen ermittelt und sollen vor Über- und Verbauung gesichert werden. Damit ist eine rechtlich und fachlich untersetzte Abgrenzung der möglichen Abbaubereiche im Hauptplan enthalten. Seither erteilte Abbaugenehmigungen und veränderte Vorhabenkonzepte fließen erst in die Fortschreibung des Regionalplans ein.

### 4.4.10.12 Erhebliche Bodenbelastung

Gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB sind die für die bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, mit einem entsprechenden Symbol im Hauptplan zu kennzeichnen.

Eine Bodenbelastung ist im Rahmen der Bauleitplanung erheblich, wenn der Behörde zu mindest konkrete Anhaltspunkte bezüglich einer mit der angegebenen Nutzung verbundenen Gefährdung vorliegen (Nutzungskonflikt). Dies ist der Fall, wenn mit der geplanten Nutzung eine Gefährdung gegebenenfalls erst entstehen würde oder im Rahmen einer beste-

---

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

henden, planungsrechtlich zulässigen Nutzung eine Gefährdung nur durch Nutzungsbeschränkungen im Sinne des § 2 Abs. 8 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) ausgeschlossen werden kann (z. B. gärtnerische Nutzung auf Verfüllungen).

Konkrete Anhaltspunkte, die den hinreichenden Verdacht einer erheblichen Bodenbelastung begründen, liegen in der Regel vor, wenn Untersuchungen eine Überschreitung von nutzungsrelevanten Beurteilungswerten, insbesondere von Prüfwerten nach der Bundes-Boden-schutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) ergeben oder wenn auf Grund sonstiger Feststellungen eine Überschreitung nutzungsrelevanter Beurteilungswerte zu erwarten ist (z. B. Analogieschluss bei gleichartigen Verfüllungen). In die Prüfung wurden entsprechend der Empfehlung des Mustererlasses zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren der ARGEBAU (26. September 2001) neben den Bauflächen weitere Flächen, die eine intensive Nutzung durch den Menschen aufweisen, einbezogen (z. B. Grünflächen, Kleingärten und Gemeinbedarfsflächen). Von der Kennzeichnung ausgenommen sind Bauflächen im Bereich rechtskräftiger Bebauungspläne, sofern in diesen die Lösung von Nutzungskonflikten durch Festsetzungen bereits verbindlich geregelt und somit die Bodenbelastung für die festgesetzte Art der Nutzung nicht mehr erheblich ist.

### 4.4.10.13 Baubeschränkungsgebiet

Gegenstand der Kennzeichnung sind Baubeschränkungsgebiete nach § 107 ff. des Bundesberggesetzes. Soweit Grundstücke für die Aufsuchung und Gewinnung von Bodenschätzten in Anspruch genommen werden sollen, kann die Landesregierung durch Rechtsverordnung Baubeschränkungsgebiete festsetzen, wenn die Inanspruchnahme wegen der volkswirtschaftlichen Bedeutung der Bodenschätzte für die Versorgung des Marktes mit Rohstoffen und wegen der Notwendigkeit einer umfassenden Nutzung der Lagerstätte dem Wohle der Allgemeinheit dient. Die Festsetzung ist nicht zulässig, wenn die bergbauliche Inanspruchnahme der Grundstücke nicht innerhalb von fünfzehn Jahren zu erwarten ist. Bergbauschutzgebiete der DDR gelten nach dem Einigungsvertrag als Baubeschränkungsgebiete fort. In Baubeschränkungsgebieten darf die für die Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen erforderliche baurechtliche Genehmigung oder Zustimmung oder eine diese einschließende Genehmigung nur mit Zustimmung des Sächsischen Oberbergamtes erteilt werden. Vom Sächsischen Oberbergamt wurden Baubeschränkungsgebiete zu mehreren Lehm-, Kies- und Sandlagerstätten mitgeteilt.

### 4.4.10.14 Gebiet mit unterirdischen Hohlräumen

Gegenstand der Kennzeichnung sind unterirdische Hohlräume nach der Sächsischen Hohlräumverordnung. Dies sind stillgelegte Grubenbaue und Bohrungen sowie natürliche und künstliche unterirdische Hohlräume. Die Kennzeichnung dient dazu, für die nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsverfahren auf mögliche Gefährdungen durch unterirdische Hohlräume hinzuweisen. In Gebieten, in denen mit unterirdischen Hohlräumen zu rechnen ist, sollte entsprechend § 8 Absatz 1 der Polizeiverordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr über die Abwehr von Gefahren aus unterirdischen Hohlräumen sowie Halden und Restlöchern (Sächsische Hohlräumverordnung) vom 20. Februar 2012 bei geplanten Bauvorhaben eine Mitteilung über mögliche Gefahren und Einschränkungen der Nachfolgenutzung beim Sächsischen Oberbergamt eingeholt werden. Für die Kennzeichnung wurden Daten der Hohlräumkarte (Stand: 2. März 2020) verwendet.

## 5. Übergeordnete Ziele und Planungsvorgaben

### 5.1 Leitziele auf Bundesebene

#### 5.1.1 Leipzig Charta

Mit der Leipzig Charta von 2007 wurden die Grundlagen für eine neue Stadtpolitik in Europa geschaffen. Folgende Kernaussagen bilden die Grundlage für das staatliche und kommunale Handeln entsprechend der mit der Unterzeichnung eingegangenen Selbstverpflichtung:

- "Europa findet Stadt." 75 % der Einwohner/-innen Europas leben in Städten. Diese Städte sind Kristallisierungspunkte der europäischen Integration. Außerdem sind die Städte traditionell Orte für Forschung und Innovation – und damit für wirtschaftliches Wachstum. Die EU-Politik braucht verstärkt eine urbane und territoriale Dimension.
- "Renaissance der Städte". Abgestimmte öffentliche/private Projekte sollen die "kompakte europäische Stadt", insbesondere die Innenstädte stärken und damit gleichzeitig einen Beitrag zum Klimaschutz durch weniger Stadtverkehr und weniger Flächenversiegelung auf der "grünen Wiese" leisten.
- "Klimaschutz ist auch städtische Aufgabe". Fast drei Viertel des Weltenergieverbrauchs entfällt auf die Städte. Mehr Verkehr zu Fuß oder mit dem Fahrrad und ein gut ausgebauter öffentlicher Nahverkehr sind ein Gebot der Stunde. Gleichzeitig ist eine erhöhte Energieeffizienz von Gebäuden ein elementarer Beitrag zum Klimaschutz.
- "Bürger mitnehmen". Europa darf kein bürokratisches Gebilde sein. Europa ist dann glaubwürdig, wenn es als Sozialraum und Wertegemeinschaft konkret wird. Die Bekämpfung sozialer Ausgrenzung in Städten ist ein integraler Bestandteil der europäischen Wertegemeinschaft. Die Existenz benachteiligter Stadtbezirke gefährdet die Attraktivität, die Wettbewerbsfähigkeit, die sozialen Integrationskräfte und die Sicherheit in Städten. Dabei ist mehr Bildung der Schlüssel für mehr Chancengleichheit.
- "Die Stadt muss schön sein". Gerade auch unter dem Aspekt des zunehmenden Standortwettbewerbs zwischen Städten werden baukulturelle Aspekte der Stadtentwicklung immer wichtiger. Baukultur gibt Impulse für Wachstum – in Zeiten, in denen es überall alles gibt, werden bauliche Qualitäten zu strukturpolitischen Instrumenten.
- "Gutes Regieren in der Stadt". Stadtplanung ist nicht allein Aufgabe des öffentlichen Sektors. Partner für eine Stadtentwicklungspolitik der Zukunft ist zum einen die Zivilgesellschaft und zum anderen die Wirtschaft. Dies stärkt die Demokratie vor Ort. Zugleich kann damit eine größere Planungs- und Investitionssicherheit erreicht werden. Städte müssen mit ihren Nachbarstädten neue Partnerschaften eingehen. Die Stadt und die Stadtregion brauchen Visionen auf der Basis eines fairen Interessensausgleichs.

#### 5.1.2 Einordnung in das Europäische Raumordnungssystem

Dresden ist im gesamteuropäischen zentralörtlichen System als ein Kern der europäischen Metropolregion klassifiziert, in der sich europäisch und lokal bedeutsame Steuerungs- und Kontrollfunktionen, Innovations- und Wettbewerbsfunktionen, Gateway- und Symbolfunktionen bündeln. Prägend dafür sind:

- die Konzentration politischer und ökonomischer Schaltstellen sowie die Kontrolle internationaler Finanz- und Informationsströme
- eine hohe Dichte an Wissenschafts- und Forschungseinrichtungen sowie das Vorhandensein hochwertiger kultureller Angebote und kreativer Milieus

---

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

- eine gute internationale Erreichbarkeit durch ein hochrangiges Verkehrsinfrastrukturan-  
gebot und vielfältige Optionen für den Austausch von Gütern, Wissen und Informationen
- ein hohes Maß an historischer, politischer, kultureller sowie städtebaulicher Bedeutung  
und ein entsprechendes internationales Ansehen.

Perspektivisch wird die Bedeutung der Kooperation zwischen den europäischen Metropolre-  
gionen, vor allem auch mit Mittel- und Osteuropa zunehmen.

### **5.1.3 Leitbilder und Handlungsstrategien der Raumentwicklung in Deutschland mit Bedeutung für Dresden**

Die Ministerkonferenz für Raumordnung hat am 9. März 2016 die "Leitbilder und Handlungs-  
strategien für die Raumentwicklung in Deutschland" als Richtschnur für das gemeinsame  
Handeln der Raumordnung von Bund und Ländern verabschiedet. In vier gleichrangigen Leit-  
bildern mit den Zielen gleichwertiger Lebensverhältnisse und nachhaltiger Entwicklung wer-  
den die Aufgabenschwerpunkte der Raumordnung in den nächsten Jahren unter Beachtung  
der europäischen Dimension benannt. Die Leitbilder und Handlungsstrategien zeigen kon-  
sensfähige Entwicklungsstrategien der Raumordnungspolitik von Bund und Ländern auf und  
richten sich an die Entscheidungsträger in Bund und Ländern einschließlich der regionalen  
Planungsträger und Gemeinden.

#### **5.1.3.1 Leitbild 1: Wettbewerbsfähigkeit stärken**

Ausgehend von der Forderung, allen Regionen und Teilläufen die Chance für eine dauerhaf-  
te wettbewerbs- und zukunftsfähige Entwicklung einzuräumen, werden die Erhöhung der  
Standortqualitäten, die Verbesserung der regionalen Selbstorganisation sowie die deutliche-  
re Profilierung der Regionen und Teilläufe hinsichtlich ihrer Entwicklungsziele als Aufga-  
benstellung benannt. Die Raumordnung soll dabei die Erarbeitung regionaler Entwicklungs-  
und Wettbewerbsstrategien durch die Akteure vor Ort unterstützen und das Zusammenwir-  
ken dieser Strategien optimieren. Die regionale Wettbewerbsfähigkeit soll durch Zusam-  
menarbeit und Vernetzung von Räumen, auch über Ländergrenzen hinweg, auf der Ebene  
der Regionalplanung gestärkt werden; die Verkehrsinfrastruktur durch ein nachhaltiges und  
integriertes Gesamtverkehrssystem effektiver genutzt werden. Die Anbindung durch Infor-  
mations- und Kommunikationstechnologien und -netze ist Bestandteil einer flächendecken-  
den Grundversorgung und als solche sicherzustellen.

#### **5.1.3.2 Leitbild 2: Daseinsvorsorge sichern**

Dem oberzentralen Einzugsbereich um Dresden wird bis zum Jahr 2050 eine abnehmende  
Bevölkerungsentwicklung prognostiziert. Die Stadt selbst muss deshalb mit abnehmender  
Nachfrage oberzentraler Funktionen wie spezialisierten Einzelhandel sowie Dienstleistungen,  
hochwertige Bildungseinrichtungen und Kulturangebote aus diesen Räumen rechnen. Das  
Zentrale-Orte-System, in dem Dresden die Funktion eines Oberzentrums besitzt, soll beim  
sich vollziehenden demografischen Wandel weiterhin das siedlungsstrukturelle Grundgerüst  
einer effizienten Bündelung von Einrichtungen und Dienstleistungen der öffentlichen Da-  
seinsvorsorge bilden. Dresden muss deshalb seine Aktivitäten zur Steigerung der Bekannt-  
heit forcieren und damit den Einzugsbereich auf die weiter entfernten Räume ausdehnen,  
um keinen Bedeutungsverlust als Säule der Metropolregion zu erleiden. Dazu gehört auch  
die konsequente Nutzung der Zentralen-Orte-Systeme zur Steuerung von Standortentschei-  
dungen für öffentliche Einrichtungen.

---

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

### 5.1.3.3 Leitbild 3: Raumnutzungen steuern und nachhaltig entwickeln

Den zunehmenden räumlichen Nutzungskonflikten soll die Raumordnung durch frühzeitige fachübergreifende Koordination und Kommunikation begegnen. Ein besonderes Augenmerk soll auf den Ressourcenschutz, die Entwicklung von Kulturlandschaften, die Reduzierung der Flächenneuinanspruchnahme, den Ausbau der erneuerbaren Energien und der Netze sowie auf die Anpassung der Raumfunktionen und -nutzungen an den Klimawandel gelegt werden. Der Abbau von Rohstoffen soll auch in Zukunft mit konkurrierenden Nutzungsansprüchen, wie etwa der Siedlungsentwicklung oder der Gestaltung von Kulturlandschaften, abgestimmt und auf geeigneten Flächen durch Raumordnungspläne gesichert werden. Für die Stadtregion Dresden als verstaatlichte Region mit hoher Nutzungskonkurrenz ist darüber hinaus als konkretes Oberziel die Gestaltung der Kulturlandschaft mit folgenden Gesichtspunkten formuliert:

- Entwicklung des Zentrums in der Kernstadt
- Gestaltung der suburbanen bzw. verstaatlichten Räume
- Freiraumverbünde zur siedlungsnahen Erholungsvorsorge und klimatischen Ausgleichsfunktion
- vorbeugender Hochwasserschutz für die Elbe

Die besondere Situation Dresdens als fluss- und landschaftsgeprägte Großstadt stellt besondere Anforderungen an die Stadtentwicklungsplanung, in dem die Problematik der Vereinbarkeit dieser unterschiedlich ausgerichteten Ziele bis in die Stadtmitte hinein auf engstem Raum zu bewältigen ist.

### 5.1.3.4 Leitbild 4: Klimawandel und Energiewende gestalten

Die Raumordnung von Bund und Ländern unterstützt das Ziel, die globale Erwärmung auf 2 Grad Celsius bis zur Jahrhundertwende zu begrenzen und deshalb den Ausstoß an Treibhausgasen zu reduzieren, um so die Risiken des Klimawandels langfristig zu mindern. Jedoch können nicht alle Beeinträchtigungen vermieden werden. Regionale Anpassungen an den Klimawandel sind notwendig.

Einen wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz leisten die Energieeinsparung und die Umgestaltung des aktuellen Energieversorgungssystems hin zu einer sicheren, wirtschaftlichen und umweltverträglichen Energieversorgung. Insbesondere der Ausbau der erneuerbaren Energien ist auch Aufgabe und Herausforderung der Raumordnung.

Dresden hat als bioklimatisches Belastungsgebiet die Aufgabe der Sicherung und Neuschaffung großflächige Bereiche, die zum Schutz vor Hitzefolgen geeignet sind (z. B. stadtökologisch relevante Freiräume, Kaltluftentstehungsgebiete, Frischluftschneisen).

### 5.1.4 Nationale Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung

Im Rahmen des Schwerpunktthemas "Verminderung der Flächenneuinanspruchnahme" verfolgt die Bundesregierung das langfristige Ziel der Nachhaltigkeit. Die Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung hat bis 2020 eine Reduzierung der Flächenneuinanspruchnahme auf 30 ha/Tag zum Ziel; im Idealfall soll die tatsächliche Neuinanspruchnahme von Flächen weitgehend durch die erneute Nutzung vorhandener Flächen ersetzt werden (Flächenkreislauf durch Flächenrecycling), Neuausweisungen durch Entsiegelung und/oder Renaturierungen von Flächen kompensiert und dies u. a. mit einer guten wirtschaftlichen Entwicklung und einer bezahlbaren, sozial angemessenen Wohnungsversorgung in Einklang gebracht werden.

---

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

- Die Siedlungsentwicklung soll an der Schnittstelle zwischen Stadt und Land sozial, ökonomisch und ökologisch verträglich sowie flächenschonend gesteuert werden.
- Auf der regionalen und kommunalen Ebene soll die Innenentwicklung städtischer Bereiche intensiviert und attraktiver gestaltet werden und Priorität vor der Außenentwicklung erhalten. Dabei ist die Qualität städtischer Grünflächen zu sichern und zu verbessern.
- Der Schutz des Freiraums vor baulicher Nutzung und Versiegelung sowie Schutz vor Zerschneidung von Landschaften durch Infrastrukturvorhaben ist als Leitlinie für alle Planungsebenen gültig.

### 5.1.5 Nachhaltige Raumentwicklung im Bundesraumordnungsgesetz

Das Raumordnungsgesetz (ROG) verfolgt die Leitvorstellung einer "nachhaltigen Raumentwicklung" und enthält Grundsätze der Raumordnung hinsichtlich der Reduzierung der Flächeninanspruchnahme, insbesondere die folgenden:

- Die Siedlungstätigkeit ist räumlich zu konzentrieren; der Wiedernutzung brach gefallener Siedlungsflächen ist der Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen zu geben.
- Die Siedlungsentwicklung ist durch die Sicherung von Freiräumen zu steuern.
- Natur und Landschaft sind zu schützen; die Naturgüter sind sparsam und schonend in Anspruch zu nehmen; bei dauerhaft nicht mehr genutzten Flächen soll der Boden in seiner Leistungsfähigkeit erhalten oder wiederhergestellt werden.

Die Grundsätze der Raumordnung sind gemäß § 7 Abs. 1 ROG in den Bundesländern und Regionen durch Raumordnungspläne (Landesentwicklungsplan, Regionalplan) zu konkretisieren. Die meisten Raumordnungspläne enthalten Vorgaben zur Begrenzung der Inanspruchnahme von Freiräumen für Siedlungszwecke.

## 5.2 Vorgaben der Landes- und Regionalplanung

### 5.2.1 Allgemeines

Die in einem Raumordnungsplan festgelegten Ziele der Raumordnung sind nach Maßgabe der §§ 4, 5 ROG im Abwägungs- bzw. Entscheidungsprozess über konkrete raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen zu beachten. Damit besteht eine strikte Beachtenspflicht von Zielen der Raumordnung für die kommunale Bauleitplanung.

### 5.2.2 Landesentwicklungsplan

#### 5.2.2.1 Allgemeines

Die Konkretisierung der raumordnerischen Ziele auf europäischer und nationaler Ebene erfolgt in Zuständigkeit der Bundesländer - für Dresden durch den Landesentwicklungsplan des Freistaates Sachsen 2013 (LEP 2013). Mit dem LEP 2013 wird das Ziel verfolgt, Sachsen und seine Teile als Lebens- und Wirtschaftsstandort in einem größer werdenden Europa zu stärken. Er setzt hierfür einen vorausschauenden und ausgestaltungsfähigen Rahmen. Gleichzeitig soll der Landesentwicklungsplan im Zusammenspiel mit den Regionalplänen frühzeitig Raumnutzungsansprüche regeln und zum Konsens bringen, Planungssicherheit schaffen und Planungen beschleunigen.

#### 5.2.2.2 Überfachliche Ziele und Grundsätze der Landesplanung für Dresden

Kern einer erfolgreichen Entwicklung ist die Stärkung der Leistungskraft Dresdens als Oberzentrum. Gemeinsam mit den Oberzentren Leipzig, Chemnitz und Zwickau soll die Außenwahrnehmung und internationale Bekanntheit Sachsens u. a. in den Handlungsfeldern Wirt-

---

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

schaft, Tourismus, Bildung, Wissenschaft und Kultur gestärkt werden. Voraussetzungen, die für Dresden weitestgehend erfüllt sind, betreffen das Vorhandensein eines internationalen Flughafens, eines leistungsfähigen Anschlusses an das europäische Verkehrsnetz, internationaler Großveranstaltungen (Kultur, Sport, Freizeit, Messen) und eines international ausgerichteten Dienstleistungssektors. Neben diesen im europäischen Maßstab wichtigen Standortvoraussetzungen sollten die Oberzentren u. a. über hochwertige Bildungseinrichtungen, den Sitz regionaler Behörden oder hochwertige Einkaufs-, Kultur- und Sportheinrichtungen verfügen.

### 5.2.2.3 Fachliche Ziele und Grundsätze der Landesplanung für Dresden

Der LEP 2013 enthält umfangreiche Handlungsaufträge und Gebietskulissen für die Ausweitung von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten im Regionalplan. Diese betreffen insbesondere umwelt- und naturschutzfachliche Fachbereiche.

Darüber hinaus wurden im LEP 2013 Ziele und Grundsätze formuliert, die direkt im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten sind wie Siedlungsentwicklung, gewerbliche Wirtschaft, Handel, Freizeit, Erholung, Tourismus, Kultur und Sport.

Die Zielsetzungen des LEP 2013 zur Siedlungsentwicklung sind im Rahmen der Flächennutzungsplanung von besonderer Bedeutung:

- Vorrang der Nutzung vorhandener Bauflächen vor der Ausweisung neuer Baugebiete, Begründung des Bedarfs neuer Bauflächen und –gebiete
- Einfügung der Siedlungsentwicklung in die vorhandene Siedlungsstruktur und Landschaft
- Vorrang der Erneuerung, Abrundung, Verdichtung und maßvollen Erweiterung des Siedlungsgefüges vor der Neuausweisung von Baugebieten außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile
- Revitalisierung brachliegender und brach gefallener Bauflächen
- Renaturierung nicht revitalisierbarer Brachen
- Ausweisung neuer Bauflächen vorrangig in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten, die neben der Erschließung über die sonstigen erforderlichen Infrastruktureinrichtungen ganz oder teilweise verfügen
- Anschluss neuer Baugebiete an den schienengebundenen Personennahverkehr bzw. öffentlichen Personennahverkehr sowie an das Rad- und Fußwegenetz.

## 5.2.3 Regionalplan

### 5.2.3.1 Allgemeines

Die Landeshauptstadt Dresden gehört gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 des Sächsischen Landesplanungsgesetzes (SächsLPIG) zur Planungsregion Oberes Elbtal/Osterzgebirge. Deren rechtskräftiger Regionalplan vom 19. November 2009 enthält Plansätze, die bei der Erarbeitung des Flächennutzungsplanes zu beachten (Ziele) bzw. zu berücksichtigen (Grundsätze) sind. Am 25. September 2013 hat die Verbandsversammlung des Regionalen Planungsverbandes den Beschluss über die 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplanes gefasst.

### 5.2.3.2 Ziele und Grundsätze der Regionalplanung für Dresden

Die unter 5.2.2 genannten Ziele des LEP 2013 werden im Regionalplan insbesondere im Wohnungswesen vertieft und um folgende Grundsätze ergänzt:

---

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bereitstellung eines bedarfsgerechten Angebotes an Wohnungen unter Berücksichtigung des demografischen Wandels
- zunehmende Nutzung vorhandener und geeigneter Gebäudesubstanz zur Deckung des zukünftigen Eigenheimbedarfs
- bedarfsgerechte Bereitstellung alten- und behindertengerechter Wohnungen in möglichst siedlungsstrukturell integrierter Lage und mit guter ÖPNV-Erreichbarkeit.

Der Landschaftsrahmenplan und die regionalen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege als integrale Bestandteile des Regionalplanes stellen die ökologische Grundlage für die Entwicklung der Siedlungsstruktur, der Wirtschaft und Infrastruktur dar, um den Freiraum mit seinen spezifischen Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktionen gleichberechtigt zum Siedlungsraum nachhaltig zu sichern und zu entwickeln. Mit den Ausweisungen weiterer Vorrangnutzungen in den Fachbereichen Verkehr, Industrie und Gewerbe, Rohstoffsicherung, Land- und Forstwirtschaft und Energieversorgung stellen sie den verbindlichen Rahmen für den Flächennutzungsplan dar.

Für die Stadt Dresden sind u. a. folgende spezifische Regelungen von besonderer Bedeutung:

- Erhaltung der charakteristischen Ausprägung des sichtexponierten Elbtalbereichs
- Erhaltung des ökologischen Verbundsystems, dessen Rückgrat insbesondere die Elbauen, die Seitentäler zur Elbe sowie die Dresdner und Junge Heide darstellen. Vermeidung der Verschärfung der Hochwasserrisiken an der Elbe und den zufließenden Gewässern
- Erhaltung der Kaltluft- und Frischluftentstehungsgebiete sowie der Kaltluftbahnen zur Verbesserung des Austausches der wärme- und schadstoffbelasteten Luft in der Dresdner Tallage
- Ausschluss der Errichtung raumbedeutsamer Windkraftanlagen im gesamten Stadtgebiet
- Baubeschränkungen für gemischte und Wohnbauflächen im Siedlungsbeschränkungsbereich des Flughafens Dresden-Klotzsche.

## 6. Kommunale Ziele der Stadtentwicklung

### 6.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK)

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Zukunft Dresden 2025+ (INSEK) wurde im Februar 2016 durch den Stadtrat bestätigt. Es stellt eine Fortschreibung des bisherigen Konzeptes aus dem Jahr 2002 dar, ist den aktuellen Handlungserfordernissen angepasst und formuliert neue Ziele. Mit Zukunft Dresden 2025+ verfügt die Stadt über eine neue gesamtstädtische Handlungs- und Entscheidungsgrundlage. Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept unterliegt einem kontinuierlichen Fortschreibungszyklus, in welchem das Zielsystem und die Entwicklungen in den Schwerpunktträumen evaluiert und den aktuellen Rahmenbedingungen angepasst werden. Die aktuelle „Fortschreibung 2017“ wurde in der Stadtratssitzung am 13./14. Dezember 2018 bestätigt.

Zukunft Dresden 2025+ hat drei Betrachtungsebenen, die gesamtstädtisch sektorale Planung, die teilräumliche Planung und die Projektebene. Die vier wichtigsten Zukunftsthemen werden definiert.

Die Zukunftsthemen greifen die Chancen der Stadt auf, die in der Ausstrahlungskraft und den Potenzialen der Stadt begründet sind und benennen die zentralen übergeordneten Herausforderungen, denen sich die Stadt in den nächsten Jahren widmen wird. Es sind Herausforderungen wie der gesellschaftliche Zusammenhalt oder die Aufgaben des Ressourcenschutzes. Mit den Zukunftsthemen werden die übergreifenden gesamtstädtischen Ziele der Stadtentwicklung festgelegt. Die Zukunftsthemen sind:

- Dresden – Kulturstadt in Europa - verfolgt das Ziel der Erhaltung und Weiterentwicklung dieser einzigartigen Kulturlandschaft. Dazu sind die Ziele des Kulturentwicklungsplanes umzusetzen. Mit der Förderung der Kultur- und Kreativwirtschaft sind Arbeitsvoraussetzungen bzw. Arbeitsräume für Unternehmen und Einzelakteure zu schaffen. Die kulturelle Vielfalt ist zu sichern und zu fördern. Für ein qualitätsvollereres Stadtbild unter Berücksichtigung der landschaftlichen und naturräumlichen Besonderheiten und Qualitäten der Dresdner Stadt-Landschaft ist die Bau- und Planungskultur zu erhalten und weiter zu entwickeln.
- Dresden – Stadt mit Leistungskraft - zielt auf die Schaffung einer innovativen Wirtschaftsstruktur für die Zukunft. Der Bildungs- und Wissenschaftsstandort ist zu fördern, welcher eine besondere Anziehungskraft auf Unternehmen und Arbeitskräfte ausübt und als Entwicklungspol in der Region fungiert. Ausreichend nachfragegerechte gewerbliche Entwicklungsflächen sind bereitzustellen. Die bestehenden Cluster sind weiter zu profilieren. Die Entwicklung einer Smart City steht im Fokus. Die technische Infrastruktur ist im Einklang mit den energie- und klimapolitischen Zielstellungen mit entsprechender Standort- und Trassenvorsorge resilient, innovativ und nachhaltig anzupassen. Ebenso wichtig ist eine leistungsfähige Anbindung an den Fernverkehr. Weitere Handlungsschwerpunkte beziehen sich auf Dresden als Anziehungspunkt für Tourismus und die urbane Stadt mit ihren städtebaulichen und funktionalen Ansprüchen.
- Dresden – Lebenswerte Stadt mit allen Bürgerinnen und Bürgern – beinhaltet zentrale und übergreifende Entwicklungsziele, das Leben und Zusammenleben in der Stadt betreffend. Ziel ist es, bedarfsgerechten und zukunftsfähigen Wohnraum mit einem vielfältigen Wohnumfeld für Alle zu schaffen. Nach wie vor gilt das Grundprinzip der „Stadt der kurzen Wege“ unter Nutzung der vorhandenen Infrastruktur, bei Flächensparsamkeit,

**Begründung**

Stand: 31. Januar 2020

vorrangiger Innenentwicklung und Stärkung der Zentren. Die Handlungserfordernisse zielen dabei auf starke Nebenzentren in den Wohngebieten. Die Mobilität muss für alle zugänglich und erschwinglich, aber auch ressourcenschonend sein. Die Maßnahmen zur Lärminderung und Luftreinhaltung in Kombination mit Maßnahmen zum Klimaschutz und der Anpassung an den Klimawandel in der städtebaulichen Planung sind für eine lebenswerte und zukunftsfähige Stadt umzusetzen.

- Dresden – Ressourcenschonende Stadt - zielt auf die Sicherung der natürlichen Grundlagen zukünftigen Handelns. Zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels sind kompakte ressourcen- und kosteneffiziente Stadtstrukturen von wesentlicher Bedeutung. Die Energie- und Klimaschutzstrategie „Energie fürs Klima. Dresden schaltet.“ ist umzusetzen. Für eine hochwasserresiliente Stadt muss auf Gefährdungen mit angepassten Nutzungen und Bauweisen reagiert werden. Natürliche Ressourcen sind effizient und nachhaltig zu nutzen sowie zu schützen und zu sichern. Multifunktionale Freiräume sind als ökologische Netzstruktur von wesentlicher Bedeutung. Geschlossene Stoffkreisläufe sind insbesondere im Bereich der Abfallentsorgung/-verwertung anzustreben.

Das räumlich-strategische Entwicklungskonzept enthält die wichtigsten raumrelevanten Entwicklungsschwerpunkte für die vier Zukunftsthemen. Mit der aktuellen Fortschreibung 2017 werden 16 Schwerpunkträume dargestellt, in denen das Handeln in den kommenden Jahren fachübergreifend eine hohe Priorität besitzt. Es werden Maßnahmen und Schlüsselprojekte benannt, die zum Erreichen der teilräumlichen und übergeordneten Zielstellungen notwendig sind.

Schwerpunktraum	Relevanz für Zukunftsthemen			
1. Innenstadt				
2. Friedrichstadt, Löbtau, Plauen				
3. Ostragehege				
4. Johannstadt				
5. Albertstadt und (nördl.) Äußere Neustadt				
6. Leipziger Vorstadt				
7. Umstrukturierungsgebiet Pieschen				
8. Campus Dresden				
9. Gorbitz				
10. Wissenschaftsstandort Dresden-Ost				
11. Stadterweiterung Mickten				
12. Prohlis/Am Koitschgraben				
13. Südost-Raum (Gewerbeband)				
14. Gewerbeflächen und Grünentwicklung DD-Nord				
15. Elbe, Elbwiesen und –altarm				
16. Hellerau				

---

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020



Die Flächennutzungsplanung führt kontinuierlich die strategischen Aussagen des INSEK Zukunft Dresden 2025+ fort. In den Darstellungen des Flächennutzungsplanes spiegeln sich die wichtigsten Entwicklungsschwerpunkte entsprechend den vier Zukunftsthemen von Zukunft Dresden 2025+ wider. Im Flächennutzungsplan erfolgt eine bedarfsgerechte Anpassung der Flächenpotenziale an die Anforderungen aus den veränderten Rahmenbedingungen. Im Wesentlichen betrifft das die nachfragegerechte Darstellung der notwendigen Wohn- und Gewerbebauflächen, die Darstellung der Bereiche zur Stärkung und Weiterentwicklung der Innenstadt sowie der übrigen zentralörtlichen Struktur. Ziel ist es, unter Nutzung der vorhandenen Flächenpotenziale eine effiziente Stadtstruktur in den bebauten verdichteten Bereichen aber auch eine ökologische hochwirksame Vernetzung der Grün- und Freiflächen zu schaffen.

## 6.2 Ziele des neuen Flächennutzungsplanes

### 6.2.1 Harmonisierung der Stadtentwicklung in der neuen Dimension des Stadtgebietes

Mit der Erweiterung des Stadtgebietes Dresdens Ende der 90er Jahre hat sich der Planungsgegenstand für die gesamtstädtische Planung der Stadt wesentlich vergrößert und um neue Inhalte erweitert. Entsprechend der verfassungsrechtlich garantierten kommunalen Planungshoheit hatte sich die Siedlungsentwicklung in den bisher selbstständigen Gemeinden auf der Grundlage jeweils eigener Planungsdokumente und nach jeweils eigenen Planungszielen vollzogen.

Die Harmonisierung der bisher eigenständigen Planungsansätze und der eingeleiteten Entwicklungsprozesse der vormals selbstständigen Gemeinden zu einem einheitlichen Ganzen gehört zu den wichtigsten Anforderungen an den Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt in der neuen Dimension. Ausgewogenheit bei der planerischen Bewältigung der aktuellen und voraussehbaren Flächenanforderungen in allen Nutzungskategorien, besonders für die Wohn- und Gewerbeentwicklung ist einer der hauptsächlichen Grundsätze. Die Harmonisierung der Planung setzt voraus, dass diese auf wohl begründeten und allgemeingültigen Planungsprinzipien und Zielstellungen für das gesamte Plangebiet beruht. Zu diesen Planungsprinzipien gehört auch, mit der Einbindung der früheren Gemeinden in den Entwicklungsprozess der Großstadt die traditionelle Siedlungsstruktur auch künftig ablesbar zu erhalten und deren historische Siedlungskerne mit ihren Werten im größeren Entwicklungsrahmen zu bewahren.

### 6.2.2 Zukunftsfähigkeit durch Einheit von ökonomischer, sozialer und ökologischer Entwicklung

Stadtentwicklung ist ein sehr komplexer, weit in die Zukunft weisender Prozess. Die Herausforderungen der Zeit wie Globalisierung, wachsender Standortkonkurrenz, demografischer Wandel, soziale Segregation und Klimaveränderung werden sich in überschaubaren Zeiträumen eher zuspitzen, als dass sie an Bedeutung verlieren. Vernünftige Schritte zur Bewälti-

---

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

gung dieser Prozesse können dabei mit Einzelinteressen und kurzfristigen Absichten in Konflikt geraten.

Der Flächennutzungsplan stellt sich bewusst den Herausforderungen der Zeit, um die Zukunftsfähigkeit der Stadt auf lange Sicht zu gewährleisten. Bauliche Entwicklungen müssen Belangen der Umwelt, der Lebensqualität und kulturellen Werten Rechnung tragen, auf denen die Qualität der Stadt, ihre Anziehungskraft und ihre Konkurrenzfähigkeit im Standortwettbewerb heute und auf Dauer beruhen. Der Flächennutzungsplan sieht in der stadtplanerischen Integration besonders von ökonomischer, sozialer und ökologischer Entwicklung der Stadt die Voraussetzung für eine erfolgreiche und zukunftsfähige Stadtentwicklung.

### **6.2.3 Erhaltung der Werte der Stadt in Einheit mit der Landschaft**

Dresden hat im Standortwettbewerb mit anderen Städten eine Reihe spezifischer Werte einzubringen, die der Stadt von vornherein ein besonderes Gewicht verleihen. Dazu gehört an erster Stelle die einzigartige Harmonie von Stadtkomposition und Flusslandschaft. Das setzt sich fort in der Vielzahl wiedererstandener hervorragender historischer Einzelbauten, der über Jahrhunderte gepflegten hohen Baukultur aber auch den hervorragenden Wohnlagen und der reizvollen weiteren Umgebung der Stadt.

Der neue Flächennutzungsplan Dresdens orientiert deshalb besonders darauf, die reichhaltigen Werte der Stadt als Vorzüge im Standortwettbewerb sorgsam zu bewahren, zu pflegen und auszubauen und sie in die intensive Großstadtentwicklung und ein lebendiges Umfeld organisch einzubinden. Als besonders anspruchsvoll gilt dabei die Stadtentwicklung unter Wahrung und weiterer Betonung der Einheit von Stadt und Landschaft zu vollziehen.

### **6.2.4 Vorrang der Innenentwicklung**

Mit dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept (INSEK) aus dem Jahr 2002 wurde der Prozess der Umorientierung der Stadtentwicklung Dresdens auf die Innenentwicklung eingeleitet und im Jahr 2016 mit dem INSEK „Zukunft Dresden 2025+“ weitergeführt. Der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Dresden setzt deren Prinzipien in konkrete planerische Entscheidungen um.

Das Hauptanliegen der innenorientierten Flächennutzungsplanung für Dresden ist ein Gewinn und eine Wiedergewinnung von städtischer Dichte innerhalb der Stadt als zentrales Wesensmerkmal. Unter den Aspekten des Klimawandels, den Ansprüchen an hohe Lebensqualität und der Harmonie von Stadt und Landschaft kommen die Vorzüge der funktionalen und baulichen Dichte jedoch nur zum Tragen, wenn sie einhergeht mit einer geordneten Strukturierung und Durchgrünung des ganzen Stadtgebietes, einschließlich der hoch verdichteten Bereiche. Hohe städtische Verdichtung an den Brennpunkten des städtischen Lebens und strukturelle Gliederung des Stadtgebietes mit Hilfe von Grün- und Freiraumstrukturen, Frischluftschneisen und Erholungsbereichen sind sich ergänzende Aspekte einer geordneten und an den Erfordernissen modernen städtischen Lebens orientierten Stadtentwicklung. Der Flächennutzungsplan erhält eine seiner wichtigsten Aufgaben darin, diesen scheinbaren Widerspruch von Verdichtung und Strukturierung planerisch zu bewältigen.

### **6.2.5 Verringern des Flächenverbrauchs**

Ziel im Flächennutzungsplan ist es, die Inanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungszwecke auf diejenigen Nutzungen zu beschränken, für die es aufgrund spezieller Standortanforderungen keine Möglichkeiten zur Ansiedlung im bestehenden Siedlungszusammenhang

gibt. Umgekehrt sind die vielfach vorhandenen, aber versteckten Entwicklungspotenziale in innerstädtischen Siedlungsgebieten nutzbar zu machen, indem Entwicklungshemmnisse erkannt und beseitigt werden. Durch diese strategische Aufwertung innerstädtischer Entwicklungsbereiche kann die Außenentwicklung auf die erwähnten Einzelfälle beschränkt bleiben.

### **6.2.6 Nutzung der Brachflächen als Entwicklungspotenziale**

Innenwachstum und städtische Verdichtung bedeuten sowohl die Leerstände, Baulücken und Brachflächen wieder mit angemessenen Nutzungen baulich zu füllen als auch die angestrebt bauliche und Nutzungsdichte zu strukturieren, damit die räumliche Nähe im städtischen Leben positiv zur Wirkung kommt und sich gegenseitig störende Nutzungen nicht miteinander in Konflikt geraten.

Hochverdichtete und profilierte Nutzungs- und Entwicklungskerne, verbunden durch die Netze der Infrastruktur auf der einen Seite und Gliederung des baulichen Stadtgefüges in der Fläche mit Hilfe eines Systems von Freiraumzäsuren auf der anderen Seite, sind deshalb die strukturellen Grundprinzipien des Flächennutzungsplanes unter Nutzung des Brachflächenbestandes.

### **6.2.7 Bauflächenpotenziale und Standortaufwertungen**

Das bestehende Flächenpotenzial auf Brachflächen bietet günstige Chancen Standortaufwertungen für durchgrünte, lebenswertere Stadtbereiche in Form öffentlichen Freiraumes, von Grünzügen und Grünstrukturen zu etablieren. Hier bieten sich möglicherweise auch Konzepte für Zwischennutzungen zur Unterstützung der Aufwertungsbemühungen der Standorte bei fehlender Nachfrage an.

Die Qualität der Freiraumstrukturen kann die Entwicklung/Wiedernutzung von Standorten wesentlich beeinflussen. Deshalb sollen freiraumbezogene Stadtstrukturen standortkonkrete Ziele verfolgen, sei es zur inneren Strukturierung von Bereichen, als Grünzüge zur Ufergestaltung, als bereichsübergreifende Vernetzungselemente bzw. zur Lärmminderung an Verkehrstrassen.

### **6.2.8 Besondere Bedeutung der Innenstadt (vgl. Abschnitt 10.1.1)**

Die Schönheit der Dresdner Innenstadt, ihre malerische Einbettung in die Elblandschaft, ihre Kunstschatze und die Häufung hervorragender historischer Einzelbauwerke im stadträumlich gefügten Ensemble sind wesentliche Faktoren, auf die sich der Weltruf Dresdens immer stützen kann. Für die Zukunftsfähigkeit der Stadt wird es jedoch entscheidend sein, wie sich Dresden mit seiner Innenstadt als hoch verdichteter Standort des Einzelhandels, der Dienstleistungen, des Finanzwesens, der Firmenrepräsentanzen, des Vergnügens, des weltstädtischen Großstadtlebens in seiner ganzen Vielfalt und Intensität mit anderen Städten messen kann und sich beides miteinander verbindet.

Der Flächennutzungsplan orientiert deshalb vorrangig auf eine erhebliche funktionale und bauliche Verdichtung unter Berücksichtigung der klimatischen Verhältnisse und des Erfordernisses eines angemessenen Grünanteils und dessen Vernetzung mit dem Elbraum, dem Großen Garten, dem Ostragehege, dem Weißenitzgrünzug und in die Innenstadtrandlagen. Die Dresdner Innenstadt soll damit der ihr zukommenden Rolle als Zentrum der Landeshauptstadt, des Oberzentrums, des Kerns eines Verdichtungsraumes und Kulminationspunkt großstädtischen Lebens immer besser gerecht werden.

### **6.2.9 Gewährleistung der sozialen und technischen Daseinsvorsorge**

Die Flächennutzungsplanung sieht ihre Aufgabe darin, die flächenbezogenen Voraussetzungen für die Versorgung mit allen technischen und im weitesten Sinne sozialen Leistungen und Diensten dauerhaft zu schaffen. Die Effektivität der Infrastruktur und Einrichtungen, ihre Wirtschaftlichkeit und Versorgungsqualität ist am höchsten, wenn die Flächenausdehnung der Netze gering ist und trotzdem eine große Zahl von Nutzern erreicht wird und wenn sich in den Einzugsbereichen der Einrichtungen, Haltestellen, Versorgungspunkte und Anschlussstellen möglichst viele Nutzer konzentrieren.

Mit der verstärkten Hinwendung zur Innenentwicklung, zur Stärkung von Siedlungs- und Entwicklungskernen und zur Gliederung der Stadt mit Hilfe eines Systems von grünen Zäsuren zielt der Flächennutzungsplan somit auch dauerhaft auf eine hohe Effektivität der Versorgungsnetze, eine Kostensenkung für die Daseinsvorsorge durch die öffentliche Hand und eine allseitige Erhöhung der Versorgungsqualität.

### **6.2.10 Offensiver Umgang mit dem Klimawandel**

Mit der Neustrukturierung des Stadtgefüges unter gezielter Nutzung des Potenzials an Brachflächen und Baulücken und der natürlichen Gegebenheiten der Lage am Strom mit seinen Nebentälern bieten sich für Dresden günstige Voraussetzungen, offensiv den prognostizierten weltweiten Klimaveränderungen zu begegnen und zugleich die Lebensqualität in der Stadt auch in ihrer stadtökologischen Komponente dauerhaft zu erhöhen.

Die Bewahrung der von Bebauung freien Elbwiesen und Altarme, das Freihalten der Uferzonen aller Fließgewässer, der Schutz der begrünten Elbhänge und Hochflächen, das Freihalten bzw. Freimachen der natürlichen Frischluftentstehungsgebiete und Luftleitbahnen, die Vernetzung der Parks, Freiflächen und Grünzüge zu einem engmaschigen gesamtstädtischen Grünverbund, die Erhöhung des Anteils Schatten spendenden Großgrüns in der Innenstadt sowie die Durchgrünung der Wohngebiete und Gewerbeparks schaffen die Voraussetzung, um großstädtische Dichte und Lebendigkeit auch unter extremen Klimaeinflüssen lebenswert zu gestalten. Hochwasserschutz ist dabei integrierter Bestandteil eines solchen Herangehens.

Eine weitsichtige und umsichtige ökologisch geprägte Stadtentwicklungsplanung kann Dresden, gestützt auf seine Traditionen als grüne Stadt und seine naturräumlichen Gegebenheiten unter den inzwischen allgemein anerkannten Klimaveränderungen spürbare Standortvorteile sichern und die Zukunftsfähigkeit der Stadt stärken.

### **6.2.11 Zunehmende überörtliche Integration im Verdichtungsraum**

Für die Flächennutzung in Dresden gibt es vielfältige regionale, jenseits der Stadtgrenzen liegende Bezugspunkte. Diese Verknüpfungen erfordern die weitere Intensivierung der Beziehungen mit dem verdichteten städtischen Siedlungsraum im Elbtal zwischen Meißen und Pirna.

Das schienengebundene öffentliche Verkehrswesen findet in diesem Siedlungsraum günstige Voraussetzungen für seine Entfaltung. Sein weiterer Ausbau gehört zu den wichtigsten Grundlagen für die weitere Verschmelzung dieses verdichteten städtischen Siedlungsgefüges.

Diese Intensivierung der Beziehungen bedeutet nicht, auf die Eigenständigkeit und Eigenart der einzelnen Siedlungen zu verzichten. Die lebendigen Siedlungskerne im Elbtal, ganz be-

---

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

sonders die historischen Stadtkerne von Meißen und Pirna gehören zu den besonderen Werten, auf die sich die Bedeutung des gesamten Siedlungsraumes stützt.

### 6.3 Gender Mainstreaming

In der Stadtratssitzung vom 21./22. Juni 2012 wurde der Beitritt der Landeshauptstadt Dresden zur Europäischen Charta für die Gleichstellung von Frauen und Männern auf lokaler Ebene beschlossen. Damit bekennt und verpflichtet sich die Landeshauptstadt Dresden, die in der Charta niedergelegten Grundsätze und Maßgaben innerhalb ihres Hoheitsgebiets voranzubringen. Den Vorgaben der Gleichstellungs-Charta entsprechend wurde innerhalb eines zweijährigen Zeitraumes (ab Beitritts-Unterzeichnung) seitens der AG Gender Mainstreaming unter Federführung der Gleichstellungsbeauftragten ein erster Aktionsplan entwickelt. Er legt Ziele, Indikatoren, Maßnahmen und Prioritäten sowie Verantwortlichkeiten für die folgenden zwei Jahre als Umsetzungsperiode fest und wurde am 19. März 2015 vom Stadtrat beschlossen. Der Entstehung des ersten Aktionsplanes ging eine detaillierte Bestandsaufnahme bisheriger innerhalb der Stadtverwaltung ausgeübter gleichstellungsrelevanter Aktivitäten sowie deren Zuordnung zu einzelnen Handlungsfeldern und Artikeln der Gleichstellungs-Charta voraus.

Daraufhin wurden in einem Abwägungsprozess aufgrund der unterschiedlichen Intensität der thematischen Umsetzung in den einzelnen Geschäftsbereichen folgende Handlungsfelder für den ersten Aktionsplan ausgewählt:

- Partizipation/Demokratie
- Bildung/Soziales
- Kultur
- Stadtplanung
- Erwerbstätigkeit/Wirtschaft

Gegenstand der Bauleitplanung ist die Vorbereitung und Leitung der baulichen Nutzung der Grundstücke im Gemeindegebiet. Der vorbereitende Bauleitplan (Flächennutzungsplan) stellt als vorbereitender Plan für das gesamte Gemeindegebiet die beabsichtigte Art der Bodennutzung in den Grundzügen dar. Der verbindliche Bauleitplan (Bebauungsplan) enthält demgegenüber die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Erst die Ausführungsplanung bildet in der Regel den Ansatzpunkt für eine geschlechtergerechte Berücksichtigung der unterschiedlichen Bedürfnisse und Anforderungen. Allein das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, der stets auf unmittelbare zeitnahe Umsetzung eines konkret benannten Vorhabens zielt, kann auf dieser Ebene bereits detaillierte Vorgaben treffen, die im Lichte der geschlechtsspezifischen Werte eine besondere Würdigung erfahren. Gender Mainstreaming oder Geschlechtergerechtigkeit in der Stadtplanung bedeutet, das Augenmerk auf die Beziehungen zwischen Gleichberechtigung und Entwicklung menschlicher Siedlungen zu richten. Ziel der Planung soll sein, für gleichwertige Lebensbedingungen von Frauen und Männern Sorge zu tragen. Für die Bauleitplanung können Handlungsansätze beispielsweise in der Einordnung von Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen, auch und vor allem in der Nähe von Wohnungen oder Arbeitsplätzen, der Sicherung der Nahversorgung, der Schaffung oder Sicherung von Parks und Grünanlagen in der Nähe der Wohnungen oder von kurzen Wegen zu Haltestellen des Öffentlichen Personennahverkehrs liegen.

## **7. Rahmenbedingungen für den Flächennutzungsplan**

Die konkreten Rahmenbedingungen für die Flächennutzungsplanung Dresdens als Landeshauptstadt Sachsens, die in die nationalen und internationalen Rahmenbedingungen eingebettet sind, haben sich vor allem in den Bereichen Bevölkerungsentwicklung, Wirtschaft, Bauflächenpotenziale und Umwelt (Klima, Überschwemmungsgefahr) geändert.

### **7.1 Regionale Verflechtungen**

#### **7.1.1 Großräumige Einbindung und überregionale Bedeutung Dresdens**

Die Landeshauptstadt Dresden ist durch ihre Lage im Schnittpunkt großer paneuropäischer Verkehrskorridore auf Straße und Schiene im nationalen und europäischen Rahmen intensiv eingebunden. Sie hat zudem wegen ihrer geografischen Lage eine Schlüsselstellung im Rahmen der Europäischen Union nach Osteuropa. Als sächsische Landeshauptstadt, bedeutender Wirtschaftsstandort, Stadt der Hochtechnologien, der Wissenschaft und Forschung, der Kunst und Kultur, einer glanzvollen Geschichte und der einzigartigen Harmonie von Stadt und Landschaft ist Dresden weit über die Grenzen Sachsens und Deutschlands hinaus bekannt und in die weltweite Entwicklung integriert.

Die Wurzeln für die überregionale Bedeutung der Stadt liegen im 16. Jahrhundert, als Dresden Residenzstadt wurde. Die überwiegend durch den kurfürstlichen und königlichen Hof vorangetriebene und geprägte wirtschaftliche, bauliche und kulturelle Entwicklung der Stadt in bewusster Verbindung mit der reizvollen landschaftlichen Situation begründete ihren bis heute wirkenden weltweiten Ruf. Auch der Wandel zur Großstadt im Zuge der Industrialisierung, die totale Zerstörung der Dresdner Innenstadt am Ende des Zweiten Weltkriegs, die ideologisch geprägten Fragmente des Wiederaufbaus der 50er bis 80er Jahre und der schwer zu beherrschende Bauboom mit Beginn der 90er Jahre des vorigen Jahrhunderts haben diesen Ruf nicht zerstören können.

Mit dem Wiederaufbau der Frauenkirche und des Neumarkts, des Residenzschlosses und einer Vielzahl weiterer kulturhistorisch wertvoller Gebäude erlebt Dresden heute eine Renaissance seines Weltrufs, was sich nicht nur in Touristenzahlen, sondern auch in einer Reihe strategischer Ansiedlungen anspruchsvoller Forschungseinrichtungen und Hochtechnologieunternehmen niederschlägt. Dresden ist ein markantes Beispiel dafür, wie die Lebensqualität einer Stadt, ihre kulturelle Ausstrahlungskraft und ihre Schönheit als Einheit von Landschaft und Stadtgestalt einer Verstärigung ihrer langfristig stabilen Bevölkerungsentwicklung und einem wirtschaftlichen Aufschwung nachhaltige Impulse verleihen.

#### **7.1.2 Dresden als Kern eines regionalen Verdichtungsraums**

Regional gesehen ist Dresden als Oberzentrum der raumstrukturelle Schwerpunkt eines größeren Siedlungsgefüges, das durch hohe Siedlungsdichte und intensive raumstrukturelle Verflechtungen im wirtschaftlichen Geschehen und im Alltag der Menschen als Einheit funktioniert. Ein dichtes Netz leistungsfähiger Verkehrssysteme schafft dafür die Voraussetzung. Dieses Siedlungsgefüge, der Verdichtungsraum zwischen Pirna und Meißen einschließlich aller Nachbargemeinden umfasst etwa 830 000 Einwohner und Einwohnerinnen. Für den gesamten ostsächsischen Raum wirkt Dresden darüber hinaus als Zentrum für alle Lebensbereiche und als kultureller Identifikationskern.

Dresden nimmt heute nicht nur flächenmäßig den Hauptteil dieses Verdichtungsraums ein (ca. 51 Prozent des Territoriums), sondern beherbergt auch den überwiegenden Teil dessen

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

Bevölkerung (ca. 70 Prozent der Einwohner und Einwohnerinnen). In Dresden konzentrieren sich politische Bedeutung, wirtschaftliche Kraft sowie wissenschaftliche und kulturelle Ausstrahlung des Verdichtungsraums. Von hier aus werden dessen Profil und Entwicklungstempo maßgeblich bestimmt. Um den Ballungskern Dresden gruppieren und verdichten sich Städte und Siedlungen verschiedenster Größe, um gemeinsam mit diesem Kern von dessen Kraft und weltweiter Ausstrahlung zu profitieren und ihn gleichzeitig zu stärken.

### Hauptorte des Verdichtungsraums oberes Elbtal (amtliche Zahlen, Stand: 31.12.2015)

Gemeinde	Einwohnerzahl 2015	Fläche (km <sup>2</sup> )	Dichte (Ew/km <sup>2</sup> )
Dresden	543 825	328	1 656
Pirna	38 010	53	716
Freital	39 734	40	982
Radebeul	34 055	26	1 303
Meißen	27 936	31	903
Coswig	20 831	26	805
Heidenau	17 085	11	1 543
Weinböhla	10 246	19	539
Dohna	6 299	29	220
Radeberg	18 389	30	616
Ottendorf-Okrilla	9 941	26	383
Bannowitz	10 535	26	409
Summe/Durchschnitt	776 886	645	1 203

### 7.1.3 Naturräumliche Besonderheiten der Siedlungsentwicklung des Verdichtungsraums

Die Entstehung und Entwicklung dieses Siedlungsgefüges wurde in starkem Maße von seinen markanten naturräumlichen Gegebenheiten geprägt.

Die Höhen der Dresdner Elbtalweitung mit deren klimatisch als auch topografisch günstigen Bedingungen für die Siedlungsentwicklung, deren nach Süden gerichtete Hänge für den Weinbau genutzt wurden, bildeten über Jahrhunderte einen eindeutigen Rahmen für die Siedlungsentwicklung in der Flussaue der Elbe. Die ebenen Schwemmmflächen beiderseits des Flusses, der anfangs der wichtigste Transportweg war, boten jedoch auch gute Bedingungen für den Ausbau leistungsfähiger Verkehrstrassen auf Straße und Schiene, die vorrangig parallel zur Elbe verliefen. Querverbindungen mussten die moderat ansteigenden Kerbtäler der Nebenflüsse nutzen, um die Höhen zu erreichen. Eine bedeutende Siedlungsentwicklung in diesen engen Nebentälern gab es nur im Weißeritztal mit der aus mehreren Ortschaften zusammengewachsenen Stadt Freital.

Zwischen den Städten Meißen, Dresden und Pirna verdichtete sich mit der Industrialisierung entlang der Verkehrswege die Besiedlung zu einer zusammenhängenden Siedlungskette. Diese bauliche Verdichtung in der Ebene mit weitgehendem Freihalten der überschwemmungsgefährdeten Elbwiesen und vorwiegend behutsamer, aufgelockerter und durchgrünter Bebauung an den Hängen und auf den Höhen gehören zu den Eigenarten und besonderen Werten der Besiedlung dieses oberelbischen Kultur- und Landschaftsraumes. Wie der

---

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

Beiplan "Raumstrukturelle Verflechtungen" zeigt, ist diese Grundstruktur heute noch ablesbar.

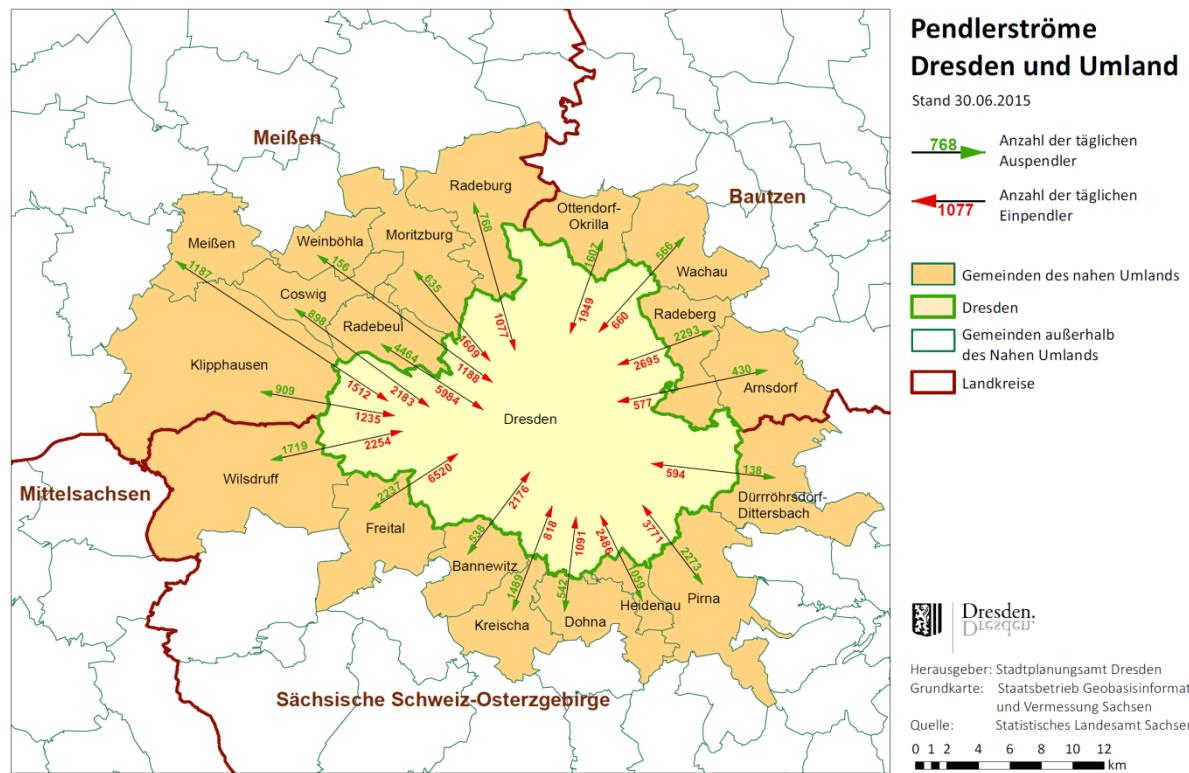
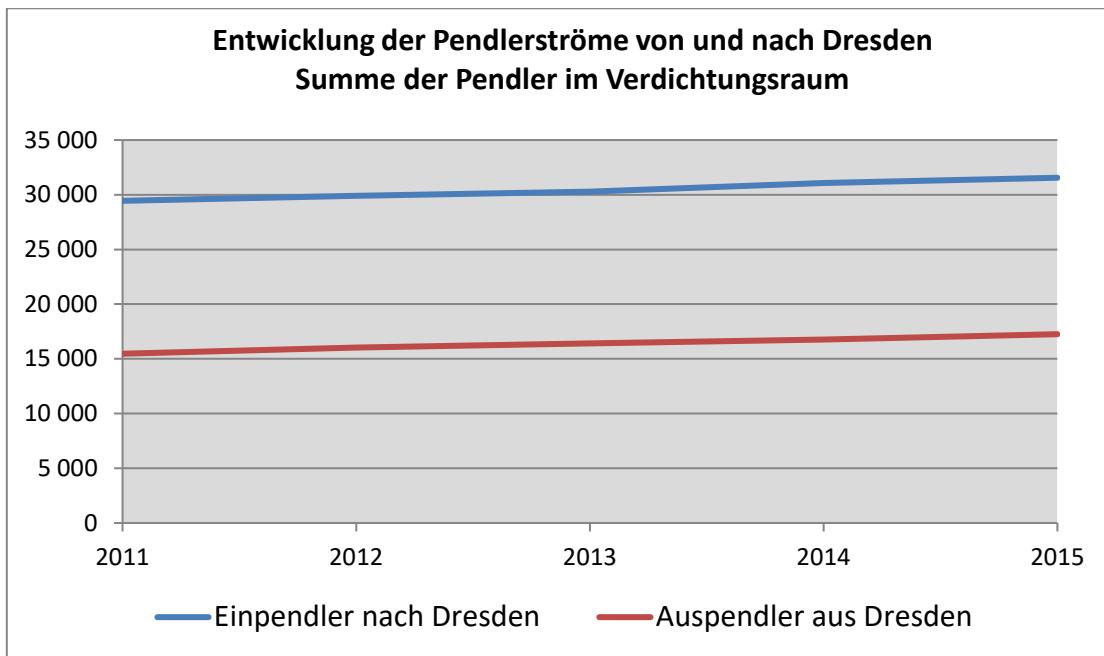
### **7.1.4 Siedlungsentwicklung außerhalb des naturräumlichen Rahmens der Stadt und des Verdichtungsraumes**

Das heutige Stadtgebiet von Dresden ist vor allem aus verwaltungspolitischen Gründen entstanden. Die Dresdner Stadtgrenze verläuft deshalb einerseits mitten durch nahtlos ineinander übergehende verdichtete städtische Strukturen des Elbtals (zu Heidenau, Freital, Radebeul) und schließt andererseits weiträumige, locker besiedelte, meist landwirtschaftlich geprägte Strukturen auf den Hochebenen in das Stadtgebiet ein.

Die gewachsene Mobilität hat es ermöglicht, über den Verdichtungsraum hinaus einerseits im Grünen zu wohnen und andererseits in der baulich verdichteten Stadt zu arbeiten sowie die Vielfalt und Vorzüge großstädtischen Lebens zu nutzen. Überproportionales Wachstum der dörflichen Siedlungen, die zunehmende Bebauung der Elbhänge und Hochebenen sind die Folge. Auch andere städtische Nutzungen wie Einzelhandel, Vergnügungsstätten und Gewerbe werden aus dem Siedlungszusammenhang herausgelöst und auf ehemals landwirtschaftlichen Flächen an den Autobahnzubringern angelagert.

Die in der Elbtalweitung begonnene hoch verdichtete Siedlungsentwicklung mit ihrem Ballungskern in Dresden hat ihren naturräumlichen Rahmen verlassen und entwickelt sich über die Hangkanten des Elbtals hinweg in die offene Kulturlandschaft hinein. Wachsende Pendlerströme und Zunahme des motorisierten Individualverkehrs im Verdichtungsraum bis in die verdichteten städtischen Gebiete hinein gehören genauso zu den Konsequenzen wie Brachflächen und Entwicklungshemmisse in den traditionellen städtischen Siedlungsgebieten.

Den Prozessen der weiteren Flächenexpansion und Entdichtung im Verdichtungsraum Oberes Elbtal stehen jedoch auch gegenläufige Prozesse zunehmender Rückkehr zu städtischer Dichte und Lebendigkeit und der Nutzung der baulichen und infrastrukturellen Potenziale konzentrierten städtischen Lebens gegenüber, die durch die gesamtstädtische Planung unterstützt werden sollen.



### 7.1.5 Perspektive der Stadt Dresden im Verdichtungsraum

Die Entwicklung des Verdichtungsraumes um Dresden hat zunächst einen quantitativen Aspekt. Die Großstadt bietet den Bewohner/-innen der Siedlungen des Ballungsraums einen großen Arbeitsmarkt und die Vielfalt großstädtischer Nutzungen, die sie unabhängig von Wachstum und Anzahl der Siedlungen in Anspruch nehmen.

Der qualitative Aspekt der Weiterentwicklung im Verdichtungsraum im engeren Sinne betrifft jenes Siedlungsgefüge in der Elbtalweitung zwischen Meißen und Pirna, in dem sich

---

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

städtische Nutzungen auf engem Territorium zusammenballen und es zu einem einheitlichen Siedlungsorganismus im Wirtschaftsalltag und im Alltag der Menschen kommt. Jede einzelne dieser städtischen Siedlungen bringt in den Gesamtorganismus ihren Teil zu dessen Reichtum und Vielfalt ein und potenziert somit die Kraft und Attraktivität des Ganzen. Jede dieser Siedlungen partizipiert ihrerseits wieder davon. Durch Intensivierung der Beziehungen rücken die Siedlungen immer enger zusammen und verschmelzen funktionell zu einer Kräftebündelnden Einheit, wobei Dresden als ihr Kern eine tragende Rolle spielt.

In den wechselseitigen Intensivierungsprozessen des Verdichtungsraumes erhalten die Wachstumsprozesse der Großstadt Dresden die der Innenentwicklung gemäß, höherwertigen und zukunftsfähigen Entfaltungsmöglichkeiten. Die beschleunigte weitere Konsolidierung und Stärkung der Dresdner Innenstadt ist deshalb nicht nur für die Stadt selbst, sondern auch für den Verdichtungsraum Oberes Elbtal von fundamentaler Bedeutung. Zur Weiterentwicklung des Verdichtungsraumes Oberes Elbtal gehört auch, die besonderen Werte ihres imposanten naturräumlichen Rahmens und der siedlungsstrukturellen Eigenständigkeit und Eigenheiten der historischen Siedlungskerne dieses Kulturreiches von nationaler und internationaler Bedeutung zu bewahren und zur Wirkung zu bringen.

### 7.1.6 Ökologisches Verbundsystem

Die Regionalpläne Oberes Elbtal/Osterzgebirge sowie Oberlausitz-Niederschlesien enthalten die Darstellungen der wesentlichen Vorranggebiete des ökologischen Verbundsystems als stabilem Grundgerüst der Vernetzung mit entscheidenden Auswirkungen auf das Stadtgebiet Dresdens. Zum ökologischen Verbundsystem gehören z. B. Regionale Grünzüge, Vorranggebiete Natur und Landschaft, Wald und Landwirtschaft, Grün-, Frei- und Wasserflächen, Fließgewässer sowie Grünzäsuren und Grünverbindungen.

Der Schutz und Ausbau des ökologischen Verbundsystems in der Region ist ein dauerhaft nachhaltiges Anliegen. Verbundsysteme wirken unabhängig von Gemeindegrenzen und erfüllen lebenswichtige Aufgaben, z. B. hinsichtlich des Klimas, des Bodenschutzes, des Schutzes vor Unwetterfolgen oder des Schutzes von Leben und Gesundheit der Menschen. Migrationsströme der Flora und Fauna sind maßgeblich von einer funktionierenden Vernetzung abhängig. Deshalb ist es Planungsziel, die Leistungsfähigkeit des ökologischen Verbundsystems gemeindeübergreifend zu sichern und zu steigern. Diese Zielstellung entspricht vollinhaltlich den Vorgaben des strategischen Leitbildes „Dresden – die kompakte Stadt im ökologischen Netz“.

Das langfristige strategische Leitbild „Dresden – die kompakte Stadt im ökologischen Netz“ im Planungsteil formuliert für einen langfristigen Planungszeitraum die Ziele für die nachhaltige Stadtentwicklung. Die Umsetzung der Ziele in Planungsvorgaben der Bauleitplanung erfolgt über den Landschaftsplan, vgl. Kapitel 8.3.

Die geomorphologische Situation sowie die Integration prägender Landschaftselemente in die städtebaulichen Strukturen bestimmen die Bekanntheit und das Image Dresdens als "Landschaftsstadt". Diese Charakteristik gilt es weiter auszuprägen und zu stabilisieren.

Die Elbwiesen sind das verbindende Hauptelement der großräumigen Vernetzung in der Flusslandschaft und besitzen höchste Schutzwürdigkeit. Hier überlagern sich verschiedene Schutzgebiete wie Landschaftsschutzgebiete, Vogelschutzgebiete, Flora-Fauna-Habitat-Gebiete, Überschwemmungsgebiete und Wasserschutzgebiete, die aufgrund ihrer Ausprägung auch wichtige Umweltbelange wahrnehmen.

---

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

Die von den Hängen ins Tal führenden gewässerbegleitenden Grünzüge bieten Raum für den Kaltluftabfluss und sind von Barrieren und Einengungen freizuhalten.

Der größte zusammenhängende Bereich der Luftleitbahnen über dem Elbstrom ist für die Durchlüftung des Elbtals und damit für Verbesserung der klimatischen Situation insbesondere in den von Überwärmung beeinträchtigten Gebieten von größter Bedeutung.

Die Gebiete für Natur und Landschaft, für Landwirtschaft und für Wald gehen mit zunehmender Bebauungsdichte im Stadtgebiet in lineare Elemente wie Grünverbindungen und Alleen über, die innerstädtische Parkanlagen, Friedhöfe und weitere Grünanlagen miteinander vernetzen und Zäsuren in den städtebaulichen Strukturen bilden. Neben der Strukturierung des Stadtgefüges erfüllen sie wichtige Funktionen z.B. hinsichtlich des Lokalklimas und der Erholungsnutzung.

Die prägnanten Ring- und Radialstrukturen im Stadtzentrumsbereich mit den vernetzten Grünräumen Großer Garten, Großes Ostragehege/Elbauen und Weißenitzgrünzug erfüllen eine maßgebliche gestalterische und ökologische Funktion im Stadtgefüge.

## 7.2 Bevölkerungsentwicklung

### 7.2.1 Demografische Entwicklung

Nach einem Bevölkerungsverlust im Zeitraum 1990 bis 1999 von ca. 39 000 Einwohnern und Einwohnerinnen (bezogen auf den Gebietsstand zum 1. Januar 1999) verläuft die Bevölkerungsentwicklung Dresdens seither positiv und belief sich seit 1999 auf einen Zuwachs von rd. 78 000 Einwohner/-innen bis Ende 2015. Laut Melderegister lebten am 31. Dezember 2015 hier 548 800 Einwohner/-innen am Ort der Hauptwohnung, 7 496 mehr als ein Jahr zuvor. Damit lag die Bevölkerungszahl bei heutigem Gebietsstand über der vom 3. Oktober 1990, als Dresden in den heutigen Grenzen 514 073 Einwohner und Einwohnerinnen hatte, aber noch knapp unter dem Durchschnittswert der 1980er Jahre von rund 540 000 lag.

In neun von zehn Stadtbezirken (außer Prohlis) und in allen neun Ortschaften nahm die Zahl der Einwohner und Einwohnerinnen seit 1999 zu. Die Bevölkerungszahl der Ortschaften insgesamt stagniert seit 2003 bei etwa 35 000.

Seit 2003 stagnierte in Dresden das Durchschnittsalter bei 43,1 Jahren. Erst in den letzten fünf Jahren nahm es geringfügig ab und liegt jetzt bei 42,9 Jahren. Zuzuschreiben ist dies dem außerordentlich verstärkten Zuzug junger Leute im Alter zwischen 18 und 25 in den letzten Jahren, aber auch den ansteigenden Geburtenzahlen. Sachsenweit ist das Durchschnittsalter in diesem Zeitraum dagegen um ca. 2,6 Jahre auf 46,7 Jahre gestiegen.

Auch in Zukunft wird die Bevölkerung in der Landeshauptstadt Dresden entgegen dem sächsischen Trend um ca. 6 Prozent zunehmen. Für das Jahr 2030 wird eine Einwohnerzahl von ca. 580 000 vorausberechnet. Für den Freistaat Sachsen wurde im Rahmen der 6. Regionalisierten Bevölkerungsprognose vom statistischen Landesamt Sachsen hingegen ein Bevölkerungsrückgang zwischen 1,4 Prozent und 5,0 Prozent errechnet.

In der Prognose für Dresden wirkt sich neben Wanderungsgewinnen und der Einführung der Zweitwohnungssteuer, die als Einmaleffekt zu einem Anstieg der Bevölkerung mit Hauptwohnsitz führte, nunmehr die Annahme einer Erhöhung der Lebenserwartung bis 2030 um 2 Jahre und eine gering erhöhte Fruchtbarkeitsziffer aus. Entgegen bisherigen Annahmen ist der Rückgang im Zuzug der 18- bis unter 24-Jährigen trotz geburtenschwacher Jahrgänge

---

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

wesentlich geringer als erwartet. Diese Entwicklungen lassen eine erhöhte Nachfrage im Geschosswohnungsbau, speziell auch für Mietwohnungen, erwarten.

Die Altersgruppe der 15- bis unter 25-Jährigen wird von ca. 54 000 (zur Jahresmitte 2016) auf ca. 70 800 Einwohner und Einwohnerinnen (zur Jahresmitte 2030), um rund 31 Prozent am meisten zunehmen. Die Altersgruppe der schulpflichtigen Kinder (6 bis unter 15 Jahre) wird ebenfalls stark ansteigen und ein Plus von fast 17 Prozent verzeichnen. Dies entspricht einer Zunahme von ca. 6 900 Kindern. In der Altersgruppe der 25- bis unter 45-Jährigen wird ein Verlust von ca. 4,5 Prozent erwartet, wobei in der Altersgruppe der 25- bis unter 30-Jährigen um fast 15 Prozent der größte Rückgang zu erwarten ist.

Es wird davon ausgegangen, dass der jetzige Trend des Geburtenüberschusses noch ungefähr 10 Jahre anhalten wird. Der dann wachsende Sterbefallüberschuss kann durch den positiven Wanderungssaldo ausgeglichen werden. Der weitere Trend ab 2030 ist in Dresden perspektivisch gesehen von einem weiteren Bevölkerungswachstum geprägt. Dabei ist von einer zunehmenden Alterung der Bevölkerung auszugehen, was sich auf Bauflächenbedarfe, Nutzungsverteilungen sowie technische und soziale Netze in anderer Weise auswirkt als die Zunahme bei den jüngeren Altersgruppen.

### 7.2.2 Soziale Entwicklung

Insbesondere drei gesellschaftliche Entwicklungstendenzen beeinflussen das soziale Gefüge innerhalb einer Kommune in der heutigen Zeit:

- der demografische Wandel
- der Wandel gesellschaftlicher Werte und Präferenzen
- die finanziellen Rahmenbedingungen.

Demografischer Wandel heißt in Dresden vor allem die Alterung der Gesellschaft. Durch die zunehmende Lebenserwartung steigt der Anteil älterer und hochbetagter Menschen. Damit werden Wertvorstellungen und gesellschaftliche Präferenzen beeinflusst, da ältere Menschen andere Vorstellungen als Junge haben und einbringen. Die wachsende Generation der jungen Alten wird sich zunehmend in gesellschaftliche Gestaltungsprozesse einbringen und damit gesellschaftliche Präferenzen (mit)bestimmen.

Ebenso sind von den veränderten Kommunikationsverhältnissen Auswirkungen auf gesellschaftliche Werte zu erwarten. Uneingeschränkte Erreichbarkeit und trotzdem zunehmende Vereinsamung sind die ambivalenten und prägenden Elemente moderner Gesellschaften. Der hohe Anteil von Eipersonenhaushalten ist deutschlandtypisch auch in Dresden zu verzeichnen. Ebenso werden im Berufsleben die Kommunikationsmöglichkeiten rationalisiert und auf elektronische Medien beschränkt. Das heißt, die traditionellen Hauptkommunikationspartner in Familie und Beruf verlieren immer weiter an Bedeutung. Kompensiert wird diese Entwicklung durch eine Freizeitorientierung, die stärker auf Geselligkeit und Kommunikation außerhalb der eigenen Häuslichkeit ausgerichtet ist.

Nicht für alle Bevölkerungsgruppen sind aufgrund ihrer finanziellen Situation derartige Ausgleichsleistungen möglich. Die Teilhabe am gesellschaftlichen Leben ist für einkommensschwache oder von Sozialleistungen abhängige Menschen erschwert und eingeschränkt. Die Verarmung von Langzeitarbeitslosen oder Personen mit Niedrigrenten könnte diese Problematik in Zukunft noch weiter verschärfen. Eine Herausforderung an die Entwicklung in Kommunen ist heute die Herstellung von Chancengerechtigkeit für sozial Benachteiligte.

---

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

Im Bereich der Wohnraumversorgung für besondere Bedarfsgruppen, insbesondere Familienhaushalte, Menschen mit Behinderungen und einkommensschwächere Haushalte wurde ein partielles Marktversagen festgestellt. Der Bedarf am Aufbau eines Wohnungsbestandes mit preiswerten Wohnungen ergibt sich unter anderem aufgrund der steigenden Mieten und Mietbelastungen sowie dem Rückgang preiswerter Wohnungsangebote bei gleichzeitig hohem Anteil an Haushalten mit geringem Einkommen. Gemäß Stadtratsbeschluss vom 6. August 2015 soll eine kommunale Wohnungsbaugesellschaft für Dresden neu gegründet werden, um einen stadteigenen Mietwohnungsbestand im preiswerten Segment aufzubauen und besondere Bedarfsgruppen zu versorgen. Die Wohnungsbaugesellschaft soll sich sozialen, ökologischen, ökonomischen und damit gesamtstädtischen Nachhaltigkeitszielen verpflichten. Zweck und Aufgabe der Gesellschaft ist demnach die Planung, Errichtung, Betreibung und Unterhaltung von neu zu errichtenden, zu erwerbenden oder sich bereits im städtischen Besitz befindlichen Wohnungen in der Landeshauptstadt Dresden, vorrangig zu Mietzwecken. Damit kann auch mittel- und langfristig der Bedarf sicher abgedeckt werden.

## 7.3 Wirtschaftliche Entwicklung

### 7.3.1 Entwicklung des gewerblichen Standortgefüges

Den wirtschaftlichen Kern der Hauptnutzung Arbeiten bildet das Gewerbe. Im heutigen gewerblichen Standortgefüge Dresdens wirkt zu großen Teilen noch seine Entstehungsgeschichte nach, von den Anfängen im 17. und 18. Jahrhundert mit der Bindung an die Wasserkraft, besonders an der Weißeritz, den innenstadtnahen, kleinteiligen Mischgebieten aus der Gründerzeit bis zu den traditionellen Industriegebieten aus der Industrialisierungsphase im 19. und 20. Jahrhundert entlang der Eisenbahnlinien sowie Hafenanlagen an der Elbe. Weitere Industrie- und Gewerbestandorte wurden später auch in der Nähe neuerer Verkehrsträger wie Autobahn und Flughafen angelegt.

Infolge der raschen Wiedereinführung der Marktwirtschaft nach 1990 und damit einhergehender Deindustrialisierung verlor der größte Teil aller gewerblichen Bauflächen in Dresden seine ursprüngliche Nutzung, was zu großflächigen Brachflächen und zu Leerständen bei Gewerbegebauten führte. In den nicht produzierenden Bereichen wie im Hotelwesen, dem Bürosektor, Bank- und Versicherungswesen, großflächigem Groß- und Einzelhandel setzte hingegen ein Bauboom ein, der anfänglich entsprechend schneller und preiswerter Flächenverfügbarkeit durch stadtstrukturell oft unpassende Standortwahl gekennzeichnet war. Bei den Ansiedlungen kamen außerdem veränderte Standortanforderungen zur Geltung, insbesondere hinsichtlich der Verkehrsanbindung an Autobahnen oder Flughafen. Folge davon war die Konzentration dieser speziellen Unternehmen sowie der Großstandorte der Hochtechnologie im Dresdner Nordraum.

Aufgrund des Bedarfs an Entwicklungsflächen für Klein- und Mittelbetriebe des produzierenden Bereiches und des dienstleistenden Handwerks entstanden Kommunale Gewerbegebiete auf altindustriellen Standorten z. B. in Coschütz/Gittersee, Reick, Klotzsche (TechnoPark Nord), Sporbitz (Interkommunales Gewerbegebiet Dresden-Heidenau), Löbtau und Pieschen (Gründer- und Gewerbezenträne). Allerdings wurden auch Gewerbegebiete über Bebauungsplanverfahren auf bisherigen Außenbereichsflächen ausgewiesen, die bisher nur zum Teil in Anspruch genommen wurden. Weiterhin entstanden als ein Ziel der Stadtentwicklung im Ergebnis von Bebauungsplanverfahren neben privaten Gewerbegebieten wie zum Beispiel dem Airportpark in Klotzsche, den Gebieten Kaditz/Mickten und Nickern kommunale Gewerbegebiete, in denen Angebotsflächen für Investoren zur Verfügung stehen. Dabei han-

---

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

delt es sich um die Gewerbegebiete Weixdorf-Am Promigberg, Langebrück-Lösigberg sowie Hellerau-Rähnitzsteig.

Mit der allgemeinen Tertiärisierung in der Hauptnutzung Arbeiten lösen sich viele Nutzungen tendenziell aus den bisherigen Standortbindungen des Gewerbes und werden mit benachbarten sensiblen Nutzungen verträglich. Gleichzeitig wächst bei vielen Nutzungen, selbst bei produzierenden, die eigene Störempfindlichkeit gegenüber der Nachbarschaft. Getrennte Standortbereiche für nichtstörende und störempfindliche Nutzungen werden erforderlich. Es wächst der Bedarf an anspruchsvollen Lagen für hochwertiges Gewerbe. In solchen Lagen bilden sich zunehmend Entwicklungskerne bzw. Agglomerationen von Forschung, Entwicklung und Produktion in Zukunftstechnologien wie mit den Forschungsinstituten der nationalen Forschungsorganisationen im Bereich des TU-Campus, um das Universitätsklinikum, in Klotzsche sowie im Bereich Gruna/Strehlen (Winterbergstraße) heraus.

Die oberzentrale Rolle der Dresdner Innenstadt wurde durch die Etablierung der Sächsischen Staatsregierung und des Sächsischen Landtags sowie die Ansiedlung bedeutender Firmensitze und wichtiger Bürokomplexe, großer Einzelhandelsobjekte und Hotelbauten, des Messe- und Ausstellungszentrums im Ostragehege und des Kongresszentrums an der Neuen Terrasse aber auch durch den Wiederaufbau bedeutender Kultur- und konfessioneller Einrichtungen wie dem Residenzschloss, dem Sächsischen Kunstverein, der Synagoge und der Frauenkirche. Dies war wesentliche Grundlage für die Entwicklung des Tourismus zu einem bedeutenden und wachsenden Wirtschaftszweig Dresdens.

Im Standortgefüge der Landeshauptstadt Dresden setzen sich immer stärker Investitionen durch, die auf strategischen Überlegungen beruhen. Damit gewinnt das Standortgefüge Dresdens zunehmend an Stabilität und Profil.

### **7.3.2 Inhaltliche Schwerpunkte der Wirtschaftsentwicklung**

Seit Mitte der 1990er-Jahre hat sich Dresdens Wirtschaft profiliert und vor allem im Bereich der Hochtechnologien als Standort europäischen Formats etabliert.

Besondere Kompetenzfelder bestehen bei der Halbleitertechnologie und Mikroelektronik, Informations- und Kommunikationstechnologie, bei Life Sciences/Biotechnologien und bei Neuen Werkstoffen/Nanotechnologie.

Darüber hinaus sind die Branchen und Technologiefelder Maschinen- und Anlagenbau, Luft- und Raumfahrt, Nahrungs- und Genussmittelindustrie, Druckindustrie, Verpackungstechnologie und moderne Energietechnologien prägend.

Ein weiterer wichtiger Wirtschaftsfaktor ist die Tourismus- und Kongressbranche. So haben sich die Zahlen der Ankünfte und der Übernachtungen in den vergangenen Jahren deutlich positiv entwickelt.

Schwerpunkte der Wirtschaftsförderung sind im Rahmen der Technopoles-Strategie die Vernetzung von Einrichtungen der Wirtschaft, der Technischen Universität bzw. Fachhochschule und außeruniversitärer Forschungseinrichtungen sowie die Förderung des gewerblichen Mittelstandes und von Existenzgründungen. Darüber hinaus wird den Unternehmen der Kultur- und Kreativwirtschaft, die als innovative Triebfeder der gesamten wirtschaftlichen Entwicklung gelten, besondere Beachtung geschenkt.

---

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

Es wird aufgrund des für den Betrachtungszeitraum prognostizierten weiteren Bevölkerungsanstieges und der günstigen Standortbedingungen mittelfristig von einem weiteren Wirtschaftswachstum ausgegangen.

### **7.4 Entwicklung der sozialen Infrastruktur**

Die beschriebenen Wandlungsprozesse im sozialen Gefüge führen zu tiefgreifenden Herausforderungen, deren Bewältigung auch in Zeiten schwieriger kommunaler Finanzlagen leistbar bleiben muss. Die derzeit ausgeglichene Haushaltsslage in Dresden erfordert auch in Zukunft eine Prioritätensetzung im Rahmen der Stadtentwicklung. Die Entwicklung der sozialen Infrastruktur, der Sport- und Freizeitangebote ist dabei ein Handlungsfeld. Dresden bereitet seine Bewerbung zur europäischen Kulturhauptstadt 2025 vor.

#### **7.4.1 Allgemeine Entwicklung der sozialen Infrastruktur, Sport und Freizeit**

Die soziale Infrastruktur muss heute leistungsstark und trotzdem verantwortungsvoll im Umgang mit Ressourcen angelegt sein. Der Versorgungsbedarf orientiert sich an den oben benannten gesellschaftlichen Entwicklungstendenzen, die sich schnell verändern können. Für die Infrastruktur bedeutet das Handlungsbedarf. In Anbetracht der langen Nutzungszeiträume für Einrichtungen gilt es die Kapazitäten flexibel auszulegen und bestenfalls anderweitige Nutzungen zu integrieren. Dies gilt insbesondere für Schulen, Kindertageseinrichtungen sowie Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe.

Die steigende Anzahl älterer und hochbetagter Menschen erzeugt einen höheren Bedarf an Hilfe- und Pflegeleistungen, die traditionsgemäß in Deutschland zu 80 Prozent familiär geleistet werden. Durch niedrige Kinderzahlen und hohe berufliche Mobilitätsanforderungen wird diese familiäre Leistungsfähigkeit deutlich zurückgehen und ist verstärkt kommunal abzusichern. Tendenziell werden hierfür andere Wege als stationäre Heimunterbringungen gefunden werden müssen, da dies weder den heterogenen Ansprüchen der älteren Generation gerecht wird, noch finanziert werden kann. Wichtiger Anspruch ist der Erhalt der Selbständigkeit, der eigenständigen Haushalts- und Lebensführung älterer Menschen bis ins hohe Alter. Einrichtungen der Seniorenanarbeit und Selbsthilfe sollen diesen Weg unterstützen.

Die gewandelte Entwicklung hat auch zu deutlichen Veränderungen im Sport geführt. Wie die im Jahre 2009 in Dresden durchgeföhrte Sportverhaltensstudie belegt, erfolgte bereits aktuell ein Wandel von einer Leistungssportorientierung hin zum Freizeit- und Breitensport ebenso wie eine Fokussierung auf individuell organisierten Sport. Das fordert eine zum Teil veränderte Sportinfrastruktur. Auf dieser Grundlage werden in Dresden im Rahmen der Fortschreibung der Sportentwicklungsplanung band- und flächenartige Bewegungsräume diskutiert.

Zusammenfassend ist darauf zu verweisen, dass Dresden für die Bewältigung moderner gesellschaftlicher Herausforderungen künftig auf sparsame, aber effiziente Lösungen für die Infrastrukturrentwicklung setzen muss, bezüglich der investiven, aber vor allem der Betriebs- und Folgekosten. Auf den wechselnden Bedarfsverlauf muss angemessen reagiert werden können. Deshalb sollte die Infrastruktur sowohl von der Nutzungsart als auch im kapazitiven Sinne flexibel sein. Auch kann es in Zukunft sinnvoll sein, Einrichtungen zusammenzufassen und multifunktional zu nutzen. Zu beachten bleibt der zu erwartende Bedarfsanstieg in der Seniorenanarbeit und Altenhilfe aufgrund der demografischen Veränderungen. Bedarfsberechnungen sollten sich an langfristigen und realen Nutzungszeiträumen orientieren. Zur Absi-

---

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

cherung einer vielfältigen Infrastruktur sind, wie dies in Dresden weitestgehend üblich ist, vor allem gemeinnützige, freie Träger an der Leistungserbringung zu beteiligen.

Für die integrierte bzw. integrative Stadtentwicklungsplanung bleibt somit die soziale Infrastruktur auch in Zukunft eine vielschichtige Herausforderung.

### 7.4.2 Schwerpunkte der sozialen Infrastrukturentwicklung

Die aktuellen Schwerpunkte der Infrastrukturentwicklung sind im Integrierten Stadtentwicklungskonzept „Zukunft Dresden 2025+“ und den entsprechenden Berichten benannt. Dazu gehört unter anderem die Sicherung und Entwicklung eines qualitätsvollen Infrastrukturnetzes als Faktor der Lebensqualität, die Stadtteilentwicklung durch Verbesserung der Gemeinbedarfsversorgung sowie die bedarfsgerechte Anpassung des strukturellen Angebotes und der Standortnetze.

Für den Bereich der Kindertageseinrichtungen heißt das unter anderem dem durch steigende Geburtenzahlen erhöhten Bedarf sowie dem seit 2013 geltenden Rechtsanspruch für die Betreuung der unter Dreijährigen auch in Zukunft gerecht zu werden.

In der Kinder- und Jugendhilfe werden künftig die Handlungsfelder Kinder- und Jugendgesundheit, Bildungsgerechtigkeit für benachteiligte Kinder- und Jugendliche sowie die Erhöhung der Kompetenzen im Umgang mit Gewalt fokussiert.

Die Erweiterung, Sicherung und Optimierung eines leistungsfähigen Schulnetzes für alle Schularten stehen im Mittelpunkt der regelmäßig auf Grundlage der aktuellen kleinräumigen Bevölkerungsprognosen fortzuschreibenden Schulnetzplanung. Der Aufbau eines Bildungsmanagements im Rahmen der Bundesinitiative „Lernen vor Ort“ wurde 2009 gestartet.

Die steigende Anzahl hochbetagter Menschen in Dresden erfordert mittel- und langfristig den weiteren Ausbau der Beratungs- und Betreuungskapazitäten. Gleichzeitig gilt es aber auch die Ressourcen der jungen Alten zu stärken und zu nutzen.

In allen Bereichen gilt das Berücksichtigungsgebot für die Belange der Menschen mit Behinderungen gemäß der UN-Behindertenrechtskonvention.

## 7.5 Bauflächenpotenziale - Quantitäten, Qualitäten, stadtstrukturelle Sanierung

### 7.5.1 Quantitäten

Trotz des Rückgangs an ungenutzten Flächen in den letzten Jahren stören Brachen und Baulöcken im gesamten Stadtgebiet Dresdens immer noch das Stadtbild und fallen nunmehr aufgrund des Kontrastes zur größtenteils sanierten und funktionierenden Bausubstanz besonders auf. Sowohl im Hinblick auf die Entwicklung des Zentrums und der touristisch relevanten Bereiche als auch hinsichtlich der Entwicklung der Funktionen Wohnen, Gewerbe und Versorgung müssen Brachflächen aufgrund ihrer räumlichen Verteilung, der Verfügbarkeit und der oftmals von ihnen ausgehenden Beeinträchtigungen als Potenziale für die Stadtentwicklung im Sinne der Innenentwicklung und Gesundung der Nutzungs- und städtebaulichen Struktur besonders beachtet werden.

Die größten flächenmäßigen Potenziale liegen in den Stadtbezirken Prohlis (200 ha, 16 Prozent), Klotzsche (154 ha, 13 Prozent), und Pieschen (124 ha, 10 Prozent). Es handelt sich neben den immer noch sichtbaren Folgen der Kriegszerstörungen in der Innenstadt hauptsächlich um großflächige Gewerbebrachen. Hinzu kommen vereinzelte Leerstände bzw. Brachflächen in Wohn- und Mischgebieten.

---

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

Trotz der positiven Tendenzen ist eine wesentliche Änderung der Situation insbesondere bei Brachflächen innerhalb von Gewerbegebieten kurzfristig nicht zu erwarten. Dresden muss deshalb eine Gesamtstrategie zum längerfristigen Umgang mit Brachen umsetzen.

### **7.5.2 Verlust an Qualitäten durch Suburbanisierung, Entdichtung und ungesteuerte Perforierung**

Dresden hat durch eine entsprechende Stadtentwicklungs- und Regionalpolitik bis auf einige extensive Entwicklungen übermäßige Suburbanisierungsprozesse verhindern können. Von flächenhaftem Funktionsverlust waren neben traditionellen Gewerbegebieten wie z. B. in Niedersedlitz auch wertvolle, traditionelle Stadtteile mit überwiegender Wohnfunktion wie z. B. die Friedrichstadt betroffen, in denen es zu Verlusten historischer Altbausubstanz und milieuprägender Werte kam.

Brachenschwerpunkte liegen im Südosten und am westlichen sowie nordwestlichen Innenstadtrand, Ansätze der zufälligen Perforierung (insbesondere bei Wohnbauflächen) bestehen vor allem in innenstadtnahen Altaugebieten. Leerstände, ruinöse Grundstücke und verwahrloste Freiflächen können die an sich positive Entwicklung eines Gebietes hinsichtlich ihrer weichen Standortfaktoren wie Städtebaukultur und Erscheinungsbild nachhaltig beeinträchtigen und zum Imageverlust führen.

Die für Dresden erforderliche Brachenstrategie, die als Basis den Flächennutzungsplan hat, muss deshalb neben den Themen sinnvoller Zwischen- und Endnutzungen auch stadtstrukturelle, stadtökologische und stadtbildrelevante Erfordernisse beinhalten.

### **7.5.3 Erfordernis der Sanierung der Stadtstruktur**

In Dresden haben Veränderungen baulicher Strukturen auch zu inhomogen ausgeprägten Entwicklungsschwerpunkten geführt. Einerseits verlagerten sich strukturbestimmende Flächennutzungen (z.B. Industrie und Gewerbe von Südost nach Nordwest), andererseits kam es in bestimmten Stadtgebieten, die an sich einen hohen Entwicklungsbedarf haben (z. B. die südlichen und westlichen Innenstadtrandgebiete) zur Entwicklungsstagnation. Dass die Dresdner Innenstadt die Folgen der Kriegszerstörung noch nicht ganz überwinden konnte, kommt erschwerend hinzu. Diese Schwerpunktverlagerungen im Stadtgefüge stellen die Planung vor die Herausforderung, die gewachsenen Wertigkeiten zu bewahren und Strukturen der Stadt und ihren inneren Zusammenhang wiederherzustellen und weiter zu entwickeln.

Zunehmend bedeutungsvoller werden auch in Dresden Qualitäts- und Lagekriterien. Die Stadtplanung ist gefordert, für einzelne Teilläume neue, den lagebedingten Standortvorteilen angepasste Flächennutzungen zu konzipieren.

### **7.5.4 Stadterneuerung**

Seit Anfang der 1990er Jahre wird in Dresden erfolgreich mit den Instrumenten der Stadterneuerung gearbeitet. Aufgrund der Fortschritte in den Sanierungsgebieten (die bis 2020 im Wesentlichen abgeschlossen sein werden) verlagern sich die Förderschwerpunkte im Planungszeitraum des neuen Flächennutzungsplanes. Hauptaugenmerk gilt der Sicherung der historisch gewachsenen Siedlungskerne, das heißt durch Förderung der Innenentwicklung, besonders des Zentrums und zentrennaher Bereiche. Weiterer Handlungsschwerpunkt ist die Berücksichtigung des stetigen Anpassungsdrucks auf Siedlungsstrukturen und Bausubstanz durch demografischen und strukturellen Wandel. Ziel ist u. a. die Schaffung kompetenter Sozialstrukturen sowie die Förderung und Aufwertung des öffentlichen Raumes, insbe-

---

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

sondere durch Schaffung von Grünzügen. Weitere Anforderungen ergeben sich aufgrund der energie- und umweltpolitischen Herausforderungen. Die Förderung zur Nutzung der Brachenpotenziale, z. B. durch Beräumung und ggf. Flächenentsiegelung ungenutzter gewerblicher Grundstücke, verbunden mit der Beseitigung von Verunreinigungen des Bodens (Altlasten) und die Förderung der lokalen Wirtschaft stehen ebenfalls im Fokus.

### 7.5.5 Stadtökonomie

In Zeiten komplexer Veränderungen der Stadtstruktur sind die engen Verflechtungen von Infrastruktur und Stadtstruktur besonders zu beachten. Die Auslastung vorhandener technischer Strukturen (Verkehrs- und Leitungsnetze) dient nicht nur der Innenentwicklung und Verminderung der Brachen-, Baulücken- und Leerstandspotenziale mit ihren positiven Folgen für die städtebauliche Struktur, Nutzungsvielfalt und Lebensqualität, sondern ist auch aus ökonomischer Sicht vorteilhaft.

## 7.6 Natur und Umwelt

Die Nutzung ökologischer Potenziale muss stärker als bisher für gesunde Lebensbedingungen in der Stadt eingesetzt werden. Planerisch findet dies seinen Ausdruck im Flächennutzungsplan, beispielsweise durch Vermeidung neuer Bauflächen im Weichbild der Stadt, in hochwassergefährdeten Gebieten und in Hangbereichen, durch die Förderung von Innenentwicklung und Nutzung baulicher Potenziale (Brachen, Baulücken) und durch den Aufbau eines gesamtstädtischen vernetzten Grünsystems.

### 7.6.1 Klima

Der Klimawandel ist weltweit das herausragende Umweltproblem des 21. Jahrhunderts. Diese Tatsache lässt sich nicht mehr allein mit natürlichen Ursachen erklären, sondern ist wesentlich auf den Anstieg des seit Beginn der Industrialisierung durch den Menschen verursachten Ausstoßes von Treibhausgasen, insbesondere Kohlendioxid und Methan, zurückzuführen. Für Sachsen ergibt sich nach heutigem Kenntnisstand ein mittlerer Temperaturanstieg von etwa zwei bis drei Grad bis 2100 gegenüber der Referenzperiode 1981 bis 2000. Es wird erwartet, dass die Temperaturen insbesondere im Winter steigen.

Langfristig werden sich Intensität und Häufigkeit von Wetterlagen und damit die Feuchte- und Wärmeverhältnisse in der Region verändern. So ist insbesondere der Temperaturanstieg im Winterhalbjahr in engem Zusammenhang mit der zunehmenden Eintrittshäufigkeit und der Dauer von Westwetterlagen zu sehen. Bei Südwestströmungen, deren Häufigkeit im Sommer zugenommen hat, liegen große Teile Sachsens im Regenschatten des Erzgebirges. Sommerliche Dürreperioden werden zunehmen und gravierende Auswirkungen auf den Wasserhaushalt sowie die Land- und Forstwirtschaft haben.

In dem 2013 vorgelegten, vom Stadtrat bestätigten Integrierten Regionalen Klimaanpassungsprogramm (IRKAP) wurden erstmals die Auswirkungen des Klimawandels, insbesondere von Hitze und Trockenheit auf die Lebensqualität in der Region Dresden untersucht sowie Wege zur Anpassung beschrieben.

Durch Klimaschutzmaßnahmen, insbesondere die Minderung von Treibhausgasemissionen, als Komplementärstrategie wird weltweit versucht, die Erderwärmung zu verlangsamen. Auf lokaler Ebene ergibt sich durch die 1994 begonnene Mitgliedschaft der Landeshauptstadt Dresden im Klimabündnis der europäischen Städte die anspruchsvolle Zielsetzung einer Minderung der gesamtstädtischen Treibhausgasemissionen um mindestens zehn Prozent

---

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

alle fünf Jahre. Dies entspricht im Jahr 2030 mit einer Reduktion um etwa 40 Prozent gegenüber dem Bezugsjahr 2005 auch dem Klimaschutzziel der Bundesrepublik Deutschland. Für diesen Zeitraum wurde ein Integriertes Energie- und Klimaschutzkonzept mit der strategischen Zielrichtung „Dresden auf dem Weg zu höchster Energieeffizienz“ erarbeitet und im Juni 2013 durch den Stadtrat bestätigt. Seine Umsetzung soll dafür sorgen, dass Dresden auch langfristig ein attraktiver Wohn- und Wirtschaftsstandort mit einer preiswerten, sicheren und umweltverträglichen Energieversorgung ist.

### 7.6.2 Luftqualität

Die Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImSchV) vom 2. August 2010 setzt u. a. die Richtlinie 2008/50/EG vom 21. Mai 2008 über Luftqualität und saubere Luft für Europa in deutsches Recht um. Mit dieser Änderung der gesetzlichen Grundlagen werden höhere Anforderungen an die Luftreinheit bewirkt.

Aufgrund der Toleranzmargen- und Grenzwertüberschreitungen bei Feinstaub (Partikelgröße PM10) und Stickstoffdioxid wurde der Luftreinhaltungs- und Aktionsplan für die Stadt Dresden von 2008 überarbeitet, fortgeschrieben und am 26. Mai 2011 in Kraft gesetzt. Dabei wird für den Flächennutzungsplan die Schaffung der planerischen Grundlage für effiziente stadträumliche Strukturen für eine hohe Wohn- und Lebensqualität festgelegt.

### 7.6.3 Lärmelastung

In Umsetzung der EU-Umgebungslärmrichtlinie 2002/49/EG wurde für die Stadt Dresden 2009 der Masterplan Lärmminderung beschlossen. Der Plan wurde auf Basis der Ergebnisse der Lärmkartierung 2012 fortgeschrieben und 2016 erneut beschlossen und setzt damit den Rahmen für die Lärmaktionsplanung. Damit werden das Lärmsanierungsprogramm für die lautesten Straßen und die (Teilgebiets-)Lärmaktionspläne zur Lärmminderung erstellt bzw. schrittweise umgesetzt.

Einschränkungen der künftigen Flächennutzung auf Basis des Regionalplanes Oberes Elbtal/Osterzgebirge und Auflagen zum Lärmschutz dienen der Minderung bzw. Vermeidung erhöhter Fluglärmelastung in der Umgebung des Verkehrsflughafens Dresden.

### 7.6.4 Hochwassergefahr

Infolge der Hochwasserkatastrophe 2002 wurden zur Vermeidung von Schäden für Menschen und Sachen verschiedene gesetzliche Regelungen getroffen sowie Handlungsempfehlungen gegeben und Maßnahmen durch Bund, Freistaat und Kommune festgelegt:

- 5-Punkte-Programm der Bundesregierung zur Verbesserung des vorbeugenden Hochwasserschutzes vom 15. September 2002, mit welchem auf die Flutkatastrophe an der Elbe reagiert wurde
- Gesetz zur Verbesserung des vorbeugenden Hochwasserschutzes vom 3. Mai 2005 (Hochwasserschutzgesetz)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts vom 31. Juli 2009 (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) als Umsetzung von Teilen der EU-Hochwassermanagementrichtlinie
- Sächsisches Wassergesetz vom 12. Juni 2013 (SächsWG)
- Hochwasserschutzgesetz II (HWSG II) vom 18. Juli 2017
- Hochwasserschutzkonzeption (HWSK) Elbe vom 10. Dezember 2004 im Bereich des Regierungsbezirkes Dresden mit zahlreichen Maßnahmen zur Verbesserung des Hochwasserschutzes an der Elbe im Dresdner Stadtgebiet

---

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

- Hochwasserschutzkonzeption linkselbischer Fließgewässer erster Ordnung, (HWSK), Los 3 Lockwitzbach, vom Februar 2004
- Hochwasserschutzkonzeption linkselbischer Fließgewässer erster Ordnung, (HWSK), Los 4 Weißeitz, von 2004 und 2005
- Gefahrenkarten für ein extremes Hochwasserereignis (HQ200) der Elbe (LfULG, Referat 45, Stand 06/2013)
- Plan Hochwasservorsorge Dresden (PHD) vom 12. August 2010
- Überschwemmungsgebiet der Elbe bei einem Ereignis mit hundertjährlicher Wiederkehrswahrscheinlichkeit (HQ<sub>100</sub>) vom 1. Oktober 2018
- Überschwemmungsgefährdetes Gebiet der Elbe für ein Hochwasserereignis mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQ<sub>200</sub>) vom 1. Oktober 2018
- Überschwemmungsgefährdetes Gebiet der Vereinigten Weißeitz vom 8. September 2014
- Überschwemmungsgebiet für den Lockwitzbach/Niedersedlitzer Flutgraben vom 24. Juli 2006
- Überschwemmungsgebiete für die hochwassergefährdeten Gewässer zweiter Ordnung, Arbeitsstand 12. Dezember 2016

Grundlage für die Verbesserung des vorbeugenden Hochwasserschutzes im Stadtgebiet ist der Plan Hochwasservorsorge Dresden (PHD). Der PHD löst sich von der Einzelbetrachtung der Gewässersysteme und fasst die für die Hochwasservorsorge stadträumlicher Einheiten erforderlichen Maßnahmen zusammen. Zu diesem Zweck wurde die Stadt in sogenannte Betrachtungsgebiete Hochwasservorsorge (BG) gegliedert. Im PHD wird auf die für die verschiedenen BG ermittelten Schadenpotenziale, Schadenerwartungswerte und sonstigen Betroffenheiten eingegangen. Entsprechend den im PHD ermittelten Gefährdungen und Grundsätzen wird für jedes der BG der erreichte Stand bei der Hochwasservorsorge dargestellt und Maßnahmenvorschläge für die noch erforderlichen Verbesserungen in unterschiedlichen Handlungsfeldern unterbreitet. Insbesondere wird der Entstehung neuer werthaltiger Objekte und damit neuen Schadenspotenzials in Überschwemmungsgebieten vorgebeugt.

### 7.6.5 Natur und Landschaft

Die Neuausweisung verschiedener Flora-Fauna-Habitat (FFH)- und SPA (Vogelschutz)-Gebiete ergänzen im Flächennutzungsplan die nach Naturschutzrecht bestehenden Schutzgebiete, die mit 12 637 Hektar 38,5 Prozent der Stadtfläche umfassen und wesentliche Bereiche für den Biotopverbund bilden.

Problematisch ist die zunehmende Flächenversiegelung von ca. 75 Hektar pro Jahr seit 1999 (Stand 2015). Dagegen betrug die Nettoentsiegelungsfläche pro Jahr durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Durchschnitt nur drei Hektar seit 2000. Das Ausgleichsflächenkataster verzeichnet mehr als 1 600 realisierte Maßnahmen. Problematisch bleibt die zeitnahe Verfügbarkeit von Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Der Bestand an kommunalen Grünanlagen in der Stadt nimmt seit Jahren stetig zu, hingegen sinkt die Zahl von Kleingärten. Das vom Stadtrat am 24. November 2005 beschlossene Kleingartenentwicklungskonzept soll dieser Entwicklung entgegenwirken. Das Straßenbaumkonzept zur Entwicklung des Baumbestandes an Hauptverkehrsstraßen wurde am 10. Dezember 2009 vom Stadtrat beschlossen. Danach soll der Alleebaumbestand langfristig von derzeit 50 400 auf 77 400 Bäume erhöht werden.

---

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

### 7.6.6 Bodenschutz und Altlasten

Durch Flächenverbrauch für Siedlungen, Gewerbe und Verkehrsbauten, verbunden mit Versiegelung der Böden, durch Rohstoffabbau sowie durch Bodenerosion, Bodenverdichtung und Intensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung sind die natürlichen Bodenfunktionen an zahlreichen Standorten im Stadtgebiet von Dresden stark beeinträchtigt oder gefährdet. Als Folgen des fortschreitenden Klimawandels sind nachteilige Änderungen in den urbanen und agrarischen Ökosystemen und deren Biotopen sowie wachsende Gefährdungen durch Erosionen und Stoffausträge zu erwarten. Angesichts der wachsenden Weltbevölkerung, der hohen Belastung von Grund- und Oberflächenwasser und des Klimawandels rückt die Ressource Boden für die Nahrungsmittelproduktion unter Beachtung ökologischer Randbedingungen und für den Klimaausgleich verstärkt in das Blickfeld. Die Inanspruchnahme hochwertiger Ackerflächen durch andere Nutzungen soll ebenso reduziert werden, wie die Stoffeinträge und die Bodendegradation bei der Agrarproduktion.

Durch die Erfolge bei der Altlastensanierung konnten in erheblichem Umfang Böden wieder einer gewerblichen oder anderweitigen Nutzung zugeführt und damit die Inanspruchnahme wertvoller Kulturböden vermieden werden. Die weiteren Arbeiten der Altlastenbearbeitung richten sich neben den Maßnahmen der Gefahrenabwehr auch weiterhin auf die Untersuchung und Sanierung von Bodenbelastungen zur vorsorgenden Lösung von Nutzungskonflikten.

## 8. Ökologische Grundlage des Flächennutzungsplanes – der Landschaftsplan

### 8.1 Funktion des Landschaftsplans

Die Landschaftsplanung hat gemäß § 9 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) die Aufgabe, die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege für den jeweiligen Planungsraum zu konkretisieren und die Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung dieser Ziele auch für die Planungen und Verwaltungsverfahren aufzuzeigen, deren Entscheidungen sich auf Natur und Landschaft im Planungsraum auswirken können.

Der Landschaftsplan ist ein eigenständiger Fachplan und dient als ökologische Grundlage für die Bauleitplanung sowie als Grundlage für die Bewertung und den Ausgleich von Eingriffen. Seine Inhalte sind, soweit geeignet, als Darstellung in den Flächennutzungsplan aufzunehmen. Abweichungen sind zu begründen (§ 7 des Sächsischen Naturschutzgesetzes, SächsNatSchG).

Der Landschaftsplan Dresden wurde neu aufgestellt und am 17. Mai 2018 vom Stadtrat beschlossen. In den Flächennutzungsplan fand der Stand der Beschlussvorlage (Nr. V1999/17) Eingang.

### 8.2 Bestandteile des Landschaftsplans

Der Landschaftsplan besteht aus dem Textteil und dem Anhang mit Plänen und Karten sowie mit ergänzenden Unterlagen und vertiefenden Erläuterungen. Gegliedert ist der Landschaftsplan im Wesentlichen in einen Analyse- und einen Planungsteil. Die Ergebnisse der strategischen Umweltprüfung der Planung wurden berücksichtigt, der Umweltbericht ist integrativer Bestandteil des Landschaftsplans.

Im Analyseteil wird der Umweltzustand schutzwertbezogen (für die Schutzgüter Boden, Wasser, Stadtklima, Arten und Biotope, Landschaftsbild, Mensch, Kulturgüter und sonstige Sachgüter) beschrieben und bewertet, Defizite und Beeinträchtigungen werden benannt.

Der Planungsteil setzt sich im Wesentlichen aus dem strategischen Leitbild und dem Entwicklungs- und Maßnahmenkonzept zusammen. Grundlage dafür sind die fünf Fachleitbilder (für die Schutzgüter Boden, Wasser, Stadtklima, Arten und Biotope, Landschaftsbild/Erholung) im Anhang. Das Entwicklungs- und Maßnahmenkonzept im Maßstab 1:10 000 mit seinem zum Flächennutzungsplan analogen zeitlichen Planungshorizont (10 - 15 Jahre) stellt den für den Flächennutzungsplan wichtigsten Kernbestandteil dar. Es dient, als handlungsorientierte Komponente des Planwerkes, der Umsetzung der im strategischen Leitbild entwickelten Zielstellungen sowie als Abwägungsgrundlage für den Flächennutzungsplan.

### 8.3 Ziele des Landschaftsplans

Das langfristige strategische Leitbild „Dresden – die kompakte Stadt im ökologischen Netz“ im Planungsteil formuliert für einen langfristigen Planungszeitraum die Ziele für die nachhaltige Stadtentwicklung. Grundlage dafür ist der systematische Aufbau eines leistungsfähigen Netzes aus Grün- und Freiflächen mit Anschluss an den umgebenden Landschaftsraum innerhalb eines kompakten und effizient organisierten Siedlungsraumes. Das Leitbild bildet auf der Grundlage von Fachanalysen und Fachleitbildern zu den Schutzgütern strategisch wichtige Umweltfunktionen im Stadtgebiet raumbezogen ab.

In Bereichen räumlicher Konzentration maßgeblicher, stadtökologisch bedeutsamer Umweltfunktionen (z. B. der Frischluftversorgung, des Hochwasserschutzes, des Biotopverbundes) und durch Gewichtung der Entwicklungsoptionen nach den allgemeinen Grundsätzen für die nachhaltige Entwicklung der Stadt ergibt sich dabei eine netzartige Raumstruktur, das Grundgerüst für das „Ökologische Netz Dresden“, in das der Siedlungsraum zellenartig eingebettet ist. Für alle Bestandteile des Netzes sowie für alle Zellen-Kategorien werden teilraumbezogene Grundsätze für die kompakte Stadt im ökologischen Netz mit Entwicklungszielen und Handlungserfordernissen formuliert. Das ökologische Netz aus Funktionsräumen und -korridoren, Netznoten und Grünverbundachsen erlaubt einen vielschichtigen Verbund durch die Einbindung insbesondere von Gewässern und Kaltluftbahnen und durch eine in hohem Maße richtungsoffene Grünvernetzung aller Stadtteile und Quartiere untereinander sowie mit den großen Landschaftsräumen und Grünflächen.

Die Netzstruktur greift sowohl die naturräumlichen Gegebenheiten als auch die polyzentrische Organisation der Stadt auf. Das Image der Landeshauptstadt Dresden als vorbildlich durchgrünte und großzügig angelegte Stadt soll gestärkt und der Stadtumbau zur Sicherung einer hohen Umweltqualität unterstützt werden.

#### **8.4 Inhalte des Landschaftsplanes**

Die Darstellungen des Landschaftsplanes erstrecken sich auf den vorhandenen und den zu erwartenden Zustand von Natur und Landschaft, die konkretisierten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die Bewertung des Zustandes anhand der vorgenannten Ziele einschließlich der sich daraus ergebenden Konflikte und die Ableitung von Maßnahmen zur Umsetzung der konkretisierten Ziele.

Das Entwicklungs- und Maßnahmenkonzept stellt elf Flächenkategorien dar: landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzte Fläche (in zwei Unterkategorien), Grün- und Erholungsfläche, offenlanddominierter naturnaher Bereich, Waldfläche, sonstige Gehölzfläche, Wasserfläche/Wasserlauf, bebaute Fläche, Verkehrsfläche/Gleisanlage, Rohstoffabbaubereich sowie neues Baugebiet (als nachrichtliche Übernahme aus der verbindlichen Bauleitplanung). Diese Flächenkategorien, als stadtweit flächendeckende Grundinformation, weisen die im Landschaftsplan angestrebte Ziel-Flächenkategorie aus. Im Textteil werden die Flächenkategorien beschrieben und erläutert und jeweils Handlungs- und Bewirtschaftungsgrundsätze formuliert. Flächen werden in der Regel ab 0,5 ha Größe dargestellt.

Mit überlagernden Maßnahmetypen werden die Flächen gekennzeichnet, die zur Umsetzung der Zielstellungen des Landschaftsplanes einer wesentlichen Veränderung der Flächenstruktur oder einer Umnutzung bedürfen (Entwicklungs- und Sanierungsfunktion) oder auf denen bestimmte Gründe die Weiterführung der überkommenen Nutzungsmuster notwendig machen (Schutz- und Erhaltungsfunktion). Flächen, die nicht durch einen Maßnahmetyp überlagert werden, sollen in ihrer derzeitigen Ausprägung genutzt und erhalten werden.

Für die Darstellungen des Flächennutzungsplanes bedeutsame Maßnahmetypen des Entwicklungs- und Maßnahmenkonzepts sind geplante Aufforstungen, die Anlage von Grün- und Erholungsflächen, von Flurgehölzen und Streuobstwiesen, die Wiederherstellung bzw. Verbesserung der ökologischen Funktion von Gewässern, Entsiegelungen bzw. der Rückbau von Baulichkeiten sowie der Erhalt bzw. die Entwicklung des Biotope- oder des Grünverbundes. Bedeutsam ist auch die Ausweisung des Maßnahmetypes „Keine weitere Bebauung in sensiblen Bereichen“. Weitere Maßnahmetypen können erst auf der Stufe der verbindlichen

---

**Begründung**

Stand: 31. Januar 2020

Bauleitplanung einfließen oder sind in umwelt- bzw. naturschutzfachlichen Fachplanungen oder Konzepten umzusetzen.

Nach Fachrecht (vor allem Naturschutz- und Wasserrecht) ausgewiesene oder geplante Schutzgebiete und Sorgfaltsbereiche mit Hinweisfunktion ergänzen die Darstellungen. Wichtige flächennutzungsplanrelevante Sorgfaltsbereiche sind Luftleitbahnen, Grünzäsuren, historische Waldinseln und Vorranggebiete für ackerbauliche Nutzung.

Die Ziele des Landschaftsplans sind nicht unmittelbar, sondern über eine integrierende Bewertung und nach der Abwägung mit städtebaulichen Zielvorstellungen in den Flächennutzungsplan eingeflossen. Dabei sind darstellungssystematische Unterschiede zwischen den beiden Plänen, z. B. auf Grund der unterschiedlichen Detailliertheit der Einzelflächendarstellungen zu berücksichtigen. Die planungsbedingten Abweichungen der Darstellungen des Flächennutzungs- von den Zielen und Inhalten des Landschaftsplans (Entwicklungs- und Maßnahmenkonzept) werden im Kapitel 10 - Begründung der Darstellung konkreter Teilaräume - einzeln begründet.

## 9. Planinhalt gesamtstädtisch

### 9.1 Wohnen

#### 9.1.1 Planungsgrundlagen

Die besonderen Vorzüge Dresdens als Wohn- und Arbeitsort kommen nur dann voll zum Tragen, wenn auch zukünftig hinreichend Flächenreserven verfügbar sind, damit sich unter den zu erwartenden Wachstumsbedingungen alle Haushalte angemessen mit unterschiedlichen Wohnangeboten versorgen können. Erst eine entsprechende Flächenverfügbarkeit ermöglicht die Realisierung des zu erwartenden Wachstums sowohl auf dem Wohnungs- als auch auf dem Arbeitsmarkt. Die Befriedigung der grundlegenden Ansprüche der Bürger und Bürgerinnen an die Funktionen „Wohnen“ stellt deshalb vor dem Hintergrund des prognostizierten Wachstumstrends den inhaltlichen Schwerpunkt des Flächennutzungsplanes dar. Dabei werden funktionale Verflechtungen und räumliche Zusammenhänge mit bestehenden Siedlungsstrukturen einschließlich zugehöriger Infrastruktureinrichtungen und Flächenreserven berücksichtigt.

Das Thema Wohnen ist eng verknüpft mit der demografischen Entwicklung in der Stadt. Ausgehend von großem Wohnraummangel entstand in Dresden ab Mitte der 1990er Jahre durch umfassende Sanierungs- und Neubautätigkeit ein Überangebot an Wohnungen, vor allem in Innenstadtstrandlagen und Plattenbausiedlungen. Bis zur Jahrtausendwende überstieg die Angebotsausweitung den Anstieg der Nachfrage teils beträchtlich. Der Wohnungsleerstand verstärkte sich erheblich durch den großen Bevölkerungsverlust in dieser Zeit, kehrte sich in den Folgejahren jedoch mit weitgehender Aufgabe der Neubautätigkeit für Mietwohnungen bei gleichzeitig einsetzendem Bevölkerungszuwachs in einen deutlichen Rückgang der Leerstandsquote um. Der heutigen Einwohnerschaft steht ein Wohnungsbestand von etwa 295 300 WE zur Verfügung, von denen ca. 19 200 WE (6,5 %) leer stehen. Legt man eine Fluktuationsreserve von 3 % (ca. 8 900 WE) zugrunde und berücksichtigt ferner, dass etwa 1 700 Wohnungen aufgrund von Sanierungen nicht bewohnt werden können und weitere ca. 1 300 Wohnungen in ruinösen und damit unbewohnbaren Gebäuden liegen, ergibt sich derzeit nur noch ein struktureller Überhang von rund 7 300 Wohneinheiten bzw. 2,5 %.

Nach den Ergebnissen der aktuellen Haushalteprognose, die auf der Bevölkerungsprognose aufbaut, wird die Zahl der Haushalte in der Landeshauptstadt zwischen 2016 und 2030 von ca. 299 100 Haushalten auf ca. 316 900 Haushalte weiter zunehmen. Auch zukünftig steigen sowohl die Zahl der Einwohner und Einwohnerinnen aufgrund positiver Wanderungssalden und Geburtenüberschüsse als auch die Zahl der Haushalte. Bis mindestens 2020 wird für die Landeshauptstadt eine weitere Bevölkerungszunahme prognostiziert (vgl. Kapitel 7.2 Bevölkerungsentwicklung).

#### 9.1.2 Planungsziele

##### 9.1.2.1 Bewahrung der besonderen Vorzüge Dresdens als Wohnstandort

Dresden ist ein beliebter Wohnstandort. Prägend für Stadtbild, Image und Wohnlagen ist die hervorragende Harmonie von Stadt und Landschaft. Die Bewahrung der besonderen Vorzüge Dresdens als Wohnstandort im umfassenden Sinne ist eine der anspruchsvollsten Aufgaben des neuen Flächennutzungsplanes. Als weicher Standortfaktor kann die Attraktivität als Wohnort außerdem bei Standortentscheidungen für wirtschaftliche Ansiedlungen und bei

---

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

der Wahl des Arbeitsortes entscheidend sein und damit wiederum die Stabilität der Bevölkerungsentwicklung beeinflussen.

Dresden verfügt über eine Vielzahl hervorragender und guter Wohnlagen, die sich über eine außerordentlich große Vielfalt unterschiedlicher Siedlungstypen erstrecken. Die ganz überwiegend gute Ausstattung mit sozialer und technischer Infrastruktur ist in den Beiplänen zu den Themen Gemeinbedarfsausstattung, Verkehr und Stadttechnik ablesbar. Die weitere Verbesserung der Standortqualität durch Ausbau des Grünsystems, Ergänzung des Wohngrüns, Maßnahmen gegen Umweltbelastungen und Verbesserung der Frischluftzufuhr gehört ebenfalls zu den Zielen des neuen Flächennutzungsplanes. Diese Planungsziele werden durch die Differenzierung der Wohnbauflächen nach Wohndichte, ihre Einbindung in Freiflächen und die Darstellung von Grünvernetzungen verdeutlicht.

### 9.1.2.2 Bestandsentwicklung, vielfältige Angebotsstruktur und Wohnungsneubau vorrangig durch Innenentwicklung

Als flächenmäßig dominante Nutzungsart hat das Wohnen einen entscheidenden Einfluss auf das bauliche Gefüge der Stadt. Die Wohnbauten bilden erhebliche Teile der Stadtstruktur und prägen in den Straßen- und Platzräumen weiter Stadtgebiete das Stadtbild. Durch die flächenhafte Zerstörung der Dresdner Innenstadt und ausgedehnter innerstädtischer Wohngebiete am Ende des Zweiten Weltkrieges erlitt Dresden große Verluste an wertvoller Altbausubstanz.

Die überdurchschnittliche Lebendigkeit der innenstadtnahen Sanierungsgebiete zeigt, welche großen Potenziale in den Altbauwohngebieten liegen. Die Erhaltung, Aufwertung und Ergänzung der Altbauwohnsubstanz genießt in den Zielen des neuen Flächennutzungsplanes für die Hauptnutzung "Wohnen" deshalb hohe Priorität. Dem entspricht auch die mit dem Bevölkerungs- und Haushaltswachstum einhergehende wieder zunehmende Nachfrage nach innerstädtischem Geschoßwohnungsbau.

Ein weiterer Vorzug Dresdens ist das breite Spektrum an Wohnlagen und Wohnformen. Das reicht vom Wohnen in der Innenstadt über die Gründerzeitgebiete mit Blockrandbebauung, die so genannten Würfelhausgebiete mit den charakteristischen freistehenden Mehrfamilienhäusern, die historischen Dorfkerne und Villenviertel, die genossenschaftlichen Siedlungsbauten der Zwischenkriegszeit bis zu den Zeilenbauten der 1950er und 1960er Jahre, den Wohngebieten in industrieller Bauweise der 1970er und 1980er Jahre sowie den Eigenheim- und Mietwohnsiedlungen der letzten Jahre. Jede dieser Wohnformen hat spezifische Vorteile und genügt speziellen Ansprüchen. Dieses Spektrum soll erhalten, gepflegt und durch weitere Angebote, die neuen qualitativen Wohnansprüchen entsprechen, erweitert werden.

Der neue Flächennutzungsplan geht davon aus, dass der aktuell auf dem Markt angebotene Wohnungsbestand der künftigen Wohnraumnachfrage und -bedarfe sowohl quantitativ wie auch qualitativ hinsichtlich Gebäude- und Wohnungstyp, Wohnlage, Größe und Ausstattung nicht vollständig entspricht. Aus diesem Grund werden Wohnneubauten erforderlich sein und dafür ausreichend Bauflächen ausgewiesen.

In den letzten Jahren hat sich ein wachsendes Interesse am Wohnen in der Innenstadt herausgebildet; diese Entwicklung soll durch eine vielfältige Angebotsstruktur gefördert werden. Alternative Wohnformen wie Wohnen in der Innenstadt und ergänzende Wohnstandorte auf Brachflächen im geschlossenen Stadtgefüge sollen den Wohnungsneubau in die innere

---

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

Verdichtung der Stadt einbeziehen. Auch damit wird der Nachfrage nach Wohnraum im Geschosswohnungsbau Rechnung getragen.

### 9.1.3 Planinhalte

#### 9.1.3.1 Darstellungskategorien Wohnen

Entsprechend seiner Darstellungssystematik finden sich die Wohnnutzungen im Flächennutzungsplan in vier verschiedenen Darstellungskategorien wieder:

- in Wohnbauflächen mit geringer Wohndichte,
- in Wohnbauflächen mit hoher Wohndichte,
- in gemischten Bauflächen sowie
- in gemischten Bauflächen mit Kerngebietsfunktion.

Mit der Unterscheidung der Darstellungskategorien, die auf der Zuordnung der Siedlungsflächen zu vorhandenen Stadtstrukturtypen basieren, wird flächenseitig Bezug auf die gesamtstädtischen Entwicklungsziele für das Thema Wohnen genommen. Die Bedeutung der Hauptnutzung Wohnen als großes stadtplanerisches Thema verdeutlicht der hohe Anteil der Wohnbauflächen, der rund zwei Drittel der Bauflächen der Stadt ausmacht. Berücksichtigt man auch die gemischten Bauflächen mit ihren anteiligen Wohnfunktionen, erhöht sich dieser Anteil noch.

#### 9.1.3.2 Wohnbauflächenpotenziale

Die im Flächennutzungsplan enthaltenen Wohnbauflächenpotenziale (Bruttowohnbauflächen) sind nach den oben beschriebenen Kategorien im Beiplan Wohnen hervorgehoben.

Die Flächenreserven werden unterschieden in Potenziale der Bestandsflächen entsprechend den Daten des Brachen- und Baulückenkatasters sowie in Planungsflächen gemäß Wohnbauflächenkataster (vgl. untenstehende Tabelle). Durch Überlagerungen der Flächenreserven mit den Wohnbau- und gemischten Bauflächen werden schematische Aussagen über geplante Wohnformen und Nutzungsmischungen getroffen. Diese bilden die Planungsgrundlagen für zukünftige Wohnformen mit ihren spezifischen Dichtewerten.

Während die Wohnbauflächenkategorien rein rechnerisch ein hundertprozentiges Bruttowohnbauflächenpotenzial beinhalten, kann in gemischten Bauflächendarstellungen aufgrund gewerblicher Anteile mit einer fünfzigprozentigen Reserve an Bruttowohnbauflächenpotenzial gerechnet werden. In Bereichen gemischter Bauflächen mit Kerngebietsfunktion liegen die Anteile der Wohnbauflächenpotenziale am gesamten Flächenpotenzial mit bis zu 20 Prozent nochmals niedriger.

Die Stadtrandlagen mit ihren aufgelockerten Strukturen werden auch zukünftig bevorzugte Standorte für den Ein- und Zweifamilienhausbau sein. Die Innenstadtlagen bieten aufgrund der vorhandenen Funktionsmischungen sowie verdichteten Strukturen in den Flächenpotenzialen und Planungsflächen dagegen ein größeres Nutzungsspektrum.

Die grafische Hervorhebung der Potenzialflächen im Beiplan dient der quantitativen Erfassung sowie Veranschaulichung ihrer räumlichen Verteilung im Stadtgebiet. Für eine lagegenaue Bestimmung von bebaubaren Einzelflächen können die Angaben des Beiplans nicht herangezogen werden; Voraussetzung dafür ist eine Einzelfallbetrachtung der jeweiligen bauplanungsrechtlichen Situation.

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

### 9.1.3.2.1 Flächenreserven nach Bauflächentypen

Die Größenordnung der gesamtstädtischen Wohnbauflächenreserven (Bruttobauflächen) dokumentiert die folgende tabellarische Übersicht:

Bauflächenkategorie	Planungsflächen nach Wohnbauflächenkataster (ha)	Potenzial nach Brachen- und Baulückenkataster (ha)
Wohnbauflächen mit geringer Wohndichte	ca. 145	ca. 110
Wohnbauflächen mit hoher Wohndichte	ca. 85	ca. 60
gemischte Bauflächen (50 % Wohnanteil)	ca. 70	ca. 80
gemischte Bauflächen mit Kerngebietsfunktion (20 % Wohnanteil)	ca. 5	ca. 20
Sonstige	ca. 15	-
Zwischensummen	ca. 320	ca. 270
Wohnbauflächenreserven gesamt (ha)	ca. 590	

Die gesamtstädtische Wohnbauflächenreserve entspricht knapp einem Zehntel der dargestellten Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen. Dabei sind die Flächenreserven für Wohnbauflächen mit geringer Wohndichte am größten. Für die Stadt ist insgesamt mit einem Wohnbauflächenpotenzial in einer Größenordnung von ca. 26 000 Wohneinheiten (WE) zu rechnen.

### 9.1.3.2.2 Flächenreserven nach Bauformen

Der größte Flächenanteil der Wohnbaupotenziale besteht dabei für den Neubau von Eigenheimen und andere individuelle Wohnformen mit insgesamt ca. 7 900 WE, davon

- größere Neubaustandorte für ca. 2 900 Wohneinheiten (ab 5 - 10 WE)
- Baulücken und Brachen für ca. 1 800 Wohneinheiten
- nicht registrierte Flächen für ca. 3 200 Wohneinheiten (z. B. in zweiter Reihe auf eigenem Grundstück). Der Bau von Eigenheimen in dieser Kategorie hat in der Vergangenheit bis zu 50 Prozent der Eigenheimbebauung ausgemacht.

Für den Wohnungsneubau in Mehrfamilienhäusern gibt es ein Flächenpotenzial für ca. 18 000 Wohneinheiten, davon

- größere Neubaustandorte für ca. 15 100 Wohneinheiten
- Baulücken bzw. Brachen für ca. 2 900 Wohneinheiten.

### 9.1.3.2.3 Wohnbauflächenbedarf in Relation zum Flächenangebot

Der zukünftige Wohnbauflächenbedarf wurde im Rahmen einer gesamtstädtischen Wohnbauflächenprognose im Jahr 2015 im Auftrag des Stadtplanungsamtes von der Firma „empirica“ bis 2030 ermittelt. Dabei steigt der Wohnbauflächenbedarf nicht so stark wie die Nachfrage nach Wohnungen, weil ein Teil des zukünftigen Nachfragewachstums durch den heutigen Wohnungsleerstand (vor allem in unsanierten Altbauten) gedeckt werden kann. Dieses aktivierbare Leerstandspotenzial nimmt aber – wie in den letzten Jahren bereits erkennbar – immer schneller ab und wäre nach Aussagen der Prognose bis 2025 aufgebraucht.

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

Im Ergebnis der Untersuchung wurde festgestellt, dass die Wohnbauflächenpotenziale der Stadt Dresden sowohl in quantitativer als auch qualitativer Hinsicht ausreichend sind, um die zu erwartende Neubaunachfrage bis zum Jahr 2030 zu decken.

Art der Flächenpotenziale	Angebot (WE)	Nachfrage (WE)	Deckungsgrad (%)
<b>Wohnungen in Eigenheimen</b>	<b>7 930</b>	<b>5 800</b>	<b>137</b>
davon Baulücken/Brachen	1 800	1 440	125
davon größere Standorte einschließlich nicht registrierte Flächen	6 130	4 360	141
<b>Wohnungen in Mehrfamilienhäusern</b>	<b>18 040</b>	<b>14 950</b>	<b>120</b>
davon Baulücken/Brachen	2 900	2 240	129
davon größere Standorte	15 140	12 710	119

Quelle: empirica, Stadtplanungsamt (Stand 2015)

In beiden Segmenten, dem Einfamilienhaus- und Geschosswohnungssektor, liegt das Angebotspotenzial oberhalb der zu erwartenden Nachfrage. In einem Gutachten aus dem Jahr 2010 waren dagegen noch Flächenknappheiten im Segment der Mehrfamilienhäuser erkennbar. Auf den prognostizierten Nachfrageüberhang bei Mehrfamilienhäusern wurde auch unter Beachtung der neuen Bevölkerungsprognose 2015 reagiert und zusätzliche Flächenpotenziale auf größeren Wohnungsbaustandorten ausgewiesen. Gegenüber dem Bearbeitungsstand der empirica-Studie des Jahres 2010 erhöhten sich die im Beiplan Wohnen ausgewiesenen Potenziale auf größeren Standorten von 1 100 WE auf ca. 15 140 WE. Damit wird dem wachsenden Bedarf im Segment des Geschosswohnungsneubaus ausreichend Rechnung getragen.

Der rechnerische Überhang bei den Wohnbauflächenpotenzialen ist erforderlich, weil die am Markt verfügbaren Flächenpotenziale immer oberhalb der jährlichen Flächennachfrage liegen müssen, um Preissteigerungen durch Flächenknappheit und damit eine verstärkte Abwanderung von Haushalten in das Umland zu vermeiden.

Das Problem der nicht vollständigen Verfügbarkeit sämtlicher im Flächennutzungsplan dargestellten planerischen Flächenpotenziale am Markt wird durch eine Korrekturrechnung berücksichtigt. Insbesondere bei den Baulücken und Brachflächen verhindern erfahrungs-gemäß in vielen Fällen unterschiedlich geartete Hemmnisse die seitens der Stadtplanung vorgesehene Bebauung mit Eigenheimen. Um gegenüber früheren Einschätzungen eine wirklichkeitsnähere Angabe des Flächenangebotes für Eigenheime zu bekommen, wurden die flächenmäßig nachgewiesenen Potenziale einer in Fünfjahresabschnitten bis zum Jahr 2030 gegliederten Verfügbarkeitskorrektur unterzogen, wodurch sich das Angebot in diesem Segment gegenüber der bisherigen Methode zahlenmäßig halbierte.

Als planerische Konsequenz aus dem Ergebnis der Studie wurden vom Gutachter eine flexible Flächenpolitik und städtische Aktivitäten zur Entwicklung der zahlreichen Innenstadtpotenziale bzw. zur Erhöhung der gerade kurzfristig tatsächlich am Markt verfügbaren Flächenpotenziale angeregt.

## 9.2 Arbeiten

### 9.2.1 Planungsgrundlagen

Die Hauptnutzung „Arbeiten“ zeichnet sich durch ein besonders breites Nutzungsspektrum, durch große Vielgestaltigkeit und Dynamik aus. Diese Hauptnutzung umfasst u. a. Industrie und produzierendes Gewerbe, Transport- und Lagerwirtschaft, Handwerk, Groß- und Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen, Finanz- und Versicherungswesen, Büro und Verwaltung, Wissenschaft und Forschung, Tourismus. Sie bildet die wirtschaftliche Grundlage der Stadtentwicklung, bestimmt deren Dynamik und prägt entscheidend die Stadtstruktur in enger Verknüpfung mit der Infrastruktur, besonders den Verkehrssystemen.

Bei den gewerblichen Bestandsflächen bewirkt die beschriebene Dynamik deren laufende bauliche Umgestaltung zur Anpassung an aktuelle betriebliche Erfordernisse. Zur Ansiedlung neuer Betriebe werden freie Flächen unterschiedlicher Größe und Ausstattung nachgefragt. Gleichzeitig verlieren bestehende Gewerbestandorte ihre bisherige Nutzung durch Betriebsaufgabe, -verlagerung oder Verdrängung; dadurch entstehen Gewerbebrachen. Unter Brachflächen sind gänzlich leerstehende oder deutlich unter den standortspezifischen Möglichkeiten genutzte Flächen zu verstehen, deren bisherige, den Standort prägende Nutzung aufgegeben oder sehr stark reduziert wurde.

Zum Stand Dezember 2018 gibt es ca. 438 ha Gewerbebrachen in Dresden. Von diesen ehemals gewerblich genutzten Flächen stehen nicht alle als Ansiedlungspotenzial für eine gewerbliche Wiedernutzung zur Verfügung, denn eine Vielzahl insbesondere innerstädtischer Gewerbeliegenschaften eignen sich für die Umnutzung zum Wohnungsbaustandort oder zur Ergänzung der Freiraumstruktur und entfallen somit endgültig als Gewerbeflächenpotenzial.

### 9.2.2 Planungsziele

#### 9.2.2.1 Bedarfsgerechte Flächenbereitstellung im Rahmen des Flächenangebotes

Hauptanliegen der gesamtstädtischen Flächennutzungsplanung für die Hauptnutzung Arbeiten ist eine quantitativ und qualitativ bedarfsgerechte Bereitstellung von nutzbaren Flächen im Interesse einer ungehinderten wirtschaftlichen Entwicklung. Das setzt eine angemessene Flächenreserve in allen erforderlichen Bedarfssegmenten voraus. Zu deren Bereitstellung sind möglichst die im Verhältnis zum Gesamtvolumen großen Flächenreserven im Bestand der Gewerbeflächen zu nutzen.

Qualitativ muss das Flächenangebot grundsätzlich die weit gefächerte und sich ständig verändernde Nutzungsstruktur der Hauptnutzung Arbeiten berücksichtigen. Da der differenzierte Bedarf in allen seinen Verästelungen weder exakt noch ständig aktuell ermittelbar ist, sollten flexibel nutzbare Flächen mit ausreichenden Entfaltungsspielräumen bereitgestellt werden, ohne die Gefahren der gegenseitigen Störung benachbarter Betriebe mit unterschiedlichen Standortansprüchen zu vernachlässigen.

Vor allem sind die Grundstrukturen des Flächenbedarfs der Hauptnutzung Arbeiten sowie zukunftsträchtige Entwicklungstendenzen wie etwa die Zunahme des Bedarfs an Flächen für störempfindliche oder insgesamt hochwertige Nutzungen mit hohen Standortansprüchen an die stadträumliche Einbindung in der Planung zu berücksichtigen und dafür ausreichend Standortangebote vorzuhalten. In quantitativer Hinsicht resultiert der Bedarf aus den Hauptfaktoren Wirtschaftswachstum, Strukturwandel und Ersatz für verdrängte Betriebe. Auch gilt

---

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

es, genügend örtliche Flächenreserven für die weitere Entfaltung von Entwicklungskernen vor allem innovativer Nutzungen bereitzustellen.

Die Großstandorte der Mikroelektronik, wie sie sich im Dresdner Norden angesiedelt haben, hatten bisher einen Flächenbedarf von bis zu 20 ha und besonders hohe Anforderungen an Sicherheit und Störungsfreiheit. Eine Insellage im Außenbereich war dadurch nicht immer zu vermeiden. Weitere Standorte für derartige Großansiedlungen sind im Dresdner Stadtgebiet nur noch auf wenigen altindustriellen Standorten mit langfristig angelegten stadtplanerischen Maßnahmen in Verbindung mit gezieltem Flächenmanagement zu schaffen. Darüber hinaus ist die Ansiedlung solcher strategischer Großansiedlungen künftig eine planerische Aufgabe auf der interkommunalen Ebene des Verdichtungsraumes.

### 9.2.2.2 Vorrang der Innenentwicklung und Neuprofilierung der Altstandorte

Die Flächenpotenziale verteilen sich über das gesamte Siedlungsgebiet, das Größenspektrum reicht von kleinen Baulücken bis zu mehrere Hektar umfassenden, zusammenhängenden Brachflächen. Der Potenzialflächenbestand stützt sich dabei auf Erfassungen mit Arbeitsstand 2017 und umfasst auch die für bestimmte Planungen bereits reservierten Flächen sowie Standorte von in Aussicht genommenen bzw. im Bau befindlichen Vorhaben.

Die Grundsätze des Vorrangs der Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung sind auch im gewerblichen Bereich konsequent anzuwenden. Ausnahmen sind zur Ansiedlung strategisch wichtiger Unternehmen mit spezifischen Standortanforderungen sowie zum weiteren Ausbau der strategischen Entwicklungskerne unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen vertretbar. Der sachliche Nachweis, dass es keine andere Lösung gibt, ist nach § 1a Abs. 2 BauGB dafür die Voraussetzung.

Mit der angestrebten Vermeidung von Flächenexpansionen in den Landschaftsraum hinein geht die Aufgabe einher, brachliegende gewerbliche Standorte in den altindustriellen Gebieten gezielt so aufzubereiten, dass sie den heutigen Ansprüchen an eine gewerbliche Entwicklung gerecht werden. Dazu gehört nicht nur die Beräumung der Flächen, die Altlastensanierung, die Lösung von Problemen durch Flächen- und Eigentumszersplitterung und der Einsatz von Fördermitteln, sondern auch planerisch das Schaffen attraktiver Lagen durch die Aufwertung des Umfeldes und die bessere Anbindung der Standorte an die Verkehrsnetze, besonders die Autobahnen. Die kommunalen Gewerbegebiete auf altindustriellen Standorten haben dafür bereits überzeugende Beispiele geschaffen. Der allgemein gewachsene Anspruch an ein hochwertiges Arbeitsumfeld, denen die Altstandorte gerecht werden müssen, spiegelt sich auch im Begriff des Gewerbeparks wider.

### 9.2.2.3 Stärkung von Zukunftstechnologien und Entwicklungscluster

Für die Leistungsfähigkeit und weltweite Konkurrenzfähigkeit der Wirtschaftsunternehmen hat sich auch in Dresden der standörtliche Zusammenschluss von Forschungs-, Entwicklungs-, Produktions-, Zuliefer- und Dienstleistungsfirmen in lokalen Entwicklungsclustern mit inhaltlichem Profil herausgebildet. Solche Cluster, besonders in Hochtechnologien, sind für die Leistungs- und Zukunftsfähigkeit der Dresdner Wirtschaft und den Standortwettbewerb mit vergleichbaren Städten von größter Bedeutung. Sie sind als wachsende Schwerpunkte des künftigen Standortgefüges der Stadt in der Hauptnutzung Arbeiten zu sehen.

Die traditionelle Lokalisierung einer leistungsfähigen Wissenschaft und Forschung in Dresden, das Vorhandensein eines qualifizierten Fachpersonals in der Mikroelektronik, Software und Kommunikationstechnologie, aber auch in der Nano- und Biotechnologie und die sich

---

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

darauf stützende Ansiedlung namhafter Firmen der Hochtechnologien mit großen Produktionsstätten und dazugehörigen Entwicklungseinrichtungen bieten für die Herausbildung und Entwicklung solcher innovativen Cluster günstige Voraussetzungen. Diese Entwicklungskerne in den Zukunftstechnologien sollen im Einklang mit der Technopoles-Strategie mit der Planung der Hauptnutzung Arbeiten planerisch besonders gefördert und unterstützt werden.

Darüber hinaus sollen im Rahmen der Smart-City-Strategie der Landeshauptstadt Dresden Ansiedlungen in Bereichen der Digitalisierung, nachhaltigen Mobilitätskonzepte und vernetzten Energiesolutions unterstützt werden.

### 9.2.2.4 Pflege und Nutzung "weicher" Standortfaktoren

Strategische Ansiedlungen anspruchsvoller und sensibler Zukunftstechnologien werden heute in hohem Maße auch vom Image einer Stadt getragen. Für den Erfolg einer Ansiedlung ist es nicht unerheblich, ob sich vor allem das Führungspersonal in dieser Stadt auf Jahre hinaus mit seinen Familien heimisch fühlen, niveauvolle Kultur- und Freizeiterlebnisse genießen und sich in der Umgebung anspruchsvoll erholen kann.

Die sogenannten weichen Standortfaktoren sind, wenn alle sonstigen Voraussetzungen einer Ansiedlung stimmen, bei solchen strategischen Entscheidungen oft das "Zünglein an der Waage". Eine lebenswerte, gesunde und kulturvolle städtische Umwelt ist unter den heutigen Bedingungen in Dresden nicht nur mit einer auf Zukunftstechnologien setzenden wirtschaftlichen Dynamik stadtplanerisch vereinbar. Sie gehört bereits zu deren Voraussetzungen.

Für den Tourismus als immer bedeutender werdenden Wirtschaftszweig ist die Schönheit der Stadt unbestritten die entscheidende Grundlage, ebenso wie für die Beliebtheit Dresdens als Kongressstadt.

Der neue Flächennutzungsplan verfolgt als eines seiner wichtigsten Zielstellungen bei der Planung der Hauptnutzung Arbeiten, die aufstrebende wirtschaftliche Entwicklung der Stadt mit ihren historischen, kulturellen und landschaftlichen Werten in beiderseitigem Interesse zu harmonisieren und sie in die übergreifenden strategischen Zielstellungen für die Stadtentwicklung einzubinden.

## 9.2.3 Planinhalt

Der neue Flächennutzungsplan reagiert planerisch mit seiner Darstellungssystematik auf relevante Bedingungen und Veränderungen in der Hauptnutzung Arbeiten. Das breite Spektrum dieser Hauptnutzung spiegelt sich in der Darstellung einer Vielzahl von Flächennutzungskategorien wie den gewerblichen Bauflächen, gemischten Bauflächen, Sonderbauflächen sowie Gemeinbedarfsflächen und Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen verschiedener Zweckbestimmungen wider.

### 9.2.3.1 Flächenumfang und Flächenreserven

Schwerpunkte in der flächigen Nutzungsdarstellung Arbeiten liegen in den Nutzungsarten Gewerbliche Baufläche und Gemischte Baufläche.

Die Dimension der Flächenreserven in den verschiedenen Kategorien der Hauptnutzung Arbeiten wird mittels der Flächenüberlagerung dieser Nutzflächen mit den Potenzialflächen im Beiplan Arbeiten durch deren kräftigen Farbton deutlich gemacht. Dem entspricht die folgende tabellarische Übersicht (Stand: Dezember 2018):

### Begründung

Stand: 31. Januar 2020

Flächennutzungskategorie	Gesamtfläche (ha)	davon Flächenreserve (ha)	Anteil der Flächenreserve
Gewerbliche Baufläche	1203	330	28 %
Gewerbliche Baufläche mit geringem Störungsgrad	299	74	25 %
Gemischte Baufläche	947	145	15 %
Gemischte Baufläche mit Kerngebietsfunktion	276	25	9 %
Sonderbaufläche (ohne Erholungsflächen)	508	52	10 %
Gemeinbedarfsfläche (nur arbeitsplatzintensive )	177	9	5 %
Fläche für Ver- und Entsorgung	240	8	3 %
Betriebshof öffentlicher Personen-nahverkehr	35	1	3 %
Gesamt	3685	644	17 %

In den beiden Kategorien „Gewerbliche Baufläche“ und „Gewerbliche Baufläche mit geringem Störungsgrad“ sind die weitaus größten Flächenreserven zu verzeichnen. Darin enthalten sind, mit Stand Dezember 2018, auch die Flächenreserven auf neuerschlossenen Flächen mit ca. 200 ha. Die gewünschte Wiedernutzung brachliegender Flächen erfordert deren bedarfsgerechte Aufbereitung, was durch eine Reihe von Restriktionen wie zum Beispiel Bodenpreis, Lage, Größe/Zuschnitt, Erschließung/Infrastruktur, Altlasten, vorhandene Gebäude, Denkmalschutz und Umweltbelange in jeweils unterschiedlicher Kombination oftmals große Herausforderungen bedeutet.

Die grafische Hervorhebung der Potenzialflächen im Beiplan dient der quantitativen Erfassung sowie Veranschaulichung ihrer räumlichen Verteilung im Stadtgebiet. Für eine lagegenaue Bestimmung von bebaubaren Einzelflächen können die Angaben des Beiplans nicht herangezogen werden; Voraussetzung dafür ist eine Einzelfallbetrachtung der jeweiligen bauplanungsrechtlichen Situation.

#### 9.2.3.2 Standortverteilung und Innenentwicklung

Am Hauptplan wie auch am Beiplan Arbeiten wird deutlich, dass sich die Flächendarstellungen der Hauptnutzung Arbeiten gezielt auf den Bestand mit seinen Baulandreserven konzentrieren. Weitere räumliche Schwerpunkte sind im Plan vorwiegend in den Eingemeindungsgebieten mit kommunalen Gewerbegebieten zu erkennen und im Nordraum, wo vor allem die Entwicklung von Hochtechnologiestandorten unterstützt werden soll.

Die Flächendarstellungen der Kategorien "Gemischte Baufläche mit Kerngebietsfunktion" und "Gemischte Baufläche" konzentrieren sich in der Innenstadt und den Innenstadtrandgebieten sowie in den örtlichen Kerngebieten. Wie in den beiden Kategorien der gewerblichen Bauflächen sind auch in diesen Kategorien beträchtliche Bauflächenreserven zu verzeichnen. Diese Flächen bieten Entwicklungspotenziale für die Ansiedlung kerngebietsrelevanter und kerngebietsergänzender Nutzungen im Interesse der wachsenden Wahrnehmung der oberzentralen Rolle der Dresdner Innenstadt und weiterer städtischer Kerngebiete.

---

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

### 9.2.3.3 Standortaufwertung

Der Flächennutzungsplan leistet auch seinen Beitrag zur Standortaufwertung der Nutzflächen der Hauptnutzung Arbeiten. Grünvernetzungen und Grünflächen entlang der Eisenbahnstrecken, der Fließgewässer und an sich anderweitig anbietenden Zäsuren führen zur Abschirmung, inneren Strukturierung und Qualitätsverbesserung der Standorte. Das betrifft besonders die altindustriellen Standorte mit überdurchschnittlichem Brachflächenanteil, deren Wiedernutzung in besonderem Maße von deren Image-Defiziten behindert wird. Anknüpfend an diese neuen übergreifenden Grünstrukturen lassen sich über Planungen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung an geeigneten Standorten durch weitere Maßnahmen hochwertige Standortbedingungen entwickeln, die Voraussetzungen für die Ansiedlung anspruchsvoller Nutzungen der Hauptnutzung Arbeiten.

Die Landeshauptstadt hat mit der Entwicklung kommunaler Gewerbegebiete und Gewerbehöfe auf altindustriellen Standorten in Gittersee, Reick, Sporbitz, Pieschen und Löbtau mit Hilfe eines gezielten Fördermitteleinsatzes schon seit Jahren konkrete Beiträge zur Revitalisierung alter Industrie- und Gewerbebrachen geleistet.

### 9.2.3.4 Erneuerung des Standortgefüges

Infolge der tiefgreifenden Wandlungsprozesse in der Hauptnutzung Arbeiten und wachsender strategischer Überlegungen bei den Standortentscheidungen bildet sich in Dresden zunehmend eine neue, zukunftsfähige Struktur und ein neues Profil in deren Standortgefüge heraus, wie z. B. die Bündelung und Konzentration der Kompetenzfeldunternehmen in Technopolen als Synthese zwischen Forschung, Entwicklung und Produktion. Das sich wandelnde Standortgefüge wird im neuen Flächennutzungsplan in die Gesamtentwicklung der Stadt planerisch integriert und mit den gesamtstädtischen langfristigen Zielen harmonisiert. Wesentliche Aspekte dieses neuen Standortgefüges der Hauptnutzung Arbeiten, die sich bereits im neuen Flächennutzungsplan niederschlagen, sind:

- wachsende Attraktivität der Dresdner Innenstadt und deren Umfeld als Investitionsstandort
- Herausbildung eines starken Entwicklungsschwerpunktes für Zukunftstechnologien im Nordraum im engeren und weiteren Umfeld des Flughafens
- Entwicklung der Universitäten und Hochschulen zu Agglomerationskernen für Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen
- Herausbildung von Standortkonzentrationen von Firmen an weiteren Standorten des Stadtgebiets zur intensiven Kooperation und Nutzung von Synergieeffekten
- verstärkte Standortdifferenzierung nach den Ansprüchen der Firmen im Hinblick auf Störfindlichkeit und Störwirkung
- Entwicklung von Flächenkonzentrationen transportintensiver Firmen an den Autobahnzubringern und zunehmende Auslastung von Standorten mit günstiger Autobahnerreichbarkeit
- zunehmende Wandlung von eisenbahnnahen Standorten zu Standorten für Nutzungen mit hohem Publikumsverkehr (u. a. Freizeitnutzungen), gestützt auf die S-Bahn
- wachsende Rolle des Tourismus als Wirtschaftszweig mit zunehmendem Ansiedlungs- und Nutzungsdruck auf die wertvollsten Standorte und Einrichtungen der Innenstadt und des Kultur- und Landschaftsraumes

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

- Teile der traditionellen Produktionsstandorte werden langfristig der Hauptnutzung Arbeiten verloren gehen, ihre frei werdenden Betriebsflächen als Potenziale für neue Ansiedlungen zu gestalten sein.

Das Standortgefüge der Hauptnutzung Arbeiten in der Landeshauptstadt Dresden wird damit zunehmend zukunftsfähig und zur Grundlage für eine dynamische und nachhaltige wirtschaftliche Entwicklung der Stadt. Der Flächennutzungsplan schafft dafür die gesamtstädtischen Rahmenbedingungen, die erforderlichen Entwicklungsspielräume und zeichnet Entwicklungslinien vor.

## 9.3 Zentren

### 9.3.1 Planungsgrundlagen

Grundlage der Steuerung zentraler Versorgungsbereiche ist das Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Dresden, welches mit Stadtratsbeschluss vom 19. April 2007 fortgeschrieben und am 10. Juni 2010 um die Dresdner Sortimentsliste ergänzt wurde. Es wird derzeit erneut fortgeschrieben. In ihm werden zentrale Versorgungsbereiche der Hierarchiestufen Stadtzentrum, Ortsteilzentren und Wohnnahe Zentren räumlich abgegrenzt und sowohl quantitative als auch qualitative Ziele definiert. Darüber hinaus werden komplexe Einzelhandelsstandorte (komplex geplante und gebaute Einkaufszentren ohne Bezug zu den zentralen Versorgungsbereichen) definiert und deren quantitative und qualitative Verkaufsflächenausstattung auf den Status quo festgeschrieben. Die Dresdner Sortimentsliste dient als KlarstellungsInstrument dazu, Einzelhandelsvorhaben hinsichtlich ihrer Zentrenrelevanz beurteilen und somit steuern zu können. Mit dem Zentrenkonzept als informellem Planungsinstrument soll die Intention des Gesetzgebers, zentrale Versorgungsbereiche mittels eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes zu erhalten und zu entwickeln (§ 1 Abs. 6 Nrn. 4 und 11 BauGB), umgesetzt werden.

### 9.3.2 Planungsziele

Ziel der Stadtentwicklung ist die nachhaltige Sicherung, Stabilisierung und Weiterentwicklung der polyzentralen Zentrenstruktur, wie sie im Dresdner Stadtgefüge vorhanden ist. Investive und planerische Aktivitäten sind auf dieses Ziel hin zu prüfen und auszurichten. Damit soll dem Leitbild der Europäischen Stadt, die sich durch kompakte, nutzungsgemischte Strukturen auszeichnet, entsprochen werden. Folgende Vorteile ergeben sich daraus:

- Sicherstellung der Nahversorgung durch Konzentration wesentlicher nahversorgungsrelevanter Einrichtungen und kurze Wege durch Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen (u. a. für die medizinische Versorgung), Vergnügen, Freizeit, Gastronomie, Beherbergung, Kultur, Finanzwirtschaft, öffentliche Verwaltung, Firmenpräsentation
- Herstellung von Urbanität, Vielfalt, Öffentlichkeit
- Herausbildung von Identität und Heimatgefühl.

#### 9.3.2.1 Stadtzentrum

Lebendigkeit, Vielfalt, Erlebnisdichte und Intensität städtischen Lebens setzen eine ausreichende Quantität an Einrichtungen voraus, um eine hinreichende urbane Qualität ausstrahlen zu können. Dresdens Innenstadt hat nach der Kriegszerstörung ihre alte Größe und Lebendigkeit bisher nicht vollständig wiedergewonnen. Die funktionale und bauliche Dichte der Dresdner Innenstadt weist, gemessen an der Größe der Stadt, noch Lücken auf.

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

Stadtentwicklungsstrategisch wird deshalb vorrangig auf die weitere Nutzung baulicher und städ़tischer Potenziale der Entwicklungskerne wie Prager Straße, Ferdinandplatz, Neumarkt, Postplatz und Innere Neustadt orientiert. Die Ausweitung dieser Kerne und Verschmelzung mit dem angrenzenden Umfeld ist der nächste Schritt der Innenstadtentwicklung. Im Mittelpunkt der allgemeinen Orientierung des Flächennutzungsplanes auf die Innenentwicklung steht die Konzentration auf den Kräftezuwachs der Innenstadt. Der Verkaufsflächenanteil der Dresdner Innenstadt beträgt ca. 23 Prozent der gesamtstädtischen Verkaufsflächen. Damit besteht noch Entwicklungsbedarf.

Noch dezentral gelegene kommunale bzw. öffentliche Einrichtungen können ebenfalls durch Rückverlagerung in das Stadtzentrum zur funktionalen und baulichen Komplettierung der Innenstadt beitragen. Beispiele hierfür sind der Umbau des Kulturpalastes für die Dresdner Philharmonie, die städtische Bibliothek und das Kabarett Herkuleskeule sowie die Einordnung der Staatsoperette und des Theaters Junge Generation im ehemaligen Heizkraftwerk Mitte am westlichen Innenstadtrand.

### 9.3.2.2 Ortsteilzentren und wohnnahe Zentren

Großstädte wie Dresden haben im Laufe ihrer Flächenentwicklung immer wieder benachbarte, ehemals selbständige Siedlungen in ihren Stadtorganismus aufgenommen und - soweit es größere Siedlungen oder sogar Städte waren - auch deren Zentren in ihr Gefüge integriert. Diese Zentren haben ihre Bedeutung für die Stadtteile auf ihrer örtlichen Ebene weitgehend erhalten und sich in ihrer neuen Rolle weiterentwickelt. Sie sind nicht nur örtliche Versorgungszentren geworden, sondern bleiben auch weiterhin Träger von Stadtgeschichte, Identität und Heimatgefühl. Hier spielt sich im Alltag der Menschen ein Großteil des vielfältigen städtischen Lebens ab. Auch hier sind Nutzungsvielfalt und Nutzungsdichte aber auch Identifikationswert Qualitätsmaßstäbe für Attraktivität und Bedeutung dieser Zentren. Diese zu erhalten und weiterzuentwickeln, gehört zu den wichtigen Anliegen des neuen Flächennutzungsplanes.

Die Nebenzentren sollen auf Stadtteilebene quantitativ und qualitativ abgestufte aber ebenfalls komplexe Funktionen erfüllen, wobei dem Einzelhandel als Nahversorger eine besondere Bedeutung zukommt.

#### 9.3.2.2.1 Ortsteilzentren

In der Ausstattung mit Nahversorgungsangeboten von Einzelhandel und gewerblichen Dienstleistungen weist kein Ortsteilzentrum eklatante Defizite auf. In der Gesamtbilanz wird aber davon ausgegangen, dass der Ausstattungsgrad der Ortsteilzentren, das heißt der Anteil der etablierten Versorgungs- und Dienstleistungsangebote in Bezug auf die Zielstellungen des Zentrenkonzeptes noch gesteigert werden kann und für die Ortsteilzentren gesamtstädtisch noch ein Potenzial von ca. 17 000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche entwickelt werden kann.

Zukünftig wird das Bestreben dahin gehen müssen, zum einen bestehende Magnetbetriebe (Supermärkte, Lebensmitteldiscounter etc.) an die Standorte zu binden. Andererseits gilt es weiter, ein ansiedlungsfreundliches Milieu für ein breiteres Fachhandelsangebot zu schaffen und zu pflegen und damit die Attraktivität durch hohe Aufenthalts- und Erlebnisqualität zur Anziehung und Bindung der örtlichen Kaufkraft zu steigern.

Zur langfristigen Stärkung der Funktionsvielfalt der Ortsteilzentren ist grundsätzlich die Ansiedlung von kommunalen Bürgerbüros und Serviceeinrichtungen anzustreben.

---

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

Ein aufgrund des Marktbezuges kommerzieller Freizeitangebote problematisch zu bewertendes Feld ist die Ausstattung der Ortsteilzentren mit Einrichtungen für kulturelle, sportliche sowie andere Freizeitbetätigungen. Das wichtigste Qualitätsmerkmal von Ortsteilzentren in Bezug auf öffentliche Freizeitaktivitäten verbleibt somit bei den weitestgehend nicht profitorientierten, altersabhängigen Begegnungsstätten (z. B. Volkssolidarität, Kinder- und Jugendhäuser) sowie anderen Freizeit-, Kultur- oder Stadtteilhäusern.

### 9.3.2.2.2 Wohnnahe Zentren

Durch die geringeren Anforderungen an die Ausstattungsqualität gegenüber den Ortsteilzentren begründet sich die hierarchische Unterordnung von wohnnahen Zentren. Ihre Hauptaufgabe besteht darin, die Nahversorgung der Bevölkerung in ihrem Einzugsbereich sicherzustellen.

Manche wohnnahe Zentren in Stadtrandlage (z. B. Langebrück, Niedersedlitz, Cossebaude) haben durch die geringere Einwohnerdichte im Einzugsbereich und damit eingeschränktem Kaufkraftpotenzial andere Entwicklungsbedingungen als die innenstadtnäheren Zentren. Letztere stehen in stärkerer Konkurrenz zu anderen Nebenzentren. Die wohnnahen Zentren haben zusammengenommen ein Verkaufsflächendefizit von ca. 13 000 m<sup>2</sup>. Planerische Hauptaufgabe ist es, durch konsequente Anwendung des Zentrenkonzeptes und der Dresdner Sortimentsliste die Nahversorgung in den wohnnahen Zentren zu sichern.

## 9.3.3 Planinhalte - Zentrenkonzept

### 9.3.3.1 Darstellung der Zentrenstruktur

Die zentrenrelevanten Darstellungen im Hauptplan des Flächennutzungsplanes und im Beiplan Zentrenstruktur orientieren sich inhaltlich am Zentrenkonzept und stehen mit dem Zentrenkonzept in Übereinstimmung.

Im Hauptplan werden alle zentralen Versorgungsbereiche durch Symbol mit den Abkürzungen „Z“ (Stadtzentrum), „OZ“ (Ortsteilzentren) oder „WZ“ (Wohnnahe Zentren) gekennzeichnet. Zusätzliche eigenständige Darstellungen zur räumlichen Abgrenzung von Zentren erfolgen nicht. Zur Hervorhebung der zentralen Entwicklungsfunktionen des Stadtzentrums und der Ortsteilzentren werden darüber hinaus im Hauptplan diese zentralen Versorgungsbereiche mit der besonderen Nutzungsart „Gemischte Baufläche mit Kerngebietsfunktion“ dargestellt. Nur in wenigen Fällen, die in der Darstellungssystematik des Flächennutzungsplanes begründet sind, erfolgt in den benannten Zentren eine davon abweichende Darstellung, etwa als gemischte Baufläche, Gemeinbedarfsfläche oder als Wohnbaufläche mit hoher Wohndichte. Für die bauplanungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben des Einzelhandels ist allein die mit dem Zentrenkonzept beschlossene räumliche Abgrenzung der Zentralen Versorgungsbereiche wirksam. In den wohnnahen Zentren rechtfertigt die bestehende bzw. geplante Nutzungsstruktur meist nicht die Darstellung als gemischte Baufläche. Die auf die unmittelbare Nahversorgung ausgerichtete Funktion dieser Zentren besitzt im Regelfall nicht die für eine separate Darstellung als gemischte Baufläche mit Kerngebietsfunktion erforderliche Mindestgröße. Auch hier ist für die bauplanungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben des Einzelhandels das Zentrenkonzept mit den räumlichen Abgrenzungen der Zentren zu Grunde zu legen.

Im Beiplan Zentren sind alle zentralen Versorgungsbereiche analog dem Zentrenkonzept räumlich abgegrenzt.

---

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

### 9.3.3.2 Darstellung von Flächenpotenzialen in den Zentren

In den Beiplänen Wohnen und Arbeiten sind für die einzelnen Nutzungsarten, auch für gemischte Bauflächen mit Kerngebietsfunktion, ihre jeweiligen flächenkonkreten Entwicklungspotenziale dargestellt. Durch eine Überlagerung mit den im Beiplan Zentren abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichen werden die baulichen Entwicklungspotenziale der jeweiligen Zentren deutlich.

## 9.4 Soziale Infrastruktur

### 9.4.1 Planungsgrundlagen

#### 9.4.1.1 Gegenstand

Ergänzend zu den Bauflächen werden öffentliche und private Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs dargestellt, die durch ihre öffentliche Aufgabe und Zugänglichkeit für die Allgemeinheit entscheidend zur Qualität der Arbeits- und Wohnumwelt beitragen.

Es besteht eine große Bandbreite an Zweckbestimmungen der Gemeinbedarfseinrichtungen zur Daseinsvorsorge und angemessenen Ausstattung des Gemeindegebietes mit der erforderlichen sozialen Infrastruktur wie Bildungs- und Betreuungseinrichtungen, Einrichtungen der medizinischen Versorgung, der sozialen Einrichtungen (z.B. Beratungsstellen), der konfessionellen Einrichtungen, der Ordnung und Sicherheit und der Freizeitgestaltung durch Kultur und Sport. Die Differenziertheit in Anzahl und Größe, die sich an der Bevölkerungsdichte, Bevölkerungsstruktur und dem zu versorgenden Raum orientiert, führt zur Verbreitung der Einrichtungen im gesamten Stadtgebiet mit Zunahme der Ausstattung in dichter bebauten Gebieten.

#### 9.4.1.2 Grundlagen der Netzentwicklung

Grundlage der Netzentwicklung ist die fachliche Planung der einzelnen Sektoren (Fachplanung Kindertageseinrichtungen, Jugendhilfeplanung, Schulnetzplanung, Sozialplanung etc.) sowie integrierte Planungsansätze (INSEK). Die Daten der Bevölkerungsentwicklung sowie stadträumliche Entwicklungstendenzen werden für die Bestandsbewertung, Bedarfsermittlung sowie zur Maßnahmen- und Angebotsplanung maßgeblich herangezogen.

Das Netz der sozialen Infrastruktur ist eng mit Bestand und Entwicklung von Wohnbauflächen verbunden und wird insbesondere durch finanzielle und politische Entscheidungen beeinflusst. Die Qualität der Netzstruktur wird neben der Dichte entscheidend von der Erreichbarkeit der sozialen Einrichtungen bestimmt, das heißt es besteht eine enge Beziehung zur Qualität des Netzes des Öffentlichen Personennahverkehrs.

Dresden besitzt ein dichtes Netz an Bildungs-, Betreuungs- und Kultureinrichtungen, für welches insbesondere durch Bevölkerungsentwicklung, Änderung der Sozialgesetzgebung und unter finanziellen Aspekten ständiger Anpassungsbedarf besteht.

### 9.4.2 Planungsziele

Dresden ist als Kunst- und Kulturstadt und als Stadt mit hoher Lebensqualität bekannt. Diese Attraktivität der Stadt in ihrer Gesamtheit hat in Form sogenannter weicher Standortfaktoren ökonomische Auswirkungen wie beispielsweise die Entscheidung zur Ansiedlung großer Unternehmen und die Zunahme des Tourismus.

Eine wesentliche Grundlage für diese Einschätzung bildet das Niveau der sozialen Infrastruktur. Es wirkt sich unmittelbar auf die Lebensumstände der Menschen aus, ihre Möglichkeiten

---

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

ten, zeitnah und umfangreich Angebote der Kultur und (Aus-)Bildung, der Betreuung und sozialen Kontakte, der Beratung zu verschiedenen Lebenslagen, der medizinischen Versorgung und der sportlichen Betätigung in Anspruch nehmen zu können sowie Hilfe bei Behörden und im Notfall zu finden.

Eine bedarfsgerechte bzw. sehr gute Ausstattung steigert den Wohnwert, wirkt sich auf die Attraktivität des Stadtteils aus, kommt Bewohnern und Bewohnerinnen sowie Besuchern und Besucherinnen der Stadt zugute, entspricht bei günstiger Standortzuordnung der "Stadt der kurzen Wege", dem Anliegen der Innenentwicklung durch Konzentration der Nutzungen und der Ökonomie hinsichtlich der Auslastung der Einrichtungen.

Planungsziel ist deshalb die Erhaltung und bedarfsgerechte Entwicklung der Ausstattung der Stadt mit sozialer Infrastruktur, bevorzugt in Bereichen mit Bevölkerungskonzentration und mit sehr guter Erschließung durch den ÖPNV zur Stärkung der weichen Standortfaktoren, des Images von Dresden als Kunst- und Kulturstadt und zur Weiterentwicklung der Lebensqualität für ihre Bewohner und Bewohnerinnen.

### 9.4.3 Planaussagen

#### 9.4.3.1 Generelle Aussagen

Der Flächennutzungsplan stellt die Grundausstattung des Stadtgebiets mit gesamtstädtisch und überörtlich bedeutsamen Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs dar. Zur Ergänzung, Präzisierung und Differenzierung des Hauptplanes wird im Beiplan Soziale Infrastruktur die Versorgung der Dresdner Bevölkerung mit ausgewählten Gemeinbedarfsangeboten dargestellt, die zum großen Teil stadtteilbezogen sind und aufgrund ihrer Vielzahl, bei gleichzeitig begrenzter Bedeutung und Größe, im Hauptplan nicht dargestellt werden können.

Zur Umsetzung des Planungsziels sind aus dem Beiplan einerseits Empfehlungen für die Qualität von Wohngebieten hinsichtlich ihrer Ausstattung und andererseits generelle Aussagen für die Bewertung von Entwicklungsrioritäten der Wohn- und gemischten Bauflächen ableitbar. Wesentliches Entscheidungskriterium dabei ist unter ökonomischen und ökologischen Aspekten die mögliche Nutzung bereits vorhandener, gut erschlossener Flächenpotenziale im Sinne des Vorrangs der Innenentwicklung. Diese Orientierung entspricht den kommunalen Zielen der Stadtentwicklung, die auf soziale Verantwortung, wirtschaftlichen Erfolg und Umweltverträglichkeit gerichtet sind.

#### 9.4.3.2 Ausstattung mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur

Die Ausstattung mit Schulen und Bildungseinrichtungen, konfessionellen Einrichtungen, ausgewählten sozialen, gesundheitlichen, kulturellen sowie sportlichen Zwecken dienenden Einrichtungen ist im Hauptplan dargestellt. Im Beiplan Soziale Infrastruktur finden sich diese wieder sowie ergänzend Kindertageseinrichtungen, Schulen, Angebote der Kinder- und Jugendhilfe, soziale Einrichtungen (z. B. für ältere Menschen und Menschen mit Behinderungen), Einrichtungen der Gesundheit und Gesundheitsförderung, Bibliotheken, Einrichtungen der kulturellen Bildung und Soziokultur sowie Hallen- und Freibäder.

Unter Zugrundelegung von Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen wird im Beiplan Soziale Infrastruktur die Ausstattung bewohnter Stadtgebiete mit den nachfolgend genannten vorhandenen und geplanten Einrichtungen des Gemeinbedarfs einschließlich der wohn-

---

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

nahen Gemeinbedarfseinrichtungen unabhängig von der jeweiligen Trägerschaft dargestellt (Stand 2016).

Die für Familien wesentliche Versorgung und Betreuung der Kinder und Jugendlichen wird durch die symbolische Darstellung der Einrichtungen der Kindertagesbetreuung sowie der Kinder- und Jugendeinrichtungen (Einrichtungen der Kinder-, Jugend- und Familienarbeit, der Hilfen zur Erziehung sowie der Jugendhilfe mit Strafverfahren) gekennzeichnet.

Die Differenzierung der Schulen erfolgt durch die symbolische Darstellung der Grundschulen, Oberschulen, Gymnasien, Förderschulen, Beruflichen Schulzentren und Berufsbildenden Ersatzschulen.

Mit Bezug auf den bis 2030 prognostizierten Mehrbedarf an Plätzen in Kindertageseinrichtungen und Schulen wird von entsprechenden Neubauten ausgegangen. Diese sind, soweit standortkonkret geplant und vom Stadtrat beschlossen, bereits aufgenommen.

Um allen Bevölkerungsgruppen Hilfe entsprechend ihrer Lebensumstände anzubieten und angesichts des Trends steigenden Durchschnittsalters der Bevölkerung kommt auch den Einrichtungen für soziale Zwecke eine große Bedeutung zu, um Lebensqualität auch in schwierigen Lebenssituationen und in hohem Alter oder bei Behinderungen zu sichern. Das betrifft die Versorgung mit Senioren- und Pflegeheimen, Begegnungsstätten und Beratungsstellen sowie weitere Sozialeinrichtungen (Sozialpsychiatrischer Dienst, spezielle Frauenprojekte u. a.), die ebenfalls symbolisch dargestellt sind. Darüber hinaus werden die Standorte der auf Dauer angelegten Erstaufnahmeeinrichtungen für Asylsuchende des Freistaates Sachsen im Plan aufgenommen.

Einrichtungen des Gesundheitsamtes bzw. durch das Gesundheitsamt geförderte Angebote sind ebenfalls im Beiplan dargestellt. Dazu gehören u. a. der Sozialpsychiatrische Dienst, der Kinder- und Jugendärztliche Dienst, die Jugendzahnklinik, verschiedene Kontakt- und Beratungsstellen, der Hygienische Dienst, die Impfstelle sowie der amtsärztliche Dienst.

Kultur und Sport spielen vor allem bei der Freizeitgestaltung und beim Tourismus eine große Rolle und vervollständigen die Angebotspalette einer anspruchsvollen sozialen Ausstattung. Deshalb sind die Standorte der städtischen Bibliotheken, der Soziokultur und der kulturellen Bildung sowie der Hallen- und Freibäder zur Vertiefung der Aussagen des Hauptplanes dargestellt. Dresden bereitet seine Bewerbung zur europäischen Kulturhauptstadt 2025 vor.

### 9.4.3.3 Erreichbarkeit wohnnaher Einrichtungen

Zur Verdeutlichung der Ausstattungsqualität der Wohngebiete wird neben der Darstellung der Standorte des Gemeinbedarfes im Beiplan die Erreichbarkeit ausgewählter wohnnaher Einrichtungen für alle Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen dargestellt. Als wohnnahe Einrichtung gelten alle Einrichtungen innerhalb eines bestimmten Erreichbarkeitsradius. Das sind vor allem Einrichtungen, die die Betreuung bzw. Ausbildung von Kindern, Jugendlichen und Senioren und Seniorinnen betreffen, deren Wirksamkeit eng mit einer guten Erreichbarkeit verbunden ist.

Grundlage dieser Darstellung bilden Untersuchungen der damaligen Bundesanstalt für Landesplanung und Raumordnung, die eine wünschenswerte Erreichbarkeit von Infrastrukturreinrichtungen innerhalb von ca. 10 Minuten Fußweg als angemessene Versorgung bewerten. Davon ausgehend wurden für ausgewählte Infrastruktureinrichtungsarten nachfolgende Erreichbarkeitsradien abgeleitet, denen neben der fußläufigen Erreichbarkeit weitere Krite-

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

rien, wie die Angebote des ÖPNV, die Fahrradnutzung aber auch fachbezogene Orientierungen zugrunde liegen:

Einrichtungsart wohnnaher Einrichtungen	Erreichbarkeitsradius (Luftlinie)
Kindertageseinrichtungen (bis Schuleintritt)	600 m
Kommunale Grundschulen (unbeschadet ihrer fußläufigen Erreichbarkeit bis 2 km Entfernung)	800 m
Kinder-, Jugend- und Familieneinrichtungen: Offene Kindertreffs Offene Treffs, Häuser für Jugendliche, Mobile Arbeit, Straßensozialarbeit Familienzentren Beratungsstellen für Kinder, Jugendliche und Familien, Erziehungsberatungsstellen, Stadtteilsozialdienst	500 m 1500 m 3000 m 4000 m
Städtische Bibliotheken	1000 m

Im Beiplan ist die Lage der Wohnbauflächen und der gemischten Bauflächen zu ausgewählten wohnnahen Gemeinbedarfseinrichtungsarten dargestellt, so dass Aussagen über die Ausstattung der Wohngebiete mit Infrastruktureinrichtungen möglich sind. Dabei wird nach folgenden Kriterien differenziert:

- Gute Infrastrukturausstattung: Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen innerhalb der Erreichbarkeitsradien aller wohnnahen Infrastruktureinrichtungen.
- Mittlere Infrastrukturausstattung: Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen innerhalb der Erreichbarkeitsradien von mindestens zwei verschiedenen Infrastruktureinrichtungsarten; eine kommunale Grundschule oder eine Kindertageseinrichtung ist vorhanden.
- Geringe Infrastrukturausstattung: Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen liegen innerhalb der Erreichbarkeit von einer Infrastruktureinrichtung.

Diese Flächen unterschiedlicher Ausstattungsgrade werden entsprechend farblich differenziert dargestellt.

Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen, die außerhalb der Erreichbarkeitsradien wohnnaher Infrastruktureinrichtungen liegen, werden ebenfalls farbig dargestellt. Eine Entwicklung der Netze in diesen Bereichen ist auf der Basis des grundlegenden gesamtstädtischen Planungsziels der Innenentwicklung nicht anzustreben.

## 9.5 Verkehr

### 9.5.1 Planungsgrundlagen

Städtischer Verkehr ist eine Existenzbedingung großstädtischen Lebens. Er hat vorrangig die Aufgabe, die alltäglichen Ortsveränderungsbedarfe zur Aufrechterhaltung der Lebensprozesse im Funktionsgefüge der Stadt abzudecken. Darüber hinaus muss eine Stadt auch Verkehr bewältigen, der hier nicht seine Quelle oder sein Ziel hat. Die enge Wechselbeziehung von großstädtischen Funktionen bewirkt, dass die Strukturentwicklung der Stadt insbesondere von den Verkehrssystemen geprägt wird. Die Verkehrssysteme schaffen bestimmende Strukturlinien in der Stadt und wirken auf die räumliche Dichte und funktionelle Verteilung.

---

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

Grundlage für die verkehrsrelevanten Darstellungen im Flächennutzungsplan und die vertiefenden Aussagen in den Beiplänen Verkehr bildet der Verkehrsentwicklungsplan 2025plus Landeshauptstadt Dresden (VEP 2025plus) aus dem Jahr 2014.

Hier sind die Ziele für die künftige Verkehrsentwicklung der Landeshauptstadt Dresden bis 2025 und darüber hinaus festgeschrieben, wobei ein besonderer Bezug zur Flächennutzungsplanung bzw. zur Stadtentwicklung im Leitziel 3 „Gewährleistung und Sicherung einer hochwertigen Stadt- und Umweltqualität durch Effizienzsteigerung integrierter Verkehrssysteme und Reduzierung des verkehrsbedingten Verbrauchs natürlicher Ressourcen“ verankert ist.

Im Rahmen dieser Ziele gilt es flächenseitig einerseits auf die bestehende Verkehrsinfrastruktur abzustellen, sie abzubilden und diese im Rahmen der Flächennutzungsplanung zu sichern sowie andererseits die als erforderlich erkannte, noch herzustellende bzw. zu ergänzende Verkehrsinfrastruktur und darüber hinaus langfristige Optionen der verkehrlichen Infrastruktur vorzusehen bzw. vorzuhalten.

Differenzierungskriterien der verkehrsbezogenen Flächenvorhaltung sind dabei:

- Maßnahmen, die über einen Stadtratsbeschluss bereits verbrieft sind und sich einer absehbaren Umsetzung durch die Bundesrepublik Deutschland, den Freistaat Sachsen oder durch die Deutsche Bahn AG nähern
- Maßnahmen aus dem VEP 2025plus bis zum Zielhorizont 2025
- Maßnahmen aus dem VEP 2025plus mit dem Zielhorizont nach 2025 (Langfristoptionen).

Die konkreten Flächenvorhaltungen erfolgen auf Basis des im VEP 2025plus beschlossenen „Szenarios B“, welches sich – neben der Umsetzung der bis zum Beschluss des VEP 2025plus bereits gefassten verkehrsbezogenen Beschlüsse des Stadtrates – besonders auf den zusätzlichen Ausbau des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV), des Fahrrad- und Fußgängerverkehrs, auf Verkehrsberuhigung und intelligente, innovative Verkehrssteuerung konzentriert, aber auch auf vereinzelte, noch notwendige Erweiterungsmaßnahmen im Straßennetz.

Als Planungsgrundlage für ausgewählte verkehrliche Sachverhalte werden außerdem die Richtlinien für integrierte Netzgestaltung (RIN) und die Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RAst 06) herangezogen.

### 9.5.2 Planungsziele

Planungsziel im hier verstandenen Sinne ist es, die verkehrsstrategische Handlungsfähigkeit der Landeshauptstadt Dresden hinsichtlich der Handhabung ihrer innerstädtischen Verkehrssysteme, besonders aber auch hinsichtlich ihrer regionalen und überregionalen Verknüpfung und Anbindung über alle Verkehrsträger und -systeme zu erhalten.

Für das Verkehrssystem im Betrachtungskontext mit der Flächennutzung und stadtstrukturellen Entwicklung heißt das konkret:

- die Erreichbarkeit der Stadt aus der Region und darüber hinaus für alle Verkehrsträger zu garantieren
- die Erreichbarkeit und die Verknüpfung der räumlich getrennten städtischen Lebensbereiche (Wohnen, Arbeiten, Bilden, Versorgen, Erholen) für alle Verkehrsträger zu erhalten und weiter zu entwickeln

---

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

- die Erschließung der Stadt sowohl in ihren Hauptrelationen als auch in ihren kleinräumigen Beziehungen zu sichern
- Barrieren im urbanen und landschaftlichen Raum den Erfordernissen und jeweiligen Rahmenbedingungen angepasst zu überwinden.

Zur Erlangung dieser Zielstellung wird gemäß dem VEP 2025plus besonders auf die Aus- schöpfung und Entwicklung der Potenziale des ÖPNV sowie des Fahrrad- und Fußgängerver- kehrs gesetzt, ohne allerdings die effektiven Einsatzfelder des Kfz-Verkehrs zu vernachlässi- gen.

Im Kontext mit der Flächennutzungsplanung geht es darum, Lage, Erreichbarkeit und Ausge- staltung der Schnitt- bzw. Übergangsstellen zwischen den innerstädtischen bzw. regionalen Verkehrsträgern Eisenbahn/Straßenbahn/Bus/Fähren zu verbessern und attraktiver zu ge- stalten. Dank der in den letzten Jahren erfolgten intensiven Entwicklung der Schnittstellen zwischen ÖPNV und Fernverkehr (Flughafen, Fernbahnhöfe) sind hier beste Voraussetzungen für eine kontinuierliche Qualitätserhöhung der verkehrlichen Abläufe gegeben.

Um die Stärken des ÖPNV und dessen Potenziale für die Stadtentwicklung effektiv nutzbar und wirtschaftlich attraktiv zu machen, ist ein enges Zusammenwirken von Infrastrukturent- wicklung und stadträumlicher Ordnung notwendig. Aus diesem Grund besteht der Anspruch der Flächennutzungsplanung darin, diese Potenziale durch eine verstärkte Innenentwicklung bzw. Verdichtung von verkehrsaufkommensintensiven Strukturen im Einzugsbereich von Schnittstellen des ÖPNV (vor allem im Einzugsbereich von Eisenbahnstationen, aber auch im Umfeld von Straßenbahnhaltestellen) sowie im Zuge der leistungsstarken ÖPNV-Achsen wirksam auszuschöpfen. Dabei sind bauliche bzw. strukturbildende Stadtumbaumaßnahmen oder auch die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen so zu gestalten, dass die Entwicklung neuer Wohn- und Gewerbestandorte grundsätzlich unter Berücksichtigung der vorhandenen Netzstruktur des ÖPNV und seiner für das jeweilige Gebiet möglichen Ausdehnung (An- schlussmöglichkeit durch Netzerweiterungen) geschieht. In Stadtgebieten, in denen es im Umfeld von Schnitt- und Haltestellen insbesondere des schienengebundenen Personennah- verkehrs (SPNV) wenig oder keine verkehrsaufkommensintensive Flächennutzung gibt, ist einer entsprechenden Verdichtung im oben genanntem Sinne Rechnung zu tragen.

Die Entwicklung des Straßen- und Wegenetzes der Landeshauptstadt Dresden folgt im Kon- text einer optimalen Flächennutzung bzw. Stadtstrukturerwicklung vor allem den Grunds- ätzen der Verhältnismäßigkeit und adäquaten Raumerschließung. Dabei wird zugrunde ge- legt, dass das vorhandene Straßennetz (insbesondere das Hauptverkehrsstraßennetz) den funktionalen (darunter auch wirtschaftlichen) Bedürfnissen der Stadt bereits weitgehend entspricht. Das heißt jedoch nicht, dass es keinen weiteren Bedarf an Netzergänzungen gä- be. Die im Rahmen der Entwicklung des (Hauptverkehrs-)Straßennetzes notwendigen Ergän- zungen sind insbesondere definiert über:

- die verbesserte Anbindung der Stadt an die Bundesfernstraßen auch vor dem Hinter- grund, Umfahrungsmöglichkeiten für den überörtlichen Durchgangsverkehr zu schaffen
- die Anbindung und Erschließung neuer Gewerbestandorte sowie die verbesserte Anbin- dung und Erschließung vorhandener Standorte
- die Entlastung sensibler Stadtgebiete (z. B. Wohngebiete) vom (auch kleinräumigen) Durchgangsverkehr
- das Verbinden von Stadtteilen und -gebieten, die durch Barrierewirkungen örtlicher Ge- gebenheiten (z. B. Eisenbahn- oder Autobahnanlagen, Flüsse etc.) getrennt sind und de-

---

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

ren räumlich-zeitliches Zusammenführen der Prosperität der Stadt sowie der Verbesserung ihrer Funktionsfähigkeit nützlich sind.

Zusammen mit der qualitativen Ausgestaltung des bereits vorhandenen Straßennetzes bilden die wenigen noch notwendigen Netzergänzungen die infrastrukturelle Basis für ein intelligentes, Ressourcen schonendes Verkehrsmanagement, dessen Ziele u. a. sind:

- Straßenräume für alle Verkehrsteilnehmer angemessen zu gestalten
- räumlich-zeitliche Zäsurwirkungen von Trassen zu minimieren
- Straßenräume als Lebens- und Erlebnisräume zu kreieren oder wiederzuentdecken
- den Anforderungen an eine hohe Verkehrssicherheit, geringe Lärmentwicklung und Luftreinhaltung Rechnung zu tragen.

Dieses ist schließlich im weiterführenden Sinne ebenso gerichtet auf die Förderung der Attraktivität und des Erlebniswertes des Fußgänger- und Fahrradverkehrs sowie die barrierefreie Integration von mobilitätseingeschränkten Menschen in den Alltagsverkehr.

Zusammenfassend und übergreifend ist die Wechselwirkung von Stadtentwicklung bzw. Flächennutzung und Verkehr (hier insbesondere: Verkehrsinfrastruktur) so zu gestalten, dass die Wahrung der städtischen und städtebaulichen Identität besondere Aufmerksamkeit erhält, die Lebensqualität langfristig positiv beeinflusst wird (verstanden auch als „Stadt der kurzen Wege“), zugleich der Kostensenkung im Verkehr (für die Wirtschaft und den Einzelnen) und vor allem auch den erforderlichen Maßnahmen zum Klimaschutz Rechnung getragen wird.

Dabei nehmen die allmählich wachsende Elektromobilität im Pkw- und Fahrradbereich (Pedelecs) sowie auch die zügig voranschreitende digitale Vernetzung im Verkehrsbereich einen besonderen Stellenwert ein, deren Berücksichtigung auch im Kontext mit den Anforderungen der Stadtentwicklung und der Flächennutzung, u.a. wegen der neu zu schaffenden bzw. zu ergänzenden Infrastruktur, gewahrt werden muss.

### 9.5.3 Planinhalte

Die für den Flächennutzungsplan relevanten Aussagen aus dem verkehrskonzeptionellen Rahmen werden entsprechend ihrer eigenen planerischen Systematik unterschieden in Bestand, Planung und Option und auch so in den Hauptplan und differenzierter in die Beipläne Verkehr (das sind „ÖPNV-Netz“ und „Hauptverkehrsstraßennetz mit Hauptsammelstraßen“) aufgenommen.

Grundlage für die Bestimmung der Hauptverkehrszüge sind die aktuellen, durch Stadtratsbeschluss getragenen Planungsstände zum künftigen Hauptverkehrsstraßennetz (HVS-Netz) einerseits und zum künftigen SPNV-Netz andererseits.

Das System der Hauptverkehrszüge leitet sich aus den wesentlich dichteren Netzen des Systems von Hauptverkehrsstraßen und der schienengebundenen ÖPNV-Trassen ab und bildet eine integrierte Teilmenge aus den hier gemeinsam betrachteten HVS- und SPNV-Netzen.

Dem folgend bilden die Basis für die Bestimmung von Hauptverkehrszügen:

- das geplante Fernbahnnetz/Regionalbahnnetz
- das geplante S- und Regionalbahn-Netz
- das geplante Straßenbahnnetz
- das geplante Hauptverkehrsstraßennetz.

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

### 9.5.3.1 Netz des öffentlichen Personennahverkehrs

Das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs besteht aus den vorhandenen, für den Personenverkehr genutzten Gleisanlagen des schienengebundenen ÖPNV, ergänzt durch wichtige, aufkommensintensive Buslinien. Im Unterschied zum Beiplan ÖPNV-Netz werden im Hauptplan dabei lediglich die Haupttrassen der Eisenbahn dargestellt. Die grafische Darstellung der Einzugsbereiche der Träger des ÖPNV in Überlagerung mit den Siedlungsbereichen der Stadt im Beiplan ÖPNV-Netz verdeutlicht den hohen Erschließungsgrad durch den ÖPNV in der Landeshauptstadt Dresden. Im Beiplan ÖPNV-Netz werden außerdem mögliche Suchfelder für in ihrer konkreten Lage und Führung noch nicht genau bestimmmbare Straßenbahnen trassen ausgewiesen.

#### 9.5.3.1.1 S- und Regionalbahn

Die S-Bahn übernimmt vor allem die regionalen Verbindungen innerhalb des Ballungsraumes zwischen Meißen und Pirna sowie Tharandt, die Verknüpfung zu Erholungsgebieten, die Anbindung des Flughafens sowie den Anschluss an den Fernverkehr der Eisenbahn. Zur Bewältigung der wachsenden Ein- und Auspendlerströme, vor allem im Berufsverkehr, ergänzen regionale Eisenbahnverkehre die S-Bahn. In Richtung Weixdorf, Kamenz und Bautzen übernehmen Regionalbahnen und Regionalexpressverbindungen diese Funktion. Dies betrifft auch die Relationen nach Großenhain, Hoyerswerda und Cottbus, die Verkehrsachse nach Riesa/Leipzig sowie die Verbindungen in den südwestsächsischen Raum Richtung Freiberg/Chemnitz. Das bereits relativ dichte Netz an S-Bahn-Stationen im Stadtgebiet lässt die S-Bahn ebenso zu einem wichtigen Träger des innerstädtischen Personennahverkehrs werden. Ihre Potenziale für die stadtstrukturelle Entwicklung noch besser zu nutzen, bedingt nicht nur die Anlage neuer Stationen, wie z. B. an der Stauffenbergallee (Station Albertstadt), sondern vor allem auch eine Verdichtung urbanen Lebens bzw. wichtiger städtischer Funktionen im relevanten Einzugsbereich von vorhandenen S-Bahn-Stationen (600 m).

Vorhandene und künftige Eisenbahn-Stationen sind zugleich wichtige Schnittstellen des ÖPNV, aber auch Ausgangspunkt für Parken und Reisen, das so genannte Park-and-Ride-System (P+R). Im Beiplan ÖPNV-Netz werden die P+R-Plätze in Bestand und Planung sowie die bestehenden und geplanten Eisenbahn-Stationen mit ihrem Schienennetz dargestellt. Verknüpfungsstellen zum Fernverkehr existieren mit dem Hauptbahnhof, dem Bahnhof Dresden-Neustadt und dem Flughafen und sind als solche im Beiplan dargestellt.

#### 9.5.3.1.2 Straßenbahn

Die Straßenbahn stellt das Rückgrat des innerstädtischen ÖPNV in der Landeshauptstadt Dresden dar und erschließt die Stadt in ihren Hauptrelationen. Der Erhalt des bestehenden Netzes und Netzergänzungen für bisher unzureichend angebundene oder neue Siedlungsschwerpunkte bzw. als Ablösung einzelner Busstrecken mit erheblichem Beförderungsaufkommen sind wichtige planerische Zielstellungen.

#### 9.5.3.1.3 Bus

Das Busnetz spielt eine bedeutende Rolle als Zubringer und Verteiler für die S-Bahn und die Straßenbahn insbesondere in den städtischen Randbereichen und nicht schienengebunden erschlossenen Stadtgebieten. Das Busnetz ergänzt somit das Netz des schienengebundenen ÖPNV, so dass im Gesamtsystem ÖPNV eine flächendeckende Versorgung gewährleistet werden kann. Das Busnetz übernimmt darüber hinaus auf einigen Querverbindungen im

---

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

ansonsten überwiegend radial ausgerichteten schienengebundenen Liniennetz bedeutende Verkehrsströme außerhalb des Stadtzentrums.

### 9.5.3.1.4 Flächenvorhaltung für den ÖPNV gemäß VEP 2025plus

#### 9.5.3.1.4.1 Flächenvorhaltung aus Maßnahmen mit bestehendem Stadtratsbeschluss oder in Baulast von Bund, Freistaat Sachsen bzw. Deutsche Bahn AG

- Neubau der Stadtbahnstrecke Löbtau–Strehlen und der Kfz-freien Zentralhaltestelle Kesselsdorfer Straße
- Neubau der Stadtbahnstrecke Bühlau–Weißenberg aus dem Stadtbahnprogramm 2020
- Neubau der Stadtbahnstrecke Johannstadt–Plauen sowie Verbindungstrasse Fetscherstraße Nord als Option.

#### 9.5.3.1.4.2 Flächenvorhaltung aus weiteren Maßnahmen aus dem VEP 2025plus

- Durchbindung der Zschertnitzer Straße für den Busverkehr
- Neubau des S-Bahn-Haltepunktes Albertstadt (Olbrichtplatz)
- Neubau der Stadtbahntrasse Wasaplatz–Schillerplatz als Ersatz der Buslinie 61 (derzeit nur als Korridor)
- Neubau des Zentralen Omnibusbahnhofes (ZOB) Dresden am Hauptbahnhof
- teilweiser Neubau des dritten Gleises am „Klotzscher Berg“ zwischen Dresden-Neustadt und Dresden-Klotzsche
- potenzielle Verlängerung der Stadtbahn auf der Bahntrasse von Weixdorf bis Ottendorf-Okrilla oder Königsbrück (Verbindung zur Linie 7 und Umwidmung der jetzigen Bahntrasse)
- weitere S-Bahn-Halte Königsbrücker Landstraße (Klotzsche) und Richard-Strauss-Platz (Strehlen).

#### 9.5.3.1.4.3 Flächenvorhaltung als Langfristoptionen für den Zeitbereich nach 2025

- Stadtbahntrasse Ostragehege–Kaditz/Mickten mit Umweltbrücke Ostragehege (auch für Fußgänger- und Radverkehr)
- Stadtbahnkorridor Leubnitz-Neuostra
- Regionale Stadtbahntrasse Kaditz–Radebeul-Ost
- Regionale Stadtbahntrasse Gompitz–Kesselsdorf.

#### 9.5.3.1.4.4 sowie im Weiteren:

- Stadtbahnstrecke Dohnaer Straße
- Stadtbahnstrecke Bürgerwiese
- Stadtbahnstrecke über die Reisewitzer Straße
- Stadtbahnstrecke Verbindung Waltherstraßenbrücke
- Stadtbahnstrecke Gorbitz/Kesselsdorfer Straße
- Begradigung Prohliser Allee
- Stadtbahnverlängerung Laubegast
- Stadtbahnstrecke Schillerplatz–Loschwitz/Calberlastraße
- Stadtbahnverlängerung Prohlis
- Stadtbahnverlängerung Südhöhe
- Stadtbahnstrecke Briesnitz–Cossebaude
- Stadtbahnkorridor Tolkewitz–Seidnitz–Reick
- Stadtbahnkorridor Gittersee
- Stadtbahnkorridor Wilschdorf/Rähnitz.

---

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

### 9.5.3.2 Hauptverkehrszüge Straße

Das System der Hauptverkehrszüge „Straße“ leitet sich aus dem wesentlich dichteren Netz des Systems der Hauptverkehrsstraßen ab und bildet eine integrierte Teilmenge aus dem Hauptverkehrsstraßennetz. Unter dem Hauptverkehrsstraßennetz wird das Geflecht jener Straßentrassen verstanden, die

- als Bundes- oder Staatsstraßen ausgewiesen sind
- als wesentliche Träger großräumiger Binnenverkehre und somit stadtteilverknüpfend wirken
- Gewerbegebiete an das überregionale Verkehrsnetz anbinden
- Entlastung sensibler Bereiche bewirken.

Hilfskriterien können die Prognosebelastung sowie die Sinnhaftigkeit der Netzkonfiguration sein. Demnach bildet das geplante Hauptverkehrsstraßennetz aus dem VEP 2025plus die Basis für die Bestimmung von Hauptverkehrszügen für den Hauptplan des Flächennutzungsplanes. Während für das Hauptverkehrsstraßennetz in der verkehrsplanerischen Definition die jeweilige Verbindungs- bzw. stadtstrukturelle Erschließungsfunktion im Mittelpunkt steht (vgl. Beiplan Hauptverkehrsstraßennetz) und sich dieses Netz daraus begründet, ist bei der Bestimmung der "Teilmenge" Hauptverkehrszüge zusätzlich vom räumlichen, infrastrukturellen Zusammenwirken und von der Anzahl der Funktionsüberlagerungen der im einzelnen betrachteten Netzelemente auszugehen. Für die Aufnahme eines Trassenzuges in den Status eines Hauptverkehrszuges nach Flächennutzungsplan (Hauptplan) ist es also nicht ausreichend, einer der laut Definition zum Hauptverkehrsstraßennetz ausgewiesenen Funktion zu genügen, sondern er muss mehrere dieser und/oder weitere Funktionen aufweisen.

Gemäß VEP 2025plus sind folgende Flächenvorhaltungen, die sich auf Straßenverbindungen, Brückenstandorte sowie Wegverbindungen beziehen, zu nennen:

#### 9.5.3.2.1.1 Flächenfreihaltung aus Maßnahmen mit bestehendem Stadtratsbeschluss bzw. einer bis 2025 geplanten Umsetzung durch Bund oder Freistaat

- Ausbau der Königsbrücker Straße
- Lückenschluss am Emerich-Ambros-Ufer im Bereich Altcotta
- vierstreifiger Ausbau der Hamburger Straße
- Knotenpunkt Magdeburger Straße/Weißenitzstraße sowie Magdeburger Straße bis Bremer Straße für vierspurigen Ausbau
- Neubau der B 6n als Ortsumfahrung Cossebaude mit Verknüpfungen im Bereich Stausee Niederwartha und Anschlussstelle Dresden-Altstadt der BAB A 4
- Fertigstellung der S 177n zwischen Pirna, Radeberg und der BAB A 4 bei Leppersdorf (im Bereich Eschdorf, Schullwitz und Rossendorf auf Dresdner Stadtgebiet).

#### 9.5.3.2.1.2 Flächenvorhaltung aus weiteren Maßnahmen des VEP 2025plus

- Bahnquerung Liebstädter Straße zwischen Winterbergstraße, Reicker Straße und Dohnaer Straße sowie Durchbindung der Tiergartenstraße bis zur Liebstädter Straße
- Anschlussstelle Weixdorf an der BAB A 4 mit Anbindung des Gewerbegebiets Lausa, Am Promigberg
- Zuwegung zum potenziellen Fährstandort Ostragehege auf beiden Elbufern
- Durchbindung der Fröbelstraße bis zur Rosenstraße
- Querspange Sporbitz zwischen interkommunalem Gewerbegebiet Sporbitz und der Dohnaer Straße östlich von Großluga

---

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

- rechtselbischer Elberad- und -wanderweg zwischen Pillnitz und Loschwitz
- Umsetzung von Durchwegungen aus Bauleitplanung, Lärmaktionsplänen und nahräumlichen Verkehrskonzepten und Rahmenplänen
- Flächensicherung für Quartiersgaragen auf Basis stadtteilbezogener Konzepte.

### 9.5.3.2.1.3 Flächenvorhaltung als Langfristoptionen

- Sicherung des Umfeldes der Loschwitzer Brücke (Blaues Wunder) für Interimsquerungen im Zuge von Sanierung oder Sperrung
- Brückenverbindung zwischen Leipziger Straße und Magdeburger Straße sowie Straßenverbindung Großenhainer Straße–Hansastraße in Höhe der Erfurter Straße
- Durchbindung der Tiergartenstraße bis zur Oskar-Röder-Straße
- direkte Anbindung der Fabrikstraße beidseitig an die Rampen der Nossener Brücke (B-Plan Nr. 101, Altstadt II/Plauen)
- Durchbindung der Bosewitzer Straße (zweistreifig)
- verbesserte Anbindung von Radebeul an die BAB A 4 (Trasse derzeit offen, da Linie nicht bekannt)
- Durchbindung der Bayrischen Straße bis Rosenstraße mit Verknüpfung Zwickauer Straße
- Durchbindung der Spenerstraße (zweistreifig) in Abhängigkeit von der Nachher-Untersuchung zur Waldschlößchenbrücke sowie einer Abwägung städtebaulicher, verkehrlicher, baurechtlicher und umweltseitiger Aspekte
- vierstreifiger Ausbau der Dohnaer Straße bis zur Anschlussstelle Heidenau der BAB A 17
- niveaufreier Knotenpunkt Stauffenbergallee/Königsbrücker Straße für die Fahrbeziehung Industriegelände–Stauffenbergallee

### 9.5.3.3 Fahrrad

Das Ausweisen des Fahrradwegenetzes ist im Rahmen des Flächennutzungsplanes nicht vorgesehen, verdient in diesem Kontext jedoch Beachtung, da eine logische Verknüpfung zwischen stadtstruktureller Entwicklung und Standorterreichbarkeit mit diesem Verkehrsmittel besteht (Stichwort: Stadt der kurzen Wege).

Aufgaben, Ziele, Randbedingungen sowie Schwerpunkte für die Entwicklung des Fahrradverkehrs in der Landeshauptstadt Dresden sind im „Radverkehrskonzept der Landeshauptstadt Dresden“ (Beschluss der Vorlage Nr. V1252/16 am 23. März 2017) verankert. Darin sind auch umfassende Maßnahmenlisten zur Beseitigung von bestehenden Defiziten im Radverkehrsnetz integriert.

Besonders wichtig sind die Schaffung attraktiver Bedingungen für den Alltagsradverkehr, das Anbieten durchgängiger Radwegverbindungen zwischen Wohngebieten, Ausbildungs- und Arbeitsstätten zum Stadtzentrum, zu den Stadtteilzentren und den Bereichen der Naherholung sowie die Verkehrssicherheit.

Dresden besitzt aufgrund der Stadtstruktur Potenzial für den Einsatz von Radschnellverbindungen. Dabei sind auf der Grundlage des Radverkehrsnetzes mögliche Trassen für Radschnellverbindungen in Dresden auszuwählen und bezüglich ihres Potentials zur Realisierung auszuwählen.

---

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

### 9.6 Stadttechnik und Abfallentsorgung

#### 9.6.1 Planungsgrundlagen

Grundlage für die stadttechnisch relevanten Darstellungen im Flächennutzungsplan und die vertiefenden Darstellungen in den Beiplänen zur Stadttechnik bilden:

- das Integrierte Stadtentwicklungskonzept „Zukunft Dresden 2025+“ (Beschluss des Stadtrates vom 25. Februar 2016)
- das Integrierte Energie- und Klimaschutzkonzept Dresden 2030 (Beschluss des Stadtrates vom 20. Juni 2013), in dem die Grundlagen einer klimafreundlichen, ressourcenschonenden und sicheren Energieversorgung, die Ausbauperspektiven des Fernwärmesystems, der thermische Großspeicher sowie die angestrebte Einbindung einer solarthermischen Großanlage beschrieben sind
- die Trinkwasserversorgungskonzeption von 2010 mit Fortschreibungen
- das Abwasserbeseitigungskonzept (Beschluss des Stadtrates vom 6. November 2003) mit Fortschreibungen
- das Abfallwirtschaftskonzept (Beschluss des Stadtrates vom 28. Februar 2013) mit Fortschreibungen.

#### 9.6.2 Planungsziele

Die Netze und Anlagen der stadttechnischen Infrastruktur besitzen eine hohe Bedeutung für die Funktionsfähigkeit des Gemeindegebiets und sind eine maßgebliche Grundlage und Steuerungsinstrument für die räumliche Struktur der Flächennutzung.

Mit der Schaffung eines ausgewogenen und funktionsfähigen Netzes stadttechnischer Anlagen und Leitungen sind folgende Planungsziele verbunden:

- Eine ressourcen- und klimaschonende Energieversorgung des Stadtgebiets, wobei das Gesamtsystem der Erzeugung, Übertragung, Anwendung und künftig auch Speicherung von Energie optimiert wird.
- Möglichst hohe Ausnutzung der Kapazitätsreserven insbesondere in den innerstädtischen Korridorbereichen
- Konzentration auf eine Förderung der Innenentwicklung auch aus stadttechnischer Sicht für eine nachhaltige und kostengünstige Ver- und Entsorgung. Dabei sollte der Schwerpunkt insbesondere auf die Entwicklung der Innenstadt und des Innenstadtrandes gelegt werden.
- Inanspruchnahme von Wohnungsbaupotenzialen auf stadtstrukturell integrierten Standorten und Brachen
- Vorrang für die Revitalisierung von Gewerbebrachen gegenüber extensiver Gewerbeflächeentwicklung
- Instrumentalisierung der Planung der stadttechnischen Versorgungsnetze und -anlagen für die Stadtentwicklungsplanung.

Um das Fernwärmesystem in Dresden zukunftsfit zu gestalten, werden entsprechend der Vorüberlegungen im Integrierten Energie- und Klimaschutzkonzept Dresden 2030 verschiedene innovative Maßnahmen erforderlich sein. Dazu gehören die zunehmende Einbindung regenerativer Energiequellen, die Reduzierung der Systemtemperaturen sowie die Nutzung des Fernwärmesystems als thermisches Speichermedium mit großer Kapazität. Um z. B. eine solarthermische Großanlage in das vorhandene Wärmeversorgungssystem einbinden zu können, muss zum einen die Vorlauftemperatur deutlich gesenkt und eine Speicherkapazität

---

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

geschaffen werden, die es gestattet, thermische Überschüsse aus dem Sommerhalbjahr zwischenzuspeichern und in der Heizperiode wieder zur Verfügung zu stellen. Nach heutigem Kenntnisstand bieten sich dafür am ehesten große Sandgruben an, die nach Ende des Rohstoffabbaus im Prozess ihrer Wiederverfüllung entsprechend ausgestattet werden. Diese Gruben sollten keinen Grundwasserkontakt haben, um die Langzeitverluste im Erdreich zu begrenzen. Für einen solchen Zweck bietet sich im Stadtgebiet der Landeshauptstadt Dresden vor allem die Sandgrube am Augustusweg (Hellerberge) an. In Abhängigkeit vom Ergebnis der vorgesehenen Machbarkeitsstudie zur technischen und wirtschaftlichen Realisierbarkeit einer solchen Nutzung werden weitere Planungsschritte hierzu eingeleitet. Eine Erdabdeckung des unterirdischen Speichers sollte die Ziele der vorgesehenen Naturraumentwicklung an diesem Ort weiterhin ermöglichen.

### 9.6.3 Planinhalte

#### 9.6.3.1 Energieversorgung

Der Hauptplan stellt Flächen zur Versorgung und Entsorgung in Auswahl nach Maßgabe der Darstellungssystematik dar und bezeichnet jeweils durch Symbol Anlagen der Kraft-Wärme-Kopplung, Elektroenergie und Erneuerbaren Energien. Darüber hinaus enthält er die 110 kV/380 kV-Freileitungen (einschließlich der Freileitungen für die Bahnstromversorgung). Im Beiplan 10 Energieversorgung sind die bestehenden Kraftwerke dargestellt. Im Einzelnen sind dies das Gasturbinenheizkraftwerk Nossener Brücke, die Blockheizkraftwerke Kaditz, Radebeuler Straße, Mickten und Trachau, die Heizkraftwerke in Reick, Dresden Nord und Klotzsche sowie das Pumpspeicherwerk Niederwartha.

Ca. 50 - 60 Prozent des Elektroenergiebedarfes werden durch die stadteigenen Heizkraftwerke erzeugt, ergänzt durch den Bezug von Elektroenergie aus dem Verbundnetz. 110 kV/20 kV-Umspannwerke befinden sich an den Standorten Dresden Süd, Tolkewitz, Johannstadt, Coschütz, Räcknitz, Mitte, Gorbitz, Kaditz, Neustadt, Wilschdorf, Nord, Klotzsche, Nossener Brücke, Bühlau, Weixdorf und Niederwartha. Der Beiplan stellt darüber hinaus die Netze der wichtigsten Energieverteilungsanlagen in Form von ausgewählten Hauptversorgungsstrassen in Bestand und Planung dar. Außer den Heizkraftwerken sind dies die 110 kV/20 kV-Umspannwerke und die 110 kV/380 kV-Freileitungen sowie die 110 kV-Kabelleitungen im Bestand.

Mit der DREWAG-Stadtwerke Dresden GmbH hat die Landeshauptstadt Dresden im Jahr 2012 gesonderte Konzessionsverträge für die Elektrizitäts-, Gas- und FernwärmeverSORGUNG abgeschlossen. Die DREWAG verfügt (mittelbar über die DREWAG Netz GmbH) im Stadtgebiet über ein Stromversorgungsnetz folgender Längen:

- Hochspannung 169 km; davon 82 km Kabelleitung, 87 km Freileitung
- Mittelspannung 1.468 km; davon 1.464 km Kabelleitung, 4 km Freileitung
- Niederspannung 2.732 km; davon 2.592 km Kabelleitung, 140 km Freileitung

Weiterhin betreibt die ENSO Netz GmbH im Stadtgebiet eigene Leitungen und Anlagen. Die Länge des Gasversorgungsnetzes der DREWAG einschließlich Hausanschlussleitungen besteht aus 90 km Hochdruck-, 544 km Mitteldruck - und 1.072 km Niederdruckleitungen. In einigen Stadtteilen ist kein Gasversorgungsnetz vorhanden. Im Stadtgebiet befinden sich weiterhin Leitungen des Verbundnetzes der ONTRAS Gastransport GmbH sowie von der ENSO Netz GmbH.

---

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

In Dresden wird ein Fernwärmennetz mit über 585 km Trassenlänge (Stand: 31. Dezember 2017) betrieben, das ca. 40 % Prozent des Wärmeenergiemarktes in Dresden abdeckt (im Jahr 2016 ca. 7.800 Objekte über 168 Wärmeübertragerstationen). Die Gebiete, die als Präferenzgebiete für die Fernwärmeverversorgung auch in der Zukunft gelten, werden im Beiplan Energieversorgung dargestellt. Künftig wird der Anteil der Fernwärmeverversorgung aus der Kraft-Wärme-Kopplung weiter ausgebaut. In Gebieten, in denen aufgrund geringer baulicher Nutzung die Fernwärmeverversorgung nicht sinnvoll ist, sind unter der Voraussetzung ihrer Eignung vorzugsweise erneuerbare Energien anzuwenden.

Auf dem Gebiet der Landeshauptstadt Dresden kommen bereits jetzt vielfältige Energieerzeugeranlagen auf Basis erneuerbarer Energien zum Einsatz. Unter anderem sind dies für die Stromerzeugung Fotovoltaik-, Biomasse-, Biogas-, Deponiegas- und Wasserkraftanlagen. Für die Wärmeerzeugung kommen geo- und solarthermische sowie Biomasse einsetzende Anlagen zur Anwendung. Die DREWAG betreibt im Stadtgebiet Fotovoltaikanlagen am Heizkraftwerk Reick und in Cotta sowie eine Biogasanlage in Klotzsche. Sehr große Fotovoltaikanlagen befinden sich außerdem auf der Galopprennbahn in Seidnitz und im Gelände der Kläranlage Kaditz.

Da in der Teilfortschreibung Windenergienutzung des Regionalplanes „Oberes Elbtal/Osterzgebirge“ im gesamten Stadtgebiet von Dresden kein Vorranggebiet für Windenergienutzung ausgewiesen ist, dürfen hier auch keine raumbedeutsamen Windkraftanlagen genehmigt und errichtet werden. Aus diesem Grund werden auch keine Standorte für Windenergienutzung im Flächennutzungsplan dargestellt.

### 9.6.3.2 Wasserversorgung

Im Hauptplan werden gemäß der Darstellungssystematik folgende Wasserwerke als Flächen der stadttechnischen Ver- und Entsorgung mit der Zweckbestimmung „Wasser“ dargestellt: Coschütz, Tolkewitz und Hosterwitz.

Der Beiplan 11 Wasserversorgung zeigt einen schematischen Überblick zur Anordnung und Verteilung der wasserwirtschaftlichen Versorgungsanlagen im Stadtgebiet von Dresden, darunter Wasserwerke, Hochbehälter, Pumpwerke und Hauptwasserleitungen. Darüber hinaus sind die Trinkwasserschutzzonen II, III, IIIa und IIIb aufgenommen. Diese sind auch im Hauptplan als Wasserschutzgebiete nachrichtlich übernommen. Die Darstellungen erheben keinen Anspruch auf vollständige Abbildung aller Anlagenteile.

Die Anlagen der Trinkwasseraufbereitung sowie die Trinkwassernetze sind für die bestehende und die zu erwartende Stadtentwicklung grundsätzlich ausreichend dimensioniert. Dazu trägt der 1990 kontinuierliche Rückgang des Wasserverbrauches aus den unterschiedlichsten Gründen, wie z. B. Verwendung wassersparender Armaturen oder die Nutzung von Regenwasser bei. Netzerweiterungen erfolgen demnach nur im Zusammenhang mit der Erschließung von Plangebieten und Einzelstandorten sowie infolge der punktuellen Ansiedlung von Industrieunternehmen. Im Auftrag der Landeshauptstadt Dresden erledigt die DREWAG auf Grundlage des Wasserkonzessionsvertrages von 2012 die öffentliche Trinkwasserversorgung. Am Jahresende 2016 bestand das Leitungsnetz aus 1.779 km Versorgungs- und 633 km Hausanschlussleitungen.

Die Löschwasserbereitstellung für den Grundschatz als kommunale Pflichtaufgabe erfolgt vorrangig aus diesem zentralen Trinkwassernetz. Kann die Löschwasserversorgung nicht in ausreichendem Maß über das zentrale Trinkwassernetz leitungsgebunden abgesichert wer-

---

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

den, so wird diese ergänzend durch eine dezentrale Löschwasserbevorratung in Behältern oder offenen Gewässern (zum Beispiel Löschwasserteiche, Regenrückhaltebecken mit Dauerstau) abgedeckt werden. Dabei ist das Löschwasser in Abhängigkeit der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung in ausreichender Menge zur Verfügung zu stellen.

### 9.6.3.3 Abwasserentsorgung

Die vorhandenen topografischen, hydrogeologischen und gebietsstrukturellen Voraussetzungen und Gegebenheiten bestimmen den Charakter der Abwasserentsorgung in der Landeshauptstadt Dresden. Dabei hat der Schutz der Gewässer für Dresden eine besondere Bedeutung. Nur eine umweltgerechte Ableitung und Behandlung aller anfallenden Schmutz- und Niederschlagswasser garantieren auch zukünftig sauberes Wasser und einen schonenden Umgang mit der Umwelt.

Im Hauptplan ist die zentrale Kläranlage in Kaditz als Fläche für Ver- und Entsorgung mit der Zweckbestimmung „Abwasser“ dargestellt. Die abwassertechnisch erschlossene Fläche der Stadt Dresden beträgt ca. 8.500 ha. Davon werden ca. zwei Drittel im Mischsystem entwässert. Welche Flächen demnach im Trennsystem und welche im Mischsystem entsorgt werden, ist im Beiplan 12 Abwasserentsorgung/Abfallbeseitigung gekennzeichnet. Darüber hinaus ist im Beiplan das Hauptnetz dargestellt. Dieses Hauptnetz beinhaltet Abfangkanäle, Gebietshauptkanäle und Hauptkanäle sowie die 88 Abwasserpumpwerke (68 Schmutzwasser-, 12 Mischwasser-, 2 Regenwasserpumpwerke und 6 sonstige Pumpwerke) und verschiedene Anlagen für das Regen-/Niederschlagswasser. Die seit 2003 für die Abwasserbeseitigung zuständige Stadtentwässerung Dresden GmbH verfügt über ein Kanalisationsnetz von ca. 1.800 km Länge. Davon sind u. a. 780 km Mischwasserkanäle, 465 km Schmutzwasserkanäle, 342 km Regenwasserkanäle und 60 km Druckleitungen.

Im Stadtgebiet sind nur noch wenige Gebiete nicht an eine zentrale Kläranlage angeschlossen bzw. erfüllen deren dezentrale Anlagen noch nicht die gesetzlichen Anforderungen. Dieser Anteil wird in den nächsten Jahren auf Grundlage des Abwasserbeseitigungskonzeptes und in Abstimmung mit der zuständigen Wasserbehörde weiter reduziert. Für neue Gebäude auf bisher unbewohnten Flächen gestaltet sich die Abwasserbeseitigung an den Endsträngen der Kanalisation und bei fehlender Vorflut zunehmend aufwändig. Zur Verbesserung der Grundwasserneubildung und zur Hochwasservorsorge ist deshalb Niederschlagswasser möglichst direkt in das Grundwasser oder in das offene Gewässer einzuleiten.

### 9.6.3.4 Abfallbeseitigung

Im Hauptplan sind Flächen der Ver- und Entsorgung mit der Zweckbestimmung Abfallwirtschaft flächig dargestellt. Im Beiplan Abwasserentsorgung/Abfallbeseitigung sind die Standorte der Wertstoffhöfe und Annahmestellen sowie der Entsorgungsanlagen dargestellt. Neben der Entsorgungsaufgabe des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers werden durch private Entsorger Annahmestellen und Anlagen für Abfälle betrieben, die ebenfalls dargestellt sind. Entsprechend der zukünftigen Entwicklung der Bevölkerung und der Wirtschaft ist die vorhandene Entsorgungsinfrastruktur zur Überlassung weiter anzupassen, um so die anfallenden Abfälle aus Haushalten und anderen Herkunftsbereichen bedarfsgerecht zu erfassen und einer Verwertung oder Beseitigung zuzuführen.

---

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

### 9.7 Umwelt

#### 9.7.1 Planungsgrundlagen/Verhältnis zu Fachplanungen/Umweltbericht

Zur Beachtung von Umweltbelangen wird die Flächennutzungsplanung durch das Baugesetzbuch verpflichtet. Nach § 1 Abs. 5 BauGB soll die Bauleitplanung einen Beitrag dazu leisten, "eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, den Klimaschutz, insbesondere auch durch eine klimagerechte Stadtentwicklung, zu fördern...". Bei der Aufstellung der Bauleitpläne ist den zu berücksichtigenden Umweltbelangen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ein ausführlicher Katalog gewidmet sowie in Nr. 12 eine besondere Beachtung der Belange des Hochwasserschutzes gefordert.

Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes wurden die im Umweltatlas zusammengefassten Umweltdaten ausgewertet und eingearbeitet. Umweltfachliche Planungen werden entweder von externen Fachplanungsträgern oder von Fachämtern der Landeshauptstadt Dresden erarbeitet.

Nach § 2 Abs. 4 BauGB wurde für den Flächennutzungsplan eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung ermittelt werden. Der Umweltbericht, in dem diese Auswirkungen beschrieben werden, liegt der Begründung des Flächennutzungsplanes bei.

Insofern reduzieren sich die Aussagen in diesem Begründungsteil auf ausgewählte umweltrelevante Themenstellungen, die auf Grund ihres Planungsbezuges besonders hervorgehoben werden sollen.

Spezielle Planungsgrundlagen sind u. a.:

- der Landschaftsplan inklusive Fachleitbilder (vgl. Kapitel 8)
- die Hochwasserschutzkonzepte des Freistaates Sachsen
- der Plan Hochwasservorsorge Dresden (Stadtratsbeschluss vom 12. August 2010), hier werden die Auswirkungen auf und Anforderungen an die verbindliche Bauleitplanung in hochwassergefährdeten Gebieten vorhabenskonkret formuliert
- der Luftreinhalteplan und der Masterplan Lärmminderung.

Die Waldmehrungsplanung des Staatsbetriebes Sachsenforst wurde bereits im Landschaftsplan abgewogen, also mittelbar aufgenommen.

#### 9.7.2 Umweltsituation und Planungsziele

Umweltrelevante Planungsziele für den Flächennutzungsplan werden zum besseren Verständnis mit der vorhandenen Umweltsituation verknüpft. Es erfolgen Aussagen zu Umweltplanungen, deren Inhalt wesentliche Auswirkungen auf die Flächennutzungsplanung besitzen. Vertiefende Betrachtungen sind im Umweltbericht enthalten. (vgl. Umweltbericht Karte 1, Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit und Klima/Luft sowie Karte 4, Schutzgut Wasser).

##### 9.7.2.1 Stadtklima

Bebauung, Emissionen und Abwärme führen zu geänderten meteorologischen Parametern, die die Aufenthaltsqualität in einer Stadt beeinflussen. Die Weitung des Elbtals bei Dresden ist im Vergleich zu anderen Regionen thermisch besonders begünstigt. Dadurch zählt Dresden zu den wärmsten Gebieten in den östlichen Bundesländern. Die Belüftung der Stadt ist jedoch durch die Tallage erschwert. Dicht bebaute Gebiete der Innenstadt überwärmen sich

---

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

besonders im Sommer aufgrund des Wärmespeichervermögens der Baumassen erheblich, da die natürliche nächtliche Abkühlung durch Frischluftzufuhr von den Hängen zum Teil nicht mehr funktioniert (siehe Umweltbericht Kapitel 1.3.4). Im Umweltbericht (Kapitel 1.4 und 2.2.3) wurde im Rahmen der Gesamtprüfung des Flächennutzungsplanes ein „Klimacheck“ (Climate proofing) durchgeführt, dabei werden insbesondere die zunehmende Hitzebelastung und die Hochwassergefahren betrachtet.

Wichtige gesamtstädtische Planungsziele sind die Beibehaltung bzw. die Verbesserung der Wohn- und Aufenthaltsqualität im Stadtgebiet durch die Freihaltung von Kaltluftbahnen und klimarelevanten Freiflächen, durch die Erhaltung klimawirksamer innerstädtischer Grünflächen und durch die Verbesserung der Durchgrünung im überwärmten Innenstadtbereich. Die klimawirksame Flächenkulisse zeigt Karte 1 zum Umweltbericht.

### 9.7.2.2 Klimaschutz

Ein wichtiges Ziel ist die Senkung der Emissionen klimarelevanter Treibhausgase. Entsprechend dem Energiekonzept der Bundesregierung sollen für eine klimapolitisch nachhaltige Entwicklung die Treibhausgasemissionen bis 2050 um mindestens 80 Prozent gegenüber 1990 gesenkt werden. Eine vergleichbare Zielstellung ergibt sich - unabhängig von unterschiedlichen Bilanzierungsmethoden - für Dresden durch seine Mitgliedschaft im Klimabündnis der europäischen Städte. So soll die seit 2005 weitgehend stagnierende Pro-Kopf-Emission von CO<sub>2</sub>-Äquivalenten in Höhe von 10 Tonnen/Jahr bis 2030 alle fünf Jahre um jeweils 10 Prozent gesenkt werden (gegenüber 2005). Langfristig soll ein Emissionsniveau von 2,5 Tonnen je Einwohner und Jahr erreicht werden. Mittel zur Senkung der Treibhausgasemissionen sind Energieeinsparung, Erhöhung der Energieeffizienz und der Einsatz erneuerbarer Energiequellen. Klimaschutzmaßnahmen werden künftig mehr denn je ein Mittel zur Begrenzung betriebs- und volkswirtschaftlicher Kosten und damit zur wirtschaftlichen Effizienzsteigerung sein.

### 9.7.2.3 Luft- und Lärmbelastungen

Aufgrund von vorhandenen Belastungen durch verkehrliche Emissionen ergeben sich Nutzungsbeschränkungen entlang bedeutender Verkehrstrassen. Die Grenzwertüberschreitungen treten vor allem an vielbefahrenen Hauptstraßen auf. In Karte 1 zum Umweltbericht sind die bestehenden Bereiche besonderer Feinstaubbelastungen dargestellt. Intensität und Struktur der Immissionen (Luftverunreinigungen) haben sich in den letzten 14 Jahren stark verändert (vgl. Umweltbericht Kapitel 1.3.5).

Ziel ist es, für alle Straßenabschnitte (außer Autobahnen) eine Einhaltung der Grenzwerte zu erreichen. Nur durch eine großräumige und nachhaltige Senkung der Straßenverkehrsemisionen sind Minderungen der Belastung möglich. Diesem Ziel dient der Luftreinhalteplan der Landeshauptstadt Dresden.

Vom Straßenverkehrslärm geht auch in Dresden die größte Lärmbelastung der Menschen aus. Die Karte 1 zum Umweltbericht zeigt die Zonen besonders hoher Lärmbelastung an Straßen und Bahntrassen. Die Emissionspegel liegen zwischen 50 und 80 dB(A). Bei Pegeln über 65 dB(A) besteht ein starker Konflikt insbesondere zur Wohnnutzung. Gesundheitliche Beeinträchtigungen der Anwohner können nach dem gegenwärtigen Stand der Erkenntnisse nicht ausgeschlossen werden. Straßen und vorhandene Gebäude sind deshalb einer Lärmsanierung zu unterziehen. An über 40 Prozent des im Rahmen der Lärmkartierung nach der EG-

---

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

Umgebungslärmrichtlinie kartierten Straßennetzes, welches eine Gesamtlänge von rund 400 km aufweist, besteht Lärmsanierungsbedarf.

Bei den lautesten Straßen der Stadt hat die Lärmsanierung durch den Beschluss des Stadtrates vom 29. September 2002 eine besondere Priorität erlangt. Dieses Lärmsanierungsprogramm wird im Rahmen der Lärmminderungsplanung fortgeschrieben. Außerdem sieht der Masterplan Lärmminderung vom 16. März 2009 die Aufstellung von Teilgebiets-Lärmaktionsplänen für sieben Stadtteile und zwei Abschnitte von Bundesstraßen im Stadtgebiet vor. Bis-her wurden diese für die Friedrichstadt und die Äußere Neustadt erarbeitet.

Im Norden und Nordwesten des Stadtgebietes (Klotzsche, Pieschen, Weixdorf) treten vor allem Lärmbelastungen durch den Luftverkehr am Verkehrsflughafen Dresden auf. Vorkehrungen zum Schutz des Aufenthaltsbereichs der Menschen im Freien sind nicht oder nur eingeschränkt wirksam. Deshalb wird vom Gesetzgeber die bauliche Nutzung in der Flugplatzumgebung beschränkt. Da bereits ab einem energieäquivalenten Dauerschallpegel von 60 dB(A) von einer erhöhten Fluglärmbelastung auszugehen ist, werden für eine effektive Lärmvorsorge zusätzlich zu den Lärmschutzbereichen nach dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm nach der langfristigen Prognose für den Luftverkehr in der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Oberes Elbtal/Osterzgebirge (verbindlich seit November 2009) Siedlungsbeschränzungsbereiche ausgewiesen. Der Regionalplan bezieht sich dabei noch auf den Landesentwicklungsplan 2003, Ziel 15.2. Danach sollen innerhalb des Siedlungsbeschränzungsbereiches, der durch eine Linie eines Pegels von 65 dB(A) begrenzt wird, unter Berücksichtigung der Ziele zur Entwicklung der Region grundsätzlich nur Industrie- und Gewerbegebiete neu geplant werden. In dem Bereich mit erhöhter Fluglärmbelastung (Pegel von 60 dB(A)) sind zusätzlich gemischte Bauflächen und Sonderbauflächen ohne lärm sensible Nutzungen als neugeplante Bauflächen zulässig. Bestehendes Baurecht bleibt unberührt, bei zulässigen Einzelvorhaben muss der Lärmschutz im Baugenehmigungsverfahren (Anforderungen der DIN 4109) gesichert werden. Hinweis: Die Ziele zum Siedlungsbeschränzungsbereich wurden im Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 neu definiert. Die danach neu berechnete Kontur des Siedlungsbeschränzungsbereiches ist Bestandteil der 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberes Elbtal/Osterzgebirge. Sobald der Regionalplan rechtswirksam ist, wird die nachrichtliche Übernahme des Siedlungsbeschränzungsbereiches aktualisiert.

Für den Flächennutzungsplan bestehen zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse die Zielstellungen, Unverträglichkeiten benachbarter Nutzungen zu vermeiden, ein Verkehrskonzept mit möglichst positiven Umweltwirkungen zu unterstützen und bei der Einordnung neuer Nutzungen auf lärm- und schadstoffbelastete Standorte zu verzichten. Teilweise muss eine abschließende Regelung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen.

### 9.7.2.4 Wasser und Hochwasserschutz (vgl. Umweltbericht Kapitel 1.3.6, 1.4.2)

Im Stadtgebiet von Dresden gibt es zwei bedeutsame, über weite Bereiche hydraulisch voneinander getrennte Grundwasserstockwerke: den (unteren) kretazischen und den (oberen) pleistozänen Hauptgrundwasserleiter. Das Grundwasser wird vielfach als Trink- und Brauchwasser genutzt. Für die Anlagen der öffentlichen Wasserversorgung sind mehrere Trinkwasserschutzgebiete festgesetzt, in denen Nutzungsbeschränkungen zum Schutz der Wasserqualität und des Grundwassers bestehen.

Die über 540 Dresdner Fließgewässer und 283 stehenden Gewässer (Datengrundlage: Umweltbericht 2015/2017, Fakten zur Umwelt) bestimmen in ganz besonderer Weise die Le-

---

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

bensqualität in der Stadt, indem sie ökologische, klimatische, städtebauliche, kulturelle sowie Erholungs- und Freiraumfunktionen erfüllen. Gewässerentwicklungsmaßnahmen sind häufig auch geeignet, durch bauliche Entwicklungen verursachte Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen. Gleichzeitig kann im Zuge von Gewässersanierungen durch eine Gestaltung der Gewässerrandbereiche, die ohnehin von baulichen und sonstigen Anlagen freizuhalten sind, auch eine Aufwertung der Wohnumfeldsituation erreicht und die kleinklimatische Situation verbessert werden. Daher ist es erklärtes Ziel gesamtstädtischer Planung, Gewässerentwicklungsmaßnahmen in die Bauleitplanung zu integrieren und zu befördern.

Im Stadtgebiet von Dresden sind zur Durchsetzung wasserrechtlicher Forderungen der Hochwasservorsorge Überschwemmungsgebiete der Elbe und an Gewässern erster und zweiter Ordnung rechtlich festgesetzt worden. Gemäß § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bestehen im Überschwemmungsgebiet grundsätzliche Verbote, u. a. für die Ausweisung neuer Baugebiete in einem Verfahren nach Baugesetzbuch. Besondere Sicherheitsanforderungen bestehen im Hochwasserabflussbereich der Elbe sowie infolge der kurzen Vorwarnzeit einerseits, erheblicher Geschiebeführung andererseits bei größeren Hochwasserereignissen der Vereinigten Weißenitz. Für die Elbe und die Gewässer erster Ordnung (Vereinigte Weißenitz, Lockwitzbach mit Niedersedlitzer Flutgraben) liegen Hochwasserschutzkonzepte des Freistaates Sachsen vor. Hochwasserschutzkonzepte für Gewässer zweiter Ordnung im Stadtgebiet befinden sich in Vorbereitung. Für die Gewässer zweiter Ordnung Blasewitz-Grunauer Landgraben/Koitschgraben/Leubnitzbach, Schullwitzbach und Kaitzbach befinden sich Hochwasserrisikomanagementpläne in Bearbeitung, für weitere Gewässer zweiter Ordnung befinden sich Hochwasserrisikomanagementpläne in Vorbereitung.

In der Umsetzung der vorliegenden Schutzkonzepte sind bzw. werden in vielen Bereichen die bestehenden Schutzgrade auf mindestens HQ<sub>100</sub> infolge errichteter oder in Bau befindlicher baulich-technischer Hochwasserschutzanlagen oder Maßnahmen des Gewässerausbaus erhöht. Für weitere Bereiche ist die Erhöhung bestehender Schutzgrade auf mindestens HQ<sub>100</sub> Gegenstand genehmigter oder genehmigungsreifer Planungen.

Im Bereich der Innenstadt und in innenstadtnahen Gebieten besteht die Zielstellung, eine bauliche Weiterentwicklung nach Verbesserung des Hochwasserschutzes (Schutzziel Elbe: HQ<sub>100</sub>, Schutzziel Weißenitz: mindestens HQ<sub>200</sub>) zu erreichen. Dazu bedarf es jedoch der Realisierung entsprechender Schutzmaßnahmen bzw. Maßnahmepakete und der anschließenden Herausnahme der Flächen aus den rechtlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten, sobald die Schutzwirksamkeit der Maßnahmen gegeben ist. Werden diese Bereiche aus den rechtswirksamen Überschwemmungsgebieten entlassen, zählen sie wegen des Restrisikos auf Grund des Versagens von Schutzanlagen bzw. für ein den Bemessungsfall übersteigendes Hochwasserereignis als überschwemmungsgefährdete Gebiete nach § 75 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Sächsischen Wassergesetzes (SächsWG) weiterhin zu den Risikogebieten im Sinne des § 73 Abs. 1 WHG. Das erfolgte bereits mit der Fertigstellung des Hochwasserschutzes (HQ<sub>100</sub>) im Innenstadtgebiet zwischen Hasenberg und Walterstraße sowie im Bereich Pieschen/Mickten/Trachau/Kaditz. Hier dürfen nach § 75 Abs. 6 SächsWG neue Baugebiete in Bauleitplänen oder sonstigen Satzungen nach BauGB nur zur Abrundung bestehender Baugebiete ausgewiesen werden; Häfen und Werften sind davon ausgenommen.

In dem durch ein Extremhochwasser (über HQ<sub>100</sub>) überschwemmungsgefährdeten Gebiet nach § 75 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 SächsWG an der Weißenitz (Plauen/Löbtau/Altstadt/Friedrichstadt) sind nach Maßgabe des § 75 Abs. 5 SächsWG dem Risiko angepasste planerische und

---

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

bautechnische Maßnahmen zu ergreifen, um Schäden durch eindringendes Wasser soweit wie möglich zu verhindern.

Für Siedlungsgebiete, für die gemäß der vorliegenden Hochwasserschutzkonzepte mittel- bis langfristig keine Verbesserung bestehender Schutzgrade absehbar ist, wurden Möglichkeiten und Restriktionen des Gebietsschutzes durch die Landeshauptstadt Dresden gemäß Stadtratsbeschluss vom 13. Juni 2008 ungeachtet der wasserrechtlichen Zuständigkeit untersucht. Im Ergebnis dieser Untersuchungen muss konstatiert werden, dass baulich-technische Gebietsschutzmaßnahmen mit dem Schutzziel HQ<sub>100</sub>, aber auch niedrigeren Schutzzieilen für die meisten dieser durch Hochwasser, insbesondere der Elbe und der Gewässer zweiter Ordnung, gefährdeten Bereiche nicht realisiert werden können. In solchen Siedlungsgebieten kann der Hochwasserschutz auch künftig nur durch Eigenvorsorge betroffener Grundstückseigentümer erfolgen. Dies ist vorrangig durch Bauvorsorge bzw. Objektschutz, insbesondere durch Anpassung der Bauweise und der technischen Ausstattung der Gebäude an deren Lage in Überschwemmungsgebieten, zu verwirklichen. Die zunehmende Gefahr von Hochwassereignissen wird im Umweltbericht im Rahmen des „Klimachecks“ (Climate proofing) besonders betrachtet (vgl. Umweltbericht Kapitel 1.4.1 und 2.2.3).

### 9.7.2.5 Boden und Altlasten (vgl. Umweltbericht Kapitel 1.3.4)

Der natürliche, gewachsene Boden stellt wie das Wasser eine unverzichtbare Lebensgrundlage dar. Bodenschutz bedeutet insbesondere die natürlichen Funktionen wiederherzustellen und auch im Hinblick auf die Auswirkungen des Klimawandels nachhaltig zu sichern sowie Erosionsgefährdungen entgegenzuwirken.

Fruchtbare Böden sind in Dresden besonders im Westen und Süden der Stadt an den Ausläufern des Lösshügellandes und im Osten im Hochland von Schönfeld-Weißig zu finden. Sie stellen vor allem ein wertvolles Potenzial für eine stadtnahe landwirtschaftliche Nutzung dar und haben eine große Bedeutung als Filter- und Puffermedium sowie als Wasserspeicher. Sie sind daher vor Versiegelung und Erosion zu schützen. Andere Böden, wie z. B. die Auen- und Terrassenböden der Elbe und die sandig-kiesigen Böden des Westlausitzer Hügel- und Berglandes im Norden haben besondere Bedeutung im Wasserhaushalt (z. B. Abflussregulation, Grundwasserneubildung) und sind deshalb ebenfalls vor übermäßiger Inanspruchnahme zu bewahren.

Die Abbaubegehren für oberflächennahe Rohstoffe (vor allem Kiessand, Quarzsand und Ziegellehm) schlagen sich unter Umweltgesichtspunkten vor allem in den Bereichen Grundwasserschutz, Devastation hochwertiger Böden und Veränderung des Landschaftsbildes nieder.

Altlasten können Gefährdungen für vorhandene oder geplante Nutzungen bergen. Darum muss die Verträglichkeit vorhandener Altlasten mit den Nutzungsdarstellungen des Flächennutzungsplanes geprüft und das Ergebnis bei den Darstellungen berücksichtigt werden. Bei unerheblichen Belastungen ist die grundsätzliche Verträglichkeit mit der vorgesehenen Nutzung anzunehmen; eine Kennzeichnung ist nicht erforderlich. Bei erheblicher Bodenbelastung ist für bestimmte Flächenkategorien eine Kennzeichnung der Darstellung vorzunehmen. Sofern eine Unverträglichkeit von vorliegender Bodenbelastung und geplanter Nutzung anzunehmen ist, muss im Flächennutzungsplan eine andere Darstellung gewählt werden, die mit der Altlast vereinbar ist.

Die Prüfung der Verträglichkeit wurde mit folgender Methodik durchgeführt:

---

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

Als Grundlage dienten die im stadtinternen Informationssystem Cardo aktuell verfügbaren Flächendaten der im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) erfassten Altlastenverdachtsflächen und Altlasten (Stand: 4. September 2018). Überlagerungen mit Bauflächen-, Gemeinbedarfs- und Grünflächendarstellungen wurden als potenzielle Nutzungskonflikte aufgefasst und einer Einzelflächenprüfung unterzogen. Im Rahmen der Einzelflächenprüfung wurde untersucht, ob ein hinreichend begründeter Verdacht für eine erhebliche Bodenbelastung vorliegt und somit ein möglicher Nutzungskonflikt beachtet werden muss. Ein hinreichend begründeter Verdacht einer erheblichen Bodenbelastung liegt dann vor, wenn Ergebnisse technischer Untersuchungen die Überschreitung von nutzungsrelevanten Prüfwerten belegen oder dies auf Grund sonstiger dokumentierter Feststellungen zu erwarten ist.

Für die Darstellungen geplanter Bauflächen, Gemeinbedarfsausstattungen oder Grünflächen mit hinreichend begründetem Verdacht einer erheblichen Bodenbelastung wurde zunächst geprüft, ob die möglichen Nutzungskonflikte grundsätzlich lösbar sind. Dies trifft in allen Fällen zu. Die Plandarstellungen sind demnach mit der vorhandenen Bodenbelastung vereinbar, der mögliche Nutzungskonflikt ist auf der Stufe der nachfolgenden, verbindlichen Bauleitplanung abschließend zu lösen. Darauf wird im Hauptplan mit der symbolhaften Kennzeichnung „erhebliche Bodenbelastung (§ 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB)“ hingewiesen. Einzelheiten zur künftigen Konfliktlösung bei den jeweiligen Planungsflächen sind im Kapitel 9.7.3.4 ausgeführt.

Mögliche Nutzungskonflikte sind nur dann von der Kennzeichnung ausgenommen, wenn diese zum Zeitpunkt der Planaufstellung bereits abschließend planerisch gelöst sind. Dies betrifft die Fälle im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes, bei denen zum Zeitpunkt der Planaufstellung die Konfliktbewältigung bereits durch konkrete Festsetzungen erfolgt ist.

Bei gärtnerisch genutzten Flächen auf Altablagerungen ist eine erhebliche Bodenbelastung grundsätzlich anzunehmen. Bei der Prüfung wurde ein Analogieschluss zu nachweislich erheblich belasteten Altablagerungen mit vergleichbarer Historie hergestellt. Auf eine Kennzeichnung im Hauptplan wurde nur dann verzichtet, wenn eine atypische Historie der Altablagerung vorliegt und zudem eine nutzungsbezogene technische Untersuchung ein unbedenkliches Ergebnis erbracht hat.

## 9.7.3 Planinhalte

### 9.7.3.1 Stadtklima

Um die lufthygienische und thermische Entlastungsfunktion der Kaltluftentstehungsgebiete und Kaltluftabflussbahnen für das Stadtgebiet weiterhin zu gewährleisten, sind die Kaltluftentstehungs- und -transportierenden Gebiete sowie ihre Abflussbahnen unbedingt zu erhalten und Barrieren zu vermeiden oder ggf. rückzubauen. Das wurde bei der Darstellung neuer Bauflächen besonders beachtet. Bei der Darstellung von Grünvernetzungen im Verlauf von Bachläufen spielte auch die Verbesserung des Lokalklimas eine wesentliche Rolle. Ebenso ist daher der Anteil von Grün- und Freiflächen sowie der Vegetationsbestand in der Stadt zu erhalten und zu vermehren. Besonders in sehr stark wärmebelasteten Gebieten wird durch die Darstellung neuer Grünflächen oder Grünvernetzungen der Überwärmung entgegengewirkt und die Immissionssituation verbessert.

### 9.7.3.2 Luft- und Lärmelastungen

Zur Verbesserung der Luftqualität kommt sowohl der Reduzierung der Schadstoffemissionen als auch der Sicherung der Durchlüftung des Stadtgebietes eine große Bedeutung zu. Dazu ist es wichtig, die durch die relativ lockere Bebauung des Stadtzentrums im Vergleich mit ande-

---

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

ren Großstädten günstigen Belüftungsbedingungen durch eine auch hierauf gerichtete Optimierung städtebaulicher Dichte zu erhalten. Bei Randbebauungen an Hauptverkehrsstraßen sind die Belange der Lufthygiene zu berücksichtigen. Insbesondere muss eine ausreichende Durchlüftung des Straßenraumes gewährleistet werden, um einen Anstieg der Schadstoffbelastungen über lufthygienisch kritische Werte zu vermeiden. Weiterführende Planungen sind auf ihre verkehrserzeugende bzw. –vermindernde Wirkung zu prüfen; ökologischen Verkehrslösungen ist Vorrang einzuräumen.

Um die mit der Eigenart von Wohngebieten verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen, ist die Einhaltung oder Unterschreitung eines Pegels von 55 dB(A) wünschenswert (schalltechnischer Orientierungswert nach DIN 18 005). Einige Planungsflächen liegen an Straßenabschnitten mit einer vorhandenen Überschreitung dieser Werte. Bei höheren Pegeln werden, sofern keine Lärmsanierung möglich ist, für künftige Wohn- und andere schutzwürdige Nutzungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Festsetzungen zum Schallschutz bezüglich der Anordnung und Orientierung der Gebäude erforderlich, die nicht im Widerspruch zu den Belangen Klima und Luft, insbesondere der Durchlüftung, stehen sollen.

### 9.7.3.3 Wasser und Hochwasserschutz

Aufgrund des Darstellungsmaßstabes können Gewässerentwicklungen im Flächennutzungsplan häufig nicht separat dargestellt werden und sind nur bei einer Länge von über 500 m im Beiplan Grün- und Freiraumstruktur als Gewässerabschnitt mit Maßnahmen zur Aufwertung bzw. Offenlegung aufgenommen worden.

Die rechtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiete der Elbe, des Lockwitzbachs und der Gewässer zweiter Ordnung wurden in den Hauptplan nachrichtlich übernommen. Dem Hochwasserschutz als Bereich der Daseinsvorsorge wurde besondere Sorgfalt gewidmet. So werden im Bereich von Überschwemmungsgebieten keine neuen Bauflächen, Kleingärten und ähnliche mit baulichen Anlagen verbundenen Nutzungen dargestellt, im Hochwasserabflussbereich sind darüber hinaus auch keine Waldflächen und andere schadensverursachenden Nutzungen, die Abflusshindernisse darstellen könnten, geplant.

Aufgrund von steilen Hanglagen oder empfindlichen Böden auf hängigen Flächen sind zahlreiche Bereiche der Stadt bei starken Regenfällen oder Tauwetter von hohen Oberflächenwasserabflüssen betroffen. Auf solchen Flächen oder an deren Fuß werden keine Bauflächen geplant, um neue Gefährdungen zu vermeiden.

Die überschwemmungsgefährdeten Gebiete sind ebenfalls im Hauptplan nachrichtlich übernommen worden, sie sind durch eine unterschiedliche Signatur von den Überschwemmungsgebieten zu unterscheiden.

### 9.7.3.4 Boden und Altlasten

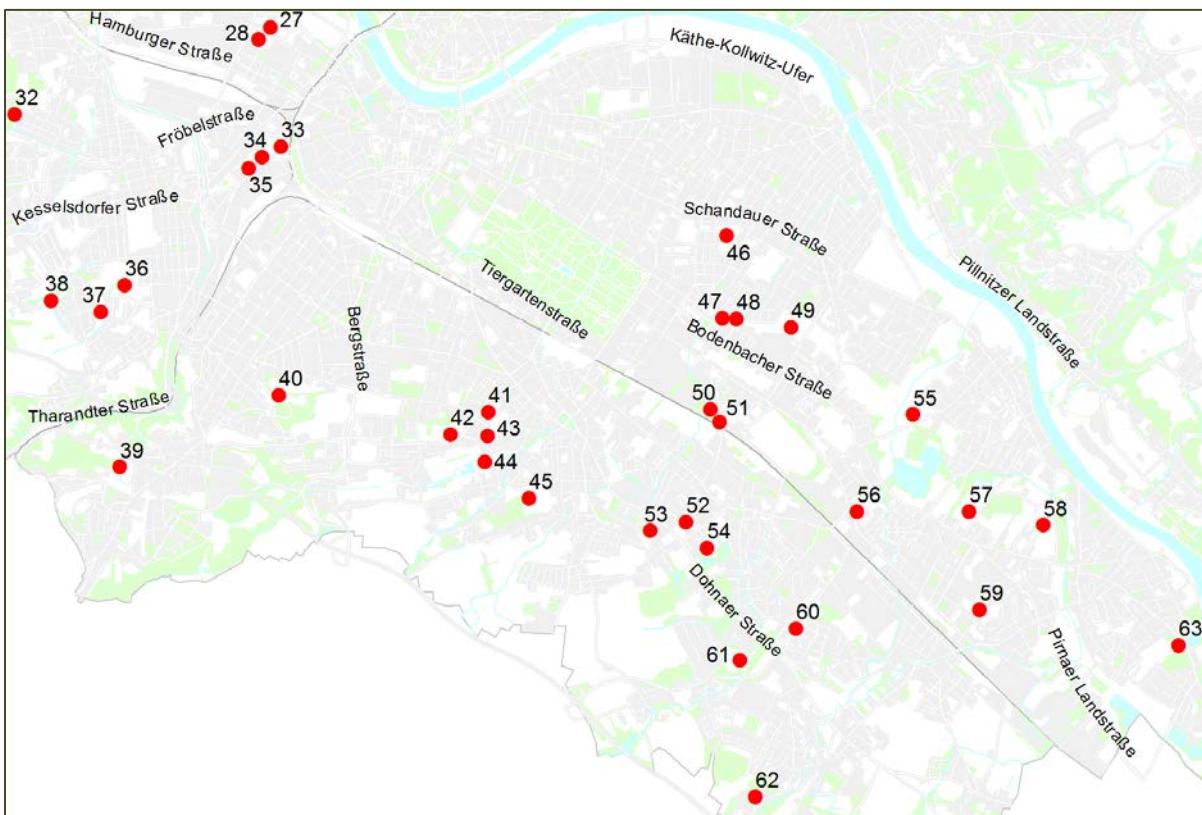
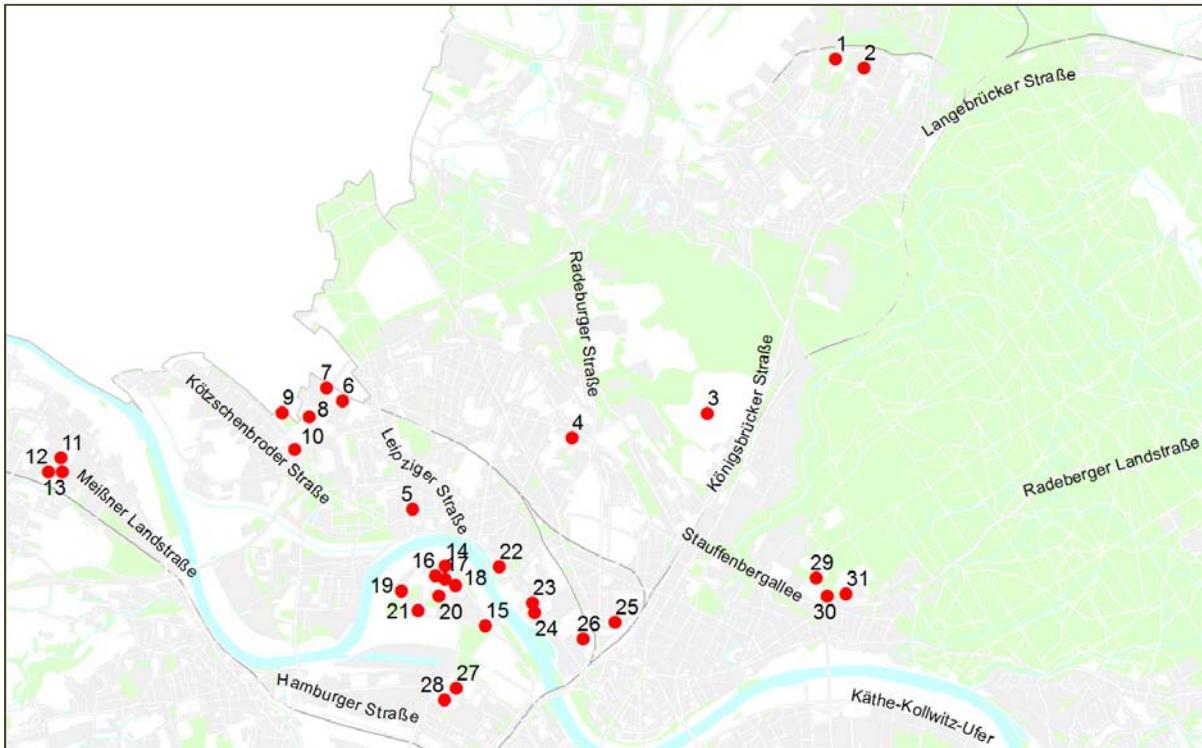
Um den Bodenverbrauch möglichst gering zu halten, wurden die prognostizierten Flächenbedarfe so weit wie möglich auf Brachflächen- und Baulückenpotenziale (vgl. Beipläne Wohnen und Arbeiten) gelenkt und nur bei Notwendigkeit auf Außenbereichsflächen zugegriffen. Durch geplante Bauflächen und Rohstoffabbau werden Böden ihrer natürlichen Funktion entzogen.

Bauflächen, Gemeinbedarfs- oder Grünflächen mit hinreichend begründetem Verdacht einer erheblichen Bodenbelastung werden gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB mit einem entsprechen-

Begründung

Stand: 31. Januar 2020

den Symbol im Hauptplan gekennzeichnet, um frühzeitig auf die Notwendigkeit einer weiteren Altlastenbehandlung hinzuweisen. Die Lage der gekennzeichneten Flächen ist in zwei Übersichtskarten (Dresden-Nord und Dresden-Süd) dargestellt:



## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

Im Rahmen der folgenden Planungsstufen sind grundsätzlich vertiefende Untersuchungen zum Gefährdungspotenzial und ggf. zu den konkreten Sanierungsmöglichkeiten erforderlich. Dabei handelt es sich überwiegend um Untersuchungen zum baubegleitenden Bodenmanagement. Zielstellungen sollen hierbei die Beseitigung von Bodenkontaminationen und/oder die dauerhafte Herstellung eines für die geplante Nutzung geeigneten Oberbodenhorizontes sein. Vereinzelt ist das Erfordernis einer bautechnischen Sicherung von Neubauten zu prüfen.

Flächen, deren Bodenbelastung einen derzeit unlösabaren Konflikt für die bauliche Nutzung oder Grünflächennutzung darstellt, sind nicht bekannt.

Bezüglich der möglichen Konfliktlösung können die folgenden Fallgruppen gebildet werden:

- Fallgruppe 1: Beseitigung von Bodenbelastungen
- Fallgruppe 2: dauerhafte Herstellung/Wiederherstellung eines für die geplante Nutzung geeigneten Oberbodenhorizontes
- Fallgruppe 3: Prüfung des Erfordernisses der bautechnischen Sicherung von Neubauten

Die Fallgruppen können auch kombiniert an einem Standort auftreten.

Aus der folgenden Auflistung sind die gekennzeichneten Flächen mit den konkret berührten Altlastenverdachtsflächen, den Altlastentypen und den Fallgruppen bezüglich der Konfliktlösung ersichtlich.

- Nr.: Nummer in der Übersichtskarte
- SALKA-Nr.: Erfassungsnummer(n) in der Datenbank des Sächsischen Altlastenkatasters
- Altlastentyp(en): Altablagerung (AA), Altstandort (AS) mit Anzahl auf der Fläche
- Fallgruppe(n): Fallgruppe(n) zur Konfliktlösung
- FNP-Darstellung: Darstellung im Flächennutzungsplan

## A - Bauflächen und Gemeinbedarfsflächen

Nr.	SALKA Nr.	Altlastentyp(en)	Fallgruppe(n)	FNP-Darstellung
1	62104286	1 AA	2	Gemischte Baufläche
2	62104021	1 AA	1, 3	Gewerbliche Baufläche mit geringem Störungsgrad
4	62228027	1 AS	1, 2, 3	Gemischte Baufläche
5	62208289, 62235029	2 AS	1, 3	Wohnbaufläche mit hoher Wohndichte
11	62104062, 62104204, 62201031	2 AA und 1 AS	1, 2	Gemischte Baufläche
14	62104091, 62221021	1 AA und 1 AS	1, 2	Sonderbaufläche Messe, Ausstellung, Kongress, Veranstaltungen
16	62104091, 62221021	1 AA und 1 AS	2	Gemeinbedarfsfläche Sport
17	62104091, 62221021	1 AA und 1 AS	1, 2	Sonderbaufläche Messe, Ausstellung, Kongress
18	62104091, 62221021	1 AA und 1 AS	1, 2	Sonderbaufläche Messe, Ausstellung, Kongress, Veranstaltungen

**Begründung**

Stand: 31. Januar 2020

Nr.	SALKA Nr.	Altlastentyp(en)	Fall-gruppe(n)	FNP-Darstellung
20	62104091, 62235008, 62235009, 62221021	1 AA und 3 AS	1, 2	Sonderbaufläche Messe, Ausstellung, Kongress, Veranstaltungen
21	62104091, 62221021, 62219397, 62219348, 62219193	1 AA und 4 AS	1, 2	Sonderbaufläche Messe, Ausstellung, Kongress, Veranstaltungen
24	62208080	1 AS	1, 2	Gemischte Baufläche
25	62202021, 62201393, 62228103	3 AS	1	Gemischte Baufläche
26	62228065	1 AS	1, 2, 3	Gemischte Baufläche
27	62202028, 62219327	2 AS	1, 3	Gemischte Baufläche
28	62202028, 62219327	2 AS	1, 3	Gemischte Baufläche
29	62104072	1 AA	2	Gemischte Baufläche
30	62400001, 62104072	2 AS	1, 2	Gemeinbedarfsfläche öffentliche Verwaltung
33	62223170, 62223042	2 AS	1, 2	Gemischte Baufläche
34	62223170, 62223042	2 AS	1, 2	Gemeinbedarfsfläche Schule
35	62223170, 62223042	2 AS	1, 2	Gewerbliche Baufläche mit geringem Störungsgrad
50	62202010	1 AS	2	Gewerbliche Baufläche mit geringem Störungsgrad
56	62205014	1 AS	1, 2	Wohnbaufläche mit hoher Wohndichte
59	62211002	1 AS	2	Gewerbliche Baufläche mit geringem Störungsgrad
62	62230012	1 AS	1, 2, 3	Gemischte Baufläche

**B - Sonstige Flächen**

Nr.	SALKA Nr.	Altlastentyp(en)	Fall-gruppe(n)	FNP-Darstellung
3	62104136, 62104046	2 AA	2	Grünfläche Dauerkleingarten
6	62104081	1 AA	2	Grünfläche Dauerkleingarten
7	62104161, 62104081, 62228072	2 AA und 1 AS	1, 2	Grünfläche Dauerkleingarten
8	62104159, 62104082, 62104084	3 AA	2	Grünfläche Dauerkleingarten
9	62104159	1 AA	2	Grünfläche Dauerkleingarten
10	62104159, 62104082, 62104084	3 AA	2	Grünfläche Dauerkleingarten

**Begründung**

Stand: 31. Januar 2020

Nr.	SALKA Nr.	Altlastentyp(en)	Fall-gruppe(n)	FNP-Darstellung
12	62104299	1 AA	2	Grünfläche Parkanlage
13	62104062, 62104204	2 AA	2	Grünfläche Dauerkleingarten
15	62104091	1 AA	2	Grünfläche Elbaue
19	62104091, 62219193, 62219348, 62235009, 62235008, 62208270, 62200139, 62219397	1 AA und 7 AS	1	Grünfläche Parkanlage
22	62104089	1 AA	2	Grünfläche Dauerkleingarten
23	62104326, 62202025	1 AA und 1 AS	1, 2	Grünfläche Dauerkleingarten
31	62104072	1 AA	2	Grünfläche Dauerkleingarten
32	62104098	1 AA	2	Grünfläche Dauerkleingarten
36	62104102	1 AA	2	Grünfläche Dauerkleingarten
37	62104328	1 AA	2	Grünfläche Dauerkleingarten
38	62104101	1 AA	2	Grünfläche Dauerkleingarten
39	62102006	1 AA	2	Grünfläche Dauerkleingarten
40	62104115	1 AA	2	Grünfläche Dauerkleingarten
41	62101003	1 AA	2	Grünfläche Dauerkleingarten
42	62104001	1 AA	2	Grünfläche Dauerkleingarten
43	62104116	1 AS	2	Grünfläche Dauerkleingarten
44	62104140	1 AA	2	Grünfläche Dauerkleingarten
45	62104009	1 AA	2	Grünfläche Dauerkleingarten
46	62104173, 62104184, 62104185	3 AA	2	Grünfläche Dauerkleingarten
47	62104126	1 AA	2	Grünfläche Dauerkleingarten
48	62104126	1 AA	2	Grünfläche Sonstiger Garten
49	62104179	1 AA	2	Grünfläche Dauerkleingarten
51	62202010	1 AS	2	Grünfläche Parkanlage
52	62104120	1 AA	2	Grünfläche Dauerkleingarten
53	62104119	1 AA	2	Grünfläche Sonstiger Garten
54	62104121	1 AA	2	Grünfläche Sonstiger Garten
55	62104128	1 AA	2	Grünfläche Dauerkleingarten
57	62104305	1 AA	2	Grünfläche Dauerkleingarten
58	62104004	1 AA	2	Grünfläche Dauerkleingarten
60	62104055, 62104124	2 AA	2	Grünfläche Dauerkleingarten
61	62104122	1 AA	2	Grünfläche Dauerkleingarten
63	62104278	1 AA	2	Grünfläche Sonstiger Garten

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

Die Vereinbarkeit der gärtnerischen Nutzung auf Altablagerungen ist vorerst durch konkrete Nutzungsbeschränkungen im Sinne von § 2 Absatz 8 des Bundesbodenschutzgesetzes, die den Nutzern auferlegt wurden, sichergestellt.

Auf Altdeponien, von denen unabhängig von der Art der Darstellung im Flächennutzungsplan ein besonderes Gefährdungspotenzial ausgehen kann und die langfristige Nachsorgemaßnahmen nach sich ziehen können, sieht der Flächennutzungsplan keine bauliche Nutzung vor. Die Flächen werden gemäß der vorhandenen überwiegenden Nutzungsprägung oder dem Zielzustand aus der Sanierungsplanung (soweit vorhanden) dargestellt.

Dabei gelten folgende Grundsätze: Abgeschlossene Deponien, auf denen keine Aufforstung geplant ist, werden als Grünfläche ohne Zweckbestimmung dargestellt. Ist Wald vorhanden oder dauerhaft geplant, wird Waldfläche dargestellt. Einige Deponien sind bereits saniert und als extensives Grünland oder als öffentliche Parkanlage gestaltet, auf manchen Flächen befinden sich Ver- und Entsorgungsbetriebe, oder sie wurden mit Sportanlagen überbaut. In den genannten Fällen erfolgt die Nutzungsdarstellung gemäß Darstellungssystematik. Mehrere Standorte von Altdeponien werden von den zuständigen Behörden noch überwacht.

Es sind folgende Objekte bekannt:

Bezeichnung	Nr. in Datenbank SALKA
Kiesgrube Kaditz	62104019
Kippe Wurgwitzer Str. - Standort II	62101024
Verfüllung Restloch Alte Ziegelei/Betriebsdeponie Leuteritz	62101067
Deponie Maiwald; Altdeponie Rossendorf	62101096
Mülldeponie am Heizwerk	62101102
Bauschuttablagerung Achtbeeteweg	62104002
Kieswerk Wilhelm-Weitling-Str.	62104006
Restloch Lohnitz	62104057
Sandgrubenrestloch Proschhübelstraße	62104022
Teilverfüllung Lehm-Kiesgrube, Cossebaude	62104296
Alte Ziegelei	62104316
Deponie Langebrücker Straße	62101007
Deponie Magdeburger Straße	62101020
Deponie Radeburger Straße	62101002
Deponie Hammerweg	62101001
Großer Schlammteich Coschütz (Halde A)	62101021
Kleiner Schlammteich Coschütz (Halde B)	62101022
Trümmerschuttdeponie Dobritz	62101004
Bauschuttdenponie an der Ziegelei, Reitzendorf	62101106

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

Bezeichnung	Nr. in Datenbank SALKA
Deponie Podemus	62101111
Altablagerung Gompitz-Pennrich	62102009
Bauschuttdeponie Malschendorf	62104313
Halde Collmberg	62102001
Müllkippe Oberwartha	62101065
Deponie Weixdorf An den Hufen	62101075
Deponie Borsberg (Kiesgrubenrestloch)	62104310
Deponie Mobschatz	62101113

## 9.8 Grün- und Freiraumstruktur

### 9.8.1 Planungsgrundlagen

Unter Grün- und Freiraumstruktur sind im Folgenden die Darstellungskategorien Grün- und Freiflächen, Grünvernetzung, Wasserflächen, Wald, Flächen für die Landwirtschaft sowie Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zusammengefasst. Für diese Darstellungen wurden Grundlagen aus verschiedenen Quellen verwendet.

Der Regionalplan trifft Festlegungen zu verschiedenen Freiraumfunktionen, die im Flächennutzungsplan auszuformen sind.

Im INSEK (Zukunft Dresden 2025+) sind unter den Zukunftsthemen „Lebenswerte Stadt mit allen Bürgerinnen und Bürgern“ sowie „Ressourcenschonende Stadt“ Zielaussagen formuliert, die für die Freiraumdarstellungen bedeutsam sind.

Der Landschaftsplan (LP) ist der gesamtstädtische Fachplan für die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege und wirkt somit auf alle freiraumplanerischen Inhalte. Ausführliche Darlegungen zu Funktion, Bestandteilen, Zielen und Inhalten des Landschaftsplans sind im Kapitel 8 zu finden.

Umweltrelevante Planungen von externen Fachplanungsträgern (z. B. die Waldmehrungsplanung des Freistaates Sachsen) haben über die Integration des Landschaftsplans Eingang in den Flächennutzungsplan gefunden.

Städtische Fachkonzepte und Planungen, die in die Darstellungen einflossen, sind das Kleingartenentwicklungskonzept (in der Fassung der Fortschreibung von 2005), Stadtteilentwicklungskonzepte, städtebauliche Rahmenkonzepte sowie der Plan Hochwasservorsorge Dresden (Beschluss des Stadtrates vom 12. August 2010).

Für Darstellungen des Beiplanes wurden zusätzlich herangezogen:

- Straßenbaumkonzept (2009)
- Bericht "Grünvolumenbestimmung der Stadt Dresden auf der Basis von Laserscandaten" (IÖR 2009).

---

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

### 9.8.2 Planungsziele

Die Verbesserung der Lebensbedingungen in der Stadt durch eine Stärkung und Qualifizierung des Grünsystems ist eine der Hauptaufgaben nachhaltiger Stadtstrukturentwicklung. Grün- und Freiflächen, Landwirtschafts- und Wald- und Wasserflächen leisten in Abhängigkeit von ihrer Lage, Größe und den vorhandenen oder geplanten Umgebungsnutzungen dazu vielfältige Beiträge.

Mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes werden im Wesentlichen folgende Zielstellungen verfolgt:

#### 9.8.2.1 multifunktionale vernetzte Freiräume

Dieses Ziel wird gleichzeitig als übergeordnete planerische Leitvorstellung verstanden. Besonders in dicht bebauten Gebieten ohne größere Flächenreserven wie z. B. Brachen lässt sich nur auf diese Weise ein wirksames Freiraumsystem entwickeln. Potenziale bestehen neben flächenhaften Strukturen vor allem in linearen Elementen wie Alleen oder wegegleitenden Grünstrukturen.

Große Wald- und Landwirtschaftsflächen besitzen neben ihrer Primärfunktion weitere Nutzungsaspekte, beispielsweise als übergeordnete Erholungs-, stadtclimatische Ausgleichs- oder Wasserrückhalteräume.

#### 9.8.2.2 vielfältiges Wohnumfeld/Stadt der kurzen Wege

Erreichbare Grünflächen in Wohnungsnähe steigern die Attraktivität von Wohngebieten und bieten mannigfache Leistungen für Biotopvernetzung, Erholung und Bewegung, Lokalklima und die Verbesserung des Stadtbildes.

#### 9.8.2.3 klimatisch anpassungsfähige Stadtstrukturen/hochwasserresiliente Stadt

Die kompakte und zugleich grüne Stadt ist das stadtstrukturelle Leitbild, mit der die Herausforderungen des Klimawandels zu bewältigen sind. Für die Ebene der Flächennutzungsplanung bedeutet dies, klimawirksame Bereiche (Kaltluftbahnen, innerstädtische Grünflächen) zu erhalten und zu stärken und Hochwasserrisiken durch die Freihaltung gefährdeter Gebiete sowie naturnahe Gewässerentwicklung zu mindern.

#### 9.8.2.4 Schutz, Sicherung sowie sparsame, effiziente und nachhaltige Nutzung der natürlichen Ressourcen

Die ökologisch wertvollen und historisch bedeutsamen Kulturlandschaftsräume sollen bewahrt und weiterentwickelt werden. Dazu gehört die vorrangige Nutzung innerer Baupotenziale (Brachen und Baulücken) vor der Inanspruchnahme neuer Flächen sowie die Aufwertung von Freiräumen durch die gezielte Lenkung von Ausgleichsmaßnahmen.

Die übergeordneten Ziele der Waldmehrung sind unter Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Nutzung hochwertiger Böden umzusetzen, bei oberflächennahen Rohstofflagerstätten soll auf eine raumschonende Gewinnung und standortgerechte Rekulтивierung hingewirkt werden.

In der gesamtstädtischen Perspektive befinden sich planerische Handlungsfelder im Verlauf von Fließgewässern und Kaltluftbahnen, an innerstädtischen Grünverbindungen und den Verknüpfungspunkten mit der freien Landschaft.

---

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

Räumliche Schwerpunktbereiche des Freiraums sind gemäß INSEK die Elbe mit Elbwiesen und -altarmen, der Altstädter Promenadenring, die innerstädtische Grünvernetzung Gorbitz/Cotta, der Südpark in Räcknitz sowie Grünentwicklungsräume in Dresden-Nord.

### 9.8.3 Planinhalte

Die vielfältigen Nutzungsaspekte von Grün- und Freiräumen können mit dem Flächennutzungsplan durch die Beschränkung der Darstellungen auf die Hauptnutzung teilweise nur in allgemeiner Form zum Ausdruck gebracht werden. Im Beiplan werden daher zusätzliche Elemente des Grünsystems dargestellt, die die Darstellungen des Hauptplans vertiefen und ergänzen.

Dresden wird naturräumlich geprägt von seiner Lage in der Elbtalweitung mit den Elbwiesen und -altarmen, einem für eine Großstadt bemerkenswert hohen Waldanteil, weiten Offenlandschaften in den Randlagen der Stadt, einem System aus radialen Grünzügen zur Elbe, von historischen Parkanlagen, durchgrünen Baugebieten und eindrucksvollen Alleen. Diese Aspekte werden im Beiplan Grün- und Freiraumstruktur besonders herausgearbeitet. Geplante Nutzungen sind hier an der Flächenumrandung erkennbar. Flächen, auf denen eine Entsiegelung und anschließende Freiraumnutzung geplant ist, sind gesondert gekennzeichnet. Geplante Fließgewässermaßnahmen sind farblich hervorgehoben.

#### 9.8.3.1 Elbauen

Die Elbwiesen und -altarme ziehen sich durch das ganze Stadtgebiet, sie sind das grüne Rückgrat Dresdens und wirken als Luftleitbahn in die Innenstadt. Der größte Teil der Elbauen ist nicht nur Landschaftsschutzgebiet und liegt im Hochwasserabflussbereich, sondern steht als FFH- und Vogelschutzgebiet auch noch unter besonderem Schutz nach EU-Recht. Bauliche Entwicklungen sind daher ausgeschlossen. Die naturschutzfachlichen Restriktionen müssen mit den Aspekten der Naherholung und des Hochwasserschutzes in Einklang gebracht werden.

#### 9.8.3.2 Friedhöfe

Auf den Dresdner Friedhöfen (darunter vier kommunale, die meisten konfessionell) ist der allgemeine Trend zu kleineren Grabstätten und einer daraus folgenden geringeren Flächenauslastung zu beobachten. Aufgrund ihrer Bedeutung als geschichtliche Zeugnisse und wegen ihres alten Baumbestandes erfüllen Friedhöfe jedoch auch wichtige Funktionen im innerstädtischen Grünsystem. Daher sollen sie auch nach einer möglichen Teilstilllegung als Grünflächen erhalten und mit anderen Grünstrukturen vernetzt werden.

#### 9.8.3.3 Parkanlagen

Dresden verfügt über eine große Tradition der Gartenkultur, die sich in herausragenden Parkanlagen wie dem Pillnitzer Park, dem Großen Garten oder der Bürgerwiese, aber auch in zahlreichen kleinen wohnungsnahen Parks ausdrückt. Viele von ihnen sind Objekte des Denkmal- oder Naturschutzrechts. Im Zuge von Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen sollen neue, auch extensive Formen der Gestaltung und multifunktionalen Nutzung von Parks gefunden werden. Neue Parkflächen werden vor allem im Bereich stadtteilverbindender Grünzüge oder neuer Baugebiete dargestellt. Differenzierte Strukturen sollen zur Aufwertung von Bereichen mit akutem Gründefizit beitragen. Schwerpunkte sind das Ostragehege, der Bereich Reick/Gruna um den Wissenschaftsstandort Dresden-Ost und Flächen entlang der Bahnstrecken.

---

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

### 9.8.3.4 Grünvernetzung und Alleen

Im Flächennutzungsplan werden Elemente der Grünvernetzung zwischen Grünflächen bzw. aus dem Siedlungsraum in die freie Landschaft dargestellt, die teilweise unter Einbeziehung von Brachflächen weiter qualifiziert werden sollen. Exemplarisch sind hier der Weißeritzgrünzug, die Grünverbindungen entlang der Bahnstrecken in Pieschen und im Südostraum der Stadt sowie der Kaitzbach bis zum Großen Garten zu nennen.

Alleen bilden vor allem in der Innenstadt, aber auch an den Radialen stadtbildprägende Strukturen und verknüpfen Stadtteile miteinander. Im Beiplan Grün- und Freiraumstruktur sind zur Verdeutlichung baumgeprägter Straßenräume die wichtigsten Verbindungen dargestellt. Darin enthalten sind auch die geplanten Entwicklungen gemäß dem Straßenbaumkonzept. Standortgerechte, angepasste Baumpflanzungen im überwärmtten Innenstadtbereich haben zudem eine wichtige Funktion im Grünverbundssystem.

Ein reicher Baumbestand prägt viele Bau- und Grünflächen in der Stadt. Der hohe Großgrünanteil ist ein wesentlicher Faktor für das Image zahlreicher Stadtteile. Im Beiplan ist, auf der Basis der blockbezogenen Grünvolumenbestimmung, der Durchgrünungsgrad der Bau- und Grünflächen in zwei Stufen dargestellt. Diese beiden Stufen repräsentieren charakteristische Ausprägungen von großgrüneprägten bzw. parkartigen Bereichen. Bei der Entwicklung neuer Nutzungen soll an die Grünausstattung der Qualitätsmaßstab der umgebenden durchgrünten Strukturen angelegt werden.

### 9.8.3.5 Dauerkleingärten

Dauerkleingärten sind Kleingartenanlagen nach dem Bundeskleingartengesetz, die im Kleingartenentwicklungskonzept enthalten sind. Die Mindestgröße für eine separate Flächendarstellung liegt bei 1 ha. Ein vorhandener Bestandsschutz kleinerer Flächen wird dadurch nicht berührt. Im Flächennutzungsplan sind 842 ha Dauerkleingärten dargestellt.

Eine Umnutzung von Kleingärten sieht der Flächennutzungsplan an der Winterbergstraße (Gewerbefläche, Fraunhofer-Institutszentrum), der Reicker Straße (gemischte Baufläche und Sonderbaufläche Wissenschaft) sowie im Ostragehege (Parkanlage entsprechend Rahmenplan Nr. 736) vor.

Das Kleingartenentwicklungskonzept 2005 enthält die Aussage, dass der Bedarf an Kleingärten in der Größenordnung des bestehenden Angebotes gedeckt werden kann.

Mit neuen Standorten soll im Rahmen der gesetzlichen Verpflichtung des Bundeskleingartengesetzes die Landeshauptstadt Dresden notwendiges Ersatzland bei einer Verlagerung von Dauerkleingärten zur Verfügung stellen können. Diese Dauerkleingartenflächen befinden sich an folgenden Standorten:

- Reick, Reicker Straße (Wissenschaftsstandort Dresden-Ost)
- Kaditz, Peschelstraße
- Naußlitz, Wiesbadener Straße
- Omsewitz, Gompitzer Straße
- Mockritz, Rippiener Straße
- Niedersedlitz, Heinrich-Mann-Straße.

Insgesamt enthält der Flächennutzungsplan 22 ha potenzieller Kleingartenersatzflächen.

Zahlreiche Kleingartenanlagen im Abflussbereich der Elbe sollen nach einem Stadtratsbeschluss aus dem Jahre 2015 weitestgehend in unbebautes kleingärtnerisch genutztes Land

---

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

gewandelt werden, um das Hochwasserschadensrisiko auf den Flächen und für die Unterlieger zu minimieren.

### 9.8.3.6 Sonstige Gärten

In Randbereichen der Siedlung und in Streulagen, die hauptsächlich durch den Grünflächenanteil mit Gartennutzungen, Streuobstwiesen, kleinteiliger Nutzungsmischung und nur vereinzelter Bebauung geprägt sind, sind sonstige Gärten dargestellt. Die Grünflächendarstellung zeigt grundsätzlich, dass eine bauliche Entwicklung oder Verfestigung planerisch nicht beabsichtigt ist. Damit soll der Zersiedelung der Landschaft entgegengewirkt und der Schwerpunkt auf die Erhaltung des vorhandenen Freiflächenanteils gelegt werden.

### 9.8.3.7 Wald

Grundsätzlich sind die Dresdner Waldflächen neben ihrer wirtschaftlichen Bedeutung vor allem wegen ihrer Wertigkeit für Erholung, Kaltluftentstehung, Wasserrückhaltung und als Lebensraum in ihrem Bestand zu schützen und zu entwickeln. Gemäß Landesentwicklungsplan (Ziel 4.2.2.1) ist der Waldanteil in der Planungsregion auf 28,5 Prozent zu erhöhen. Die im Regionalplan dazu ausgewiesenen Vorranggebiete für Waldmehrung sind im Flächennutzungsplan zu übernehmen. Weitere Aufforstungsflächen sind dem Landschaftsplan entnommen. Im Stadtgebiet Dresden sind die Schwerpunkte der Waldmehrung besonders im Langebrück-Weixdorfer Hügelland, im Schönfelder Hochland, an den linkselbischen Tälern und den Hochflächen im Westen zu finden. Dabei werden vor allem im Randbereich von Hängen und Gründen auf ertragsarmen Standorten Arrondierungen dargestellt: der Prießnitzoberlauf in Weißig soll durch eine Ergänzung des Waldgürtels aufgewertet werden, in Schönborn sind mehrere Waldergänzungen dargestellt. Weitere Beispiele liegen in der Folgenutzung des Sandtagebaus Kannenhenkel in der Dresdner Heide oder in lärmabschottenden Waldgürteln entlang von Autobahnen.

Eine Umnutzung bestehender Waldflächen ist an mehreren Standorten planerisch vorgesehen. Dies betrifft die Erweiterung gewerblicher bzw. Sondernutzungen am Forschungszentrum in Rossendorf, am Standort Jägerpark die Entwicklung eines großen Baugebietes, nördlich der Reicker Straße der Wissenschaftsstandort Ost, eine gemischte Baufläche an der Stauffenbergallee sowie eine Wohnbaufläche südlich der Boltenhagener Straße. Soweit noch keine Waldumwandlungserklärung vorliegt, sind diese Teilbereiche vorerst von der Darstellung ausgenommen.

Die dargestellten Waldmehrungsflächen dienen auch zum Ausgleich dieser Eingriffe. Insgesamt sind etwa 322 ha neue Waldflächen geplant.

### 9.8.3.8 Wasserflächen und Fließgewässer

Wasserflächen und Fließgewässer in Dresden sind häufig durch menschliches Wirken entstanden oder geprägt, vor allem durch Gewässerregulierung und Rohstoffgewinnung im Tagebau.

Maßnahmen zur Verbesserung des Zustandes der Fließgewässer sind wichtige Ziele bei der Anpassung an den Klimawandel und zur Verbesserung der Lebensqualität. Sie haben einen großen Einfluss auf das Nutzungsgefüge und die ökologische Qualität von Städtebereichen, sind jedoch wegen ihrer räumlichen Kleinteiligkeit im Flächennutzungsplan häufig nicht dargestellt. Im Beiplan sind wesentliche Gewässerabschnitte (ab 500 m Länge) dargestellt, auf

---

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

denen der Landschaftsplan Maßnahmen zur Aufwertung oder Offenlegung von Fließgewässern vorsieht.

### 9.8.3.9 Rohstoffgewinnung

Im Stadtgebiet sind zahlreiche Lagerstätten mineralischer Rohstoffe (Kiessand, Quarzsand, Lehm) zu finden. Der Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge macht durch die Ausweisung von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten oberflächennaher Rohstoffe Vorgaben über die Sicherung und Nutzung von Lagerstätten. Vorranggebiete sind der Dresdner Heller und der Kannenhenkel (Sand), Weixdorf, Söbrigen (Kiessand), Luga und Lockwitz (Ziegellehm). Mit der nachrichtlichen Übernahme der Vorranggebiete aus dem Regionalplan beschränkt sich der Flächennutzungsplan bei der Berücksichtigung bergrechtlicher Belange auf den Lagerstättenschutz. Bei der Inanspruchnahme von Flächen für die Rohstoffgewinnung soll auf eine raumschonende Gewinnungsabfolge geachtet werden, um die Zumutbarkeit für die betroffenen Teilläume vor dem Hintergrund weiterer (insbesondere Kies-) Lagerstätten im oberen Elbtal zu gewährleisten.

Darstellungen für die Gewinnung von Bodenschätzten werden nicht vorgenommen, weil keine diesbezügliche planerische Konzeption seitens der Landeshauptstadt Dresden vorliegt und die Genehmigungslage keine einheitliche Darstellungsgrundlage bildet.

Im Stadtgebiet wird an folgenden Standorten Rohstoffgewinnung betrieben:

- Kiesgrube Weixdorf
- Sandtagebau Dresden-Augustusweg
- Sandgrube Kannenhenkelweg
- Lehmtagebau Dresden-Luga
- Kiesgrube Dresden-Eschdorf

Der Flächennutzungsplan zeigt die geplante Nutzung zum Ende des Planungshorizonts. Für die Kiessandlagerstätte Söbrigen läuft derzeit ein Planfeststellungsverfahren zur Gewinnung und Aufbereitung des Rohstoffs, hier ist die Bestandsnutzung (Fläche für die Landwirtschaft) dargestellt.

In den Genehmigungsverfahren zur Rekultivierung der Abbauflächen werden verbindliche Festlegungen zur Wiedernutzbarmachung getroffen, dabei sind weitere öffentliche Belange einzubeziehen.

### 9.8.3.10 Landwirtschaft

Der Regionalplan enthält zur Sicherung bedeutsamer Flächen für die landwirtschaftliche Produktion vor allem im Westen und Süden der Stadt Vorranggebiete Landwirtschaft. Darüber hinaus sind große Flächen im Westen und im Schönfelder Hochland als Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft ausgewiesen. Da die Landwirtschaft neben der traditionellen Nahrungsmittelproduktion vermehrt für die Erzeugung nachwachsender Rohstoffe und die Kulturlandschaftspflege wichtig ist, wird auch aus diesem Grund mit der Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft nachhaltige Vorsorge für die Lebensgrundlage künftiger Generationen getroffen.

Landwirtschaftsflächen sind jedoch immer noch am meisten von geplanten Nutzungsänderungen betroffen. Neben der Inanspruchnahme für Bauflächen nehmen dabei Waldmehrungen sowie Entwicklungsmaßnahmen zum Eingriffsausgleich den größten Anteil ein. Durch Entsiegelungen werden allerdings in Prohlis auch Flächen für die landwirtschaftliche Nutzung

---

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

wiedergewonnen. Die Notwendigkeit der Inanspruchnahme von Landwirtschaftsflächen wird standortkonkret im Kapitel 10 begründet.

Der Gartenbau ist eine traditionelle, für das Dresdner Elbtal typische Nutzung. Das milde Klima begründet eine alte Gartenbautradition. Aus wirtschaftlichen Gründen wird Gartenbau heute häufig unter Glas betrieben. Die bestehenden Gartenbaustandorte sollen vor baulicher Umnutzung gesichert werden, Planungsflächen werden nicht dargestellt.

### 9.8.3.11 Weinbau

Der Weinbau in Dresden hat eine jahrhundertealte Tradition. Der regionalplanerischen Zielvorgabe, die kulturhistorisch bedeutsamen traditionellen Steillagen zu bewahren und neue Flächen in die vorhandenen Strukturen einzupassen, wird durch die Darstellung von 38,5 ha Weinbauflächen entsprochen. Dabei handelt es sich fast ausnahmslos um Bestandsdarstellungen; Erweiterungsplanungen bestehen außer auf der ehemaligen Weinbergsgärtnerei in Pillnitz nicht.

### 9.8.3.12 Eingriffsausgleich

Das Baugesetzbuch verpflichtet die Bauleitplanung zur Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich sind durch geeignete Darstellungen im Plan aufzunehmen.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden die durch den Flächennutzungsplan verursachten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft bewertet und geeignete Flächen für Maßnahmen zur Kompensation ermittelt. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung ist im Umweltbericht (Kapitel 2.3) detailliert beschrieben.

Der Flächennutzungsplan berücksichtigt die Eingriffsregelung mit der überlagernden Darstellung von „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“. Der Umfang der Darstellungen ermöglicht einen vollständigen Eingriffsausgleich. Fragen der Flächenverfügbarkeit sind auf den nachfolgenden Planungsebenen zu klären. Eine konkrete Zuordnung von Ausgleichs- zu einzelnen Eingriffsflächen wird nicht vorgenommen, um eine hinreichende Flexibilität bei der weiteren Planung zu gewährleisten.

### 9.8.3.13 Landschaftsschutzgebiete

Landschaftsschutzgebiete (LSG) sind nach Bundesnaturschutzgesetz rechtsverbindlich festgesetzte Gebiete, in denen Natur und Landschaft besonders geschützt sind. In Dresden sind derzeit zehn Landschaftsschutzgebiete ausgewiesen:

- LSG „Seifersdorfer Tal“ (Beschluss vom 7. März 1960)
- LSG „Elbhänge Dresden-Pirna und Schönfelder Hochland“ (Beschluss vom 4. April 1974)
- LSG „Dresdner Elbwiesen und –altarme“ (Verordnung vom 29. August 1996)
- LSG „Bühlauer Wiesen“ (Verordnung vom 20. November 1997)
- LSG „Wilschdorf-Rähnitzer Sandhügelland“ (Verordnung vom 4. Dezember 1997)
- LSG „Moritzburger Kleinkuppenlandschaft“ (Verordnung vom 29. Oktober 1998)
- LSG „Elbtal zwischen Dresden und Meißen mit linkselbischen Tälern und Spaargebirge“ (Verordnung vom 5. November 2007)
- LSG „Dresdner Heide“ (Verordnung vom 6. Dezember 2007)
- LSG „Zschonergrund“ (Verordnung vom 25. April 2013)
- LSG „Lockwitztal und Gebergrund“ (Verordnung vom 10. Juli 2018)

---

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

Der Flächennutzungsplan darf keine Darstellungen enthalten, die im Widerspruch zu den erlassenen Rechtsvorschriften stehen. Darum können keine Bauflächen im Landschaftsschutzgebiet dargestellt werden, auch keine geplanten.

Das LSG „Elbhänge Dresden-Pirna und Schönhfelder Hochland“ stellt diesbezüglich einen Sonderfall dar. Seinerzeit wurden großräumige Landschaftsschutzgebiete auch über ganze Ortslagen hinweg ausgewiesen. Eine Überleitungsbestimmung im Sächsischen Naturschutzgesetz bewirkte, dass nur noch Flächen im bauplanungsrechtlichen Außenbereich und außerhalb von Bebauungsplangebieten Bestandteil des Schutzgebietes sind. Eine kartografische Nachführung in den amtlichen Schutzgebietskarten ist jedoch nicht erfolgt. Der Flächennutzungsplan stellt daher innerhalb der nachrichtlich übernommenen Schutzgebietsgrenzen die vorhandene zusammenhängende Bebauung als Baufläche dar.

In den Rechtsverordnungen sind jeweils konkrete Vorschriften enthalten: die Errichtung baulicher Anlagen ist verboten oder mit einem Genehmigungsvorbehalt versehen, zu Nutzungsänderungen im Freiraum bestehen in einigen LSG zahlreiche Verbote. Solche Bestimmungen sind auch bei den Darstellungen des Flächennutzungsplanes beachtet worden, beispielsweise bei der Einordnung geplanter Waldflächen. Auch auf nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsstufen sind sie relevant.

Mehrere geplante Landschaftsschutzgebiete wurden von der Naturschutzbehörde mitgeteilt. Es handelt sich um in Aussicht genommene Festsetzungen, die noch keine Anpassungspflicht erzeugen. Die Schutzgebietsplanungen sind jedoch im weiteren Planungsprozess zu beachten:

- LSG „Elbhänge Dresden-Pirna und Schönhfelder Hochland“ (Neuabgrenzung)
- LSG „Weißiger Berge“
- LSG „Langebrücker Granithügelland“
- LSG „Omsewitzer Grund“.

Die geplanten LSG sind im Flächennutzungsplan mittels Symbolen ohne Flächenbestimmung vermerkt, da die Abgrenzungen noch nicht hinreichend konkretisiert sind.

## 9.9 Kulturgüter

### 9.9.1 Identitätsprägende Raumstrukturen

#### 9.9.1.1 Planungsgrundlagen

Die Darstellungen dienen dem besseren Verständnis der Planungsziele im Hinblick auf die unverwechselbaren Werte Dresdens. Fachübergreifende Elemente fließen in die Überlegungen ein und sollen den stabilen Kern der Wahrnehmung Dresdens umreißen.

Dresden ist nicht schlechthin eine "Europäische Stadt", sie hebt sich durch markante landschaftliche und städtebauliche Strukturen deutlich ab.

#### 9.9.1.2 Planungsziele

Die Ziele der Stadtentwicklung für Dresden sind maßgeblich darauf gerichtet, die unverwechselbaren Elemente, das identitätsbestimmende Wesen der Stadt nachhaltig zu stabilisieren und zu entwickeln. Dieses prägt die internationale Bekanntheit Dresdens, bestimmt durch Leistungen der Wirtschaft und Wissenschaft ebenso wie durch seine einmalige Kunst und (Bau-)Kultur und den Charakter als "Landschaftsstadt".

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

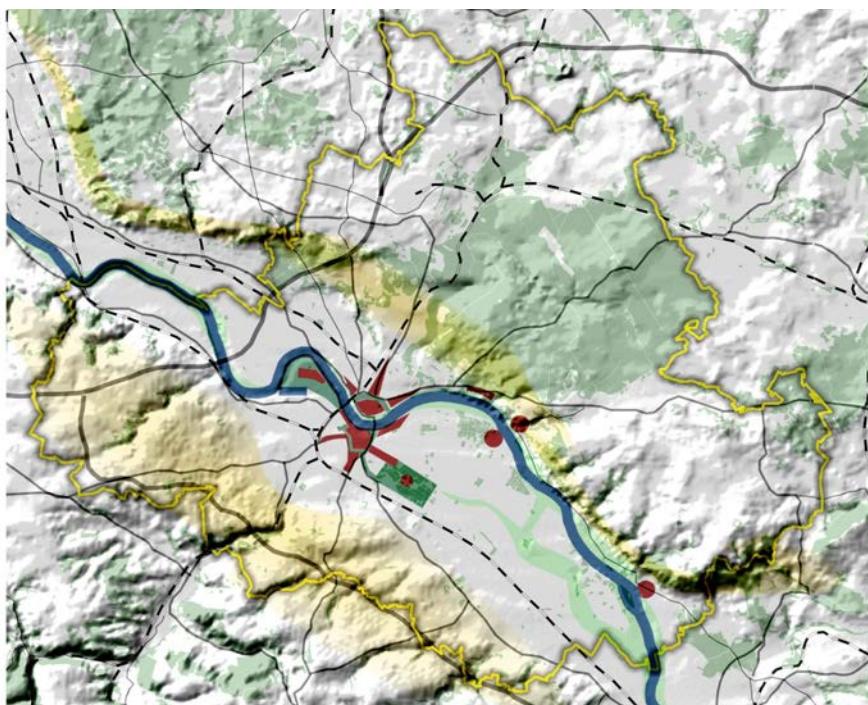
Die wirtschaftlichen Potenziale mit jährlich mehr als 8 Mio. Touristinnen und Touristen und 35 Mio. Tagesbesuchern aus der Region sind ein wesentliches Element im internationalen wie europäischen Städtewettbewerb. Gleichermassen ist die Attraktivität Dresdens entscheidend für die Standortwahl von Investoren und Wohnungs- und Arbeitssuchenden.

Die Leitlinie Innenentwicklung vor Außenentwicklung trägt zur Umsetzung des Ziels bei, die städtebaulichen Strukturen zu bereinigen und gezielt zu entwickeln. Mit Verdichtungen ist maßvoll umzugehen angesichts der sich verschärfenden Umweltproblematik.

### 9.9.1.3 Planinhalte

Die Identitätsprägenden Raumstrukturen sind die landschaftlich-geomorphologischen und städtebaulichen Elemente mit hohem internationalem Bekanntheitsgrad (wie in der folgenden Grafik symbolisch dargestellt):

- Lage am Fluss mit der Begrenzung durch weitläufige Südhöhen und steile Hänge im Norden mit hervorragenden Sichten auf Dresden ("Elbflorenz")
- Altstadt und Neustadt mit historischen Leitbauten sowie funktional am intensivsten vernetzten Uferbereichen
- Grünsystem mit seiner markanten Ring- und Radialstruktur
- Großer Garten mit dem Pendant Großes Ostragehege
- Flusslauf mit weitem Ufersaum in weitgehend natürlicher unverbauter Gestalt sowie dem Elbaltarm
- Elbschlösser
- Loschwitz/Blaues Wunder
- Pillnitz mit Schloss und Park sowie Weinbergen.



Die im Beiplan Identitätsprägende Raumstrukturen hervorgehobenen Bereiche weisen eine hohe Identitätsrate auf für Besucherinnen und Besucher ebenso wie für die Bewohnerinnen und Bewohner Dresdens:

---

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

- der historische Stadtkern mit der Elbe zugewandter Bebauung innerhalb des ehemaligen Befestigungsringes und beidseitig der Elbe gelegen, mit den Elbufern und den Brücken, die eine hohe Erlebbarkeit der beiden Seiten ermöglichen
- die Ansichten des Alt- und Neustädter Elbufers mit der historischen Silhouette der Türme von Schloss, Hofkirche, Kreuzkirche und der Kuppel der Frauenkirche (Canalettoblick)
- der grüne Ring um das Stadtzentrum und die Verbindung über die Bürgerwiese und die verlängerte Herkulesallee zum Großen Garten sowie der Große Garten selbst mit erheblicher stadtgliedernder und -gestaltender Funktion und historischer Bedeutung
- der Heller und die Junge Heide auf einer nördlich der Neustadt gelegenen Höhenstufe, die gemeinsam mit der Dresdner Heide als „grüne Krone“ wirken
- der Elbhäng mit den Elbschlössern und seiner weit in das Elbtal reichenden stadtbildprägenden Wirkung
- die Heide mit dem durch die Elbschlösser bekrönten Steilabfall zur Elbe, mit seiner weit in das Elbtal reichenden Wirkung
- die großen Villengebiete (z. B. Blasewitz, Striesen, Waldschlößchengebiet, Gruna, Weißer Hirsch, Oberloschwitz, Klotzsche)
- in verdichteter Form die Würfelhausbebauung als Mietshausbebauung z. B. in Löbtau und Cotta
- die ca. 70 Dorfkerne, die an vielen Standorten noch als geschlossene Anlagen erhalten wurden und teils Bestandteil wichtiger Ortsteilzentren sind, mit sich aus dem Umfeld im Kontrast heraushebender Bebauung oder einer wichtigen Rolle in der Vermittlung zur offenen Landschaft
- die geschlossenen Wohnviertel der Gründerzeit mit hohen architektonischen und städtebaulichen Qualitäten (Äußere Neustadt, Hechtviertel, Pieschen, Plauen, Am Mühlbrunnen)
- die gestalterisch geschlossenen Wohnsiedlungen aus dem 20. Jahrhundert mit großen Freiraum- und Wohnwertqualitäten wie Hellerau, Trachau, Siedlungsbau an der Münchner und der Hansastrasse, Kleinsiedlungsbau am Besselplatz und der Bolivarstraße usw.
- die erste deutsche Gartenstadt Hellerau als kulturhistorisch und städtebaulich hochwertiger Stadtraum
- die sanfteren Hänge im Süden, durch Offenland und Feldgehölze geprägt, durch kleine Gründe (Kerbtäler) gegliedert
- die historisch gewachsenen Strukturen des Weinbaus und der Schluchten- und Hangwälder im Westen
- der Plauensche Grund mit äußerst vielfältiger Gestalt (Relief, natürliche Felsen, Steinbrüche, Hangwald, mäandernder Weißenitzfluss)
- die meist naturbelassenen Uferbereiche der Elbe mit unterschiedlicher anthropogener Überformung und stadtbildprägender Typik
- die Pillnitzer Kulturlandschaft mit überregionaler Bedeutung
- das Offenland um Großluga mit seiner bedeutsamen Gliederungswirkung für die Siedlungsräume von Dresden und Heidenau.

Die im Beiplan gelb hervorgehobenen Bereiche stellen im Kontrast dazu den Bedarf an Stadtumbaumaßnahmen dar, u. a. Gewerbebrachen und ungeordnete Siedlungsstrukturen. Die langfristige Neuordnung dieser Gebiete erfolgt mit dem Ziel der Ausprägung einer differenzierten städtebaulichen Struktur und der Optimierung funktionaler Vernetzungen. Darüber hinaus besteht die Chance zur Steigerung des Charakters als Landschaftsstadt. Ein Zu-

---

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

gewinn an positiven umweltrelevanten Effekten durch Rückbau-, Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen ist zu erwarten.

### **9.9.2 Denkmalschutz**

#### 9.9.2.1 Rechtliche Grundlagen und Erfordernisse der Darstellungen

Im Gegensatz zu den planerischen Inhalten der oben behandelten Planungsthemen handelt es sich beim Thema Denkmalschutz um nachrichtliche Übernahmen ohne eigene stadtplanerische Intentionen. Gleichwohl sind die Kulturgüter im Sinne des Schutzes und der Pflege aller kulturellen Werte unserer Umwelt integraler Bestandteil der Stadtentwicklung und damit Bestandteil gesamtstädtischer Planung. Die stadtbildprägenden Denkmale und die einmalige Symbiose aus Landschaft und Bebauung sind als weiche Standortfaktoren die kulturhistorisch-städtebauliche Basis für Ausstrahlung und Image der Stadt.

Rechtlich gesehen basiert die nachrichtliche Übernahme der nach Landesrecht denkmalgeschützten Mehrheiten von baulichen Anlagen auf der Forderung des § 5 Abs. 4 BauGB. Außerdem ist die Bedeutung der Kulturdenkmale in der Bauleitplanung in § 1 Abs. 5 BauGB zur Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung u. a. durch baukulturelle Erhaltung und Entwicklung der baulichen Gestalt und des Orts- und Landschaftsbildes und in § 1 Abs. 6 Nr. 3 und 5 BauGB durch Berücksichtigung der kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung und der Belange der Kulturgüter ausdrücklich aufgeführt.

Der Hauptplan beschränkt sich zur Wahrung seiner Lesbarkeit auf die Wiedergabe der Denkmalschutzgebiete. Die denkmalrechtlichen Belange sind in dem Beiplan Denkmalschutz zusammengefasst enthalten. Für detailliertere Aussagen sind nicht der Flächennutzungsplan, sondern die Fachpläne einschließlich der gesetzlichen Regelungen nach Denkmalschutzgesetz maßgebend.

#### 9.9.2.2 Darstellungsziele

Der Beiplan soll durch die Gesamtheit der Darstellung der Einzeldenkmale und der flächenhaften Denkmale (Sachgesamtheiten, Denkmalschutzgebiete) zeigen, dass in Dresden flächendeckend kulturhistorisch bedeutende Bereiche vorhanden sind, die die Stadtgestalt prägen, dadurch zum Image Dresdens als Kulturstadt wesentlich beitragen und wirtschaftlich gesehen bedeutende weiche Standortfaktoren und ausschlaggebend für hohen Wohnwert sind.

Konzentrationen von Kulturgütern zeigen sich vor allem im Bereich der Dorfkerne, des Zentrums, der Villenviertel, der Gründerzeitviertel und Wohnanlagen des sozialen Wohnungsbaus bis 1940 und verdeutlichen damit die gewachsene baugeschichtlich und baukünstlerisch bedeutende Stadtstruktur, die zugleich bevorzugten Wohnlagen und touristischen Zielpunkten entspricht.

Mit diesen Darstellungen werden die zusätzlichen Rahmenbedingungen deutlich, die Einfluss auf die Ausformung der städtebaulichen Entwicklungsziele für durch Denkmale geprägte Bereiche haben. Einer erhöhten Attraktivität für die Ansiedlung hochwertiger Funktionen stehen Restriktionen bezüglich unangemessener, störender Nutzungen gegenüber. Das Ziel der Erhaltung der gewachsenen Grundstrukturen, der historischen Bausubstanz, der Kulturlandschaft und die Veranschaulichung der lokalen geschichtlichen Dimensionen für die zukünftige Stadtentwicklung finden verallgemeinert ihren Ausdruck.

---

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

### 9.9.2.3 Inhalt und Form der Darstellungen

Um einen umfassenden Überblick über zu beachtende, besonders stadtbildprägende Bereiche zu erhalten, wurden folgende Darstellungskategorien gewählt:

#### 9.9.2.3.1 Denkmalschutzgebiete

Dresden besitzt derzeit folgende acht Denkmalschutzgebiete:

- Elbhänge
- Weißer Hirsch/Oberloschwitz
- Blasewitz/Striesen-Nordost
- Radeberger Vorstadt/Preußisches Viertel
- Laubegast
- Plauen
- Löbtau
- Briesnitz.

Die Schutzgebiete mit ihrer hohen Zahl an Einzeldenkmalen dienen z. B. dem Erhalt der Straßen- und Platzbilder, der Ortsgrundrisse, der ensembleprägenden Bebauungsstrukturen, der Höhen und Abstandsflächen der Gebäude, der prägenden Gartenanlagen und der Blickbeziehungen. Deutlich wird im Beiplan, dass weitere Bereiche für einen Ensembleschutz geeignet wären.

#### 9.9.2.3.2 Sachgesamtheiten

Eine Sachgesamtheit setzt sich aus mehreren Objekten zusammen, die aufgrund eines oder mehrerer übergreifender oder assoziativer Momente (Konzeption, Planung, Funktionszusammenhang, Gestaltungsprinzip) zu einer Gesamtheit oder Einheit werden. Dabei reicht der Schutzgegenstand von Villengrundstücken über Schloss- und Parkanlagen (z. B. Großer Garten, Pillnitz) und Friedhöfe (z. B. Heidefriedhof) bis hin zu technischen Anlagen (z. B. Stauanlage Cossebaude) und Siedlungen (z. B. Gartenstadt Hellerau). Die Sachgesamtheiten sind ohne inhaltliche Zuordnung zu Kategorien flächig im Beiplan dargestellt. In Dresden sind 281 Sachgesamtheiten unter Schutz gestellt.

#### 9.9.2.3.3 Einzeldenkmale

Die ca. 13 000 Einzeldenkmale in Dresden, die wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen, städtebaulichen oder landschaftsgestalterischen Bedeutung unter Schutz stehen, bilden durch die Häufung von Einzeldenkmalen geprägte Bereiche. Diese werden hervorgehoben und von den restlichen Siedlungsgebieten mit nur geringem Besatz oder ganz ohne Einzeldenkmale deutlich unterschieden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass für den Beiplan nicht das einzelne Denkmal der offenen Denkmalliste Gegenstand der Darstellung ist, sondern seine Bedeutung für die planerischen Aussagen im Beiplan und im Hauptplan nur in seiner Wirkung als Bestandteil prägnanter örtlicher Häufungen liegt.

## 9.9.3 Archäologische Fundstellen

### 9.9.3.1 Rechtliche Grundlagen und Erfordernis der Darstellungen

Das Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen umfasst alle Kulturdenkmale, das heißt auch archäologische Sachzeugen (§ 2 Sächsisches Denkmalschutzgesetz). Gerade weil die Mehrzahl dieser Denkmale oberflächlich nicht erkennbar ist, die archäologischen Fundstellen aber die Wurzeln der Siedlungs- und Stadtentwicklung - hier bezogen auf das Obere Elbtal und speziell auf Dresden - aufzeigen, besteht ergänzend zur

---

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

Darstellung der Denkmale das Erfordernis einer Darstellung der archäologischen Sachzeugen als Bestandteil gesamtstädtischer Planung.

### 9.9.3.2 Darstellungsziele

Die Darstellung sämtlicher nach heutigem Erkenntnisstand nachgewiesener Kulturgüter zeigt, dass in Dresden flächendeckend kulturhistorisch bedeutende Bereiche ober- und unterirdisch vorhanden sind. Diese wirken als Rahmenbedingungen bei der Ausformung der städtebaulichen Entwicklungsziele für durch ober- und unterirdische Denkmale geprägte Bereiche.

### 9.9.3.3 Inhalt und Form der Darstellungen

In der über Jahrtausende vielschichtig und nachhaltig geprägten archäologischen Kulturlandschaft des Dresdner Elbtals ist bis auf tiefgründig gestörte Zonen überall mit dem Vorhandensein archäologischer Substanz zu rechnen. Nur ca. 20 bis 25 Prozent des tatsächlich noch im Boden ruhenden Denkmalbestandes ist bis dato erfasst. Allerdings zeigen bereits die lokalisierten steinzeitlichen bis neuzeitlichen Fundstellen, die einen Zeitraum von ca. 7 000 Jahren umfassen, die intensive kulturelle Landschaftsumgestaltung, die schließlich zur heutigen Siedlungsstruktur geführt hat.

Im Dresdner Stadtgebiet sind flächendeckend vorgeschichtliche, steinzeitliche (ab 5500 v. Chr.), metallzeitliche (ab 2200 v. Chr.), mittelalterliche (ab 450 n. Chr.), neuzeitliche (ab 16. Jahrhundert), zeitlich unbekannte und sonstige Fundstellen vorhanden, die aufgrund unterschiedlicher und zum Teil geschätzter Größe im Beiplan unabhängig von der zum Teil beträchtlichen Flächenhaftigkeit symbolisch in Punktform dargestellt sind. Dahinter verbergen sich z. B. Siedlungs- und Wirtschaftsplätze, Produktionsstätten, Gräber, sakrale Plätze, Wallanlagen und mittelalterliche Ortskerne. Leitbild der modernen archäologischen Denkmalpflege ist ein schonender Umgang mit archäologischer Substanz sowie ein nachhaltiger Schutz archäologischer Quellen als einmalige Zeugnisse menschlicher Geschichte, was auch in der Stadtplanung zu beachten ist.

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

### 10. Begründung der Darstellung konkreter Teilläume

#### 10.1 Stadtbezirk Altstadt



##### 10.1.1 Innenstadt (Altstadt und Innere Neustadt)

Der gesamte Bereich innerhalb des 26er-Rings (ehemaliger innerer Environweg), das heißt zwischen Marienbrücke, Bahnbogen Königertz-/Ammon-/Wiener Straße, Lennéstraße, Albertbrücke, Glacisstraße und Antonstraße, wird hier als Planungsgebiet der Innenstadt betrachtet. Es umfasst zentrale Teile der Ortsämter Altstadt und Neustadt.

###### 10.1.1.1 Lage und Struktur des Bereiches

###### 10.1.1.1.1 Altstadt

Unter dem Altstädtischen Bereich der Dresdner Innenstadt wird der südlich der Elbe liegende Teil der Flächen innerhalb des 26er-Ringes im Abschnitt zwischen Albertbrücke und Marienbrücke verstanden. Er umfasst den historischen Altstadtkern innerhalb der ehemaligen Stadtbefestigungsanlagen, die Wilsdruffer Vorstadt, die Seevorstädte West und Ost sowie die Pirnaische Vorstadt.

Das gesamte Gebiet war Bestandteil der flächenhaften Zerstörung Dresdens zum Ende des Zweiten Weltkrieges. Es wurde im Zuge der Umsetzung des 1. Dresdner Aufbauplanes weitgehend flächenhaft beräumt und damit seine historische Struktur nur in Teilen erhalten. Durch den denkmalgerechten Wiederaufbau des überwiegenden Teils der hervorragenden Einzeldenkmale der höfischen und kirchlichen Architektur des Altstadtkerns wurde nicht nur ein bedeutender Teil des historischen Raumgefüges im elbnahen Bereich, sondern auch die berühmte Stadtsilhouette wiederhergestellt. Auf den übrigen Teilen des Altstadtkerns erfolgte in Etappen eine Bebauung mit jeweils zeitgemäßer Architektur, nur angelehnt an den historischen Stadtgrundriss.

Der kulturhistorische Bereich zwischen Elbe und Wilsdruffer Straße dient vorwiegend kulturellen, musealen und touristischen Nutzungen. Durch den Wiederaufbau der Frauenkirche und des Neumarkts sind kleine Einzelhandelsnutzungen, Gastronomie, Dienstleistungen, kirchliche und Wohnnutzungen hinzugekommen. In der Pirnaischen Vorstadt, den Seevorstädten Ost und West sowie Teilen der Wilsdruffer Vorstadt entstand nahezu reine Wohnbebauung in Zeilenbauweise, die sich nur grob an das historische Stadtgefüge hielt. Die Bauaktivität im Sinne einer Citybildung konzentrierte sich bisher weitgehend auf die Achse zwischen Hauptbahnhof und Augustusbrücke, vor allem den Wiener Platz, die Prager Straße und den Alt- und Neumarkt, wobei nunmehr eine Entwicklung in westlicher Richtung insbeson-

---

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

dere im Bereich des Postplatzes und östlich im Bereich des ehemaligen Robotrongeländes erfolgt. Nach wie vor sind im Gebiet der Innenstadt noch Brachflächen und Mindernutzungen zu finden.

### 10.1.1.1.2 Innere Neustadt/Regierungsviertel

Der Siedlungsursprung der Inneren Neustadt, die zum Stadtbezirk Neustadt gehört, liegt im ehemals eigenständigen Altendresden, das 1549 nach Dresden eingemeindet wurde und nach einem Stadtbrand im Kern als barocke Königsstadt wiederaufgebaut wurde.

Die heutige Struktur der Inneren Neustadt wird in ihrem Kern geprägt durch den strahlenförmigen Stadtgrundriss mit dem einzigen erhaltenen Ensemble des bürgerlichen Barocks in der Dresdner Innenstadt, das durch moderne Nachkriegsbauten stadtstrukturell vom Neustädter Markt, seinem wichtigsten Verbindungspunkt zum Altstädtter Teil der Innenstadt, getrennt ist. Das vorwiegend östlich der Hauptverkehrstrasse Albertstraße gelegene Regierungsviertel mit seiner massiven Bebauung und die offene klassizistisch-romantische Gartenstadtanlage als Bebauung des Grünenringes im Verlauf der ehemaligen mittelalterlichen Stadtmauer mit der Krönung durch die Rundplatanlage Albertplatz schließen sich an. Das landschaftlich geprägte Königsufer bildet ein ebenbürtiges Pendant zum baulichen Ensemble der Altstädtter Seite und eröffnet hervorragende Blickbeziehungen zu deren Silhouette.

Brachliegende und minder genutzte Flächen befinden sich vor allem in den Randbereichen des Innenstadtkerns östlich der Albertstraße, nordwestlich der Königstraße/Kleine Marienbrücke und am Brückenkopf der Augustusbrücke.

### 10.1.1.2 Übergeordnete und Fachplanungen

#### 10.1.1.2.1 Regionalplan

Dem Stellenwert der Dresdner Innenstadt wird aus raumordnerischer Sicht als Kern des Oberzentrums und Gebiet mit sehr hohem landschaftsästhetischem Wert im sichtexponierten Elbtalbereich mit verschiedenen Ausweisungen Rechnung getragen.

Aus gesamtstädtischer Sicht stehen in diesem Sinne neben der Bewahrung der Harmonie der besonderen stadtgestalterischen, kulturhistorischen und landschaftlichen Werte der Dresdner Innenstadt eine beschleunigte funktionelle und bauliche Verdichtung durch die starke Ausweitung ihrer Cityfunktionen aus ihren Entwicklungskernen heraus im Mittelpunkt.

In ihrem inneren Kern sollen die Strukturen höchster stadtbildprägender Bedeutung gesichert bzw. wiederhergestellt werden. Wichtig sind auch die Erhaltung der Elbaue als erhöhungs- und stadtbildprägender Bereich, die Entwicklung von Grünachsen und die Erhaltung großflächiger Grünräume. Das Zentrum Dresdens liegt zum Teil im Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz. Durch den Bau der Hochwasserschutzanlagen auf der Altstädtter Seite ist das Dresdner Stadtzentrum vor Überschwemmungen bei einem hundertjährlichen Hochwasser ( $HQ_{100}$ ) geschützt. Auf der Neustädter Seite ist aufgrund der Elbwiesen, die der Bebauung vorgelagert sind, keine Schutzanlage im Sinne eines Gebietsschutzes erforderlich. Dennoch ist auf den nachfolgenden Planungsebenen, z. B. in der verbindlichen Bauleitplanung, Vorsorge zu treffen, falls die Schutzanlagen versagen oder ein Extremhochwasser eintreten sollte. Ziel ist der Schutz von Menschen und Objekten vor Gefährdungen.

#### 10.1.1.2.2 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK)

Am 13./14. Dezember 2018 beschloss der Stadtrat die Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes „Zukunft Dresden 2025+“ (INSEK). Es besteht ein hoher An-

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

spruch, die Innenstadt als funktionale und identitätsprägende Mitte wiederherzustellen. Der Altstädter Kern soll gestärkt und weiterentwickelt werden. Bestehende Wohnquartiere im 26er-Ring sollen aufgewertet und ergänzt werden, Gemeinbedarfseinrichtungen sollen eingegliedert, Verkehrsschwerpunkte optimiert sowie Natur und Landschaft erhalten und weiterentwickelt werden. Das räumlich-strategische Entwicklungskonzept weist für die Altstadt alle vier Zukunftsthemen aus: „Kulturstadt in Europa“, „Stadt mit Leistungskraft“, „Ressourcenschonende Stadt“ und „Lebenswerte Stadt mit allen Bürgerinnen und Bürgern“. In der Zentrenhierarchie des Zentrenkonzeptes nimmt die Innenstadt die höchste Stufe ein, konkrete Bereiche innerhalb der Innenstadt sind als zentrale Versorgungsbereiche bestimmt.

### 10.1.1.2.3 Planungsleitbild Innenstadt

Mit der Zielstellung einer urbanen Innenstadt in den Traditionen der europäischen Stadt liegt hier der Schwerpunkt auf der Wiederherstellung eines geschlossenen Gefüges attraktiver öffentlicher Räume, einer feingliedrigen Nutzungsmischung und einem erhöhten Stellenwert der innerstädtischen Grünstrukturen.

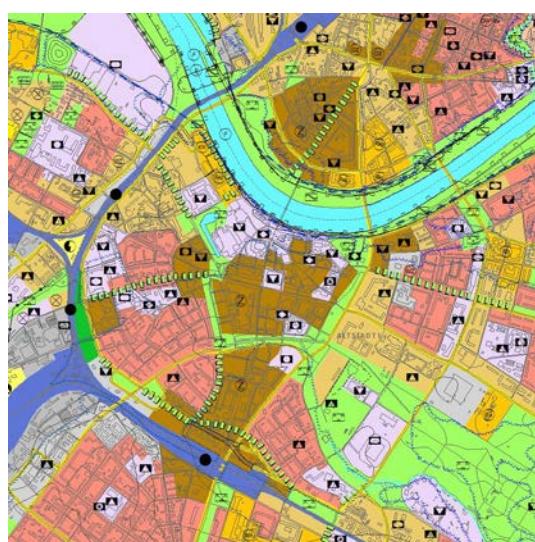
### 10.1.1.2.4 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan formt die Zielvorgaben des Regionalplanes im Entwicklungs- und Maßnahmenkonzept durch die Darstellung von Grün- und Erholungsflächen und sonstigen Gehölzflächen aus. Maßnahmen zur Verbesserung des Stadtklimas, zur Erhaltung und Entwicklung des Grünverbundes, zum Rückbau und zur Entsiegelung sowie die Anlage bzw. Wiederherstellung von Grün- und Erholungsflächen z. B. in den Bereichen des Herzogin-Gartens, des Promenadenrings, des Großen Gartens und der Lingnerallee sind vorgesehen. Am letztgenannten Standort weichen die Darstellungen des Flächennutzungsplans von den Zielen des Landschaftsplans ab.

### 10.1.1.3 Planungsbegründung

Oberstes Planungsziel ist die Sicherung und Entwicklung der Zentrenfunktion der Innenstadt als Kern des Oberzentrums eines Ballungsraumes in ihrer ganzen Komplexität einschließlich ihrer Strukturen höchster stadtbildprägender Bedeutung.

### 10.1.1.3.1 Altstadt



Die Cityfunktionen finden im Flächennutzungsplan vorrangig in der Flächennutzungskategorie „Gemischte Baufläche mit Kerngebietsfunktion“ und dem Symbol „Zentrum“ ihren Aus-

---

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

druck. Die zusammenhängende Darstellung der gemischten Bauflächen mit Kerngebietsfunktion im erweiterten Bereich der zentralen Entwicklungssachse der Innenstadt hat zum Ziel, die beschleunigte Entwicklung und Verdichtung der Innenstadt zunächst auf die stadtstrukturelle Zusammenführung und Abrundung der großstädtischen Entwicklungskerne Wiener Platz, Prager Straße, Altmarkt und Neumarkt zu konzentrieren. Nur die unmittelbar benachbarten Potenzialflächen werden in diese geplante Flächenentwicklung einbezogen, um eine weitere Zersplitterung der Wachstums potenziale der Innenstadt zu vermeiden. Eine Nutzungsverdichtung ist durch den Umbau des Kulturpalastes am Altmarkt/Wilsdruffer Straße erfolgt, in dem die Dresdner Philharmonie, die städtische Bibliothek und das Kabarett Herkuleskeule einen neuen Standort finden. Der Splitterstandort World-Trade-Center wird in seinem Bestand mit einer entsprechenden Darstellung bestätigt und langfristig gesichert.

Die Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche für Öffentliche Verwaltung im Bereich Georgplatz/Ferdinandplatz beruht auf dem Planungswillen der Landeshauptstadt Dresden, hier ein neues Verwaltungszentrum zu etablieren. Die Nutzungs darstellungen im Bereich des Wiener Platzes/Hauptbahnhofs ermöglichen die Einordnung eines dringend erforderlichen Busbahnhofs.

Neben der Abrundung, Stabilisierung und Zusammenführung der bisherigen Entwicklungskerne der Dresdner Innenstadt zu einem einheitlichen, geschlossenen City-Bereich liegt die Hauptentwicklungsrichtung der Dresdner Innenstadt auf der Altstädter Seite in westlicher Richtung. Diese Entwicklungsrichtung ist entlang der Elbe mit dem Sächsischen Landtag, dem Kongress hotel und dem Kongresszentrum bereits markant vorgezeichnet. Entsprechend ihrer speziellen Funktion erhält dieser Bereich die Darstellung als Sonderbaufläche.

Eine Schlüsselrolle und Brückenkopffunktion in der westlichen Entwicklungsrichtung kommt dem Postplatzbereich zu, der deshalb die Darstellung als gemischte Baufläche mit Kerngebietsfunktion und mittels Symbol die Darstellungen für Stadtbezirksamt und Kultur (Theater) erhält. Hier wird neben Wohn- und Geschäftshäusern eine neue Prob ebühne für Semperoper und Schauspielhaus entstehen. Der Bereich zwischen Devrientstraße und Ostra-Allee, dessen Cityentwicklung im Umfeld des Landtages und Kongresszentrums mit dem Bürokomplex an der Devrientstraße und dem Haus der Presse bereits begonnen hat, soll mit dem Kunstquartier Neue Terrasse zur Anbindung des Ostrageheges an die Innenstadt und dem möglichen Ausbau der Theaterwerkstätten bereichert werden. Deshalb erfolgt die Darstellung als gemischte bzw. als Gemeinbedarfsfläche Kultur.

Die Entwicklung der Wilsdruffer Vorstadt mit ihren historischen Strukturen und der Altbausubstanz als Anknüpfungspunkte für innerstädtische Urbanität vollzieht sich vor allem durch die Nutzung des Brachenpotenzials für Wohn-, Misch- und Gemeinbedarfsnutzungen. Beispiele sind die Bereiche Maxstraße, Grüne Straße, Schützengasse, Herzogin-Garten und Bahnhof Mitte, mit denen vom Stadtzentrum aus der stadtstrukturelle Zusammenhang hergestellt werden kann. Ein Höhepunkt im Nutzungsspektrum ist mit der Einordnung von Operette und Theater Junge Generation im ehemaligen Heizkraftwerk Mitte erreicht worden, das außerdem neben der Nutzung durch Musikclub und Musikhochschule ein Schwerpunkt der Kreativwirtschaft wird.

Die westliche Entwicklungsrichtung der Dresdner Innenstadt zielt auch auf solche weiter gefassten, potenziell attraktiven Zielpunkte wie das Große Ostragehege mit Messe und Sportpark und die Historische Friedrichstadt, die vor allem Potenziale im Wohnbereich bietet.

---

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

Die westliche Innenstadt und die Innenstadtrand- und Innenstadtergänzungsgebiete in Richtung Westen lagen in den Überschwemmungsgebieten der Elbe wie auch der Weißeritz. Im Zuge der Realisierung der Hochwasserschutzmaßnahmen und der Errichtung der Hochwasserschutzanlagen für beide Flüsse wurde Gebietsschutz für ein hundertjährliches Hochwasser hergestellt. Die förmlich festgesetzten Überschwemmungsgebiete wurden somit am 9. Januar 2012 aufgehoben. Die Gebiete bleiben jedoch hochwassergefährdete Gebiete. Bei der weiteren Planung sind deshalb gebiets- oder objektbezogene Gefahrenabwehrmaßnahmen für den Fall eines Versagens von Hochwasserschutzanlagen oder eines Extremhochwassers vorzusehen. Bei der im überschwemmungsgefährdeten Gebiet der Vereinigten Weißeritz liegenden Darstellung des Bereichs des neuen Verwaltungszentrums handelt es sich nicht um ein neues Baugebiet im Sinne des § 75 Abs. 6 Sächsisches Wassergesetz.

Die Entwicklung und Anbindung der Dresdner Innenstadt in Richtung Osten ist durch die St.Petersburger Straße/Ringstraße mit ihrem ca. 150 m breiten Straßenraum schwierig. Planerisch ist die Entwicklung eines baulich gerahmten Parks mit hochwertigen Wohn- und Gewerbeeinrichtungen auf dessen Nord- und Westseite zur Verbindung von Innenstadt und Großem Garten vorgesehen. Der Empfehlung der Umweltprüfung zur Rücknahme von Bauflächen an der Lingnerallee wird nicht gefolgt. Abweichend von den Zielen des Landschaftsplanes wird der Entwicklung als gemischte Baufläche der Vorzug gegeben, denn es besteht ein Bedarf an hochwertigem Wohnraum im Bereich der Innenstadt. Außerdem sollen Brachen beseitigt und eine klare städtebauliche Struktur geschaffen werden. Im Bereich des ehemaligen Robotrongeländes nordwestlich des Hygienemuseums entstehen anstelle der Bürogebäude Wohnungen. Die nordöstlich des Parks bereits vorhandene bauliche Kante an der Lingnerallee wird in Richtung der ebenfalls vorhandenen baulichen Kante der VW-Manufaktur verlängert und nimmt dadurch einen Interims-Parkplatz und einen Teil der Cockerwiese (an der Blüher-/Lennéstraße) in Anspruch. Als Reaktion auf den erwarteten zusätzlichen Bedarf an Schulplätzen soll im Bereich Cockerwiese zudem ein neuer Schulstandort für eine Ober- und Grundschule etabliert werden. Die derzeit vorhandenen Brachflächen im Bereich Lingnerallee werden entsprechend der verbindlichen Planungen renaturiert, in den Park einbezogen und im Zusammenhang mit dem Landschaftsraum ästhetisch gestaltet geplant. Die direkte Verknüpfung des Großen Gartens mit den Freiflächen nördlich der Herkulesallee und mit denen des Blüherparks bleibt erhalten. Die Planung berücksichtigt damit die Ziele des Regionalplanes und des Leitbilds Innenstadt.

Längerfristig soll sich die attraktive Lage am Elbufer als Entwicklungsfeld der Dresdner Innenstadt in östlicher Richtung entfalten und der Bereich des Brückenkopfes der Carolabrücke auch durch eine mögliche kulturelle Nutzung aufgewertet werden. Diese Flächen sind deshalb bereits als gemischte Baufläche mit Kerngebietsfunktion dargestellt.

Im kulturhistorischen Bereich der Altstadt gibt es eine Konzentration von Flächen für den Gemeinbedarf, was darauf hinweist, dass die kulturhistorischen Bauten (z. B. Schloss, Zwinger etc.) zu großen Teilen öffentlich genutzt sind. Die Darstellung zielt auf eine Bewahrung dieser wertvollen Bausubstanz und eine Erhaltung der öffentlichen Nutzungen. Die auch weiterhin angestrebte große Bedeutung der Wohnnutzung in der Innenstadt kommt in umfangreichen Flächendarstellungen von gemischten Bauflächen und Wohnbauflächen mit hoher Wohndichte, also innerstädtischen Wohnformen, sowie eingelagerten Gemeinbedarfseinrichtungen zum Ausdruck. Das betrifft sowohl die Wilsdruffer Vorstadt als auch die Seevorstädte und die Pirnaische Vorstadt. Die Volkshochschule erhält einen neuen Standort in der

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

Annenstraße und bereichert so das Nutzungsspektrum der Innenstadt. Die Darstellungen gemischter Bauflächen und gewerblicher Bauflächen mit geringem Störungsgrad z. B. im Bereich der Pillnitzer Straße, dienen weitgehend einer Festschreibung der vorhandenen Situation und ermöglichen in deren Rahmen geringfügige Nutzungsverschiebungen.

Die besonderen Qualitäten der Dresdner Innenstadt liegen vorrangig in ihrer Harmonie von gebauter Stadt und Landschaft. Dabei spielt die weitgehende Naturbelassenheit des Flusses und seiner Auen eine entscheidende Rolle, die es zu bewahren gilt. Weitere Chancen liegen in der stadtstrukturellen Verknüpfung des Naturraumes der Elbe mit den hervorragenden Landschaftsräumen des Großen Gartens im Osten der Innenstadt, des Weißenitzgrünzuges im Süden und über den Herzogin-Garten mit dem Landschaftsraum des Großen Ostrageheges im Westen. Der Promenadenring im Zuge der ehemaligen Stadtbefestigungsanlagen dient als Bindeglied zwischen diesen vier einzigartigen großen innerstädtischen Grünräumen, das zu einem eigenen starken Element des Grünsystems ausgebaut werden muss. Aufgrund der klimatischen Verhältnisse in der Innenstadt ist auf die Balance zwischen baulich-räumlicher Dichte einerseits und angemessenem Grünanteil andererseits zu achten, was die Aufenthaltsqualität und Attraktivität der Innenstadt hebt. Im Flächennutzungsplan drücken sich diese Planungsziele in der Darstellung von Grün- und Freiflächen verschiedener Zweckbestimmung und Grünvernetzungen aus.

### 10.1.1.3.2 Innere Neustadt/Regierungsviertel



In der Inneren Neustadt liegt der Entwicklungsschwerpunkt in der Erhöhung der Attraktivität des Bereiches und in der Verbesserung der Erlebbarkeit des barocken Viertels. Damit verbunden sind langfristig stadtstrukturelle Umbauprozesse zur Verknüpfung benachbarter Funktionsbereiche, Neu- und Umgestaltung städtebaulicher Strukturen und Erschließungssysteme sowie Nutzungsanreicherungen und -verdichtungen.

Ziel ist die funktionale und strukturelle Verknüpfung der zentralen Bereiche der Altstadt und Neustadt untereinander und mit dem Regierungsviertel, die Entwicklung abwechslungsreicher Platz- und Raumfolgen auch in Ost-West-Richtung, die Schließung von Baulücken in stadtbildprägenden Bereichen (z. B. Standorte Narrenhäusel/Jägerhof) und die Integration der Plattenwohnbauten bei Beschränkung auf den unabdingbaren Rückbau am Neustädter Markt.

---

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

Langfristige Planungsvorstellung ist die Erhöhung der Nutzungsdichte und -vielfalt nicht nur im barocken Viertel, sondern vor allem im östlichen Teil des zentralen Bereiches, um so den Sitz der Landesregierung besser in den Kernbereich zu integrieren.

Neben der intensiven kleinteiligen Nutzungsmischung entsprechend der vorhandenen Gebäude- und Raumstrukturen, die zur Attraktivität des überwiegend den Fußgängern vorbehaltenen Bereiches Hauptstraße/Königstraße beitragen, ist die Erhaltung des hohen Wohnanteils in der Inneren Neustadt wesentlich für die Lebendigkeit dieses Stadtbereiches.

Wohn- und Aufenthaltsqualität werden durch die Nähe von Parkanlagen in Verbindung mit der Elbaue gesteigert.

Bauliche Reserven und Ordnungsbedarf bestehen bei den als Sonderbaufläche dargestellten Verwaltungseinrichtungen der Regierung.

Die Bebauung des Grünrings ist durch eine Nutzungsmischung aus Wohnen, Gewerbe, Verwaltung, Bildung und Kultur gekennzeichnet und verfügt noch über einige wenige Bauflächenpotenziale. Die Nutzungsanreicherung und bauliche Verdichtung soll unter Beachtung einer durchgrünten offenen Bebauungsstruktur und der Einbeziehung gestalteter Parkanlagen erfolgen.

### **10.1.2 Messering/Ostragehege**

#### **10.1.2.1 Lage und Struktur des Gebietes**

Das Ostragehege ist der weiträumige Landschaftsraum der Kulturlandschaft unmittelbar westlich der Innenstadt. Es liegt im Gegenbogen der Elbe stromabwärts zum innerstädtischen Elbbogen mit der weltberühmten Stadtkulisse.

Diese Landschaft des Ostrageheges wird geprägt vom Fluss und den in dessen Folge vom Menschen geschaffenen landschaftsbetonten Hochwasserschutzanlagen. Die landschaftlichen Hauptelemente des Ostrageheges sind die 150 m breiten Elbwiesen, die 300 m breite Flutrinne, die von beiden eingeschlossene, aufgeschüttete Insel, das südlich anschließende, aus Trümmermassen aufgeschüttete hochwasserfreie Plateau mit dem Trümmerberg sowie zwei in die Landschaftweisende imposante Alleen aus dem Barockzeitalter. Zusammen mit den Baumkulissen an den Geländebrüchen ergibt das eine besonders wertvolle landschaftsräumliche Situation, die auch planerisch besonders zu behandeln ist.

Die baulichen und Freiraumnutzungen sind dem Landschaftsraum angepasst und weitgehend untergeordnet. Auf der Ostrainsel wird die Bebauung durch das denkmalgeschützte Ensemble des ehemaligen Städtischen Vieh- und Schlachthofes maßgeblich geprägt. Mit der Dresdner Messe, der Kunstveranstaltung „Ostrale“, Kongressen und dem Sportgymnasium erhielt es zu großen Teilen neue Nutzungen und bauliche Ergänzungen. Die übrige Bebauung ist teils saniert, teils in einem schlechten Zustand und steht zum Teil leer oder wird zwischengenutzt. Kleingärten und Brachflächen belegen die restlichen Flächen auf der Schlachthofinsel. Die Insel liegt teilweise im Überschwemmungsgebiet des hundertjährlichen Hochwassers der Elbe.

Die Flutrinne wird in ihrem östlichen Teil intensiv mit ungedeckten Sportanlagen genutzt. Auf dem hochwasserfreien Plateau entstand durch Konzentration der hochbaulichen Anlagen eine „Sportspange“, die von einigen großmaßstäblichen neuen Hallenbauten dominiert wird. Der westliche Teil der Flutrinne wird landwirtschaftlich bewirtschaftet.

---

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

Durch die Straßenbahnlinie aus Richtung Innenstadt-Friedrichstadt ist das Ostragehege durch den öffentlichen Personennahverkehr gut erschlossen.

### 10.1.2.2 Übergeordnete und Fachplanungen

#### 10.1.2.2.1 Regionalplan

Die Bedeutung des Ostrageheges kommt auch in den Ausweisungen des Regionalplanes als Gebiet mit hohem landschaftsästhetischem Wert und als siedlungstypische historische Ortsrandlage zum Ausdruck. Die damit bezweckte Freihaltung von landschaftsbildstörender Bebauung und die Erhaltung des Landschaftscharakters in Vielfalt, Eigenart und Schönheit entsprechen den Planungszielen des Flächennutzungsplans. Auch das Vorranggebiet Natur und Landschaft mit dem Ziel von Schutz, Pflege und Entwicklung als Kerngebiet des ökologischen Verbundsystems findet sich im Flächennutzungsplan in Form einer Grünfläche Elbaue mit nachrichtlich übernommenen Schutzgebieten (Landschafts- und Naturschutzgebiete, Flora-Fauna-Habitat- und Vogelschutzgebiete) wieder. Das Ostragehege ist im Regionalplan auch als Vorrang- und Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz ausgewiesen. Im Flächennutzungsplan wird das Überschwemmungsgebiet der Elbe nachrichtlich übernommen. Bei Planungen und Maßnahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind das bestehende Überschwemmungsrisiko einschließlich der Gefahren bei Versagen von Schutzeinrichtungen und sich künftig verschärfende Hochwasserrisiken zu berücksichtigen. Bei der Bewertung des Gefahrenrisikos sollen insbesondere die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit im Hochwasserfall beurteilt werden und daraus abgeleitet Gefahrenabwehrmaßnahmen geplant werden.

#### 10.1.2.2.2 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK)

Am 13./14. Dezember 2018 beschloss der Stadtrat die Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes „Zukunft Dresden 2025+“ (INSEK). Besonderer Wert wird auf die Wahrung und Nutzung der Chancen dieses einzigartigen Gebietes zur Entwicklung eines weiteren bedeutenden Anziehungspunktes der Landeshauptstadt Dresden gelegt. Dabei wird das Profil dieses Standortes im Umfeld der Messe in Freizeit-, Bildungs-, Kommunikations-, Wissenschafts- und Kultureinrichtungen sowie der Kreativwirtschaft gesehen, die sich harmonisch in die imposante landschaftliche Situation einfügen und den inhaltlichen wie stadtstrukturellen Zusammenhang mit der Innenstadt suchen.

#### 10.1.2.2.3 Landschaftsplan

Eine Vielzahl großflächiger Maßnahmen im gesamten Gebiet des Ostrageheges zielt im Landschaftsplan auf eine stärkere Naturbezogenheit der Nutzungen und eine weitgehende Wiederherstellung des natürlichen Landschaftsraumes nach Auflassung der jahrzehntelangen industriellen Nutzung ab. Dies drückt sich in der Darstellung von Maßnahmen zur Anlage oder Wiederherstellung von Grün- und Erholungsflächen (teilweise nach einem Rückbau von Baulichkeiten) aus. Ein Biotopverbund entlang der Elbe und der Flutrinne soll ausgebildet werden. Großflächig sind besonders geschützte Biotope mit Lebensräumen für bodenbrütende Vogelarten nachrichtlich übernommen. Die Darstellung der vorgesehenen Nutzung des Flächennutzungsplans im Norden des Ostrageheges weicht von den Zielen des Landschaftsplans ab.

#### 10.1.2.2.4 Rahmenplan Großes Ostragehege und Umfeld

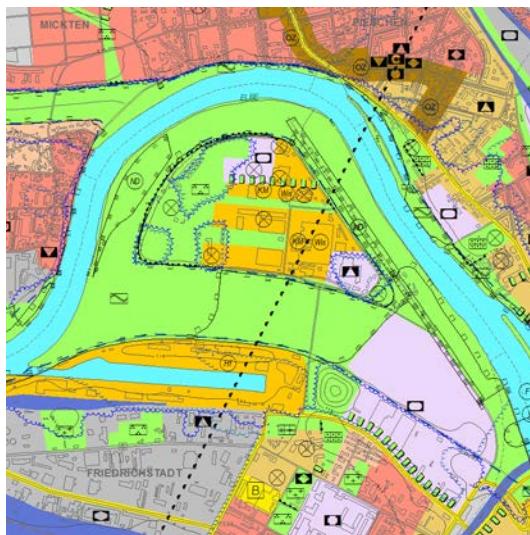
Im Zusammenhang mit der Bewerbung für die Internationale Gartenbauausstellung wurde auf Grundlage eines städtebaulich-landschaftsplanerischen Ideenwettbewerbs ein städtebaulicher Rahmenplan erarbeitet und durch Stadtratsbeschluss zur Zielstellung für die städ-

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

tebauliche Entwicklung des Gebietes erhoben. Seither erfolgt die bauliche Entwicklung des Gebietes auf dieser Grundlage. In Übereinstimmung mit der oberzentralen Rolle Dresdens übernimmt das Ostragehege danach vorrangig auf der Schlachthofinsel spezifische zentrale Aufgaben für die Messe und für einen Komplex von Einrichtungen für Kultur, Bildung, Sport und Freizeit in Verbindung mit Wissenschaft und Kreativwirtschaft. Dabei sind der hohe Anteil an Freiraumnutzungen, die Harmonie der Nutzungen untereinander und mit der dominanten landschaftlichen Situation sowie der qualitativ hohe Anspruch an die Nutzungen und Baulichkeiten entscheidende Auswahlkriterien.

### 10.1.2.3 Planungsbegründung



Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes unterstützen die Dominanz des Grüns im Ostragehege. Die Elbwiesen, der größte Teil der Flutrinne, der Trümmerberg und der westliche Teil der Schlachthofinsel sind als zusammenhängende Grün- und Freifläche dargestellt. So- wohl die ungedeckten Sportanlagen in der Flutrinne als auch die gedeckten Sportanlagen auf der Sportspange, die durch einen Hallenneubau erweitert werden, erhalten eine einheitliche Darstellung als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Sport. Das erfordert die Darstellungssystematik, obwohl es in der Realität eine auch mit dem Flächennutzungs- plan gewollte klare Trennung zwischen den Sportflächen im Durchströmungsbereich der Flutrinne und den massiven Sportbauten auf dem hochwasserfreien Plateau gibt.

Die baulichen Nutzungen auf der Schlachthofinsel erhalten eine Darstellung als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Messe, Ausstellung, Kongress, Veranstaltungen“ in Verbindung mit der Zweckbestimmung „Wissenschaft“. Damit sollen beliebige bauliche Wohn- und Gewerbenutzungen auf diesem bevorzugten Standort ausgeschlossen und die Flächen für die Weiterführung der mit der Messeansiedlung begonnenen und im Rahmenplan vorgezeichneten anspruchsvollen Sonderentwicklung gesichert werden. Diese im Bereich der Schlachthofinsel auf der Sonderbaufläche eingesetzten Symbole sollen somit nicht nur die in der Legende stellvertretend genannten Nutzungen ermöglichen, sondern das obige anspruchsvolle Nutzungsprofil in seiner ganzen Breite und Vielfalt mit Kultur und Kommunikation, damit verbundener Wissenschaft und Bildung, Kreativwirtschaft, Freizeit und Sport sowie Messe und Ausstellungen mit deren Servicefunktionen planerisch sichern.

---

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

Aufgrund der Verlagerung des Trainingsgeländes des Fußballvereins SG Dynamo Dresden in den nördlichen Teil des Ostrageheges wird der Standort als Gemeinbedarfsfläche für sportlichen Zwecken dienende Anlagen dargestellt.

Zur verbesserten verkehrlichen Anbindung des Ostrageheges mit seinen geplanten und zum Teil verwirklichten hochwertigen Nutzungen an das Stadtzentrum ist eine Straßenbahntrasse zur Friedrichstadt angelegt worden. Die im VEP 2025plus genannte Option neuer Elbquerungen zwischen Pieschen und dem Ostragehege findet im Hauptplan keine Berücksichtigung da dieser lediglich Hauptverkehrszüge darstellt. Die Flächenvorhaltung für die Stadtbahntrasse Ostragehege-Kaditz/Mickten mit Umweltbrücke Ostragehege wird entsprechend als Option im Beiplan „ÖPNV-Netz“ berücksichtigt.

Die Schlachthofinsel liegt zu Teilen im Überschwemmungsgebiet der Elbe, auch wenn die Wasserhöhen über dem Gelände bei einem hundertjährlichen Hochwasser relativ gering sind. Da hierfür gegenwärtig weder im Hochwasserschutzkonzept des Freistaates Sachsen (Stand Dezember 2004) noch im Plan Hochwasservorsorge Dresden (Stadtratsbeschluss 12. August 2010) gebietsschützende Maßnahmen gegen Elbe-Hochwasser konzipiert sind, wird hier zunächst auf Objektschutzmaßnahmen in Zuständigkeit der Eigentümer orientiert. Den Empfehlungen der Umweltprüfung, alle im Überschwemmungsgebiet liegenden Bauflächen nicht als Sonderbaufläche für Messe, Ausstellung, Kongress, Veranstaltungen und Wissenschaft, sondern als Grün- und Freiflächen darzustellen, wird nur zum Teil gefolgt und die Darstellungen bis auf einen südlichen Teil der Sonderbaufläche entsprechend Rahmenplan unter Ergänzung der Gemeinbedarfsfläche Sport beibehalten. Bei den im Überschwemmungsgebiet der Elbe liegenden Bauflächen handelt es sich nicht um neue Baugebiete i.S.v. § 78 Abs. 1 und 2 WHG. Das Ostragehege als ganz besonderer Stadt-Landschaftsraum mit speziellen Potenzialen für eine Erweiterung des Nutzungsspektrums der Innenstadt besitzt in der Stadtentwicklung Dresdens einen hohen Stellenwert. Die Bauflächendarstellung, die von Grün- und Freiflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage durchdrungen ist, dient der Umsetzung dieser Planungsziele. Eine Bewältigungsmöglichkeit der Hochwasserproblematik über Objektschutz zeigen die Bauten der Messe mit Kongresszentrum, des Sportgymnasiums Dresden und der Sportoberschule Dresden. Die in der Umweltprüfung benannten Konflikte hinsichtlich einer Überschwemmungsgefahr und der Nähe zum FFH-Gebiet sind auf der nachfolgenden Planungsebene zu lösen.

### **10.1.3 Historische Friedrichstadt**

#### **10.1.3.1 Lage und Struktur des Gebietes**

Die Historische Friedrichstadt ist eine planmäßig angelegte barocke Stadtanlage des 18. Jahrhunderts. Sie wurde als eigenständige Stadt vor den Toren der Residenzstadt Dresden gegründet, hat ihren barocken Charakter vorwiegend in der Friedrichstraße ausgeprägt und ist in Teilen noch erhalten. Das Marcolini-Palais mit Parkanlage, die Matthäus-Kirche, der Alte Katholische und der Alte Evangelische Matthäusfriedhof sowie eine Reihe barocker Bürgerhäuser gehören zu den Sehenswürdigkeiten der Stadt Dresden. Da im Dresdner Altstädter Stadtteil die originale barocke Bürgerhausbebauung und deren historisches städtebauliches Raumgefüge durch die Kriegszerstörung vollständig verloren gegangen ist, besitzen diese Reste des barocken Dresden in Innenstadtnähe mit ihrem geschichtlichen Hintergrund besondere Bedeutung.

---

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

Die Historische Friedrichstadt gehört neben der Wilsdruffer Vorstadt auch zu den wenigen Stadtteilen des Dresdner Innenstadtrandes auf der Altstädter Seite, in denen noch bedeutende Reste von Originalsubstanz aus der Gründerzeit und späteren Vorkriegsphasen erhalten sind.

Der strukturelle Zusammenhang zwischen der Historischen Friedrichstadt und dem Altstadt-kern ist trotz relativ geringer Entfernung schwach entwickelt. Dabei spielt die Massierung dazwischenliegender städtebaulicher Barrieren wie die vierspurig ausgebaute Weißeritzstraße, der Eisenbahnviadukt und die Könneritzstraße eine wichtige Rolle. Hinderlich sind immer noch stadtstrukturelle Defizite, die nunmehr nach und nach behoben werden. Einige Bereiche sind geprägt von Brachflächen und Leerstand. Es fehlen noch z. T. städtische Dichte und Lebendigkeit, die einen engen Zusammenhang der Stadtteile im realen Leben herstellen können.

Die Historische Friedrichstadt ist stadtstrukturell relativ isoliert: nach Süden durch die Bahn-anlagen, nach Westen durch das Gewerbegebiet Friedrichstadt und nach Norden durch die Magdeburger Straße und die Geländeaufschüttungen zum Ostragehege hin. Der Vorzug der Nachbarschaft zur Weite des Landschaftsraumes Ostragehege wird so nur unzureichend wirksam.

Nutzungsseitig dominiert in der Historischen Friedrichstadt das Städtische Krankenhaus mit seinen Ergänzungsnutzungen im Umfeld als stabilisierender Faktor. Ansonsten wird die Friedrichstadt geprägt von Wohnnutzung und kleingewerblicher Nutzung, wobei der Leer-stand allmählich zurückgeht. Mit einigen soziokulturellen Einrichtungen wie dem „Riesa efa“ wirkt der Stadtteil über seine Grenzen hinaus.

### 10.1.3.2 Übergeordnete und Fachplanungen

#### 10.1.3.2.1 Regionalplan

Im Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge ist die Historische Friedrichstadt nach Errich-tung der Hochwasserschutzanlagen als Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz ausgewiesen. Im Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz (Grundsatz 7.4.5 Regionalplan) sind bei Planungen und Maßnahmen das bestehende Überschwemmungsrisiko einschließlich der Gefahren des Ver-sagens bestehender Schutzeinrichtungen und sich künftig verschärfender Hochwasserrisiken zu berücksichtigen. Es muss das Gefahrenrisiko für Menschen im Vorbehaltsgebiet Hochwas-serschutz bewertet werden. Dabei sollten insbesondere die Wassertiefe und Fließgeschwin-digkeit im Hochwasserfall beurteilt werden. Gegebenenfalls sind entsprechende gebiets- oder objektbezogene Gefahrenabwehrmaßnahmen bei Versagen der geplanten Hochwas-serschutzanlagen oder bei Extremhochwasser (größer HQ<sub>100</sub>) vorzunehmen.

#### 10.1.3.2.2 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK)

Am 13./14. Dezember 2018 beschloss der Stadtrat die Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes „Zukunft Dresden 2025+“ (INSEK). Die Friedrichstadt gehört demnach zu den Urbanisierungszonen mit Aufwertung bestehender Wohngebiete, neuen Wohnbauflächen und Gemeinbedarfsflächen. Das wohnnahe Zentrum soll durch Neubau ergänzt werden. Ziel ist die Entwicklung des Stadtteils als leistungsstarker, lebenswerter und ressourcenschonender Schwerpunktbereich.

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

### 10.1.3.2.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan legt besonderen Wert auf den Erhalt der vorhandenen Grün- und Erholungsflächen und die enge Verzahnung mit dem Landschaftsraum des Ostrageheges. Die starke Durchgrünung im nördlichen Teil des Gebietes zwischen Friedrichstraße und Magdeburger Straße mit dessen wertvollen kulturhistorischen Elementen und strassenbegleitende Grünverbindungen, z. B. entlang der Magdeburger Straße, stehen dabei im Mittelpunkt.

### 10.1.3.2.4 Sanierungskonzept

Die Historische Friedrichstadt wurde wegen ihrer erheblichen strukturellen und sozialen Defizite vom Stadtrat im Jahr 2003 zum Sanierungsgebiet erklärt. Im Erneuerungskonzept wird die kulturgeschichtliche Bedeutung der Friedrichstadt hervorgehoben und ihre künftige Rolle als Zugang zur Innenstadt und als Innenstadtergänzungsgebiet betont. Die vorrangige Sanierung der Altbausubstanz, der hohe Anspruch an eine Neubebauung, die Stärkung der Wohnnutzung, die besondere Rolle der Grünstrukturen und des Übergangs zum Landschaftsraum des Ostrageheges sowie die vorrangige stadtstrukturelle Verknüpfung mit der Wilsdruffer Vorstadt und der Innenstadt sind wesentliche Ziele der Sanierungsmaßnahmen für das Gebiet. Die Friedrichstadt gehört außerdem zum Stadtumbaugebiet Westlicher Innenstadtrand, das 2013 vom Stadtrat beschlossen wurde.

Aus gesamtstädtischer Sicht sind die Bewahrung und Wiedergewinnung der kulturgeschichtlichen Werte des Stadtteils, seine funktionelle und bauliche Verdichtung und Belebung sowie eine bessere strukturelle Verknüpfung mit seinem Umfeld, besonders der Innenstadt, die wichtigsten Anliegen der Stadtentwicklung und -erneuerung in diesem Gebiet.

### 10.1.3.3 Planungsbegründung



Zur engeren stadtstrukturellen Verknüpfung mit der Wilsdruffer Vorstadt und der Innenstadt wurden die Flächen zwischen der Weißeritzstraße und den Bahnanlagen mit dem Verbindungspunkt Bahnhof Mitte attraktiv gestaltet. Wegen der besonders hohen Emissionen durch die Verkehrsbelastung ist auf den Flächen zwischen Straße und Eisenbahn kein Wohnanteil zu vertreten. Hotelnutzungen und Parkhaus sind bereits entstanden. Alle diese Nutzungen fallen tatsächlich oder aus darstellungssystematischen Gründen in die gewerblichen Bauflächen mit geringem Störungsgrad und berücksichtigen die Emissionen durch die Verkehrsbelastung auf den Flächen zwischen Straße und Eisenbahn. Im Bereich der Gründerzeitbauten an der Roßthaler Straße wurden Wohn- und Gemeinbedarfsnutzungen eingeord-

---

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

net. Darstellungssystematisch gehören sie zu den gemischten Bauflächen an der Berliner Straße.

Südlich der Berliner Straße sowie im lärmelasteten Bereich des wohnnahen Zentrums Weißenitzstraße und im Bereich angrenzend an den Straßenbahnhof Waltherstraße bis zum ehemaligen Ostravorwerk sind gemischte Bauflächen entsprechend der vorhandenen und geplanten Nutzungen dargestellt. Sie spiegeln vorhandene Nutzungsmischungen von Büronutzungen, kleineren Gewerbenutzungen und Wohnnutzungen wider, ermöglichen die Einordnung von Gewerbe und Wohnen angrenzend an den Straßenbahnhof Waltherstraße und umfassen auch die beabsichtigte Einordnung eines kleineren Einkaufszentrums an der Friedrichstraße zur Gebietsversorgung und Stärkung des wohnnahen Zentrums.

Die vorhandenen Kerne von Wohnbebauung im Bereich Bräuergasse und Berliner Straße sollen erhalten, stabilisiert und im Bereich Waltherstraße und Schäferstraße ausgebaut werden. Auf dem ehemaligen Ostravorwerk ist eine Neuanlage von Wohnbebauung mit Anteilen gewerblicher Nutzung geplant. Besonderer Wert ist hier auf den Lärmschutz zu legen, um Konflikte zwischen Friedrichstädter Hafen, der entsprechend Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 zu sichern und bedarfsgerecht weiter zu entwickeln ist, angrenzenden gewerblich-industriellen Nutzungen, dem geplanten Ausbau der Magdeburger Straße und der geplanten Wohnbebauung zu vermeiden. Mittels Grünvernetzungen, die Wegeverbindungen enthalten, soll der Übergang zum Landschaftsraum Ostragehege vollzogen werden. Größere zusammenhängende Grünstrukturen im Bereich der Kleingärten und Friedhöfe reichen tief in den bebauten Bereich hinein und sollen ebenfalls eine Verzahnung mit dem Landschaftsraum herstellen. Wichtig ist ebenfalls eine durchgehende Grünvernetzung entlang der Magdeburger Straße, die die Friedrichstadt sowohl an die Innenstadt als auch an das Ostragehege anbindet. Die geplante Durchgrünung der Wohnbebauung und ihre Vernetzung mit dem gesamtstädtischen Grünsystem wird durch die Erholungseignung, durch die Anbindung von Wohnnutzungen an Erholungsnutzungen im Ostragehege und durch die Verbesserung des Lokalklimas die Wohnqualität erhöhen.

Im Kern des Stadtteils wird mit einer Fläche für den Gemeinbedarf das Städtische Krankenhaus planerisch gesichert. Angrenzende Flächen einer Schule schließen an den Krankenhauskomplex an. Mit einem Symbol ist die über den Stadtteil hinaus wirkende kulturelle Nutzung des „Riesa efau“ und der Motorenhalle dargestellt.

Die vormals förmlich festgesetzten Überschwemmungsgebiete von Elbe und Weißenitz wurden am 9. Januar 2012 nach Vollendung der Hochwasserschutzanlagen zurückgenommen. Das Gebiet bleibt jedoch hochwassergefährdetes Gebiet, was in der verbindlichen Bauleitplanung hinsichtlich der Gefahrenabwehr bei Versagen der Hochwasserschutzanlagen oder bei Extremhochwasser zu berücksichtigen ist. Bei den im überschwemmungsgefährdeten Gebiet der Elbe bzw. der Vereinigten Weißenitz liegenden Bauflächen handelt es sich nicht um neue Baugebiete i.S.v. § 75 Abs. 6 SächsWG.

### **10.1.4 Freiberger Straße/ehemaliger Kohlebahnhof**

#### **10.1.4.1 Lage und Struktur des Gebietes**

Die Fläche des ehemaligen Kohlebahnhofs liegt entlang der Freiberger Straße im historischen Industriegürtel westlich der Innenstadt im Anschluss an den Altstädter Gleisbogen. Die Bahnnutzung und die Nutzung als Kohleumschlagplatz wurden aufgegeben. Das Gelände liegt weitgehend brach und wird nur zu Teilen gewerblich genutzt. Hauptnutzer ist ein

---

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

Schrotthandel im mittleren Abschnitt des langgestreckten, zum Teil aufgeschütteten Geländes. Südöstlich der Freiberger Straße schließt sich parallel das Industriegebiet Freiberger Straße/Rosenstraße an. Nordwestlich grenzt es an eine gewerblich genutzte Fläche, an das Pflegeheim Löbtau und eine gemischte Nutzung im Bereich Fröbelstraße/Bauhofstraße. Eine innere Struktur und Straßenverschlusshaltung des Gebietes gibt es nicht. Mit dem Bau der S-Bahn-Station Freiberger Straße hat der Standort Kohlebahnhof eine Aufwertung erfahren.

### 10.1.4.2 Übergeordnete und Fachplanungen

#### 10.1.4.2.1 Regionalplan

Der Regionalplan enthält im Bereich des ehemaligen Kohlebahnhofs einen Regionalen Grünzug als Zielausweisung, der von Bebauung freizuhalten ist. Außerdem liegt die gesamte Fläche in einem Vorbehaltungsgebiet Hochwasserschutz. Bei Planungen auf der verbindlichen Planungsebene sind das bestehende Überschwemmungsrisiko infolge von Versagen der Hochwasserschutzanlagen oder Extremhochwasser zu berücksichtigen und Gefahrenabwehrmaßnahmen für Menschen und Objekte vorzusehen.

#### 10.1.4.2.2 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK)

Am 13./14. Dezember 2018 beschloss der Stadtrat die Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes „Zukunft Dresden 2025+“ (INSEK). In der Fortschreibung des INSEK sind die Reaktivierung von Brachen u. a. durch Infrastruktur/Schulen/Kita und die regionale Grünverknüpfung über den Weißenitzgrünzug enthalten.

Die Fläche des ehemaligen Kohlebahnhofs ist Bestandteil des geförderten Integrierten Stadtentwicklungsprojektes Weißenitz. Hauptanliegen in diesem Bereich ist die stadtstrukturelle Verknüpfung der Dresdner Innenstadt mit dem Ortsteilzentrum Löbtau/Kesselsdorfer Straße sowie über den Uferbereich der Weißenitz mit dem Landschaftsraum Plauenscher Grund. Als planerisches Hauptelement soll dazu ein Weißenitz-Grünzug entwickelt werden, der dem Flusslauf folgt und ab Löbtau den direkten Zusammenhang mit der Innenstadt entlang des ehemaligen Weißenitzverlaufes sucht. Auf dem Gelände des ehemaligen Kohlebahnhofs soll der Grünzug eine parkähnliche Dimension erhalten. Teile des Projektes wurden bereits mit Hilfe von EFRE-Fördermitteln umgesetzt.

#### 10.1.4.2.3 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan sind in Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan Grün- und Erholungsflächen sowie der Erhalt bzw. die Entwicklung des Biotopverbundes im Verlauf des Grünzuges dargestellt.

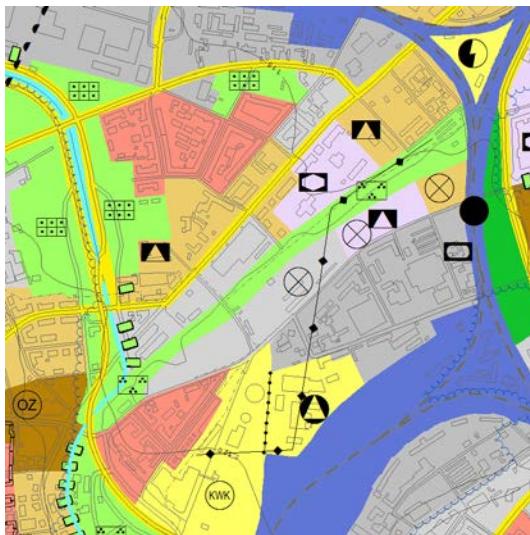
#### 10.1.4.2.4 Verkehrsentwicklungsplan 2025+

Im Verkehrsentwicklungsplan 2025+ ist zur Entlastung des 26er Ringes eine Verlängerung der Fröbelstraße zur Papiermühlengasse enthalten.

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

### 10.1.4.3 Planungsbegründung



Der Flächennutzungsplan stellt auf dem Gelände des ehemaligen Kohlebahnhofes einen Grünzug als Grün- und Freifläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage in einer Breite von ca. einem Drittel der Gesamtbreite, das heißt von mindestens 50 m dar. Damit erhält dieser Grünzug eine Dimension vergleichbar mit der Bürgerwiese. Diese Dimension des Grünguges gilt als Voraussetzung einer wirksamen Standortaufwertung und einer erfolgreichen Revitalisierung dieser großen innerstädtischen Bahn- und Gewerbebrache.

Der Grünzug ist in Teilen vorhanden, hat einen durchgehenden Rad- und Fußweg und soll angemessene Bereiche mit hoher Aufenthaltsqualität und für Sport und Freizeit haben. Er dient zugleich der Umfeldverbesserung für das Löbtauer Pflegeheim und die weiteren angrenzenden vorhandenen und geplanten Nutzungen.

Zwischen dem Grünzug und der Freiberger Straße stellt der Flächennutzungsplan eine gewerbliche Baufläche mit geringem Störungsgrad, eine gemischte Baufläche im Bereich des Haltepunkts Freiberger Straße sowie dazwischenliegend einen geplanten Schulstandort dar. Der Standort insgesamt ist aufgrund seiner zentralen Lage, seiner sehr guten Erreichbarkeit, der Flächenverfügbarkeit und der günstigen Nachbarschaft zum Grünzug bestens für die Einordnung eines erforderlichen Schulstandortes einer Oberschule (150. Oberschule, fünfzügig) und für hochwertige gemischte und gewerbliche Nutzungen in Innenstadtnähe geeignet.

Planungsziel ist es, die Freiberger Straße wieder baulich zu fassen und die Fläche des ehemaligen Kohlebahnhofs funktional aufzuwerten und mit der benachbarten Innenstadt zu verknüpfen.

Zur Entlastung des 26er Ringes soll eine Verbindung zwischen Fröbelstraße und Papiermühlengasse/Rosenstraße hergestellt werden.

Im Bereich des ehemaligen Glaswerkes (bereits Stadtbezirk Cotta) soll die Entwicklung eines kommunalen Gewerbeareals ähnlich dem des bestehenden Gebietes an der Löbtauer Straße erfolgen.

Teile des ehemaligen Kohlebahnhofs lagen im festgesetzten Überschwemmungsgebiet eines 100-jährlichen Hochwassers. Mit der Realisierung des Hochwasser-Schutzkonzeptes für die Weißeritz wurde die rechtlich geforderte Hochwassersicherheit für die bauliche Entwicklung auf dem ehemaligen Kohlebahnhof hergestellt. Das Plangebiet des ehemaligen Kohlebahn-

---

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

hofes ist seit dem 9. Januar 2012 nicht mehr Überschwemmungsgebiet der Weißenitz, sondern gilt seit dem 8. September 2014 als überschwemmungsgefährdetes Gebiet. Deshalb sind in der verbindlichen Bauleitplanung das Überschwemmungsrisiko bei Versagen der Schutzanlagen oder einem Extremhochwasser (größer HQ<sub>100</sub>) zu berücksichtigen und Gefahrenabwehrmaßnahmen vorzusehen. Bei den im überschwemmungsgefährdeten Gebiet der Vereinigten Weißenitz liegenden Bauflächen handelt es sich nicht um neue Baugebiete i.S.v. § 75 Abs. 6 SächsWG.

### **10.1.5 Johannstadt**

#### **10.1.5.1 Lage und Struktur des Bereiches**

Der Bereich Johannstadt erstreckt sich östlich der Innenstadt zwischen Elbe, Großem Garten und Fetscherplatz und schließt das Gelände des Universitätsklinikums ein. Er besitzt noch größere Bauflächenpotenziale und profitiert hinsichtlich seines Wohnwertes besonders im nördlichen Gebiet von der Nähe zur Elbe mit ihren Auen. Das Gebiet wird vorwiegend durch Wohnbebauung geprägt, die im Bereich des Thomas-Münzter-Platzes und des Bönischplatzes eine hohe städtebauliche Qualität und Geschlossenheit sowie bauliche Dichte erreicht hat. Westlich der Pfeifferhannsstraße bestimmen Plattenbauten einschließlich dreier siebzehngeschossiger Hochhäuser das Stadtbild im Elbraum, die städtebaulich unbefriedigend sind, aber bevorzugte Wohnstandorte darstellen. Westlich davon gibt es weitgehend unbebaute Flächen unmittelbar im Wirkungsfeld des Elbraumes. Im Osten des Gebietes am Tatzberg vollzieht sich eine gewerblich-wissenschaftliche Entwicklung. Schulen und Seniorenheime ergänzen die Nutzungen des Gebietes.

#### **10.1.5.2 Übergeordnete und Fachplanungen**

##### **10.1.5.2.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK)**

In der Fortschreibung INSEK gehört Johannstadt Nord zu den Schwerpunktträumen der Stadtentwicklung. Ziele sind die Aufwertung der Wohnquartiere und des wohnnahen Zentrums, eine Verkehrsoptimierung und die Entwicklung neuer Gewerbegebäuden für Wissenschaft und Unternehmen der Branche Biotechnologie/Life-Sciences („Biopolis“) und für die Kreativwirtschaft. Darüber hinaus soll der gesamte Stadtteil im Rahmen der Smart City-Strategie der Landeshauptstadt Dresden zu einem Smart City Quartier mit vernetzten Energielösungen und nachhaltigen Mobilitätskonzepten entwickelt werden. Hier sollen innovative Technologien, wie 5G-Übertragungsstandard Anwendung finden. Die Themen einer lebenswerten Stadt mit Leistungskraft stehen im Vordergrund.

##### **10.1.5.2.2 Städtebauförderprogramm „Soziale Stadt“ – Gebiet Nördliche Johannstadt**

Das Fördergebiet umfasst die Plattenbauten zwischen Sachsenplatz und Arnoldstraße, das soziale und städtebauliche Missstände aufweist. Neben Förderungen auf sozialem Gebiet liegt das Augenmerk auf der Stärkung und Sicherung der sozialen Infrastruktur und der Aufwertung des öffentlichen Raumes.

##### **10.1.5.2.3 Bebauungsplanung**

Für den östlichen Teil des Plangebietes bis einschließlich Thomas-Münzter-Platz und für den Bereich Sachsenplatz/Käthe-Kollwitz-Ufer gibt es einen rechtskräftigen Bebauungsplan, der im Einklang mit der Entwicklung in Richtung Forschungscampus inhaltlich fortgeschrieben wird. Die Erhaltung und Aufwertung der vorhandenen Altbausubstanz und die Stabilisierung und Entwicklung der Wohnnutzung sowie die angepasste und verträgliche gewerblich-

## Begründung

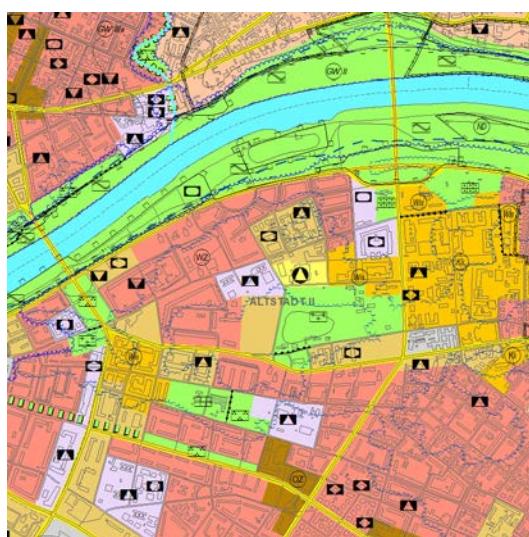
Stand: 31. Januar 2020

wissenschaftliche Entwicklung sind die wichtigsten Zielstellungen. Das freie Baufeld am Brückenkopf der Albertbrücke soll einer besonderen öffentlichen Nutzung in einem dementsprechend außergewöhnlichen Baukörper vorbehalten bleiben. Die im Bereich Tatzberg begonnene Herausbildung eines Entwicklungskernes für Zukunftstechnologien soll gefördert werden.

### 10.1.5.2.4 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan zielt mit seinen Darstellungen auf die Entwicklung von Grünverbindungen sowie den Erhalt und die Entwicklung von Grün- und Erholungsflächen. Damit und mit lokalen Maßnahmen soll zugleich der großflächigen Überwärmungsgefährdung im Stadtteil entgegengewirkt werden.

### 10.1.5.3 Planungsbegründung



Die Darstellung von Wohnbaufläche mit hoher Dichte soll der Sicherung und Entwicklung der Wohnsubstanz und der Gesundung der städtebaulichen Struktur dienen. Die Sanierung der Wohnbebauung ist fast vollständig erfolgt, letzte Lücken werden geschlossen. In den vergangenen Jahren hat sich im Bereich Tatzberg ein Standort der Zukunftstechnologien herausgebildet. Die mit der Ansiedlung des Bio-Innovationszentrums Dresden und dem Zentrum für Regenerative Therapien Dresden begonnene Entwicklung zum Forschungscampus soll fortgesetzt werden und korrespondiert mit der Entwicklung im Bereich des Universitätsklinikums der Max-Planck-Gesellschaft, ZIK-B-Cubes und des Deutschen Zentrums für Neurodegenerative Erkrankungen. Diese gewerblich-wissenschaftliche Entwicklung am Tatzberg soll sich im Rahmen einer gemischten Baufläche sowie einer Sonderbaufläche Wissenschaft vollziehen. Die enge Nachbarschaft zur Wohnbebauung ist auf den weiteren Planungsstufen zu berücksichtigen. Das wohnnahe Zentrum Bönischplatz soll gestärkt werden. Der Solitärstandort für eine kulturelle Nutzung am Brückenkopf der Albertbrücke wird in eine gemischte Baufläche einbezogen, die auch andere verträgliche Nutzungen neben der Wohnnutzung ermöglicht. Die Gemeinbedarfsflächen mit Schulen und Seniorenheimen werden planerisch gesichert. Eine neue Stadtbahntrasse soll der besseren Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln dienen. Die internationalen Gärten befinden sich nach ihrer Verlagerung nunmehr im Grünbereich an der Dürerstraße. An der Hans-Grundig-Straße wird mit der Darstellung als Sonderbaufläche dem Anliegen wissenschaftlicher Einrichtungen zum Erhalt und zur Entwicklung vorhandener Baulichkeiten gefolgt. Die Darstellung im Bereich der Gleisschleife

---

**Begründung**

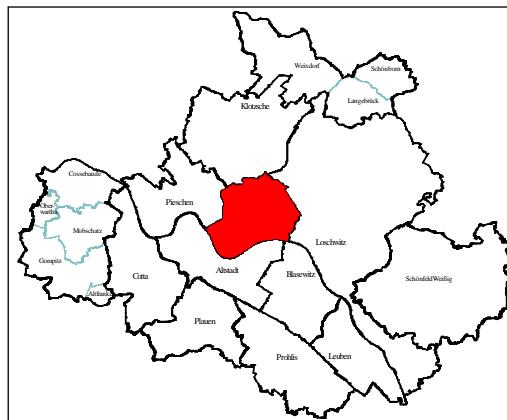
Stand: 31. Januar 2020

auf der Pfotenauerstraße als Sonderbaufläche Universitätsklinikum beruht auf der Planung zur Errichtung eines Parkhauses, wodurch dem dringenden Bedarf an Stellflächen für die Klinik- und Forschungseinrichtungen im Bereich des Universitätsklinikums Rechnung getragen werden soll. Die Elbwiesen sollen als Erholungsraum und Überschwemmungsbereich erhalten werden, öffentliche Hochwasserschutzmaßnahmen sind nicht geplant.

**10.1.6 Neue Grünzüge – Weißenitz**

(siehe Abschnitt 10.14.6)

## 10.2 Stadtbezirk Neustadt



### 10.2.1 Innenstadt

(siehe Abschnitt 10.1.1 Innenstadt (Altstadt und Innere Neustadt))

### 10.2.2 Ortsteilzentrum Äußere Neustadt

#### 10.2.2.1 Lage und Struktur des Bereiches

Das Ortsteilzentrum Äußere Neustadt schließt sich – lediglich getrennt durch den Albertplatz – nahtlos an die nördliche Innenstadt, die Innere Neustadt, an. Im Gegensatz zu den für Dresden typischen, auf meist strassenbegleitende, begrenzte und konzentrierte Bereiche bezogenen Ortsteilzentren handelt es sich hier um ein historisches und in der gründerzeitlichen Struktur begründetes flächenhaftes Zentrum. Schwerpunkte liegen entlang der Königsbrücker Straße und Bautzner Straße und im Inneren des Gebietes insbesondere in der Alaun-, Louisen- und Rothenburger/Görlitzer Straße. Es besteht eine intensive Mischstruktur von Wohn- und Gewerbenutzungen, Handels-, Kultur-, Sport-, Bildungs-, sozialen, Verwaltungs-, Ordnungs- und kirchlichen Einrichtungen, die eine besondere Lebendigkeit dieses Stadtteils und seine hohe Anziehungskraft bewirken.

#### 10.2.2.2 Übergeordnete und Fachplanungen

##### 10.2.2.2.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK)

Am 13./14. Dezember 2018 beschloss der Stadtrat die Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes „Zukunft Dresden 2025+“ (INSEK). Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept benennt als Entwicklungsziele die Stadtreparatur und ressourcenschonende Brachflächenentwicklung, die Stärkung innerstädtischer Wohnstandorte, die Entwicklung zum klimagerechten Stadtteil und die Schaffung und Gestaltung eines stadtteilübergreifenden Freiraumsystems. Im INSEK ist die Stärkung und Weiterentwicklung des Ortsteilzentrums vermerkt.

##### 10.2.2.2.2 Sanierungsgebiet

Der Planbereich östlich der Königsbrücker Straße ist Sanierungsgebiet zur weitgehenden Gesundung von Stadtstruktur, Stadtbild und Ausstattung. Insbesondere für den Bereich westlich der Königsbrücker Straße ist der Abbau stadtgestalterischer Mängel, die Wiederbelebung der Stadtstruktur und die Ausprägung als kommerzieller Anziehungspunkt sowie Ortsteilzentrum Planungsziel. Dies entspricht auch dem Status der Äußeren Neustadt als Gebiet mit Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB und der großen Zahl an Denkmälern.

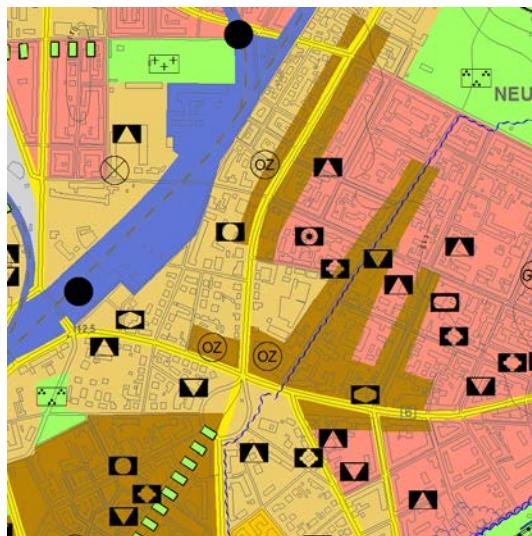
## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

### 10.2.2.2.3 Zentrenkonzept

Im Zentrenkonzept gehört das Ortsteilzentrum Äußere Neustadt zur zweiten Hierarchiestufe nach dem Stadtzentrum. Für das Ortsteilzentrum gibt es ein Entwicklungskonzept, das 2011 fortgeschrieben wurde. Es empfiehlt zwei größere Bereiche für mögliche Handelsansiedlungen analog dem INSEK. Am Albertplatz wurde inzwischen ein Einkaufszentrum eingeordnet, das Postgelände wird nach der Sanierung gewerblich und für Wohnzwecke genutzt und wird keine größeren Verkaufseinrichtungen beherbergen. Das Zentrenkonzept soll fortgeschrieben werden.

### 10.2.2.3 Planungsbegründung



Im Flächennutzungsplan ist der Bereich des Ortsteilzentrums überwiegend als Wohnbaufläche mit hoher Wohndichte, teils als gemischte Baufläche bzw. gemischte Baufläche mit Kerngebietsfunktion und mit Symbolen für Ortsteilzentrum und Gemeinbedarfseinrichtungen dargestellt. Der Flächennutzungsplan spiegelt mit seiner schwerpunktmaßigen Darstellung des Ortsteilzentrums die Inhalte des Zentrenkonzeptes wider, das einer Fortschreibung bedarf. Die Bevölkerung wuchs im Einzugsbereich des Ortsteilzentrums von 2006 bis 2015 um ca. ein Drittel. Dem entspricht auch der Zuwachs an Einzelhandelsflächen. Größte Erweiterung war die Einordnung des Einkaufszentrums Simmel in zentraler Lage am Albertplatz mit ca. 5000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, das durch Kultur-, Büro- und Sportnutzungen ergänzt werden soll.

Die gründerzeitliche geschlossene Bebauung ist durch die überwiegende Wohnnutzung geprägt, die vorwiegend durch Handels- und gastronomische Einrichtungen im Erdgeschoss, teils im 1. Obergeschoss unterlagert wird. Diese Mischnutzung mit Dominanz der Wohnnutzung soll so erhalten bleiben, um die Vitalität des Stadtteils zu bewahren und zu entwickeln. Bereiche mit stärkerer gewerblicher Nutzung am Albertplatz und westlich der Königsbrücker Straße, wo inzwischen durch die Einordnung von Einzelhandel Reserven zur Erweiterung und Stabilisierung des Ortsteilzentrums Äußere Neustadt genutzt wurden, sollen auch zukünftig aufgrund der historischen Entwicklung und der vorhandenen sehr guten Erschließung, aber dadurch auch vorhandenen Immissionsbelastungen durch Bahn und Bundesstraßen, einer intensiven Nutzungsmischung unterliegen. Zur Vervollständigung der klassischen Zentrenstruktur und aufgrund besserer Zentralität ist die Verlagerung des Stadtbezirkssitzes in das Ortsteilzentrum erforderlich. Mit Errichtung einer neuen Feuerwache an der Magazinstraße

---

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

zog die im Konflikt mit der umliegenden Wohnbebauung stehende Feuerwache Louisestraße um. Das Gebäude soll als Rettungswache genutzt werden. Ein weiterer Entwicklungsschwerpunkt ist nutzungsseitig die Kultur- und Kreativwirtschaft.

### **10.2.3 Eisenbahnstraße/Erfurter Straße/Neustädter Hafen**

#### **10.2.3.1 Lage und Struktur des Bereiches**

Der Bereich Leipziger Vorstadt/Neustädter Hafen umfasst den nordnordwestlichen Innenstadtrandbereich zwischen Elbe und Güterbahnstrecke. Die Lagegunst des Stadtteils in direkter Nachbarschaft zum Elbraum sowie zur Inneren und Äußeren Neustadt mit ihren breiten kulturellen, gastronomischen und Einkaufsangeboten kommt durch die räumlich-optisch trennenden Bahndämme und durch den hohen Brachenanteil nicht zum Tragen, der sich zudem negativ auf Stadtbild und Image auswirkt. Die städtebaulichen Strukturen sind sehr inhomogen und dringend wiederzubeleben.

Der Bereich ist durch die Leipziger Straße und die Bahnlinie (Bahnhof Neustadt angrenzend) sehr gut erschlossen. Den Erschließungsvorteilen stehen allerdings die Lärm- und Abgasbelastungen gegenüber, die für die Stabilisierung und Entwicklung von Wohnnutzung erschwerend wirken.

#### **10.2.3.2 Übergeordnete und Fachplanungen**

##### **10.2.3.2.1 Regionalplan**

Im Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge sind ein Vorranggebiet Natur und Landschaft im Bereich der Elbe und ein Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz, das in Teilen bis nördlich der Leipziger Straße reicht, ausgewiesen. Bei Planungen auf der verbindlichen Planungsebene sind das bestehende Überschwemmungsrisiko zu berücksichtigen und Gefahrenabwehrmaßnahmen für Menschen und Objekte vorzusehen.

##### **10.2.3.2.2 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK)**

Am 13./14. Dezember 2018 beschloss der Stadtrat die Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes „Zukunft Dresden 2025+“ (INSEK). Planungsschwerpunkte sind die Schaffung neuer Wohnbauflächen, die Verkehrsoptimierung und die Nutzung der Lagegunst des Standortes in Innenstadt- und Elbnähe, um den Schwerpunkttraum zum Teil einer lebenswerten Stadt mit Kultur und Leistungskraft bei Schonung der Ressourcen zu entwickeln.

##### **10.2.3.2.3 Landschaftsplan**

Der Landschaftsplan schlägt im Bereich zwischen Altem Leipziger Bahnhof und Erfurter Straße sowie in Verlängerung entlang der Gehrstraße die Anlage von Grün- und Erholungsflächen zur Gliederung der Bauflächen und zur kleinteiligen Anbindung größerer Grünstrukturen an die Elbe vor. Straßenbegleitend sind der Erhalt und die Entwicklung des Grünverbundes vorgesehen, bahnbegleitend die Entwicklung eines Biotopverbunds. Lokale Maßnahmen zur Verbesserung des Stadtklimas sollen in den Baugebieten vorgenommen werden.

##### **10.2.3.2.4 Masterplan Nr. 786.1 Leipziger Vorstadt – Neustädter Hafen**

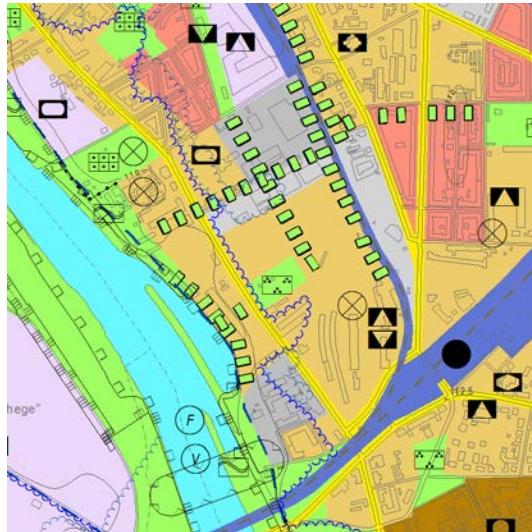
Der vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau am 3. Februar 2010 gebilligte Masterplan Nr. 786 Leipziger Vorstadt – Neustädter Hafen wurde überarbeitet (Masterplan Nr. 786.1) und als Planungsgrundlage für die weitere nachhaltige Stadtentwicklung mit hohen Standards des ökologischen und Ressourcen schonenden Bauens und einer möglichst kleinteili-

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

gen Nutzungs- und Bebauungsstruktur bestimmt. Seine Inhalte einschließlich ihrer Fortschreibung spiegeln sich im Flächennutzungsplan wider.

### 10.2.3.3 Planungsbegründung



Die Darstellungen im Flächennutzungsplan basieren auf der Fortschreibung des Masterplans Leipziger Vorstadt (Stand 2017). Aufgrund des Überschwemmungsgebietes der Elbe und zur Stärkung der überörtlichen Grünzüge entlang der Elbe mit ihren naturschutzfachlichen, freiraumlichen, städtebaulichen und stadtbildprägenden Funktionen wird unter Einbeziehung von Brachen und minder genutzten Flächen die Elbaue verbreitert dargestellt. Die Erlebnisqualitäten und Erholungsmöglichkeiten im Elbuferbereich sollen steigen, was sowohl dem Charakter als gesamtstädtischem Erholungsraum als auch der Etablierung und Aufwertung der geplanten Nutzungen dient.

Großräumige Grünvernetzungen einschließlich der Grünflächen im Bereich der Orangerie und entlang der Gehestraßen dienen einer besseren Gliederung und Durchlüftung der bebauten elbnahen Gebiete und damit der Aufwertung des Wohn- und Arbeitsumfeldes. Sie stellen die Vernetzung zwischen der Elbaue als Erholungsbereich und den Stadtteilen der Leipziger Vorstadt her und bieten Möglichkeiten für wohn- und arbeitsstättennahe Erholung, für Sport sowie für die Anlage von Fußgänger- und Fahrradwegen.

Zwischen Elbaue und Leipziger Straße ist der im Überschwemmungsgebiet der Elbe gelegene bebaute und als bauplanungsrechtlicher Innenbereich eingeschätzte Bereich als gemischte Baufläche dargestellt. Es handelt sich dabei um kein neues Baugebiet i.S.v. § 78 Abs. 1 und 2 WHG. Der südöstlich anschließende Bereich des pharmazeutischen Werks „Menarini von Heyden“ ist aufgrund der Einstufung als produzierendes Gewerbe als gewerbliche Baufläche dargestellt. Durch die erfolgten Investitionen und Entwicklungsabsichten des Betriebes ist von einem dauerhaften Bestand auszugehen. Die angrenzenden Flächen werden aufgrund der immissionsschutzrechtlichen und baurechtlichen Vorschriften als gemischte Baufläche dargestellt. Damit ist die landschaftlich schöne Lage am Fluss mit hervorragenden Blickbeziehungen zu Stadtsilhouette und Schlachthofinsel als bevorzugte Wohnlage ebenso berücksichtigt wie die das Nutzungsspektrum ergänzenden nicht störenden gewerblichen Nutzungen. Da im Plan Hochwasservorsorge keine Schutzmaßnahmen ausgewiesen sind, ist bei einer Bebauungsabsicht im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung der Aspekt des Hochwasserschutzes besonders zu würdigen. Ein Gebiets- und Objektschutz ist vorgesehen. Aus

---

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

städtbaulicher Sicht sprechen auch die gute Erschließung mit individuellem und mit öffentlichem Personennahverkehr, die Zentrumsnähe (soziale Infrastruktur, Image), die ökonomische Auslastung der technischen Infrastruktur und das direkt angrenzende Erholungsgebiet Elbauen für diese Darstellungen.

Der Bereich zwischen Leipziger Straße und Bahnlinie wird auf Basis des fortgeschriebenen Masterplanes als gemischte Baufläche, im Bereich des vorhandenen Gewerbes als gewerbliche Baufläche und im Bereich der Kulturspange Gothaer Straße als gewerbliche Baufläche mit geringem Störungsgrad dargestellt. Mit Symbolen sind geplante Bildungs- und Kultureinrichtungen dargestellt. Grünvernetzungen bilden eine Verbindung mit der Elbauen und der Leipziger Vorstadt. Planungsziel ist die Aufwertung dieses innenstadtnahen, gut erschlossenen und günstig zu Erholungsmöglichkeiten liegenden Gebietes durch Einordnung vielfältiger Nutzungen, darunter Wohnen. Bei den im Überschwemmungsgebiet bzw. überschwemmungsgefährdeten Gebiet der Elbe gelegenen Bauflächen handelt es sich nicht um neue Baugebiete i.S.v. § 78 Abs. 1 und 2 WHG bzw. § 75 Abs. 6 SächsWG.

Die Umweltprüfung benennt stärkere Konflikte im Bereich Erfurter/Leipziger Straße und im Bereich zwischen Elbe und Leipziger Straße, die sich vor allem auf die Beachtung des vorhandenen Flora-Fauna-Habitat-Gebietes, auf vorhandene Biotope und das Überschwemmungsgebiet der Elbe beziehen. Eine abschließende Konfliktlösung muss auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen. Die Grundlage der Darstellungen im Flächennutzungsplan liegt in den Ergebnissen der Fortschreibung des Masterplans Leipziger Vorstadt (Stand 2017). Bei dem Plangebiet handelt es sich um hochwertige Flächen in unmittelbarer Zentrumsnähe, die voll erschlossen sind und seit dem 19. Jahrhundert baulich genutzt wurden. Aufgrund des Brachfallens nach 1990 bildeten sich naturschutzfachlich interessante und schützenswerte Strukturen bei Flora und Fauna heraus. Durch das Hochwasser 2002 wurden begonnene bauliche Entwicklungen gebremst. Umfangreiche Untersuchungen haben eine weitere bauliche Entwicklungsmöglichkeit unter Berücksichtigung der Umweltbelange bestätigt. Aufgrund der oben genannten städtebaulichen und ökonomischen Belange und auf der Grundlage der Fortschreibung des Masterplanes wird der Bereich im Flächennutzungsplan wie oben genannt und begründet als Baufläche dargestellt.

### **10.2.4 Stauffenbergallee/Marienallee/Jägerpark**

#### **10.2.4.1 Lage und Struktur des Bereiches**

Der Bereich befindet sich in Zentrumsrandlage nördlich der Stauffenbergallee, die die Wohngebiete Äußere Neustadt und Radeberger Vorstadt hier vom östlichen Teil der an die Dresdner Heide grenzenden historischen Militärstadt Albertstadt trennt. Geprägt wird der Bereich durch ehemalige Militärgebäude und teils Neubauten für die Offiziersschule des Heeres, Verwaltungseinrichtungen des Freistaates Sachsen (z. B. Landesdirektion, Finanzrechenzentrum, Schlösserverwaltung), Sporteinrichtungen und die Dresdner Heide.

Große Teile des Geländes sind brach gefallene, ehemals militärisch oder gewerblich genutzte Flächen, die überwiegend auf ca. 4 bis 8 m mächtigen Altablagerungen liegen. Neben der Altlastenproblematik sind z. T. lärmintensive Nutzungen (Fußballverein Borea, Anrechte der militärischen Nutzung, Zu-/Abfahrt zum Sandabbau/Verfüllung Kannenhenkel) und eine mangelnde Erschließung zu berücksichtigen. Im zu beachtenden Übergang zwischen bebauten Bereichen und Freiraum spielen außerdem die fernwirksame Hanglage für das Stadtbild und die stadtstrukturelle und nutzungsseitige Entwicklung eine große Rolle.

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

### 10.2.4.2 Übergeordnete und Fachplanungen

#### 10.2.4.2.1 Regionalplan

Die raumordnerischen Vorgaben beinhalten ein Vorbehaltsgebiet Wasserressource. Ein regionaler Grünzug und ein Vorranggebiet Waldschutz grenzen nördlich an. Das Gebiet liegt im sichtexponierten Elbtalbereich.

#### 10.2.4.2.2 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK)

Am 13./14. Dezember 2018 beschloss der Stadtrat die Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes „Zukunft Dresden 2025+“ (INSEK). Ein Teilbereich (Stauffenbergallee/Marienallee) ist Teil des Schwerpunkttraumes Albertstadt und Äußere Neustadt. Planungsziel ist die Einordnung von Mischnutzungen, vor allem von Wohnen, zur Reparatur und Belebung der Stadtstruktur, wobei Wert auf die Vernetzung zwischen bebauten Bereichen und Dresdner Heide gelegt wird.

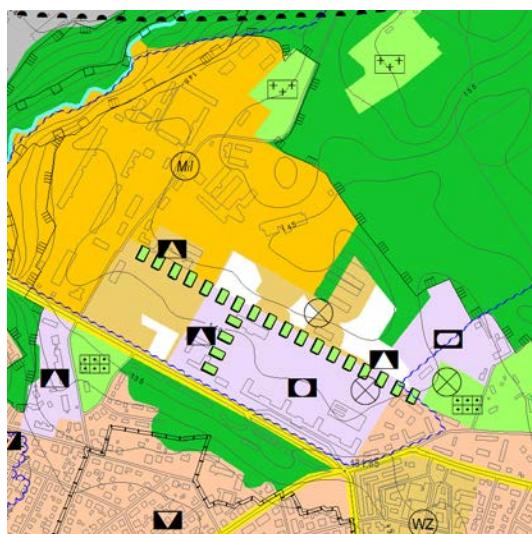
#### 10.2.4.2.3 Landschaftsplan

Aus landschaftsplanerischer Sicht eignet sich der gesamte brachliegende Bereich nördlich der Stauffenbergallee, teilweise nach Rückbau bzw. Entsiegelung, als Grün- und Freifläche bzw. Waldfläche sowie die westlich der Waldschlößchenstraße gelegene Brachfläche als sonstige Gehölzfläche, als Bestandteil überörtlicher Grünverbindungen zur Verknüpfung der Dresdner Heide mit dem Elbraum. In diesen sensiblen Bereichen soll keine weitere Bebauung erfolgen. Die im Flächennutzungsplan vorgesehenen baulichen Entwicklungen weichen von diesen Zielen ab.

#### 10.2.4.2.4 Rahmenpläne und –konzepte

Mehrere Rahmenplanungen beschäftigten sich über die Jahre mit dem komplizierten Bereich, deren ursprüngliche Planungsziele umfangreicherer Bauflächenentwicklungen allerdings aufgrund der geänderten Planungsgrundlagen zugunsten von Bildungs-, Sport-, Erholungs-, Gesundheits-, Freizeiteinrichtungen und gemischten Nutzungen aufgegeben wurden.

#### 10.2.4.3 Planungsbegründung



Der Bereich des Jägerparks befindet sich in einer günstigen städtebaulichen Lage zwischen Äußerer Neustadt/Radeberger Vorstadt mit ihrer sehr guten Infrastruktur und dem Erholungsgebiet Dresdner Heide und ist über die Hauptverkehrstrasse Stauffenbergallee sehr gut

---

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

erschlossen. Aufgrund der überwiegend durch Kriegszerstörungen entstandenen Brachen gibt es im Bereich ein hohes Entwicklungspotenzial für verschiedene Nutzungen bei Lösung des Lärmproblems, das durch die Stauffenbergallee, die Vorgaben der Heeresoffiziersschule, die Sportanlage des Fußballvereins Borea und die Erschließung der Sandgrube Kannenhenkel besteht.

Die Darstellung im Flächennutzungsplan orientiert sich an der Fortentwicklung bestehender und geplanter Gemeinbedarfs-, Sonder- und Mischnutzungen unter Beachtung gesamtstädtischer Strukturen, Bedarfe und Entwicklungsziele, der Lage zu Erschließungsanlagen, zu benachbarten teils lärmintensiven Nutzungen und zum angrenzenden Landschaftsschutzgebiet Dresdner Heide.

Die Darstellung gemischter Bauflächen im westlichen Planbereich, der als Bestandteil der ehemaligen Militärstadt die im Krieg zerstörte Grenadierkaserne enthielt, erlaubt die Reparatur der Stadtstruktur durch Ausprägung der zum Teil verloren gegangenen Raumkante an der Stauffenbergallee ohne Nutzungskonflikte mit den angrenzenden Militär-, Schul- und Verwaltungsfunktionen. Die gemischte Baufläche soll eine Infrastrukturanreicherung mit Nutzungen wie Wohnen, Arbeiten, Dienstleistungen, Gastronomie, Bildung oder Kultur ermöglichen, wobei die vorhandenen öffentlichen Verwaltungen als Entwicklungskern dienen und noch Erweiterungsreserven besitzen. Die Nutzungsdarstellungen berücksichtigen die sehr gute Anbindung an die verkehrlichen Haupttrassen. Die Differenzen zum Landschaftsplan bestehen in unterschiedlichen Planungsabsichten, die aus landschaftsplanerischer Sicht eine komplette Erhaltung der vorhandenen Grün- und Erholungsflächen und den Schutz des vorhandenen Biotops empfehlen, wohingegen aus stadtplanerischer Sicht wie oben begründet die Standortgunst genutzt werden soll. Im südöstlichen Bereich der gemischten Baufläche befindet sich eine Waldfläche, welche als Wald nach § 2 des Waldgesetzes für den Freistaat Sachsen (WaldG) bewertet und für die eine Waldumwandlungsgenehmigung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eingeholt wurde. Die Darstellung einer gemischten Baufläche und einer Gemeinbedarfsfläche für Schule im nordöstlichen Planbereich, die von einem Waldgürtel umgeben werden, beruhen auf dem Planungswillen der Gemeinde, die dem Antrag eines Vorhabenträgers über die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens stattgab. Da die Waldumwandlungserklärung für den Bereich der gemischten Baufläche, auf dem sich zwei kleine Waldflächen befinden, die als Wald nach § 2 WaldG bewertet werden, nicht vorliegt, werden diese Flächen vorerst von der Darstellung ausgenommen.

Umweltbelange, wie sie sich im Landschaftsplan durch die zum Teil abweichenden Darstellungen von Waldflächen und Rückbau- bzw. Entsiegelungsflächen zeigen, sowie Problemlösungen zur bereits in der Umweltprüfung zum Flächennutzungsplan festgestellten hohen Konfliktträchtigkeit hinsichtlich Lärm, Waldersatz, Artenschutz und Bodenschutz, sind Gegenstand detaillierter Untersuchungen und Lösungen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Mit der Einordnung der dargestellten Nutzungen im Flächennutzungsplan wird die Voraussetzung zur Beseitigung von Brachflächen geschaffen und dient u.a. der Deckung des Wohnbedarfes für einen großen Einzugsbereich mit hoher Bevölkerungsdichte. Die östlich der Sportheinrichtungen liegende Kleingartenanlage „Albertpark“ soll trotz der vorhandenen Bodenbelastung entsprechend dem Kleingartenentwicklungskonzept langfristig erhalten werden und ist deshalb als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingarten dargestellt.

---

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

Der Bereich Radeberger Straße/Waldschlößchenstraße, am östlichen Rand des Preußischen Viertels, befindet sich in einer günstigen städtebaulichen Lage in der Radeberger Vorstadt mit ihrer sehr guten Infrastruktur sowie der Nähe zum Erholungsgebiet Dresdner Heide und ist über die Hauptverkehrsstraßen Radeberger Straße und Waldschlößchenstraße sehr gut erschlossen. Die innerstädtisch gelegene, brachgefallene Fläche besitzt daher ein hohes Entwicklungspotential und soll einer städtebaulich angemessenen und nachhaltigen Entwicklung zugeführt werden. Die Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche mit geringerer Dichte orientiert sich an der Fortentwicklung der umgebenden Siedlungs- und Nutzungsstruktur, der sehr guten Lage zu Erschließungsanlagen sowie der Nähe zum Wohnnahen Zentrum Waldschlößchenviertel, unter Beachtung gesamtstädtischer Strukturen, Bedarfe und Entwicklungsziele. Zudem wird die Wiederherstellung einer verloren gegangenen Raumkante ermöglicht. Die Darstellung des Flächennutzungsplans weicht an dieser Stelle von der Darstellung des Landschaftsplans ab, der den Erhalt der sonstigen Gehölzfläche vorsieht, entspricht jedoch durch die mögliche Wiederherstellung einer baulichen Nutzung und innerstädtischen Lückenschließung dem Gebot der Innenentwicklung.

### **10.2.5 Stauffenbergallee West**

#### **10.2.5.1 Lage und Struktur des Bereiches**

Der Planbereich liegt zwischen dem Innenstadtrand und dem Freiraum Heller nördlich der Stauffenbergallee, die das Wohngebiet Hechtviertel und den Hechtpark hier vom westlichen Teil der historischen Militärstadt Albertstadt trennt. Die massiven Strukturen der ehemaligen Kasernenbauten und der Neubauten lösen sich nach Norden hin auf und gehen in kleinteiligere Zweckbauten ohne ästhetischen Anspruch über. Nutzungsseitig wird der Bereich geprägt durch Bundes- und Landeseinrichtungen im Bereich Brand- und Katastrophenschutz/Polizei/Justiz (u. a. Justizvollzugsanstalt, Bereitschaftspolizei, Polizeidirektion Oberes Elbtal/Osterzgebirge, Zollamt, Technisches Hilfswerk) und Verwaltung (Ärztekammern) sowie den sanierten Freiraum der ehemaligen Deponie Proschhübel.

Ungenutzte ehemalige Militärgebäude und -flächen bzw. Restnutzungen gewerblicher Einrichtungen an der Magazinstraße sowie mangelnde Erschließungen und Grünvernetzungen sind Probleme in diesem Bereich.

#### **10.2.5.2 Übergeordnete und Fachplanungen**

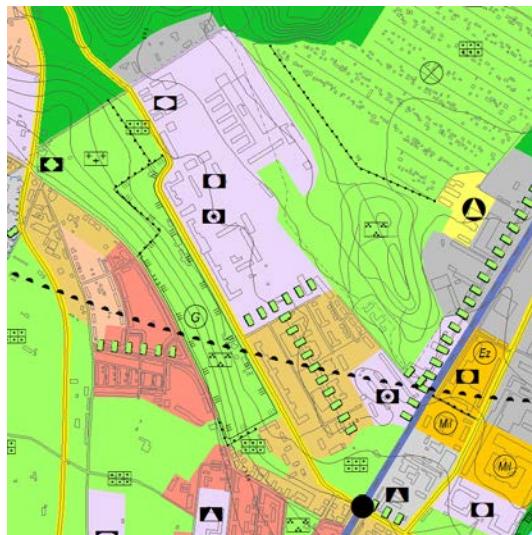
Die Lage im sichtexponierten Elbtalbereich entsprechend Regionalplan und noch vorhandene Brachen erfordern die weitere Ordnung des Bereiches durch Umbau, Rückbau und die Vernetzung von Landschaftsräumen.

Im Rahmenkonzept Stauffenbergallee (2006) wurden planerische Voruntersuchungen zum Flächennutzungsplan durchgeführt, die unter Berücksichtigung vorhandener Nutzungen eine Konzentration der Einrichtungen für öffentliche Verwaltung/Brand- und Katastrophenschutz/Polizei und für Wohnen vorschlagen, die Rückgewinnung von Freiräumen beinhalten und die Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur betreffen.

**Begründung**

Stand: 31. Januar 2020

**10.2.5.3 Planungsbegründung**



Aufgrund der stabilen gemischten Nutzungen im östlichen Bereich mit den Wohngebieten Carolapark und Quartier Fabrice, der für Wohnen ausgebauten Kaserne an der Stauffenbergallee, den Einrichtungen des Technischen Hilfswerkes, des Zolls sowie der vorhandenen Verwaltungseinrichtungen wird eine gemischte Baufläche dargestellt, die noch Nutzungsreserven enthält. Ähnlich der östlichen Albertstadt bildete früher die Stauffenbergallee die Nutzungsgrenze zwischen südlich gelegener Wohnnutzung der Leipziger Vorstadt und nördlich gelegenen öffentlichen sowie gewerblichen Nutzungen. Die ehemals als Enklave innerhalb nicht störender gewerblicher Nutzung entstandene Wohnnutzung wurde durch das Quartier Fabrice und durch die Rekonstruktion einer ehemaligen Kaserne erweitert und erhielt dadurch ein städtebauliches Gewicht, die ihren Bestand sichert. Der westliche Bereich ab der Straße „Zum Reiterberg“ ist durch Gemeinbedarfsnutzungen mit den Zweckbestimmungen öffentliche Verwaltung, Brand- und Katastrophenschutz/Polizei (Bereitschaftspolizei, Polizeidirektion, Justizvollzugsanstalt) gekennzeichnet. Angesichts der Lage zwischen der Hauptverkehrstrasse Stauffenbergallee als Autobahnzufahrt und der Justizvollzugsanstalt mit den vorhandenen Problemen der Lärm- und Feinstaubbelastung sowie des Imageproblems des Gefängnisses war die Entwicklung einer zusätzlichen Wohnbebauung z. B. als Bestandteil einer gemischten Baufläche nicht begründbar. Die Darstellung der Gemeinbedarfsfläche für sozialen Zwecken dienende Einrichtung ermöglicht hingegen die Konzentration von Landeseinrichtungen, in diesem Fall den Neubau einer Erstaufnahmeeinrichtung für Asylbewerber. Um Räume verschiedener Nutzungen zu gliedern, empfindlichere Nutzungen von Emissionen abzuschirmen, das Umfeld der Wohn- und Büronutzungen zu verbessern, vorhandene Freiflächen zu nutzen, großräumige Grün- und Wegeverbindungen vom Heller zum südwestlich angrenzenden Hechtpark zu schaffen und den Planbereich mit dem Verkehrsknotenpunkt Olbrichtplatz (geplanter S-Bahn-Haltepunkt, Straßenbahn zur Innenstadt) zu verknüpfen, sind Grünvernetzungen vorgesehen. Damit wird die gesamtstädtische Zielstellung der Verknüpfung der Landschaftsräume und Freiraumelemente zu einem ökologisch tragfähigen und vielfältig nutz- und erlebbaren Netz, das eine stabile Stadtstruktur unterstützt, befördert.

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

### 10.2.6 Tannenstraße/Obere Neustadt

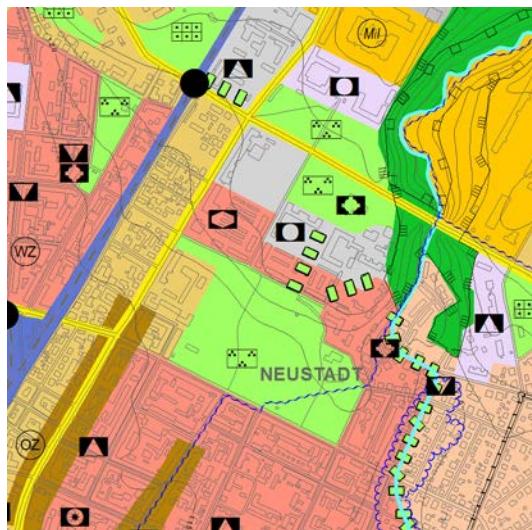
#### 10.2.6.1 Lage und Struktur des Bereiches

Als Obere Neustadt wird der auf einer Geländeterrasse oberhalb und nördlich der Äußeren Neustadt/Alaunpark liegende Bereich zwischen Tannenstraße und Stauffenbergallee bezeichnet, der ca. 3 km vom Stadtzentrum entfernt liegt. Historisch gesehen war er Bestandteil der Militärstadt Albertstadt. Aufgrund flächenhafter Kriegszerstörungen war der Bereich durch Brachen geprägt, die durch die Sanierung ehemaliger Kasernen und ergänzende Neubauten immer weiter reduziert werden. So sind nunmehr Einrichtungen des Freistaates Sachsen wie das Fachgerichtszentrum, Büro- und Bildungseinrichtungen wie MDR und Goetheinstitut und neu erbaute Wohngebäude prägend.

#### 10.2.6.2 Übergeordnete und Fachplanungen

Der Regionalplan stellt für das Gebiet lediglich die Lage im sichtexponierten Elbtalbereich fest. Im INSEK wird von einem Integrierten Wohnungsbaustandort mit Entwicklungsriorität ausgegangen. Im Planungsleitbild Innenstadt ist der Bereich als Handlungsschwerpunkt für Wohnen benannt.

#### 10.2.6.3 Planungsbegründung



Der Bereich der Oberen Neustadt ist ein prädestinierter Standort für die Entwicklung von Wohnbebauung. Er dient der Schaffung eines nachfrageorientierten Angebots in Alternative und Ergänzung des Geschosswohnungsbaus im Gründerzeitviertel Äußere Neustadt und verfügt über eine besondere Lagegunst.

Die Obere Neustadt liegt zwischen der infrastrukturell sehr gut ausgestatteten Äußeren Neustadt und dem Erholungsgebiet Dresdner Heide, das über den Prießnitzgrund direkt erreichbar ist. Auch der Heller mit seinen Garten- und Parkanlagen liegt in nur 1,5 km Entfernung. Grünzüge sollen die geplante und bestehende Wohnbebauung vom Alaunpark im Süden ausgehend an die Dresdner Heide und den Heller im Norden anbinden. Um eine einladende, städtebaulich wichtige Auftaktsituation für die Erlebbarkeit des Alaunparks zu schaffen, ist eine Westerweiterung der Parkanlage längs der Tannenstraße bis zur Königsbrücker Straße vorgesehen.

Der Standort ist verkehrlich sehr gut erschlossen. Einerseits stehen die öffentlichen Verkehrsmittel der Straßenbahnen in der Königsbrücker Straße in Richtung Stadtzentrum und

---

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

stadtauswärts, eine Busverbindung in Ost-West-Richtung über die Stauffenbergallee und Zugverbindungen mit einem Haltepunkt am Bischofsplatz und einem geplanten Haltepunkt am Olbrichtplatz (Albertstadt) zur Verfügung. Andererseits ist auch für den Kfz-Verkehr über die Königsbrücker Straße und die Stauffenbergallee eine ideale Anbindung in alle Richtungen einschließlich zur Autobahn A 4 gegeben.

Durch Wohnumfeld und Erreichbarkeiten ist eine hohe Nutzungsqualität des Standorts garantiert. Es handelt sich um einen integrierten Standort der Innenentwicklung. Die Wiedernutzbarmachung und Arrondierung dieser Brachflächen dient der Gesundung der Stadtstruktur sowie der Einordnung nachgefragter Wohnnutzung, vor allem des Klientels der Äußeren Neustadt, die kaum noch Wohnraumreserven bietet, und entspricht damit den planerischen Entwicklungszielen der Stadt Dresden. Im Gutachten der Firma empirica ag auf Basis der Daten der Jahre 2014/2015 für 2030 wird zwar festgestellt, dass die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächenpotenziale ausreichen. Allerdings wäre es nicht sinnvoll, gerade bei integrierten Standorten Bauflächenreduzierungen vorzunehmen. Details zur Gestaltung der Bauflächen und Freiräume werden über die Bebauungsplanung geregelt.

### **10.2.7 Industriegelände, Stauffenbergallee/Königsbrücker Straße/Magazinstraße**

#### **10.2.7.1 Lage und Struktur des Gebietes**

Das Industriegelände liegt ca. 2 km nördlich der Innenstadt beidseits der Bahnlinie zwischen Heller und der Dresdner Heide oberhalb des Prießnitzgrundes und wird durch die Königsbrücker Straße (B 97) längs geteilt.

Ursprünglich war es Bestandteil der Militärstadt Albertstadt und beherbergte z. B. die Heeresbäckerei, Magazine und das Proviantamt westlich der Königsbrücker Straße und östlich von ihr die Arsenalanlage, Depots, Munitionsfabriken und Militärwerkstätten. Aus diesen entwickelte sich in den 20er- und 30er-Jahren des vorigen Jahrhunderts das Industriegelände. Westlich der Bahnlinie an der Magazinstraße befanden sich die Arbeiterabteilungskaserne und Raufuttermagazine. An der Stauffenbergallee Nord/Königsbrücker Straße lag u. a. die Militärstrafanstalt.

Besonders entlang der Königsbrücker Straße findet sich eine Vielzahl von denkmalgeschützten Bauten, die die klare historische Struktur und Gestaltung der Militärstadt verdeutlichen. Vor allem im nördlichen Teil des Industriegeländes und zum Prießnitzgrund hin entstanden nach dem Zweiten Weltkrieg in ungeordneter Folge Industriebauten.

Heute gibt es neben etablierten Nutzungen wie dem Militärhistorischen Museum (Arsenal), der „Zeitenströmung“, der Handwerkskammer mit ihren Einrichtungen, Sport-, Freizeit-, Verwaltungs- und Bildungseinrichtungen, Einzelhandelseinrichtungen, dem Stadtarchiv und Gewerbe- und Handwerksbetrieben noch minder genutzte Flächen, Brachen und Baulücken, wobei in den letzten Jahren eine sehr positive Entwicklung zu verzeichnen war.

#### **10.2.7.2 Übergeordnete und Fachplanungen**

##### **10.2.7.2.1 Landschaftsplan**

Im Landschaftsplan sind eine geplante Grünverbindung zwischen dem Prießnitzgrund an der östlich gelegenen Dresdner Heide und dem westlich gelegenen Heller über das Industriegelände enthalten und östlich der Kleingartenanlage „Hellersiedlung“ Entsiegelungs- und Rückbaumaßnahmen mit anschließender Aufforstung bzw. Gehölzpflanzung dargestellt.

---

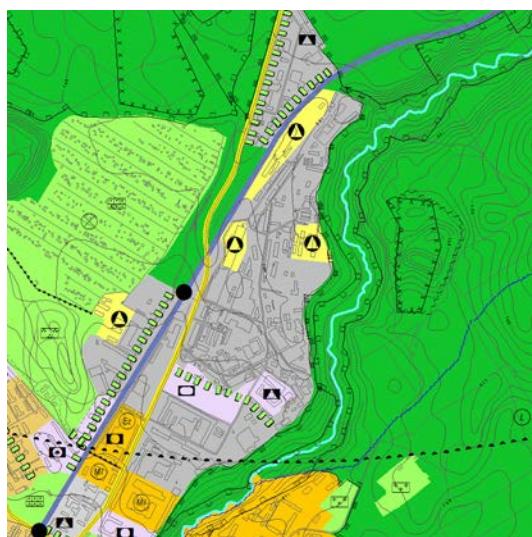
## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

### 10.2.7.2.2 Rahmenplan Industriegelände Königsbrücker Straße

Aufgrund des städtebaulichen Ordnungsbedarfs wurde als Grundlage für Bebauungspläne, Maßnahmen der Wirtschaftsförderung und Erneuerung der Infrastruktur der Rahmenplan Industriegelände/Königsbrücker Straße (Beschluss vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau 1999) erarbeitet. Planungsziele bestehen in der Sicherung und Intensivierung der gewerblichen Nutzung mit Priorität für Industrie und produzierendes Gewerbe, in der Ordnung der Gewerbenutzung nach Gesichtspunkten der Verträglichkeit unter Beachtung der vorhandenen dauerhaften Nutzungen, in der Schaffung einer ausgewogenen städtebaulichen Struktur unter Berücksichtigung der Belange von Denkmalpflege, Umweltschutz und Grünordnung und in der Herstellung einer langfristig bedarfsgerechten technischen Infrastruktur. Große Teile des Rahmenplanes wurden bereits umgesetzt.

### 10.2.7.3 Planungsbegründung



Im Industriegelände sind ca. 190 Firmen mit ca. 2 500 Arbeitsplätzen angesiedelt. Der südliche Teil des Industriegeländes hat sich durch die Einordnung verschiedener Firmen auf sanierten Brachflächen und Gebäuden sowie durch Neubau sehr gut entwickelt und ist im Wesentlichen abgeschlossen. Zwischen Charlotte-Bühler-Straße, Königsbrücker Straße und An der Eisenbahn befinden sich noch ca. 10,5 ha an größeren Potenzialflächen. Aufgrund der noch vorhandenen Bauflächenpotenziale, der erschließungsgünstigen Lage an der B 97, der zu großen Teilen entsprechend Rahmenplan Industriegelände neu gestalteten technischen Infrastruktur, der Tradition als Gewerbestandort mit eigener städtebaulicher Prägung, der bereits als Entwicklungsimpulse entstandenen gewerblichen und Gemeinbedarfsnutzungen (z. B. Freizeitgewerbe, Bildungszentrum der Handwerkskammer) soll eine weitere konsequente Entwicklung und Verdichtung des Industriegeländes einschließlich des Bereiches Heeresbäckerei unter Beachtung benachbarter Schutzgebiete erfolgen. Möglichkeiten von Grünvernetzungen zwischen Dresdner Heide und Heller, die gleichzeitig der Gliederung und Aufwertung hinsichtlich Stadtbild und Aufenthaltsqualität des Bereiches dienen, sollen genutzt werden.

Für den Bereich Heeresbäckerei ist mit der Errichtung eines pharmazeutisch-biotechnologischen Kompetenzzentrums, das sich erweitert, der Sanierung eines Speichers für die Erweiterung des Stadtarchivs und durch die Sanierung der historischen Mühle als

---

## Begründung

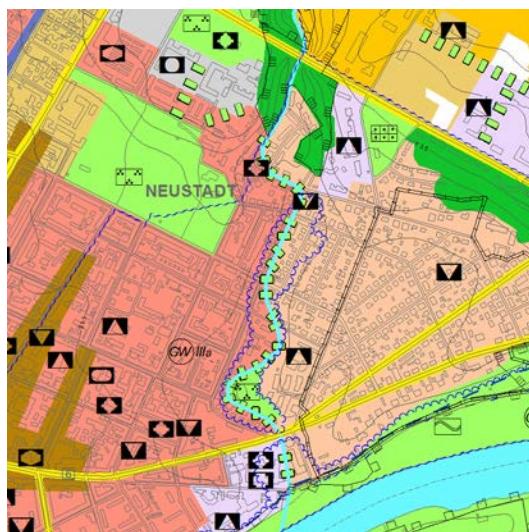
Stand: 31. Januar 2020

Bürohaus mit angeschlossener Produktionshalle und den Bau eines Parkplatzes die Entwicklung im Wesentlichen abgeschlossen.

Wichtig ist die Ausgestaltung eines Grünzuges als Wegeverbindung zwischen dem geplanten S-Bahnhaltelpunkt mit dem parkartigen Olbrichtplatz, dessen Westseite mit einer Schule bebaut werden soll (151. Oberschule) und somit eine bauliche Fassung erhält.

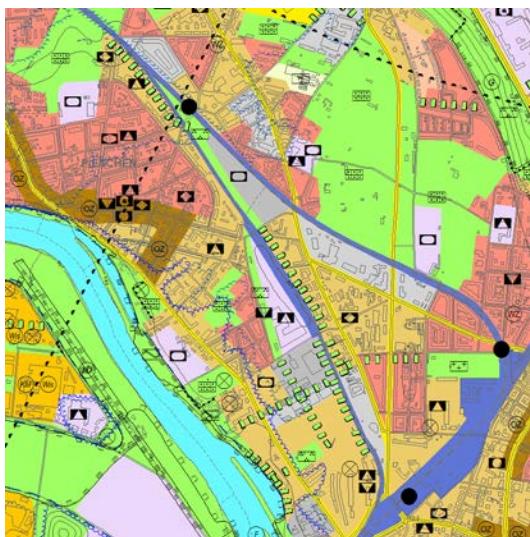
Westlich der Magazinstraße, die entgegen ursprünglichen Planungen nicht mehr als Bestandteil des verkehrlichen Hauptnetzes ausgebaut werden soll, haben sich verschiedene gewerbliche Nutzungen dauerhaft etabliert. Im Bereich der historischen Kasernengebäude wurde die neue Feuerwache (Verlagerung aus der Louisestraße) zur Verbesserung der Versorgung des Nordraumes eingeordnet. Damit werden einerseits denkmalgeschützte Baulichkeiten einer Nutzung zugeführt, andererseits Nachbarschaftskonflikte, wie sie derzeit am Standort in der Äußeren Neustadt bestehen, vermieden.

### 10.2.8 Prießnitz (Unterlauf)



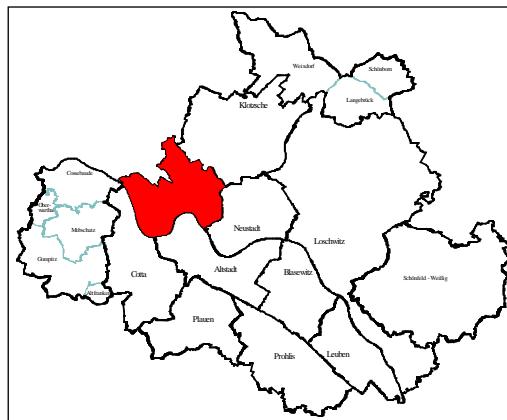
Die Prießnitz trennt in ihrem Unterlauf einerseits die überwiegend geschlossene Gründerzeitbebauung der Äußeren Neustadt von der aufgelockerten Bebauung des Preußischen Viertels, andererseits verbindet sie die Dresdner Heide mit den Elbauen. Neben ihrer stadtstrukturell gliedernden Funktion bildet sie ein wichtiges Grün- und Vernetzungselement zwischen bedeutenden Freiräumen und fungiert als Biotopverbund. Eine Aufwertung dieser wichtigen Grünverbindung dient auch der Verbesserung des Stadtbildes und der Erholungsfunktion. Aufgrund des in aktuellen Untersuchungen festgestellten dringenden Handlungsbedarfs an den hochwassergeschädigten Ufermauern und des damit einhergehenden Eingriffs in die Nutzungsstruktur wird die Darstellung der bestehenden Kleingartenanlage aufgegeben und als Grün- und Freifläche Parkanlage für eine mögliche öffentliche Nutzung dargestellt. In einem wasserrechtlichen Planverfahren werden Nutzungskonflikte zu lösen und detaillierte Regelungen zu treffen sein.

### 10.2.9 Neue Grünzüge – Bahnflächen im nordwestlichen Stadtgebiet



Im nordwestlichen Stadtgebiet von Dresden existieren größere Bahnflächen, deren Freistellung von Bahnbetriebszwecken bereits erfolgte oder zu erwarten ist. Es handelt sich neben dem Areal des alten Leipziger Bahnhofes um den ehemaligen Containerbahnhof Erfurter Straße und um das Areal Harkortstraße. Mit der Entwicklung dieser Flächen nach der Freistellung von Bahnbetriebszwecken besteht die Chance zur Minderung des Defizits an Grün- und Freiflächen in den Ortsämtern Pieschen und Neustadt. Durch die Vernetzung von einzelnen Grüninseln, wie z. B. den Sport- und Kleingartenflächen westlich der Leipziger Straße, den Hufewiesen südlich des Trachauer Bahnhofes, den Kleingärten des Anton-Günther-Parks und dem ehemaligen Park von Villeroy & Boch mit der Elbaue und den umgebenden Wohngebieten sollen stadtteilverbindende Grünzüge geschaffen werden. Eine überörtliche Grünvernetzung reicht von der Leipziger Vorstadt bis zur Stadtgrenze mit Radebeul und verläuft parallel zu der bestehenden Bahnstrecke Dresden - Leipzig bzw. des Güterbahngleises.

## 10.3 Stadtbezirk Pieschen



### 10.3.1 Ortsteilzentrum Leipziger Straße/Oschatzer Straße

#### 10.3.1.1 Lage und Struktur des Bereiches

Das Ortsteilzentrum Leipziger Straße/Oschatzer Straße besitzt trotz einiger funktionaler und städtebaulicher Schwächen eine beträchtliche Bedeutung für die Versorgung großer Bereiche des Stadtbezirkes Pieschen. Der Einzugsbereich des Ortsteilzentrums Leipziger Straße/Oschatzer Straße erstreckt sich über die Stadtteile Pieschen-Süd, Pieschen-Nord und Bereiche der Stadtteile Mickten, Kaditz und Trachau und besitzt eine Wohnbevölkerung von über 40 000 Einwohner/-innen. Davon leben im engeren und dicht besiedelten Umfeld des Ortsteilzentrums (Pieschen-Süd und östliche Bereiche von Mickten) mehr als 9 000 Einwohnerinnen und Einwohnern. Unter Berücksichtigung der mittelfristigen Bevölkerungsprognose kann im Einzugsbereich des Ortsteilzentrums zukünftig von einer Zunahme der Einwohnerzahlen ausgegangen werden.

Das Ortsteilzentrum liegt zwischen dem Elbpark Kaditz bzw. der Autobahn im Westen und dem Innenstadtbereich im Osten. Trotz dieser Mittellage können bei entsprechender Attraktivität durch die Innenstadtnähe Besucher zusätzlich angezogen werden. Das Ortsteilzentrum besitzt trotz noch vorhandener Defizite ein positives Image. Insgesamt ist aber das relativ nahe Zentrum Elbpark als starke Konkurrenz zu sehen. Deshalb ist es besonders wichtig, die Stärken des aus drei Kernbereichen bestehenden Ortsteilzentrums herauszuarbeiten und bereits in der Ebene des Flächennutzungsplanes planerisch zu unter setzen.

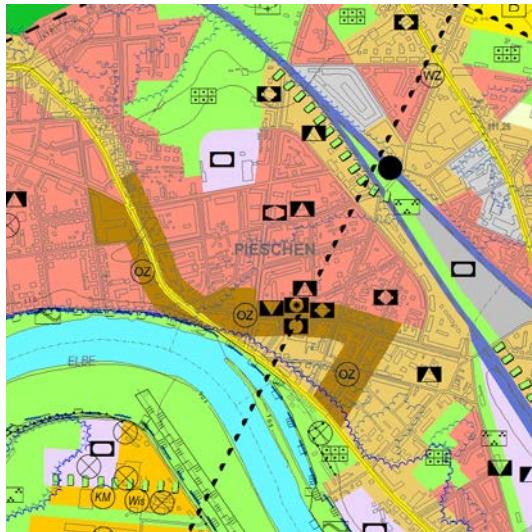
#### 10.3.1.2 Übergeordnete und Fachplanungen

Entsprechend dem Zentrenkonzept gehört das Ortsteilzentrum Leipziger Straße/Oschatzer Straße zur zweiten Hierarchiestufe, eingeordnet nach dem Stadtzentrum. Für das Ortsteilzentrum existiert ein Entwicklungskonzept von 2008, das die Potenziale und Ziele für dieses Ortsteilzentrum detailliert definiert. Vorgeschlagen wird eine Gliederung in drei Zonen mit jeweils eigenständigem Profil: Oschatzer Straße/Bürgerstraße, Mohnstraße/Bürgerstraße (Elbcenter) und Wurzener Straße/Leipziger Straße (ehemaliges Straßenbahndepot Mickten).

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

### 10.3.1.3 Planungsbegründung



Im Flächennutzungsplan ist der Bereich des Ortsteilzentrums überwiegend als gemischte Baufläche mit Zentrumsfunktion und aufgrund der räumlichen Ausdehnung mit mehreren Symbolen für das Ortsteilzentrum dargestellt. Angrenzende Bereiche sind als Wohnbaufläche mit hoher Wohndichte oder als gemischte Baufläche, ergänzt durch Symbole für verschiedene Gemeinbedarfseinrichtungen, dargestellt. Der Flächennutzungsplan spiegelt mit der Darstellung des Ortsteilzentrums die Inhalte des Zentrenkonzeptes wider.

Die drei Kernzonen sind die Bereiche Oschatzer Straße bis zur Leipziger Straße bzw. Bürgerstraße, das Elbcenter mit Anschluss an die Mohnstraße und Bürgerstraße sowie das ehemalige Straßenbahndepot Mickten, fortgesetzt auf der Leipziger Straße.

Als Verbindungsglied zwischen der Oschatzer Straße und dem Elbcenter können der Verwaltungsstandort des Stadtbezirkes und die Bibliothek in der Bürgerstraße dienen. Ansonsten sind die funktionalen Zusammenhänge zwischen den einzelnen Bereichen schwächer ausgeprägt. Die Entwicklung des Quartiers Markuspassage kann diesbezüglich eine wesentliche Verbesserung bringen. Als wichtiger Erfolg zur Stärkung des Ortsteilzentrums muss auf jeden Fall die gelungene Entwicklung des historischen Straßenbahnhofes in Richtung Einzelhandel, Dienstleistung, Sport, Freizeit betrachtet werden. Er stellt den wichtigsten Grundversorgungsstandort innerhalb des Ortsteilzentrums dar.

Das Ortsteilzentrum kann sich nur entwickeln, wenn sich seine Kerne entsprechend ihrer Chancen profilieren und dafür ein eigenes Branchenprofil erhalten. Im Umfeld des Straßenbahnhofes Mickten kann das die Orientierung auf eine erweiterte Grundversorgung und der Versorgungseinkauf, der auf Autokunden orientiert ist, sein. Der Teilbereich des Elbcenters/Mohnstraße kann sich auf den Erlebniseinkauf, auf Dienstleistung und Gastronomie profilieren. Der Kernbereich der Oschatzer Straße sollte sich zukünftig konzentrieren auf die Nahversorgung, auf Spezial- und Nischenanbieter und in diesem Bereich ist auch der beträchtliche Anteil an Wohnen weiterhin sinnvoll.

Das Gebiet ist teilweise hochwassergefährdetes Gebiet, was in der verbindlichen Bauleitplanung hinsichtlich der Gefahrenabwehr bei Versagen der Hochwasserschutzanlagen oder bei Extremhochwasser zu berücksichtigen ist. Bei den im überschwemmungsgefährdeten Gebiet

---

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

der Elbe liegenden Bauflächen handelt es sich nicht um neue Baugebiete i.S.v. § 75 Abs. 6 SächsWG.

### **10.3.2 Kaditz – Kötzschenbroder Straße/Spitzhausstraße**

#### **10.3.2.1 Lage und Struktur des Bereiches**

Der Teilraum befindet sich westlich der Bundesautobahn A 4 und wird im Norden durch die Kötzschenbroder Straße, im Süden durch die Grimmstraße, im Westen durch die Spitzhausstraße und im Osten durch den Bahndamm der ehemaligen Anschlussbahn in Richtung Übigau begrenzt. Südlich der Kötzschenbroder Straße befinden sich in einer Breite von durchschnittlich 120 m verschiedene gewerbliche Nutzungen. Hierzu gehören mehrere Autohäuser, ein Großhandel für Obst und Gemüse und ein Service für Campingwagen. In südlicher Richtung bis zur Grimmstraße schließen sich überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Diese bilden den größten Anteil des Gebietes und prägen dessen Charakter.

Im westlichen Teil an der Spitzhausstraße liegt der Kaditzer Friedhof. An dessen Nordseite haben sich gemischte Strukturen entwickelt, südlich des Friedhofs wurde nach 1990 in geringerem Umfang Wohnungsbau realisiert.

#### **10.3.2.2 Übergeordnete und Fachplanungen**

##### **10.3.2.2.1 Regionalplan**

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans wird die unbebaute Kernfläche jeweils mit einer regionalplanerischen Ausweisung als Regionaler Grünzug und als Vorranggebiet Landwirtschaft überlagert. Diese Bereiche sind von Bebauung freizuhalten und für die landwirtschaftliche Produktion zu erhalten.

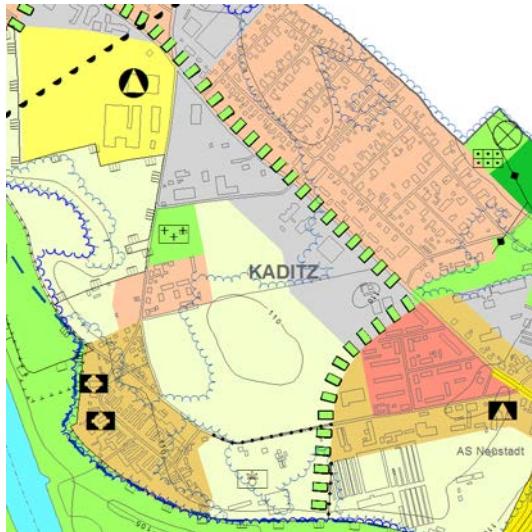
##### **10.3.2.2.2 Landschaftsplan**

Im Landschaftsplan wird das Gebiet, mit Ausnahme der bestehenden Siedlungsbereiche, in der Flächennutzungskategorie „landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzte Fläche“ dargestellt. Entlang der das Gebiet tangierenden Straßen, außer der Serkowitzer Straße, und entlang des Bahndamms sind Grünverbindungen geplant.

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

### 10.3.2.3 Planungsbegründung



Entsprechend den regionalplanerischen Vorgaben wird in diesem Teilraum nicht von einer großflächigen Bauflächenentwicklung auf derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgewichen. Lediglich entlang der Kötzschenbroder Straße wird der Gewerbebestand unter Beachtung vorhandener Wohnnutzungen sowie in Rücklage eine geringe Arrondierung als gewerbliche Baufläche mit geringem Störungsgrad dargestellt. Damit wird von der Zielsetzung des Landschaftsplans, der hier die extensive Nutzung der vorhandenen landwirtschaftlichen/gärtnerischen Flächen vorsieht, in geringem Umfang abgewichen. Die Arrondierung verfolgt den Zweck, den hier ansässigen Unternehmen eine geringfügige Entwicklungsperspektive an ihrem Standort einzuräumen. In der Umweltprüfung wurde eine hohe umweltbezogene Konflikträchtigkeit festgestellt. Der Empfehlung, die Planungsfläche deshalb zu reduzieren, wird aus den dargelegten Gründen jedoch nicht gefolgt.

Mit der Beschränkung auf Gewerbe mit geringem Störungsgrad wird die bestehende punktuelle Wohnnutzung südlich der Kötzschenbroder Straße respektiert und auf das gegenüberliegende Wohngebiet Rücksicht genommen.

Südlich des Kaditzer Friedhofes erfolgt eine Wohnbauflächendarstellung mit einer geringfügigen östlichen Arrondierung. Hier weicht der Flächennutzungsplan von den Zielen des Landschaftsplans ab, der den Erhalt der vorhandenen Freiraumnutzungen vorsieht.

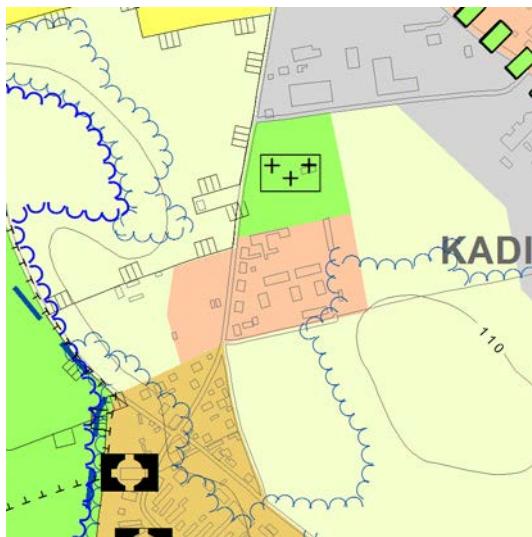
Ansonsten wird im Teilraum überwiegend die landwirtschaftliche Nutzung im Bestand dargestellt. Das Ziel zur Schaffung einer gebietsübergreifenden Grünverbindung im Zuge des aufgelassenen Anschlussgleises wird mit der Darstellung als Grünvernetzung im Flächennutzungsplan verdeutlicht.

Das Gebiet ist teilweise hochwassergefährdetes Gebiet, was in der verbindlichen Bauleitplanung hinsichtlich der Gefahrenabwehr bei Versagen der Hochwasserschutzanlagen oder bei Extremhochwasser zu berücksichtigen ist. Bei den im überschwemmungsgefährdeten Gebiet der Elbe liegenden Bauflächen handelt es sich um eine Abrundung des bestehenden Baubereiches i.S.v. § 75 Abs. 6 SächsWG.

**Begründung**

Stand: 31. Januar 2020

**10.3.3 Kaditz - westlich Spitzhausstraße**



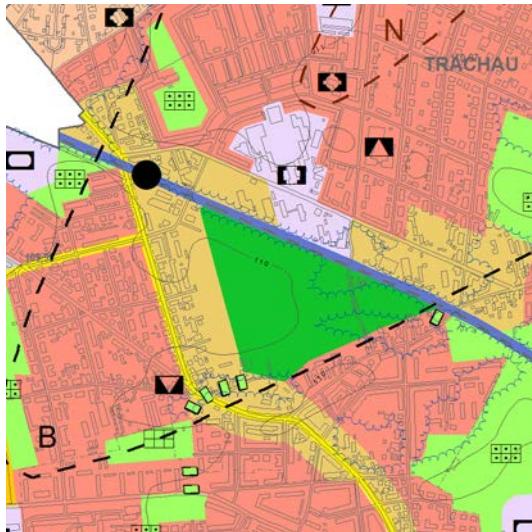
Der Bereich zwischen dem Friedhof Kaditz-Serkowitzer Straße und dem in den 90er Jahren entstandenen Wohngebiet an der Spitzhausstraße-Ostseite stellt ein kleineres Entwicklungs-potenzial für Wohnnutzung dar.

Die Darstellung als Wohnbaufläche mit geringer Wohndichte erstreckt sich in westlicher Richtung bis zum Friedhof Kaditz-Serkowitzer Straße sowie nördlich bis zur Grenze des Landschaftsschutzgebietes.

Hinzuweisen ist auf den nach Sächsischem Friedhofsgesetz einzuhaltenen Grenzabstand zwischen Friedhöfen und Wohngebäuden von mindestens 35 m, der in der nachfolgenden Planungsebene zu konkretisieren ist.

Diese Bauflächendarstellung stellt eine Abweichung von den Inhalten des Landschaftsplans dar, der diesen Bereich als landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzte Fläche darstellt. Die Umweltprüfung bewertet diese Planung als erheblich konflikträchtig insbesondere hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser, Landschaft. Die Umweltkonflikte sind bei der weiteren Planung vertiefend zu betrachten und zu würdigen.

#### 10.3.4 Alttrachau/Leipziger Straße



Für den Teilraum Alttrachau/Leipziger Straße (Hufewiesen) wurden in den 1990er Jahren auf ehemaligen Garten- und Gartenbaustandorten umfangreiche Bebauungskonzeptionen entwickelt. Das lange Brachliegen führte zur Entwicklung von Ruderalvegetation und einzelnen Waldbereichen. Heute stellt die Fläche einen wichtigen Baustein des innerstädtischen Grünsystems im Stadtbezirk Pieschen dar.

Sie besitzt im gesamtstädtischen Kontext ein wesentliches Potenzial als Erholungs- und Freifläche. Insbesondere gilt das für die Stadtteile Pieschen, Mickten und Trachau, die eine hohe bauliche Verdichtung aufweisen. Darum wird der Großteil des Bereiches im Flächennutzungsplan generalisierend als Fläche für Wald dargestellt. Eine maßvolle Erweiterung bestehender Siedlungsbereiche zwischen der Pettenkoferstraße und der Hildesheimer Straße in östlicher Richtung ist jedoch auch beabsichtigt. Durch die Lage im Bereich mit erhöhter Fluglärmbelastung nach dem seit 2009 rechtswirksamen Regionalplan ist eine Entwicklung gemischter Bauflächen zulässig.

Die Umweltprüfung bewertet diese Bauflächenabrandung als erheblich konflikträchtig, insbesondere hinsichtlich der Erholungseignung, Biodiversität und des Grundwassers.

Die Planung bildet eine Abweichung von den Inhalten des Landschaftsplans.

Der Landschaftsplan stellt den größten Teil des Plangebietes als Flächenkategorie „Sonstige Gehölzfläche“ dar, ergänzt durch Maßnahmen zur dauerhaften Pflege und Aufwertung von Biotopen im südlichen und östlichen Planbereich sowie zur Anlage und Wiederherstellung einer Streuobstwiese am nördlichen Dorfrand.

Am 27. Juni 2016 wurde in dem durch die öffentliche Hochwasserschutzanlage geschützten Gebiet das Überschwemmungsgebiet der Elbe aufgehoben. Wegen des noch vorhandenen Restrisikos auf Grund des Versagens von Schutzanlagen gilt es nun als überschwemmungsgefährdetes Gebiet (§ 75 Abs. 1 Nr. 2 SächsWG). Bei der im überschwemmungsgefährdeten Gebiet der Elbe liegenden Baufläche handelt es sich um eine Abrundung des bestehenden Baugebietes i.S.v. § 75 Abs. 6 SächsWG.

Der Bereich Alttrachau befindet sich innerhalb eines im Regionalplan ausgewiesenen Vorbehaltsgebietes Hochwasserschutz. Hier sind gemäß Grundsatz 7.4.5 bei Planungen und Maßnahmen das bestehende Überschwemmungsrisiko einschließlich der Gefahren des Versa-

---

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

gens bestehender Schutzeinrichtungen und sich künftig verschärfender Hochwasserrisiken zu berücksichtigen.

### **10.3.5 Pieschen – Heidestraße**

#### **10.3.5.1 Lage und Struktur des Bereiches**

Der Bereich Heidestraße kann als typische Zwischenzone bezeichnet werden, die sich historisch im Rahmen fortschreitender Industrialisierung entwickelt hat und in der gesamtstädtischen Bewertung kaum herausragende Identitätsmerkmale besitzt.

Begrenzt wird der Bereich durch die Maxim-Gorki-Straße im Norden, die Hansastraße im Nordosten, die Weinböhlaer Straße im Osten, die Rücklage des Straßenbahnhofes Trachenberge im Westen und Kleingärten im Süden. Das Gebiet umfasst einen städtischen Raum, der einen ungeordneten Eindruck hinterlässt. Hier befinden sich mehrere große brach gefallene Areale, für die es bislang keine Entwicklungsimpulse gab. Die im Gebiet vorhandenen Kleingärten und die Wohn- und Mischgebietsnutzung im Norden an der Maxim-Gorki-Straße können als nutzungsstabil eingeschätzt werden. Dagegen soll jedoch der Standort der Landespolizei verlagert werden.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt ausgehend von den Randstraßen über die Heidestraße und Weinböhlaer Straße, wobei insbesondere die nördliche Anbindung an das Hauptverkehrsstraßennetz unbefriedigend ist. Die ÖPNV-Anbindung ist durch die Straßenbahn in der Großenhainer Straße und durch den Bus in der Maxim-Gorki-Straße und Weinböhlaer Straße gegeben.

#### **10.3.5.2 Übergeordnete und Fachplanungen**

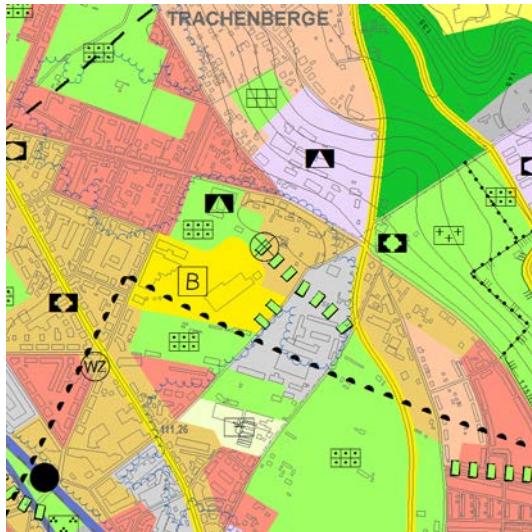
##### **10.3.5.2.1 Landschaftsplan**

Im Landschaftsplan werden größere Bereiche des Teilraumes als Grün- und Erholungsfläche, die bebauten, aber teilweise auch die brachgefallenen Siedlungsbereiche hingegen in der Kategorie bebaute Flächen dargestellt. Größere Bereiche in Rücklage des Straßenbahnhofes sowie östlich der Heidestraße, insbesondere die derzeit unbebauten oder ungenutzten, werden mit der Maßnahme „Anlage bzw. Wiederherstellung von Grün- und Erholungsflächen“, teilweise in Verbindung mit der Maßnahme „Entsiegelung und Rückbau von Baulichkeiten, Beseitigung von Ablagerungen“ belegt.

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

### 10.3.5.3 Planungsbegründung



Der hohe Anteil an brach gefallenen und mindergenutzten Grundstücken bildet den Rahmen für eine generelle Betrachtung. Das Fehlen übergeordneter Planungsvorgaben lässt bezüglich der planerischen Ausrichtung dieses Teilraumes dabei ausreichend Spielraum. So richtet sich die Flächennutzungsplanung vorrangig an den inneren Potenzialen und den umgebenden Randbedingungen aus. Das Gebiet besitzt für eine auf Innenentwicklung gerichtete nachhaltige Stadtentwicklung große Bedeutung. Es werden deshalb im Flächennutzungsplan größere Bereiche dieses Teilraumes in Abweichung von den Darstellungen des Landschaftsplans als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Diese werden jedoch gekoppelt mit der Darstellung einer Grünvernetzung, um eine Verbindung der Kleingartenflächen im Süden, Südwesten und Südosten sowie der Grünflächen im Norden zu realisieren.

Der Planungsansatz geht bei der Darstellung der Gewerbeblächen davon aus, dass durch den höheren Schutzanspruch verschiedener umgebender Nutzungen (Wohnnutzung innerhalb der gemischten Baufläche im Norden und Kleingärten im Süden und Südwesten) eine gewerbliche Baufläche mit geringem Störungsgrad angemessen ist.

Für eine Entwicklung von Wohnnutzungen erfolgt westlich der Heidestraße, ebenfalls in Abweichung von den Darstellungen des Landschaftsplans, die Darstellung einer gemischten Baufläche, überlagert durch die Verlängerung der östlich bereits dargestellten Grünvernetzung.

Die Vorbehaltfläche für eine Erweiterung des Straßenbahnhofes Trachenberge erhält eine Darstellung als Verkehrsfläche Betriebshof (ÖPNV).

Das bisher rechtswirksame Überschwemmungsgebiet, das größere Bereiche des Teilraumes erfasste und einer baulichen Entwicklung entgegenstand, wurde aufgrund der baulichen Fertigstellung der öffentlichen Hochwasserschutzanlage entlang der Nordseite der Flutrinne Kaditz vom Ballhaus Watzke bis zur Einmündung in die Elbe, mit der nunmehr ein Schutz der Stadtteile Pieschen, Trachau, Trachenberge, Mickten und Kaditz vor einem 100-jährlichem Hochwasser der Elbe gewährleistet ist, in Teilen aufgehoben. Seit dem 27. Juni 2016 gilt dieser Teilbereich – in veränderten Grenzen – als überschwemmungsgefährdetes Gebiet. Zur Abrundung vorhandener Ortsteile ist zudem eine bauliche Entwicklung in diesem Gebiet

---

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

grundsätzlich möglich. Bei den im überschwemmungsgefährdeten Gebiet der Elbe liegenden Bauflächen handelt es sich nicht um ein neues Baugebiet i.S.v. § 75 Abs. 6 SächsWG.

### **10.3.6 Pieschen – ehemalige Bahnflächen Harkortstraße**

#### **10.3.6.1 Lage und Struktur des Bereiches**

Die Fläche des ehemaligen Bahnbetriebswerkes Pieschen liegt in Innenstadtrandlage innerhalb des gründerzeitlich geprägten Stadtteiles Pieschen. Im Nordwesten des Gebietes befindet sich der S-Bahn-Haltepunkt Pieschen und im Südosten begrenzt die Harkortstraße den Teilraum. Durch die beiden erhöht liegenden Bahntrassen besitzt der Bereich zu den angrenzenden Stadtgebieten eine stadträumlich isolierte Lage, weil hier jegliche stadtteilverbindenden Querbeziehungen von Nordosten nach Südwesten fehlen. Die Anbindung an das Straßennetz erfolgt nur über die Harkortstraße. Die ÖPNV-Anbindung ist durch den S-Bahn-Haltepunkt Dresden-Pieschen, die Straßenbahnhaltestelle in der Großenhainer Straße und durch den Bus in der Trachenberger Straße gegeben.

Außer der Trasse des Verbindungsgleises sind die Flächen zwischen den tangierenden Bahntrassen gemäß § 23 AEG (Allgemeines Eisenbahngesetz) von Bahnzwecken freigestellt und damit der kommunalen Planungshoheit zugänglich.

#### **10.3.6.2 Übergeordnete und Fachplanungen**

##### **10.3.6.2.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK)**

Das Gebiet der ehemaligen Bahnflächen Harkortstraße gehört gemäß Integriertem Stadtentwicklungskonzept (INSEK) "Zukunft Dresden 2025+" zum Schwerpunkttraum Umstrukturierungsgebiet Pieschen und wird bezüglich seiner Entwicklungspotenziale wesentlich durch die vollständige Entbehrllichkeit von Bahnzwecken bestimmt. Als Ziele werden die Entwicklung gewerblicher Bauflächen, auch mit Integration einer Schwimmhalle und weiteren Sport- und Freizeitnutzungen, in Verbindung mit der Schaffung eines stadtteilverbindenden Grünzuges benannt.

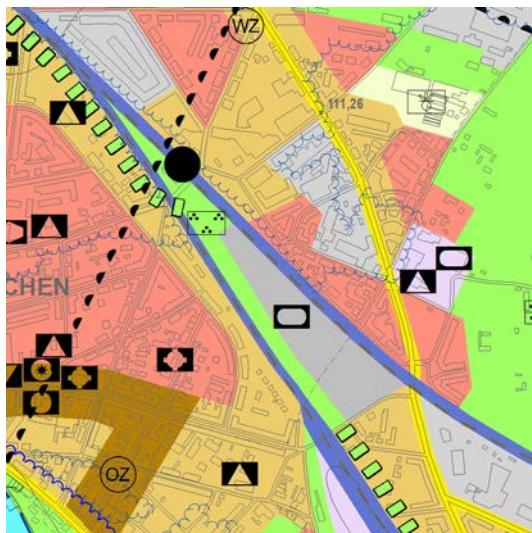
##### **10.3.6.2.2 Landschaftsplan**

Die Darstellungen im Landschaftsplan entsprechen den oben genannten planerischen Entwicklungsabsichten. Das Entwicklungs- und Maßnahmenkonzept stellt den Bereich etwa zur Hälfte und parallel zum südwestlich tangierenden Gütergleis als Grün- und Erholungsfläche und die andere Hälfte als bebaute Fläche dar. Es sind verschiedene Maßnahmen für dieses Gebiet geplant, vor allem die Anlage bzw. Wiederherstellung von Grün- und Erholungsflächen im Bereich des geplanten Grünzuges nach Entsiegelung sowie die Entwicklung des überörtlichen Biotopverbundes entlang der Bahnstrecke.

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

### 10.3.6.3 Planungsbegründung



Die Lage zwischen den beiden Bahntrassen bestimmt wesentlich die Entwicklungsmöglichkeiten des Areals. Für Wohnzwecke ist die Fläche aufgrund des Lärms durch den Zugverkehr nicht geeignet. Dafür bildet sie aber ein Potenzial für die Einrichtung wohnortnaher Arbeitsplätze im Stadtbezirk Pieschen.

Aus diesem Grund wird die Fläche überwiegend als gewerbliche Baufläche dargestellt. Ange siedelt werden könnten produzierendes Kleingewerbe und Handwerksbetriebe. Die Entwicklung eines Gewerbezentrums erscheint ebenfalls denkbar. Büronutzungen sind aufgrund des gesamtstädtischen Büroflächenüberhangs und der Lärm belastung kritisch zu sehen. Bei teilarmlicher Betrachtung und mit Blick auf die qualitativen Anforderungen für Büronutzungen an den Standort sind partiell Entwicklungspotenziale an der Harkortstraße möglich.

Der rückwärtige Bereich und der Grünzug wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt. Zur Reduzierung des Defizits an Grün- und Freiflächen insbesondere im Stadtteil Pieschen und zur Verbindung isoliert vorhandener Grüninseln kann die Fläche einen Baustein für die Einrichtung eines längsorientierten und stadtteilverbindenden Grünzuges bilden, der parallel zum Streckengleis Dresden - Coswig, ausgehend von der Elbe in der Nähe des Arzneimittelwerkes Leipziger Straße über mehrere zukünftig entbehrliche Bahnflächen bis zu den Sport- und Kleingartenflächen westlich der Leipziger Straße (über Anton-Günther-Park, Alttrachau bis zu den Kleingartenanlagen Roscherstraße und Elbtal I) reicht. Um auch das Defizit an Sport- und Freizeiteinrichtungen im Stadtbezirk Pieschen zu reduzieren, ist ebenso eine Integration von Funktionen für Sport und Freizeit denkbar, insbesondere die Errichtung einer Schwimmhalle gemäß Stadtratsbeschluss zur Fortschreibung des INSEK. Hierfür steht das Symbol „Sportlichen Zwecken dienende Einrichtung“.

### 10.3.7 Pieschen - ehemalige Bahnflächen Gehestraße/Erfurter Straße

#### 10.3.7.1 Lage und Struktur des Bereiches

Der Teilraum befindet sich ca. 2 km nordwestlich des Dresdner Stadtzentrums. Es handelt sich um den Bereich des ehemaligen Containerbahnhofes Dresden-Neustadt. Die Gleisanlagen sind bereits abgebaut und das Areal ist nach § 23 AEG (Allgemeines Eisenbahngesetz) von Bahnbetriebszwecken freigestellt.

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

Die Umgebung ist im Südwesten durch Wohnnutzung mit einer hohen Dichte geprägt. Nach Südosten schließen sich gewerbliche Nutzungen an. Nordöstlich verläuft entlang der gesamten Teilraumgrenze das auch zukünftig genutzte Gleis für den Güterverkehr. Im Nordwesten endet das Gebiet an der Bürgerstraße/Harkortstraße.

Auf Grund seiner Lage in direkter Nachbarschaft zu dicht besiedelten Wohnquartieren, der vorhandenen Erschließung und seiner Größe sowie der planerischen und realen Verfügbarkeit ist der Teilraum für eine Entwicklung schulischer Einrichtungen sehr geeignet.

### 10.3.7.2 Übergeordnete und Fachplanungen

#### 10.3.7.2.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK)

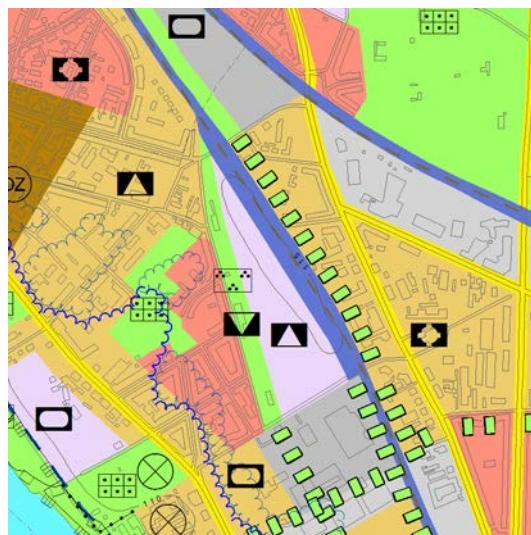
Vor dem Hintergrund steigender Schülerzahlen seit 2006 ist in Dresden stadtweit eine Erhöhung der schulischen Kapazitäten notwendig. Dies erfolgt sowohl durch Schulneugründungen als auch durch die Erweiterung bestehender Einrichtungen.

Als ein Schlüsselprojekt für den Schwerpunkttraum 6 "Leipziger Vorstadt" wird die Entwicklung des Bereiches Gehestraße als Schulstandort für das Gymnasium Dresden-Pieschen, die 145. Oberschule sowie die Abendoberschule benannt, die ab dem Schuljahr 2019/2020 versorgungswirksam werden. Dies steht im Einklang mit der Schulnetzplanung Dresden von 2014 und entsprechenden Stadtratsbeschlüssen.

#### 10.3.7.2.2 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan ist der Teilraum größtenteils als neues Baugebiet (als nachrichtliche Übernahme aus der verbindlichen Bauleitplanung) dargestellt. Der Bereich des geplanten Grünzuges soll als Grün- und Erholungsfläche entwickelt werden.

#### 10.3.7.3 Planungsbegründung



Der Teilraum befindet sich an der Grenze zwischen den Stadtbezirken Pieschen und Neustadt. In beiden Stadtteilen steigen die Schülerzahlen seit einigen Jahren deutlich an. Nach aktuellen Prognosen führt dies zu einem spürbaren zusätzlichen Bedarf im Bereich der weiterführenden Schulen, nach der Schulnetzplanung konkret für jeweils eine Oberschule und ein Gymnasium. Der als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule dargestellte Bereich an der Gehestraße ist Standort des Schulkomplexes Pieschen und wird mit

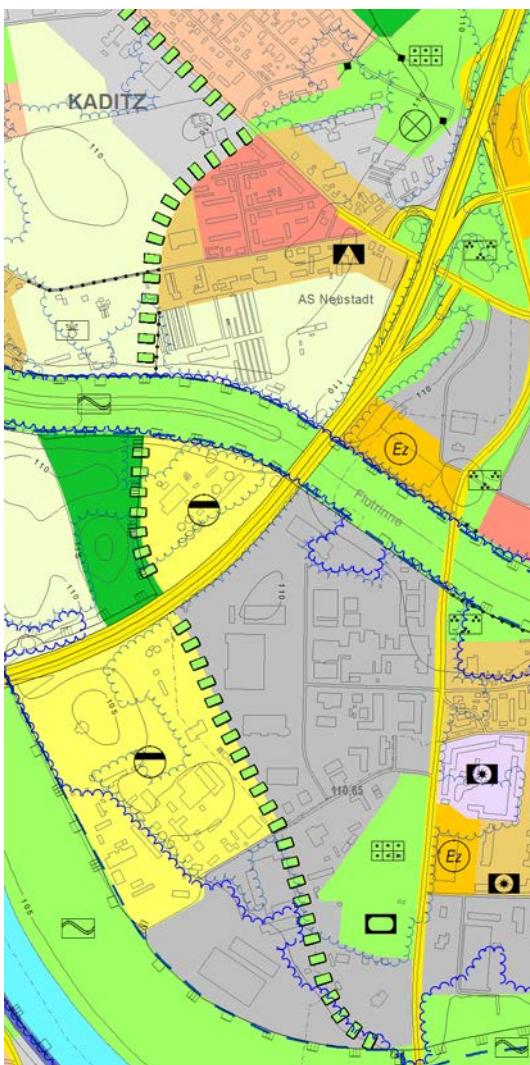
## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

einem Gymnasium, einer Oberschule und der Abendoberschule ab dem Jahr 2019 versorgungswirksam sein.

Daneben ist vorgesehen, in diesem Teilraum einen wesentlichen Abschnitt eines stadtteilübergreifenden Grünzuges, der vom Neustädter Hafen bis nach Trachau reicht, zu entwickeln. Dieser soll zum einen zur Reduzierung des Defizits an Grün- und Freiflächen insbesondere im Stadtbezirk Pieschen dienen, vor allem aber ein Angebot als öffentlich nutzbare Fläche für die Bewohner des Stadtteils bieten. Der unmittelbar an der Gehestraße gelegene Verein „Geh 8“ liegt innerhalb dieses geplanten Grünzuges, dargestellt mit dem Symbol „kulturnellen Zwecken dienende Einrichtung“, kann aber funktionell integriert werden.

### 10.3.8 Neue Grünzüge – ehemaliges Anschlussgleis Kaditz/Übigau



Die Anschlussbahn für den Güterverkehr, die ausgehend vom Bahnhof Radebeul-Ost an der Strecke Leipzig - Dresden in südlicher Richtung bis zum heutigen Autohof Kaditz/Übigau reichte, ist seit dem Jahr 1994 ohne Funktion. Die bis heute vollzogene Umstrukturierung der gewerblichen Nutzungen in Übigau, für deren Erschließung die Anschlussbahn früher hauptsächlich diente, ließ eine wirtschaftliche Betreibung der Anschlussbahn nicht mehr zu. Hierfür wäre die räumliche Bündelung von Betrieben mit bahnaffinen Gütern eine wesentliche

## Begründung

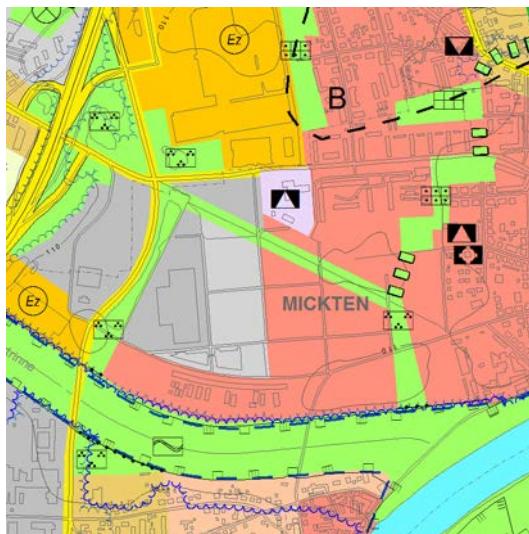
Stand: 31. Januar 2020

Voraussetzung. Unter Würdigung der realen Situation wird deshalb eine Vorhaltung der ehemaligen Anschlussbahn als Bahnfläche nicht mehr verfolgt.

Hier bietet sich nunmehr die Chance, alternative Möglichkeiten für die Nutzung dieser bandförmigen Fläche zu finden. Eine deutliche Verbesserung des Siedlungs- und Landschaftsbildes im Kaditzer Raum als lokaler Effekt und eine Stärkung der überörtlichen Vernetzung zwischen dem Waldgebiet der Jungen Heide über die Kleingartenanlagen "An den Seewiesen" und den Landwirtschaftsflächen südlich der Kötzschenbroder Straße und dem Elbraum/Elbwiesen kann durch die Ausformung einer Biotopverbundachse erreicht werden. Die durchgängig mindestens 20 m breite Trasse erhält deshalb eine überlagernde Darstellung einer Grünvernetzung.

Im Bereich zwischen der Autobahn A4 und der Washingtonstraße wird am nördlichen Ende der Marie-Curie-Straße eine gewerbliche Baufläche arrondierend dargestellt. Das Gebiet ist hochwassergefährdetes Gebiet, was in der verbindlichen Bauleitplanung hinsichtlich der Gefahrenabwehr bei Extremhochwasser zu berücksichtigen ist. Bei der im überschwemmungsgefährdeten Gebiet der Elbe liegenden Baufläche handelt es sich um eine Abrundung des bestehenden Baugebietes i.S.v. § 75 Abs. 6 SächsWG.

### 10.3.9 Stadterweiterung Kaditz/Mickten



Das Gebiet Kaditz/Mickten wurde in den 1990er Jahren auf der Grundlage eines städtebaulichen Wettbewerbs als Stadterweiterung im Dresdner Nordwesten geplant. Nach den damaligen allgemeinen Entwicklungszielstellungen sollte hier ein neuer Stadtteil entstehen, der städtische Nutzungen mischt und Urbanität im Sinne der „europäischen Stadt“ schafft. Mit dem Bebauungsplan Nr. 110, der seit 2001 rechtskräftig ist, liegen Festsetzungen für bauliche Entwicklungen im Gebiet mit dem Ziel vor, einen vollständigen Stadtteil mit allen Funktionen von Wohnen über Arbeiten bis hin zum Versorgen zu schaffen. Teilentwicklungen wurden realisiert. So entstand im Norden der Elbpark, im Süden Wohnbauflächen und Nutzungen des tertiären Sektors und dazwischen ein Gewerbestandort. Ein nicht unerheblicher Teil des Entwicklungsgebietes wurde allerdings bis heute nicht bebaut, obgleich alle planerischen und erschließungsseitigen Voraussetzungen vorliegen.

Deshalb ist es unter dem Aspekt der Zukunftsfähigkeit des Gebietes und unter Einbeziehung stadtentwicklungspolitischer, städtebaulicher und wirtschaftlicher Erwägungen sinnvoll, das

---

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

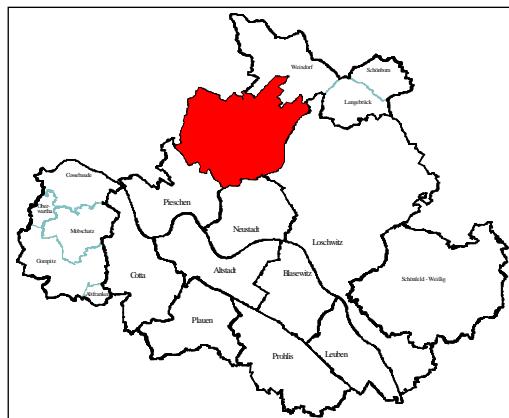
Nutzungsgefüge im Kernbereich neu auszurichten. Der westliche Bereich zwischen Treidlerstraße und Washingtonstraße verbleibt in der Darstellung als gewerbliche Baufläche, weil hier Gewerbe im Bestand vorhanden ist. Der Bereich östlich der Pieschener Straße wird jedoch als Wohnbaufläche dargestellt. Diese Fläche bildet dabei eine Ergänzung bestehender Wohnstrukturen nordöstlich und östlich der Kötzschenbroder Straße.

Eine Teilfläche nördlich der Kötzschenbroder Straße wird hiervon abweichend im Landschaftsplan als Grün- und Erholungsfläche, sonstige Gehölzfläche sowie landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzte Fläche (mit der Maßnahme „dauerhafte Pflege und Aufwertung der Biotopstruktur“) belegt. Sie ist aber mit der südlich der Kötzschenbroder Straße dargestellten Wohnbaufläche ein außerordentlich wichtiges Wohnbauflächenpotenzial, das die Chance besitzt, ein attraktiver, nachhaltig gefragter Wohnstandort zu werden. Die im Landschaftsplan nachrichtlich übernommene Streuobstwiese ist auf der nachfolgenden Planungsebene zu beachten.

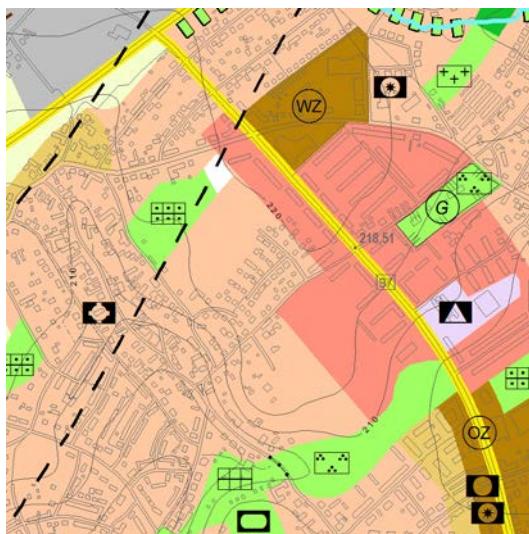
Zwischen den gewerblichen Bauflächen und den Wohnbauflächen erfolgt eine Darstellung als gewerbliche Baufläche mit geringem Störungsgrad, um hier einen Übergang zwischen Gewerbe und dem Wohnen unter dem Aspekt des Schutzanspruches der geplanten Wohnnutzung zu schaffen. Es ist langfristig geplant, eine neue Umweltbrücke Ostragehege-Kaditz für Fußgänger- und Radverkehr und ÖPNV mit einer neuen Stadtbahnverbindung Kaditz-Ostragehege-Stadtzentrum und für den Ausbau direkter Radanbindungen aus Kaditz und Radebeul in Richtung Zentrum zu schaffen. Damit sollen durch die hiermit verbundenen intermodalen Effekte sowohl die Leipziger Straße verkehrlich entlastet als auch die Dresdner Innenstadt besser mit dem Stadtentwicklungsgebiet Kaditz/Mickten verbunden werden.

Das Gebiet Kaditz/Mickten ist hochwassergefährdetes Gebiet, was in der verbindlichen Bauleitplanung hinsichtlich der Gefahrenabwehr bei Versagen der Hochwasserschutzanlagen oder bei Extremhochwasser zu berücksichtigen ist. Bei den im überschwemmungsgefährdeten Gebiet der Elbe liegenden Bauflächen westlich der Kötzschenbroder Straße handelt es sich nicht um neue Baugebiete i.S.v. § 75 Abs. 6 SächsWG. Bei der nördlich der Kötzschenbroder Straße liegenden Baufläche handelt es sich dagegen um eine Abrundung des bestehenden Baugebietes i.S.v. § 75 Abs. 6 SächsWG.

## 10.4 Stadtbezirk Klotzsche



### 10.4.1 Klotzsche – Dörnichtweg



Die Gebiete nördlich und südlich des Dörnichtweges gelten als sehr wichtige Wohnbauflächenpotenziale im zentralen Bereich des Stadtbezirkes Klotzsche.

Der Landschaftsplan greift die Zielvorgabe des Regionalplanes (Ausweisung eines Gebiets mit hohem landschaftsästhetischen Wert) zur Erhaltung des Landschaftscharakters in Vielfalt, Eigenart und Schönheit auf, indem er im Entwicklungs- und Maßnahmenkonzept die südlich des Dörnichtweges befindlichen großen Wiesen als landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzte Flächen (Dauergrünland) dargestellt, die nördlich des Dörnichtweges gelegenen Bereiche als sonstige Gehölzfläche. Zwischen Klotzscher und Karl-Marx-Straße soll ein Grünverbund entwickelt werden.

Aufgrund der stärkeren gewerblichen Entwicklung im Dresdner Norden ist es für eine ausgewogene städtebauliche Entwicklung jedoch notwendig, auch ein Potenzial für die Entwicklung von Wohnbauflächen vorzusehen. Die Flächen nördlich und südlich des Dörnichtweges sind, teilweise in Abweichung von den Zielstellungen des Landschaftsplans, deshalb hierfür geeignet, da sie außerhalb des Siedlungsbeschränzungsbereiches und des Bereiches mit erhöhter Fluglärmbelastung des Flughafens liegen, verkehrlich und stadttechnisch erschlossen sind, sich innerhalb des Siedlungsgefüges von Klotzsche befinden und damit auch dem Gebot der Innenentwicklung entsprechen.

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

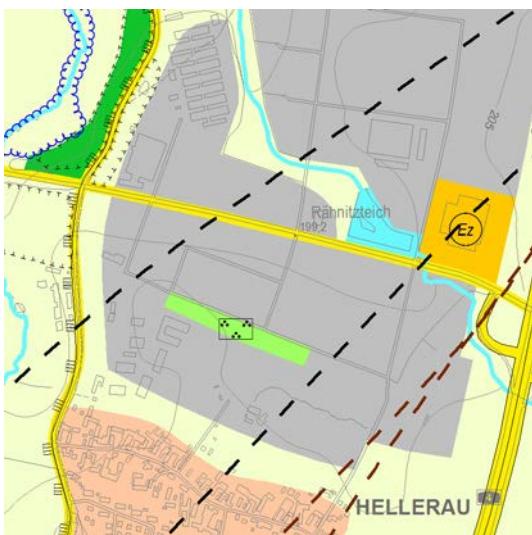
Insbesondere der Standort südlich des Dörnichtweges eignet sich sowohl für den Eigenheimbau als auch für die Entwicklung von Wohnbauflächen mit einer höheren Wohndichte, die vorrangig über den mehrgeschossigen Wohnungsbau zu realisieren ist. Mit einer Darstellung des zur Karl-Marx-Straße orientierten Bereiches als Wohnbaufläche mit hoher Wohndichte und des übrigen Bereiches als Wohnbaufläche mit geringer Wohndichte wird dieser Planungsansatz ausgedrückt. Der Umweltbericht stellt eine hohe Konfliktträchtigkeit hinsichtlich des Schutzzutes Stadtklima fest, die bei der weiteren Planung näher zu betrachten ist.

Nördlich des Dörnichtweges erfolgt eine Darstellung als Wohnbaufläche mit geringer Wohndichte für die bereits baulich entwickelten Bereiche sowie für die noch unbebaute Potenzialfläche, die bis zur Kleingartenanlage reicht.

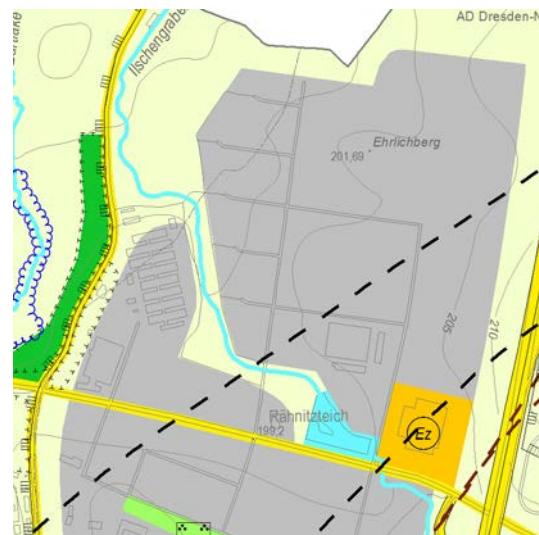
Die Fläche des kleinen Wäldchens im nordwestlichen Bereich des Teilraumes, das als Wald nach § 2 SächsWaldG bewertet wird, wurde vorerst von der Darstellung ausgenommen, da hierfür keine Waldumwandlungserklärung vorliegt.

Die Grünflächen (Kleingärten im Bestand, geplante Parkanlage) dienen einer angemessenen Grünflächenausstattung im Gebiet, wobei die Parkanlage Teil einer Grünverbindung über Kleingartenflächen, den Friedhof Hellerau bis zum Waldgebiet Heller/Hellerberge ist.

### 10.4.2 Hellerau – Airportpark Rähnitz



Airportpark Südteil



Airportpark Nordteil

Der Bereich des Airportparks Rähnitz wird mit Ausnahme der Sonderbaufläche Einzelhandel (Baumarkt) insgesamt als gewerbliche Baufläche dargestellt. Abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplans mit einem Anteil gemischter Bauflächen in Teilflächen, in denen auch das Wohnen möglich ist, soll im Flächennutzungsplan die gewerbliche Ausrichtung gestärkt werden. Ein Grund dafür ist die anhaltend hohe Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen im Dresdner Norden, die z. B. an dem starken Interesse an dem neuen kommunalen Gewerbegebiet Rähnitzsteig sichtbar ist. Gleichzeitig wird auch ein Bedarf an größeren zusammenhängenden gewerblichen Bauflächen gesehen, der im Airportpark Rähnitz gedeckt werden kann.

Hinsichtlich des Nachbarschutzes zu den Wohnnutzungen im Bestand (Dorfkern Rähnitz) ist ein 65 bis 100 m breiter, als Landwirtschaftsfläche dargestellter Bereich als Puffer vorgese-

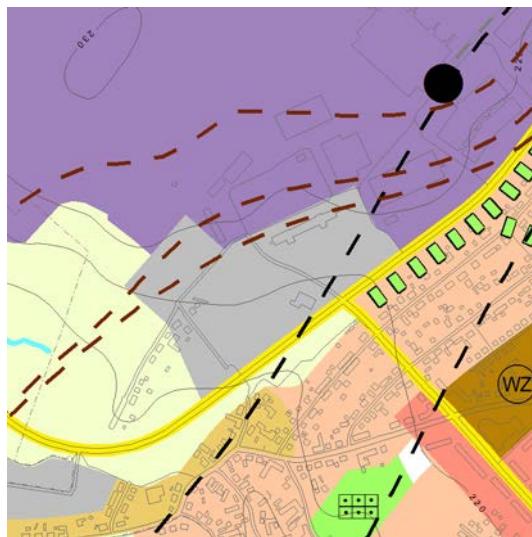
## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

hen. Darüber hinaus ist in der verbindlichen Bauleitplanung mit geeigneten Festsetzungen im Gewerbe der Schutzanspruch der Wohnnutzungen im Bestand zu sichern.

Für die Fläche, für die im Umweltbericht eine hohe Konfliktträgigkeit festgestellt wird, besteht mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1, Dresden-Hellerau Nr. 2 bereits Baurecht, nunmehr jedoch in einer veränderten nutzungsstrukturellen Ausrichtung. In der nachfolgenden Planungsebene ist jedoch auf die im Umweltbericht genannten wesentlichen Umweltbelange, wie z. B. das vorhandene Naturdenkmal „Stieleiche Hohle Gasse“ oder das geschützte Biotop, angemessen einzugehen.

### 10.4.3 Klotzsche – südliches Flughafenumfeld



Auf Grundlage eines Planfeststellungsverfahrens zur Entwicklung des Flughafens (Planfeststellungsbeschluss vom 26. Juni 1998) wurde der Zentralbereich des Flughafens einschließlich des gesamten Abfertigungsbereiches (Terminal, Parkhaus, technische Bereiche, Flughafenbindung) einer Neuordnung unterzogen. Dieser Bereich wird in den konkretisierten, planfestgestellten Grenzen und in Verbindung mit der in der Bekanntmachung des Staatsministeriums für Wirtschaft und Arbeit definierten Abgrenzung des Flughafengeländes des Verkehrsflughafens Dresden vom 2. April 2008 als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Flughafen dargestellt. Alle anderen gewerblich orientierten Bereiche im Flughafenumfeld sind als gewerbliche Baufläche dargestellt. Mit dieser Darstellung wird das Ziel verbunden, einen attraktiven Gewerbestandort zu entwickeln, der durch seine günstige Lage und die Möglichkeiten der Anbindung an die Bundesautobahn 4, die B 97 (Hermann-Reichelt-Straße) sowie an den Flughafen Dresden sehr gut für die Ansiedlung von mittleren und kleinen Unternehmen geeignet ist. Mit der Entwicklung der gewerblichen Bauflächen sollen Voraussetzungen geschaffen werden, um Arbeitskräfte am Ort zu binden sowie wohnungsnahe Arbeitsplätze neu zu schaffen. Der Standort ist besonders für gewerbliche Funktionen geeignet, für die aus betrieblichen Gründen die Nähe zum Flughafen von Bedeutung ist.

Von dieser Zielstellung abweichend sieht der Landschaftsplan für die unbebauten Bereiche beidseits der Marsdorfer Straße den Erhalt der gehölzdominierten Freiflächen vor.

In Verbindung mit der Neuordnung des Flughafenzentralbereiches waren die Schaffung einer flughafengerechten ÖPNV-Anbindung und der Anschluss an das Hauptverkehrsstraßennetz von Bedeutung. Ersteres wurde mit einer S-Bahn-Verbindung bis Dresden-Hauptbahnhof

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

(- Pirna) realisiert. Der Anschluss an das Hauptverkehrsstraßennetz erfolgt über die im Flächennutzungsplan als Hauptverkehrszug dargestellte Hermann-Reichelt-Straße.

### 10.4.4 Klotzsche – Grenzstraße



Der Bereich an der Einmündung Grenzstraße/Königsbrücker Landstraße wird als gewerbliche Baufläche dargestellt. Diese Fläche ist ein wichtiger Gewerbestandort, auch wegen seiner exponierten Lage im gewerblich geprägten Umfeld an der Grenzstraße.

Mit der Benennung dieses Standortes im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (INSEK) "Zukunft Dresden 2025+" als räumlicher und funktionaler Schwerpunkt der Stadtentwicklung wird diesem Bereich insgesamt eine gesamtstädtische Bedeutung eingeräumt.

Die Darstellung des Ruhlandgrabens als Fließgewässer schließt auch den offengelegten Abschnitt zwischen dem Bahndamm und dem bestehendem Rückhaltebecken ein. Gleichzeitig ist im nördlichen Teil des Gebietes, parallel zum Bahndamm, eine Grünvernetzung dargestellt, die bereits südlich der Hermann-Reichelt-Straße beginnt, parallel bis zur Grenzstraße geführt wird, den schmalen Grünstreifen zwischen Grenzstraße und Bahndamm aufnimmt und letztendlich in den Waldbereich der Dresdner Heide münden soll.

Abweichend von der Bestandsdarstellung im Flächennutzungsplan enthält der Landschaftsplan, mit dem Ziel der Stärkung der vorhandenen Gehölzstrukturen, auch im Randbereich der nördlich angrenzenden Gemeinbedarfsfläche eine geplante Waldergänzung westlich der Königsbrücker Straße.

### 10.4.5 Klotzsche – Zum Kraftwerk/Zur Wetterwarte

#### 10.4.5.1 Lage und Struktur des Bereiches

Der Teilraum befindet sich innerhalb des Stadtbezirkes Klotzsche unmittelbar östlich angrenzend an die Flächen des Flughafens und den Standort der Flugzeugindustrie. Auf den Flächen befinden sich Ausläufer eines größeren zusammenhängenden Waldgebietes, das in östlicher Richtung bis auf wenige Schmalstellen und Unterbrechungen in das Waldgebiet der Dresdner Heide reicht. Das Gebiet wird in etwa begrenzt durch die Straßen Zur Wetterwarte im Norden, Zum Windkanal im Westen sowie durch das Kraftwerk im Süden. Im Osten durchschneidet die Straße Zum Kraftwerk das Gebiet, das sich bis an die Landschaftsschutzge-

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

bietsgrenze am Quellbereich des Ruhlandgrabens erstreckt. Der Teilraum wird durch S-Bahn- und Buslinie tangiert und ist an drei Seiten (West/Nord/Ost) straßenseitig erschlossen.

### 10.4.5.2 Übergeordnete und Fachplanungen

#### 10.4.5.2.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK)

Das Gebiet gehört gemäß Integriertem Stadtentwicklungskonzept (INSEK) "Zukunft Dresden 2025+" zum Schwerpunkttraum Gewerbeflächen und Grünentwicklungsräume Dresden-Nord. Als Entwicklungsziele werden die Sicherung und Entwicklung der Gewerbeentwicklungspotenziale in Verbindung mit der Erhaltung und Ergänzung wichtiger Waldflächen und Grünverbundräume benannt.

#### 10.4.5.2.2 Landschaftsplan

Der Teilraum außerhalb der im Bebauungsplan Nr. 351 festgesetzten Baugebiete wird im Landschaftsplan zum großen Teil in der Flächennutzungskategorie Waldfläche dargestellt. Überlagert ist diese Darstellung mit einer Kennzeichnung als historische Waldinsel. Zwischen dem Ruhlandgraben und diesem Waldbereich ist die Maßnahme „Erhalt und Entwicklung des Biotopverbundes und Biotopvernetzung“ dargestellt.

#### 10.4.5.3 Planungsbegründung



Im angesprochenen Bereich ist vorgesehen, auf Teilen des bestehenden Waldes eine Entwicklung von Flächen für flughafenaffines Gewerbe zu ermöglichen. Aufgrund der erforderlichen funktionalen und räumlichen Nähe zur Flugzeugwerft bzw. zu Flugbetriebsflächen stehen für diese Entwicklung keine geeigneten Standortalternativen zur Verfügung. Die neuen Bauflächen stellen dabei nur den funktional unbedingt notwendigen Umgriff für die Entwicklung der gewerblichen Nutzungen dar. Der Eingriff in den Waldbestand wurde auf ein Minimum reduziert. Alle verbleibenden Waldflächen sowie zusätzliche Flächen im südlichen Bereich zwischen der Fläche für die Stadttechnik und den gewerblichen Bauflächen werden als Flächen für Wald im Flächennutzungsplan aufgenommen. Die Kontur der Waldflächen ist insgesamt so gezogen, dass eine Verbindung zu den Waldflächen am Ruhlandgraben bestehen bleibt und keine rudimentäre Waldinsel entsteht, was den Zielen des Landschaftsplans entspricht. Der notwendige Waldflächenausgleich wurde im direkten Umfeld sowie in Schönborn mit im Flächennutzungsplan entsprechend als Wald dargestellten Flächen realisiert.

**Begründung**

Stand: 31. Januar 2020

**10.4.6 Klotzsche – Zum Windkanal**



Für die gewerbliche Entwicklung in der Landeshauptstadt Dresden sind die Areale nordöstlich des Flughafens von großer Bedeutung. Gemäß der „Technopoles“-Strategie gehört der Bereich Industriepark Klotzsche zum Schwerpunkt „MiNaPolis“, in dem sich die gewerbliche Entwicklung neben dem flughafenaffinen Gewerbe auf die Branchen Mikroelektronik, Informations- und Kommunikationstechnologie orientiert.

Im Gewerbeflächenentwicklungskonzept sind umfangreiche Erschließungsmaßnahmen zur Aufwertung und Stärkung der Attraktivität dieses Gebietes als Investitionsanreiz für Unternehmen vorgesehen und teilweise bereits realisiert.

Im Integrierten Stadtentwicklungsconcept (INSEK) „Zukunft Dresden 2025+“ ist der Bereich zudem Teil des Schwerpunkttraumes Gewerbeflächen und Grünentwicklungsräume Dresden-Nord und wird dort als strategisch ausgerichtete Entwicklungsreserve für flughafenaffine Nutzungen betrachtet.

In diesem Zusammenhang ist es erforderlich, alle Flächenpotenziale, insbesondere Brachflächen mit der Vornutzung Gewerbe/Industrie, zu erschließen. Auf einer solchen, nördlich der Straße Zum Windkanal gelegenen Fläche hat sich durch die fehlende Nutzung eine Ruderalvegetation entwickelt, sodass im Landschaftsplan mit dem Ziel der Erhaltung dieser Strukturen eine Darstellung als sonstige Gehölzfläche enthalten ist. Aufgrund der oben dargelegten Erwägungen wird in Abweichung von den Darstellungen im Landschaftsplan der Bereich, wie die umgebenden Flächen, dennoch als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Das Ziel der Bestandssicherung gilt gleichfalls für die an das LSG angrenzende Gewerbefläche am Ikarusweg, für die der Landschaftsplan abweichend davon das Ziel Rückbau mit anschließender Aufforstung vorsieht.

Im Teilraum Klotzsche - Zum Windkanal befindet sich der Standort der Schwimmhalle Klotzsche, der im Zusammenhang mit dem benachbarten Sportplatz als Fläche für den Gemeinbedarf im Flächennutzungsplan dargestellt ist. Derzeit wird ein Ersatzstandort für eine neue Schwimmhalle im Dresdner Norden diskutiert. Ein Standortentscheid für einen Ersatzstandort ist jedoch noch nicht gefasst worden, weshalb auch noch keine entsprechende Darstellung im Flächennutzungsplan erfolgte.

---

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

### **10.4.7 Klotzsche – Ortsteilzentrum Königsbrücker Landstraße/Karl-Marx-Straße**

#### **10.4.7.1 Lage und Struktur des Bereiches**

Räumlich erstreckt sich das Ortsteilzentrum entlang der Königsbrücker Landstraße von der Einmündung der Boltenhagener Straße bis zur Karl-Marx-Straße und ca. 350 m in diese hineinreichend. Das Ortsteilzentrum ist geprägt durch eine aufgelockerte Einzelhausbebauung mit zahlreichen Villen an der Königsbrücker Landstraße und Neubauten an der Karl-Marx-Straße. Nur im Bereich der Königsbrücker Landstraße zwischen der Einmündung der Wolgaster Straße und der Gertrud-Caspari-Straße und im Abschnitt der Karl-Marx-Straße dominieren Nutzungen durch Einzelhandel und Dienstleistung im Erdgeschoss.

Der Einzugsbereich des Ortsteilzentrums umfasst den gesamten Stadtbezirk mit ca. 20 150 Einwohner/-innen (2015), was einer recht geringen Einwohnerdichte von 7,5 Einwohner/-innen pro Hektar entspricht. Eine nicht zu unterschätzende Größe stellen aber die ca. 23 000 Erwerbstätigen im Stadtbezirk Klotzsche dar, von denen ein Teil ihre Besorgungen zumindest anteilig auch in Klotzsche tätigt.

Das Ortsteilzentrum ist ein mit Verkaufsflächen recht schwach ausgestattetes Zentrum, das aber eine bunte Nutzungsmischung von Waren und Dienstleistungen im kleinflächigen Bereich anbietet. Es verfügt über wenig Flächenentwicklungspotenziale und kann somit moderne großflächige Betriebsformen nicht aufnehmen, hat aber u. a. aufgrund der vorhandenen, zum Teil höherwertigen Angebote, seiner Bedeutung für die Identität der Einwohner/-innen von Klotzsche und seiner städtebaulichen Strukturen einen berechtigten Status als zentraler Versorgungsbereich des Stadtbezirkes.

Infolge der weitläufigen, zum Teil unzusammenhängenden Siedlungsstruktur und der geringen Siedlungs- und Bevölkerungsdichte wird die Einzelhandelsversorgung in Klotzsche darüber hinaus durch mehrere kleinflächig strukturierte Zentren gewährleistet, die für eine ausgewogene Nahversorgung der Bevölkerung des Stadtbezirkes notwendig sind.

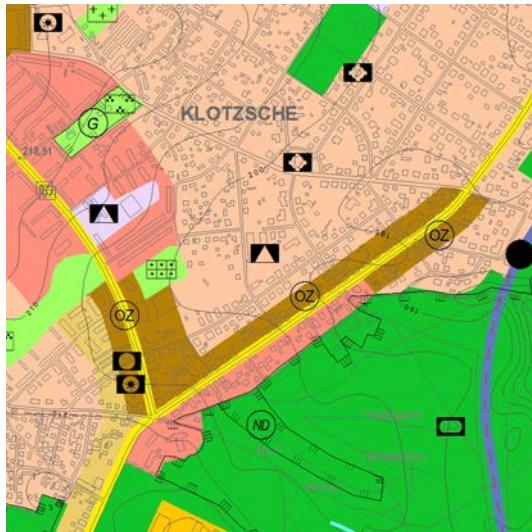
Den Stärken des Ortsteilzentrums mit einer guten ÖPNV-Anbindung und einem guten Image als traditionelle Einkaufs- und Dienstleistungsstraße stehen Schwächen aus der randstädtischen Lage im Stadtbezirk, den fehlenden Erweiterungsmöglichkeiten in der Königsbrücker Landstraße und Beeinträchtigungen der Aufenthaltsqualität durch hohes Verkehrsaufkommen insbesondere in der Königsbrücker Landstraße gegenüber.

---

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

### 10.4.7.2 Planungsbegründung



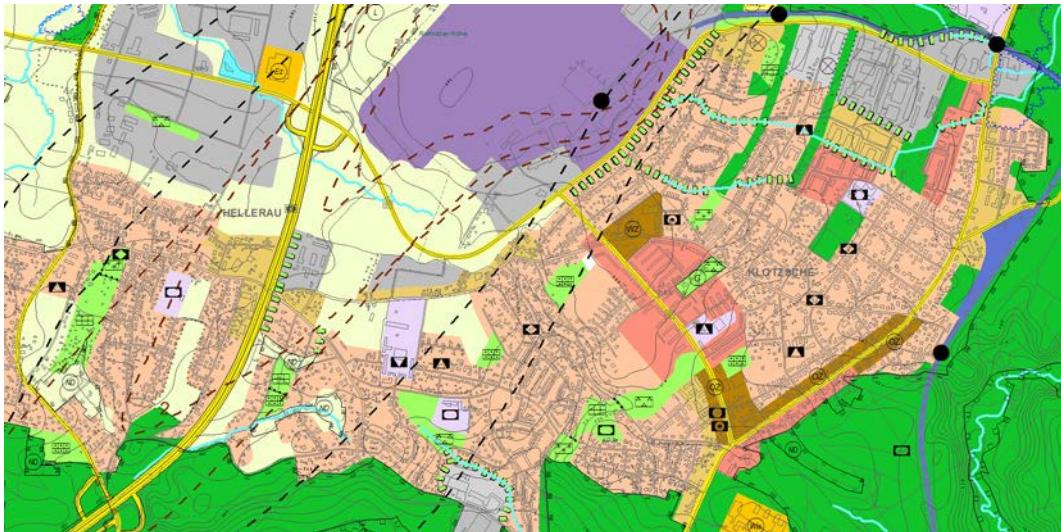
Für das Ortsteilzentrum Königsbrücker Landstraße/Karl-Marx-Straße erfolgt im Flächennutzungsplan eine Darstellung als gemischte Baufläche mit Kerngebietsfunktion und dem Symbol für Ortsteilzentrum. Vorrangiges Ziel der Entwicklung ist unter dem Aspekt vorhandener struktureller Schwächen die Sicherung und Qualifizierung der bestehenden Einzelhandels- und Dienstleistungsstruktur in Verbindung mit attraktivitätssteigernden Maßnahmen im Ortsteilzentrum. Weiteres Ziel ist der Erhalt und die qualitative Stärkung der vorhandenen Nahversorgungsstruktur. Dabei spielen die im Zentrenkonzept benannten Nahversorgungszentren Boltenhagener Straße, Fontane-Center sowie die Solitärstandorte Ludwig-Kossuth-Straße und Königsbrücker Landstraße eine wichtige Rolle. Planungen, die einer Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche durch Schaffung neuer Standortkonkurrenzen entgegenstehen, sind zu vermeiden.

Für den Bereich der Königsbrücker Landstraße sollte zukünftig orientiert werden auf eine Stärkung als traditionelle Einkaufsstraße, auf eine Spezialisierung des Warenangebotes und auf eine Profilierung des Dienstleistungs- und Gastronomieangebotes.

**Begründung**

Stand: 31. Januar 2020

**10.4.8 Klotzsche – Grünsystem und Grünzüge im Siedlungsbereich**

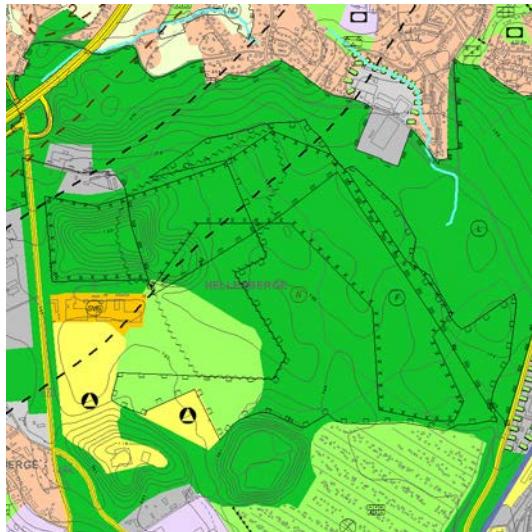


Der Stadtbezirk Klotzsche verfügt mit der Dresdner Heide, der Jungen Heide, dem Heller und dem Wilschdorf-Rähnitzer-Sandhügelland über unverwechselbare Landschaftsräume, die durch siedlungsnahe Freiräume und lineare Grünzüge innerhalb des Siedlungsgebietes ergänzt werden. Diese Grünbereiche besitzen landwirtschaftliche oder kleingärtnerische Prägung oder sind rudimentäre Waldbereiche, stellen Grünzäsuren zwischen den unterschiedlichen Siedlungsbereichen dar und gliedern das Siedlungsgefüge in der Regel in Nord-Süd-Richtung. Darüber hinaus dienen sie der Biotopvernetzung mit den äußeren Landschaftsräumen und erhöhen nicht unwesentlich die Wohnqualität in den Siedlungsgebieten.

Beispielhaft seien folgende erhaltenswürdige Freiräume genannt: im Verlauf des Brunnenweges von der Jungen Heide über die Hellerauer Teich- und Seewiesen bis zu den landwirtschaftlichen Flächen südlich der Start- und Landebahn des Flughafens, der Freiraum zwischen der Radeburger Straße über die Flächen an der Meridiansäule bis zum Friedhof an der Ludwig-Kossuth-Straße und die linearen Waldhufen zwischen der Grenzstraße und dem Klotzscher Friedhof bzw. in das Siedlungsgebiet von Klotzsche-Königswald hinein.

Darüber hinaus sollen neue Elemente die bestehenden Grünräume vernetzen. Ein neuer Grünzug verläuft beispielsweise südlich der Hermann-Reichelt-Straße, schließt das Quellgebiet des Flössertgrabens mit ein und führt in Richtung Grenzstraße bis zum Grünstreifen zwischen der S-Bahn-Linie und der Grenzstraße und weiter in Richtung Dresdner Heide. Ein weiterer Grünzug zweigt vom vorgenannten in östlicher Richtung ab, folgt dem renaturierten Trobisch- oder noch zu renaturierenden Flössertgraben, verbindet dabei drei Waldstreifen in Klotzsche, um dann mit dem Ruhlandgraben östlich der Königsbrücker Landstraße in das Waldgebiet der Dresdner Heide einzumünden.

#### 10.4.9 Klotzsche – Heller/Hellerberge



Der Heller bildet zusammen mit den Waldgebieten der Jungen Heide und der Dresdner Heide einen Freiraum mit hohem Wert für die Naherholung, den Naturhaushalt und die großräumige Grün- und Biotopvernetzung und gleichzeitig eine naturräumlich-stadtstrukturelle Zäsur zwischen dem Stadtbezirk Klotzsche und der Dresdner Kernstadt. Darüber hinaus steht der Ostteil des Hellers u. a. als Flora-Fauna-Habitat-Gebiet unter Schutz. Aufgrund der in den vergangenen Jahren vollzogenen schwerwiegenden Eingriffe in diesen Raum durch Gewerbeansiedlungen, Sandabbau und Abfallentsorgungsnutzungen wird künftig das Primat auf einen Erhalt und Stärkung des verbliebenen Landschaftsraumes liegen, was einen mittel- oder langfristigen Rückbau mit anschließender Renaturierung befristeter baulicher Nutzungen einschließt.

Der Bereich östlich der Radeburger Straße mit den Standorten des Kalksandstein- und Trockenmörtelwerkes wird im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „sandverarbeitendes Gewerbe“ dargestellt. Diese Darstellung soll den Fortbestand der Nutzungen sichern, gleichzeitig aber durch die Einschränkung auf sandverarbeitendes Gewerbe die Ansiedlung und Verfestigung jeglicher anderen gewerblichen Nutzungen ausschließen. Eine gewerbliche Weiternutzung der Werke über das zeitliche Ende des Sandabbaus hinaus (bis zu diesem Zeitpunkt gilt die befristete Genehmigung der Werksstandorte) ist auf dem Heller planerisch nicht beabsichtigt. Damit soll in Übereinstimmung mit der vorhandenen naturschutzrechtlichen Schutzgebietskulisse und den Zielstellungen des Landschaftsplans eine mittel- bis langfristige Entwicklung des Standortes als Teil des hochwertigen Naturraumes Dresdner Heller aufgezeigt werden. Vorhandene bzw. geplante Entwicklungskerne für den Prozess zur Renaturierung des Hellers bestehen in den bereits abgebauten Sandgrubenabschnitten, in der mittel- und langfristigen Aufgabe von gewerblichen Nutzungen am Augustusweg, in der abschließenden Renaturierung der südlich an das Kalksandsteinwerk grenzenden Hausmülldeponie und in der umfassenden Entsiegelung von ehemaligen Militärstandorten auf dem zentralen Teil des Hellers. In diesem Kontext wird für die Planungsperspektive von einer Darstellung eines Freiraumbereiches, z. B. einer Walddarstellung ausgegangen.

Ein Bereich, dessen Darstellung von den langfristigen Zielstellungen zur Sicherung und Entwicklung des Naturraumes des Dresdner Hellers abweicht, befindet sich am Augustusweg.

---

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

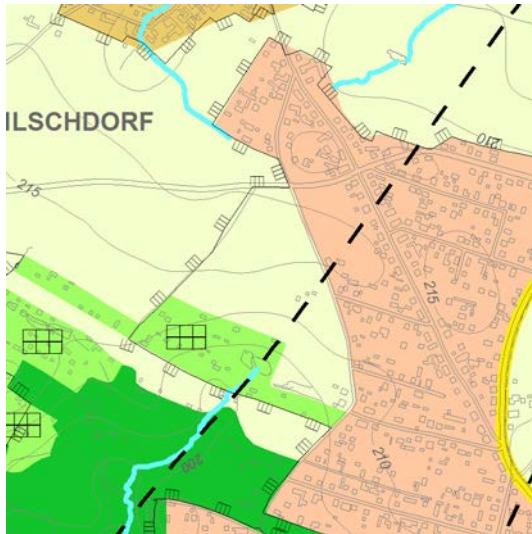
Hier hat der Stadtrat am 17. Oktober 2013 beschlossen, den am Standort Augustusweg auf eigenen Grundstücken gewerblich tätigen Unternehmen ein dauerhaftes Verbleiben zu ermöglichen und dazu die erforderlichen planerischen Verfahren einzuleiten, insbesondere die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplanes Nr. 154. Flächen, die seit Jahren gewerblich genutzt sind und im Geltungsplan des LSG „Dresdner Heide“ liegen, sind aus jenem herauszulösen. Gewerbegebiete, die nicht im Eigentum der ansässigen Unternehmen stehen und solche, die für deren Tätigkeit nicht erforderlich sind, sollen zukünftig nicht mehr gewerblich genutzt, sondern renaturiert werden. Dementsprechend wird ein Großteil des Standortes als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Die Aufnahme bergrechtlicher Belange erfolgt im Flächennutzungsplan als nachrichtliche Übernahme von Gebieten zur „Rohstoffsicherung nach Regionalplan“. Auf die Darstellung von Flächen für die Gewinnung von Bodenschätzungen wird verzichtet, weil dieser Darstellungs-kategorie keine eigene Planungskonzeption der Stadt zugrunde liegt, die Darstellung nur bisher erteilte bergrechtliche Genehmigungen zeigte und damit potenzielle Entwicklungsflächen nicht erfasst sind. Die künftige Flächeninanspruchnahme erfordert im Planungszeitraum des Flächennutzungsplanes ggf. weitere bergrechtliche Zulassungsverfahren.

Der Sandtagebau Dresden-Augustusweg kann unter den nachfolgend genannten Voraussetzungen als Standort für einen thermischen Großspeicher für das Dresdner Fernwärmennetz diskutiert werden:

Ähnlich günstige technisch-geologische Voraussetzungen für einen saisonalen Wärmespeicher sind an keiner anderen Stelle im Stadtgebiet gegeben. Eventuell wird in diesem Zusammenhang auch eine solarthermische Großanlage vorgesehen und mit diesem Speicher gekoppelt. Über die Realisierbarkeit dieser Vorhaben in technischer und ökonomischer Hinsicht werden Aussagen aus einer geplanten Machbarkeitsstudie der DREWAG erwartet. Bei positiver Bewertung gilt es in einem sich anschließenden Planungsverfahren, einen Kompromiss zwischen den langfristigen Zielstellungen zur Sicherung und Entwicklung des Naturraumes auf dem Dresdner Heller und diesem unterirdischen Großspeicher zu finden. In dieser Machbarkeitsstudie sind auch Zeiträume für die Realisierung zu benennen sowie herauszuarbeiten, welche technische Ausformung die Anlage besitzen wird, nach der sich auch der entsprechende Flächenbedarf definieren lässt. Eine Darstellung im Hauptplan des Flächennutzungsplanes kann somit erst dann geprüft werden, wenn die inhaltlichen Voraussetzungen hierfür gegeben sind.

#### 10.4.10 Wilschdorf – Leeraue



Im Gebiet zwischen Leeraue und Ruhesteg wird überwiegend Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, lediglich die bislang unbebaute Fläche östlich der Leeraue bis zur Bebauung an der Keulenbergstraße wird zur Abrundung und Schaffung eines klaren Siedlungsrandes als neue Wohnbaufläche dargestellt.

In der Umweltprüfung wurde die Planung als erheblich konflikträchtig bewertet wegen einer hohen Wertigkeit von Teilflächen für die Schutzgüter Boden sowie Arten und Biotopschutz.

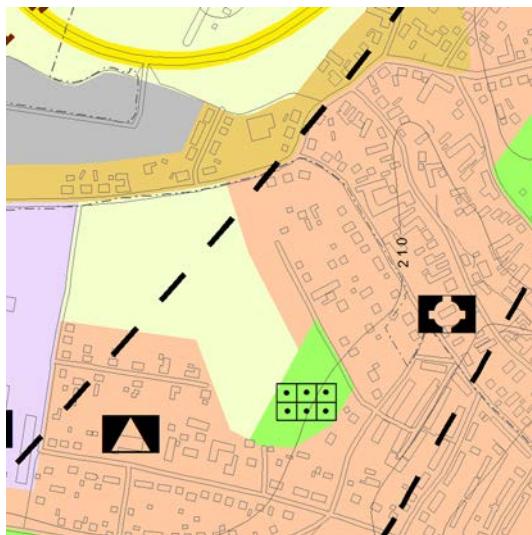
Der Landschaftsplan stellt, vom Flächennutzungsplan abweichend, diesen Bereich als landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzte Fläche dar. Maßnahmen zum Erhalt und der Entwicklung des Biotopverbundes und der Biotopvernetzung sind geplant.

Begründet wird der Planungsansatz des Flächennutzungsplanes insbesondere mit dem im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (INSEK) „Zukunft Dresden 2025+“ formulierten Ziel des Vorranges der Innenentwicklung. Die Darstellung ist eine sinnvolle Ergänzung zur Fortentwicklung des Ortsteils mit einer klaren Grenze zum erhaltungswürdigen Landschaftsbereich. Mit der Entwicklung dieser relativ kleinen Fläche wird der hier noch zusammenhängende Naturraum, der u. a. durch die Ansiedlung von Globalfoundries und die Entwicklung des Gewerbegebietes "Airportpark" bereits wesentlich verringert wurde, als Element zwischen den Landschaftsschutzgebieten "Dresdener Heide" und "Wilschdorf-Rähnitzer-Sandhügelland" bis zur Moritzburger Teichlandschaft in den Vordergrund gerückt.

Südlich grenzt ein Bereich mit erhöhter Fluglärmbelastung nach Regionalplan an, in dem eine Entwicklung neuer Wohnbauflächen ohnehin nicht zulässig ist.

Die Grünflächen mit der Zweckbestimmung sonstiger Garten im südlichen Teil des Gebietes werden im Bestand dargestellt, eine bauliche Verfestigung zu einem Wochenendhausgebiet ist nicht beabsichtigt.

#### 10.4.11 Klotzsche – Am Finkensteig



Große Flächen des Teilraumes liegen nach dem derzeit rechtskräftigen Regionalplan 2009 im Bereich mit erhöhter Fluglärmbelastung. In diesem Gebiet bestehen Einschränkungen für die Entwicklung schutzbedürftiger Nutzungen. Um eine, wenn auch nur geringfügige, Bauflächenentwicklung zu ermöglichen, wird westlich und parallel zur Straße Am Finkensteig als Ergänzung und Abrundung des bestehenden Siedlungsbereiches eine Darstellung von Wohnbauflächen in der Tiefe einer strassenbegleitenden Bebauung vorgenommen, die damit die vorhandenen Erschließungsvorteile nutzt. Die Darstellung einer Wohnbaufläche ist möglich, da diese Fläche zukünftig als Ausnahmefläche des Siedlungsbeschränkungsbereiches im Regionalplan, 2. Gesamtfortschreibung, geänderter Entwurf (Oktober 2018) definiert werden soll.

Diese Bauflächendarstellung bedeutet eine Abweichung von den Inhalten des Landschaftsplans, der für diesen Bereich die Erhaltung des Dauergrünlands vorsieht. Die Umweltprüfung bewertet diese geringfügige Bauflächenergänzung als hoch bis sehr hoch konflikträchtig in Bezug auf mehrere Schutzgüter, insbesondere hinsichtlich des Bodenschutzes, des Schutzes der besonderen Bedeutung für das Grundwasser und der sensiblen Lage innerhalb eines kulturhistorisch bedeutsamen und erholungsrelevanten Gebietes (Sachgesamtheit Gartenstadt Hellerau).

#### 10.4.12 Grenzstraße – An der Nordsiedlung



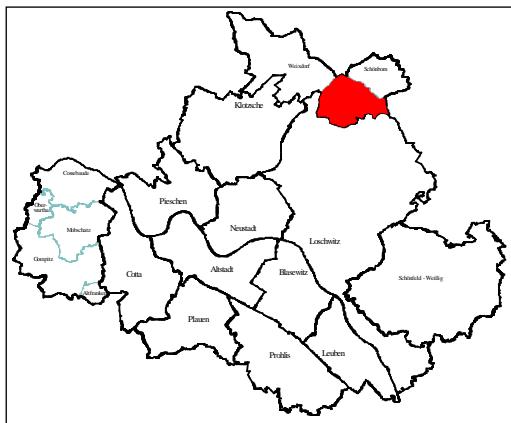
Ein kleineres Bauflächenentwicklungs potenzial befindet sich südlich der Grenzstraße, östlich der Straße An der Nordsiedlung. Die Fläche ist geeignet für eine gemischte Nutzungsstruktur, die im nördlichen Teil auf die erhöhte Immissionsbelastung durch den Straßenverkehr reagiert und südlich davon auf eine wohnbauliche Nutzung zielt.

In der Umweltprüfung wurde für diesen Bereich eine hohe umweltbezogene Konflikträchtigkeit festgestellt. Deshalb sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung hierfür Minderungsmaßnahmen erforderlich.

Auf dieser, etwa 1,5 ha großen, vollständig verfüllten Kiesabbaufäche hat sich mittlerweile eine Ruderalvegetation entwickelt. Aufgrund der Verfüllung mit Hausmüll ist bei einer konkreten Entwicklung dieser Fläche eine nutzungsbezogene Prüfung auf eine mögliche Beeinträchtigung notwendig.

Der Landschaftsplan stellt den Bereich als Grün- und Erholungsfläche dar.

## 10.5 Ortschaft Langebrück



### 10.5.1 Langebrück – Dresdner Straße/Klotzscher Straße

#### 10.5.1.1 Lage und Struktur des Bereiches

Der Teilraum befindet sich am Westrand vom Ortsteil Langebrück zwischen der Dresdner Straße im Norden, dem Villengebiet von Langebrück im Osten, dem Waldgebiet Dresdner Heide im Süden und landwirtschaftlichen Flächen, Grünflächen und weiteren Wohnbauflächen im Westen.

Ein Teil des Bereiches wird landwirtschaftlich genutzt. Dazu kommt eine gärtnerische und Wohnnutzung. Insgesamt ist das Landschaftsbild als deutlich anthropogen geprägt zu charakterisieren.

#### 10.5.1.2 Übergeordnete und Fachplanungen

##### 10.5.1.2.1 Regionalplan

In der Raumnutzungskarte des Regionalplanes 2009 wird der Teilraum in Nord-Süd-Ausrichtung jeweils mit einer regionalplanerischen Ausweisung als Regionaler Grüngzug und als Vorranggebiet Natur und Landschaft überlagert.

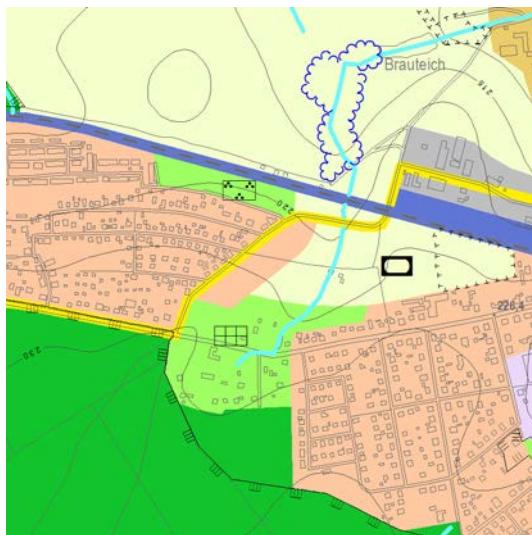
##### 10.5.1.2.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan stellt im Teilraum dessen naturräumliche und landschaftsplanerische Bedeutung dar. Im Entwicklungs- und Maßnahmenkonzept werden landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzte Flächen sowie Grün- und Erholungsflächen dargestellt. Daneben sind im Bereich des Braugrabens der Erhalt und die Entwicklung eines Biotop- sowie Grünverbundes sowie die Wiederherstellung bzw. Verbesserung der ökologischen Funktion des Fließgewässers vorgesehen. Darüber hinaus liegt eine Grünzäsur (Sorgfaltsbereich) in Nord-Süd-Richtung im Teilraum.

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

### 10.5.1.3 Planungsbegründung



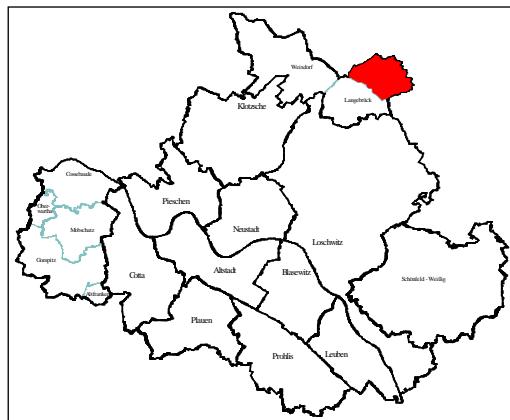
Im Teilraum liegt der Schwerpunkt in der Wohnbauflächenentwicklung auf der allerdings fast vollständig realisierten Wohnbaufläche südlich der Dresdner Straße und auf einer kleineren Wohnbaufläche östlich der Klotzscher Straße. Gleichzeitig wird aber auch von der Entwicklung/Erhaltung von Grünflächen in der Ausprägung einer Grünachse in Nord-Süd-Orientierung zwischen diesen beiden neuen Wohnbauflächen ausgegangen. Die erweiterten Wohnbauflächen dienen vorrangig der Errichtung von Einfamilienhäusern, für die in der Stadt noch ein Entwicklungsbedarf von ca. 5 800 Wohneinheiten bis zum Jahre 2030 prognostiziert wird. Insbesondere im Dresdner Nordraum, in dem in der Vergangenheit größere gewerbliche Ansiedlungen stattfanden, ist der Standort wichtig für eine ausgewogene städtebauliche Entwicklung zwischen den Flächennutzungsarten Wohnen und Gewerbe. Gleichwohl stellt die Darstellung im Flächennutzungsplan einen Kompromiss zwischen den regionalplanerischen und landschaftsplanerischen Vorgaben für diesen Stadtraum auf der einen Seite und den Erfordernissen einer gemäßigten Siedlungsentwicklung vorrangig im Wohnsektor auf der anderen Seite dar.

Die Bauflächenentwicklung an der Klotzscher Straße stellt eine Abweichung von den landschaftsplanerischen Zielen des Freiflächenerhalts dar. In der Umweltprüfung wird eine hohe Konfliktträgigkeit festgestellt. Empfehlungen zur Konfliktminderung sind auf den nachfolgenden Planungsebenen zu beachten.

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

### 10.6 Ortschaft Schönborn



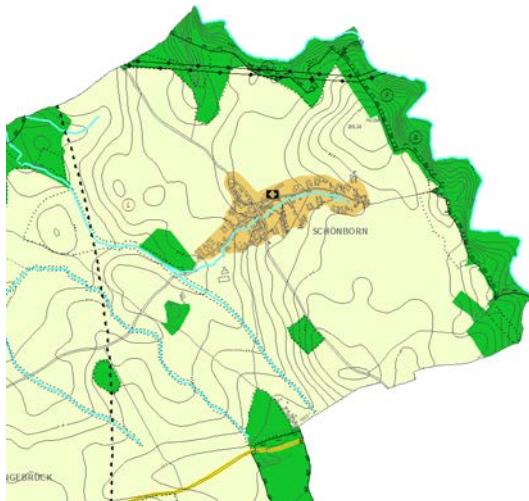
#### 10.6.1 Schönborn – Dorfkern



Die Ortschaft Schönborn, die sich in deutlich randstädtischer Lage Dresdens befindet, wird in ihrer siedlungsstrukturellen Ausprägung ausschließlich durch den Dorfkern Schönborn bestimmt. Dieser Bereich ist insgesamt als gemischte Baufläche dargestellt. Ergänzt wird diese Darstellung durch das Symbol für die Kirche und durch die Darstellung des Schönborner Dorfbaches als Fließgewässer, der dort, wo es möglich ist, wieder offengelegt werden soll. Als Planungsziele für die zukünftige Entwicklung gelten der Schutz des historischen Dorfkernes und die Stabilisierung und Entwicklung seiner Nutzungsstruktur, die vorrangig durch Wohnen und nichtstörendes Gewerbe Nutzungen gekennzeichnet ist.

Schwerpunkt der Planung bildet einerseits die Entwicklung der innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes noch vorhandenen Bauflächenpotenziale auf Baulücken und Brachen, aber auch die Entwicklung eines kleineren Wohnbauflächenpotenzials östlich der Grünberger Straße, um der Ortschaft damit die Möglichkeit einer angemessenen Eigenentwicklung für den Wohnungsbau in ihrem Siedlungsbereich einzuräumen, obwohl diese extensive Bauflächenentwicklung an der Grünberger Straße eine Abweichung von den landschaftsplanerischen Zielen darstellt. Im Landschaftsplan ist der Planungsbereich mit dem Ziel der Flächenfreihaltung in der Flächenkategorie landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzte Fläche dargestellt. Ein geplantes Landschaftsschutzgebiet ist vermerkt.

## 10.6.2 Schönborn – Landschaftsraum



Schönborn gehört naturräumlich zum Westlausitzer Hügel- und Bergland. Eingebettet zwischen Dresdner Heide und Seifersdorfer Tal, besitzt die flachwellige Landschaft einen eigenständigen Charakter. Im Gebiet der Ortschaft Schönborn stellt die Landwirtschaft seit der Gründung des Ortes im 13. Jahrhundert die dominierende Nutzungsform dar. Die offene ländliche Kulturlandschaft ist daneben von überörtlicher Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz und prägt mit vielfältigen Sichtbeziehungen das Landschaftsbild. Eine Unterschutzstellung als Landschaftsschutzgebiet „Langebrücker Granithügelland“ ist geplant und im Flächennutzungsplan vermerkt. Die naturschutzfachlich besonders wertvollen Bereiche im Seifersdorfer Tal, das bereits als Landschaftsschutz-, Naturschutz- und FFH-Gebiet geschützt ist, sind im Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge als Vorranggebiet Natur und Landschaft ausgewiesen, alle anderen Bereiche – außer den Siedlungsbereichen des Dorfkernes – als Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft.

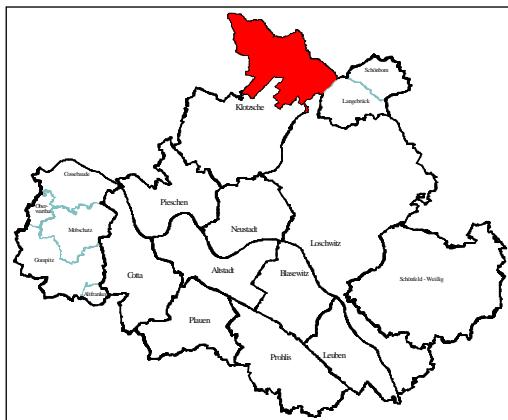
Der Regionalplan schützt den Bereich um den Dorfkern durch die Ausweisung eines regionalen Grünganges vor weiterer Bebauung und anderen funktionswidrigen Nutzungen.

Den Schutz und die Aufwertung der landschaftsräumlichen Potenziale beabsichtigen auch spezielle Fachplanungen. Eine wichtige Fachplanung ist die Waldmehrungsplanung des Freistaates Sachsen, die aus dem Landschaftsplan in den Flächennutzungsplan übernommen wurde. Diese enthält aufgrund der hohen Wertigkeit der vorhandenen Waldgebiete und unter Berücksichtigung der teilweise geringen Bodenwertzahlen sowie der Wassererosionsgefährdung von Ackerflächen am Rand des Seifersdorfer Tales, am Osthang des Roten Grabens sowie in der freien Landschaft auf den Kuppen mehrere Aufforstungsflächen. Damit soll eine Stärkung des Biotopverbundes zwischen den vorhandenen Waldbereichen, eine Verbesserung des örtlichen Wasserhaushaltes und eine Aufwertung des Landschaftsbildes bewirkt werden. Im Regionalplan 2009 sind diesbezüglich zwei symbolhafte Ausweisungen von Vorranggebieten Waldmehrung in einer Größenordnung von 5 – 15 ha enthalten.

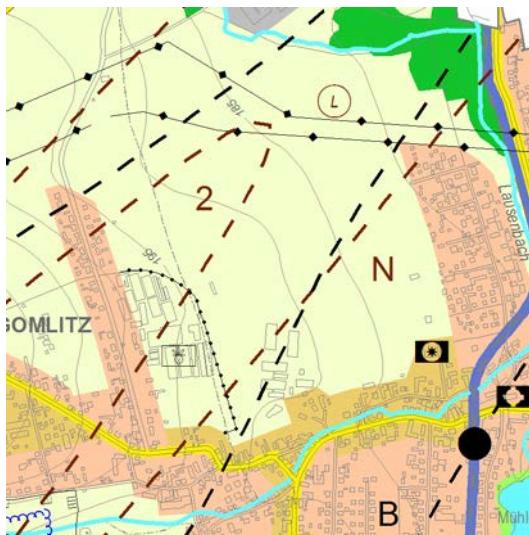
**Begründung**

Stand: 31. Januar 2020

## 10.7 Ortschaft Weixdorf



### 10.7.1 Gomlitz/Lausa – Radeburger Landstraße



Im Bereich der Gemarkung Gomlitz wird ein Teil der Flächen der ehemaligen landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaft entsprechend der überwiegend gartenbaulichen Nutzung im Bestand als Fläche für die Landwirtschaft mit der Zweckbestimmung Fläche für gartenbauliche Erzeugung dargestellt. Diese Flächennutzung steht nicht im Konflikt mit der sie umgebenden schutzwürdigen Wohnnutzung im Süden und im Westen. Östlich der Gartenbaufläche erfolgt eine Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft. Diese Darstellung zeigt, dass eine gewerbliche Nachnutzung der landwirtschaftlichen Gebäude nicht beabsichtigt ist, durch die Konflikte mit der bestehenden Wohnnutzung durch das unmittelbare Nebeneinander zwischen Wohnen und Gewerbe zu befürchten wären.

Der Verzicht auf eine weitere Bauflächenentwicklung wird fachplanerisch unterstützt durch den Landschaftsplan, der für diesen Bereich den Erhalt der Freiräume sowie eine kleinere Flurgehölzpflanzung darstellt und den Erhalt/die Entwicklung des Biotopverbundes und der Biotopvernetzung beabsichtigt. Ein geplantes Landschaftsschutzgebiet ist vermerkt.

---

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

### **10.7.2 Lausa – Am Promigberg**

#### **10.7.2.1 Lage und Struktur des Bereiches**

Das Gebiet befindet sich nördlich des Siedlungsgebietes der Ortschaft Weixdorf in Stadtrandlage zur Nachbargemeinde Ottendorf-Okrilla, Ortsteile Medingen und Hermsdorf. Die nördliche Begrenzung des betrachteten Raumes bildet in seiner gesamten Ausdehnung die Bundesautobahn A 4 nach Görlitz. Der Bereich des Gewerbegebiets Promigberg I ist bereits entwickelt und zum großen Teil genutzt. Westlich des Gewerbegebiets Promigberg liegt ein schützenswerter Waldbereich sowie landwirtschaftliche Flächen. Der Bereich der Gewerbeflächenergänzung für das interkommunale Gewerbegebiet Dresden/Ottendorf-Okrilla wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Der Teilraum ist nur über die Radeburger Landstraße und die Alte Moritzburger Straße erschlossen, eine direkte Anbindung an die BAB 4 existiert nicht.

#### **10.7.2.2 Übergeordnete und Fachplanungen**

##### **10.7.2.2.1 Regionalplan**

In der Raumnutzungskarte wird der Teilraum mit einer regionalplanerischen Ausweisung als Vorbehaltfläche Natur und Landschaft belegt. Einige Bereiche sind als Extensivierungsfläche innerhalb bzw. außerhalb von Auenbereichen ausgewiesen mit dem Ziel, das Retentionsvermögen zu erhöhen. Der Teilraum liegt komplett im Bereich mit erhöhter Fluglärmbelastung nach Regionalplan, was bedeutet, dass eine extensive Bauflächenentwicklung mit schutzwürdigen Nutzungen (z. B. Wohnen) nicht zulässig ist.

##### **10.7.2.2.2 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK)**

Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept „Zukunft Dresden2025+“ ist das Gebiet als Entwicklungsschwerpunkt neue Gewerbeflächen dargestellt. Das künftige Interkommunale Gewerbegebiet Dresden/Ottendorf-Okrilla soll strategische Reservefläche für eventuelle Großansiedlungen sein.

##### **10.7.2.2.3 Gewerbeflächenentwicklungskonzept**

Das bestehende und das geplante Gewerbegebiet am Promigberg einschließlich des interkommunalen Gewerbegebiets Dresden/Ottendorf-Okrilla sind Bestandteil des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes der Landeshauptstadt Dresden.

##### **10.7.2.2.4 Landschaftsplan**

Im Landschaftsplan werden die unbebauten Bereiche als landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzte Fläche (Dauergrünland oder Acker) bzw. Waldfläche dargestellt. Entlang des Promigberggrabens ist der Erhalt bzw. die Entwicklung des Biotopverbunds geplant.

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

### 10.7.2.3 Planungsbegründung



Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen noch überwiegend zusammenhängenden Freiraumbereich am Rande des nördlichen Dresdner Stadtgebietes, in dem das Gewerbegebiet Promigberg I entstanden ist. Mit der geplanten Entwicklung des interkommunalen Gewerbegebietes Dresden/Ottendorf-Okrilla soll ein Potenzial für die Ansiedlung großflächiger Unternehmen geschaffen werden, die im engen Zusammenhang mit der Standortprofilierung des Dresdner Nordens als Zentrum für Mikroelektronik und Hochtechnologie stehen. Dieser Entwicklung angepasste Flächenpotenziale sind Grundvoraussetzung einer clusterorientierten Standortentwicklung. Die Entwicklung dieses Bereiches entspricht den Zielen des Gewerbeflächenkonzeptes der Landeshauptstadt Dresden. Die Erweiterungsoptionen sind aus Sicht einer ausgewogenen städtebaulichen Entwicklung und für die gewerbliche Konkurrenzfähigkeit der Landeshauptstadt Dresden sehr bedeutsam, obgleich damit von den Zielen des Landschaftsplans abgewichen wird. Einer baulichen Entwicklung dieses Bereiches soll an dieser Stelle jedoch der Vorrang vor einem Erhalt des bestehenden Naturraumes eingeräumt werden.

Die in diesem Raum vorhandenen umweltrelevanten und naturräumlichen Belange, wie das Vorhandensein einer Schutzzone für die Kaltluftentstehung, eines in Teilbereichen wertvollen Lebensraumes für Flora und Fauna, vorhandene Grünvernetzungspotenziale u. a. sind dabei besonders zu beachten. In der Umweltprüfung wurde eine hohe umweltbezogene Konflikträchtigkeit festgestellt. Der Empfehlung, die Planungsfläche deshalb zu reduzieren, wird aus den dargelegten Gründen jedoch nicht gefolgt.

Der gewerbliche Entwicklungsschwerpunkt konzentriert sich somit auf die Entwicklung des interkommunalen Gewerbegebietes Dresden/Ottendorf-Okrilla in Verbindung mit der Nutzungssicherung und Stabilisierung des Gebietes Promigberg I.

Bei einer weiteren gewerblichen Entwicklung des Untersuchungsbereiches sind darüber hinaus die komplizierte stadttechnische Erschließung (Altlasten, Niederschlagswasser, Abwasser), insbesondere die aufgrund der flurnahen Grundwasserabstände bei einer Neuversiegelung zu erwartenden Entwässerungsprobleme zu lösen.

Daneben ist die schon jetzt schwierige verkehrliche Erschließung einer Lösung zuzuführen. Erforderliche Voraussetzung für eine Gewerbeflächenentwicklung in diesem Gebiet ist, dass

---

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

zur direkten Ableitung des Gewerbeverkehrs eine verkehrliche Anbindung an die BAB 4 geschaffen wird, weil die Verkehrsführung durch die dörflichen Bereiche von Altgomlitz mit der anliegenden Wohnnutzung (Lärmbelastung) und der räumlichen Enge der Straßenführung bereits in der bestehenden Situation ohne geplante Entwicklung eine erhebliche Konfliktsituation darstellt.

### **10.7.3 Weixdorf – Gewerbeflächenpotenziale nordöstlich des Flughafengeländes**

#### **10.7.3.1 Lage und Struktur des Bereiches**

Nordöstlich der Start- und Landebahn des Flughafens Dresden und im Anschluss an die bestehenden Areale der Flugzeugindustrie gelegen, wird der Teilraum derzeit ausschließlich durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Infrastrukturell ist der Teilraum nicht erschlossen.

#### **10.7.3.2 Übergeordnete und Fachplanungen**

##### **10.7.3.2.1 Regionalplan**

Der seit 2009 rechtswirksame Regionalplan unterstreicht durch verschiedene Ausweisungen die regionalplanerische Bedeutung dieses Freiraumes. So ist der betrachtete Teilraum in der Raumnutzungskarte mit einer Vorbehaltsausweisung Natur und Landschaft belegt. Ein Vorranggebiet Waldmehrung ist mit einem Symbol ausgewiesen. Der Bereich grenzt an einen regionalen Grünzug, der von Bebauung freizuhalten ist. Darüber hinaus befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft ein ausgewiesenes Kaltluftentstehungsgebiet mit Kaltluftbahn, das zu sichern ist.

##### **10.7.3.2.2 Gewerbeflächenentwicklungskonzept**

Der im Gewerbeflächenentwicklungskonzept enthaltene Industriepark Klotzsche als Bestandteil des Schwerpunktbereiches „MiNaPolis“ grenzt unmittelbar südlich an den benannten Teilraum, schließt ihn aber nicht mit ein.

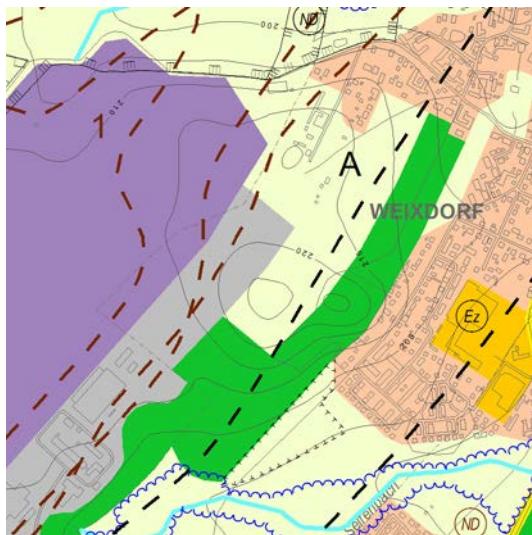
##### **10.7.3.2.3 Landschaftsplan**

Im Landschaftsplan ist der Teilbereich vorrangig in der Flächenkategorie landwirtschaftlich genutzte Fläche (Acker, Saatgrasland), in einem kleineren nördlichen Randbereich als Dauergrünland dargestellt. Zwischen den Waldflächen im Süden und der Schelsbachaue im Norden ist der Erhalt und die Entwicklung des Biotopverbundes und der Biotopevernetzung geplant. Im nördlichen Rand ragt eine historische Waldinsel in den betrachteten Bereich hinein. Die regionalplanerische Vorgabe der Waldmehrung wurde weiter östlich (am Mühlweg) bereits als Teil eines größeren Verbundprojekts realisiert und ist als Waldfläche dargestellt.

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

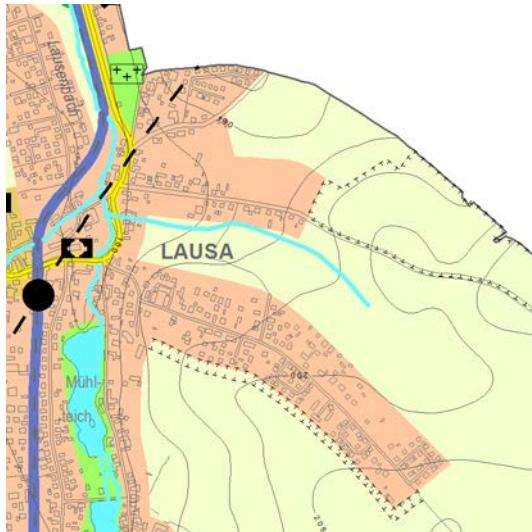
### 10.7.3.3 Planungsbegründung



Abweichend von den im Landschaftsplan enthaltenen Belangen soll der Teilraum einer gewerblichen Entwicklung zugeführt werden. Zielsetzung ist die langfristige Schaffung von Entwicklungspotenzialen für Nutzungen, deren Nähe zum Flughafen und zur bestehenden Flugzeugindustrie große Bedeutung besitzt. Hierfür existieren im Umfeld des Flughafens nur noch geringere Möglichkeiten. Darum wurde ein kleineres Flächenpotenzial im südöstlichen Randbereich in die Darstellung als gewerbliche Baufläche einbezogen, für die der Landschaftsplan abweichend eine Entsiegelung und Aufforstung vorsieht.

Bei dem Bereich handelt es sich um einen wichtigen Bestandteil des überörtlichen Biotopverbundes zwischen dem LSG „Dresdner Heide“ und dem LSG „Moritzburger Kleinkuppenlandschaft“. Dem im Regionalplan ausgewiesenen Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft als Ausdruck einer raumbedeutsamen Funktion ist bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungen, im konkreten Fall gewerbliche Bauflächen als Potenzial zur Ansiedlung von flughafenaffinen Nutzungen, besonderes Gewicht beizumessen. Deshalb wurden die Bauflächengrenzen so gewählt, dass zwischen den bestehenden Siedlungsbereichen von Weixdorf/Gomlitz und den neuen Bauflächen entlang der Flugbetriebsflächen ein ausreichend breiter Freiraumbereich für die Gewährleistung des Biotopverbundes freigehalten bleibt; er dient gleichzeitig dem Schutzanspruch nördlich gelegener Wohnnutzungen.

#### 10.7.4 Lausa – Radeberger Weg/Nord und Bergsiedlung



Im Regionalplan ist die Fläche als "Extensivierungsfläche außerhalb von Auenbereichen" ausgewiesen. Auf solchen Flächen soll durch standortgerechte Nutzung das Wasserrückhaltevermögen gesteigert werden.

Die Ziele des Landschaftsplans orientieren sich am Regionalplan: die landwirtschaftlichen Nutzflächen sind zu erhalten, die Biotoptvielfalt sowie eine Strukturierung der Landschaft als wertbestimmende Faktoren im Randbereich des geplanten LSG „Langebrück-Weixdorfer-Hügelland“ sind zu erhalten und zu fördern. Das Gebiet befindet sich gemäß der Planungshinweiskarte Stadtclima in der Schutzzone Kaltluftentstehungsgebiet und soll als Kaltluftentstehungsfläche erhalten werden. Den Flächen kommt als Teil eines komplexen Grün- und Biotopverbundraumes die Aufgabe der Sicherung und Stärkung des weiträumigen Biotopverbundes zu. Zum Schutz des Landschaftsbildes im Bereich des Offenlandes sollte keine weitere Siedlungsentwicklung in die freie Landschaft erfolgen. Darüber hinaus ist mit ungünstigen Versickerungsverhältnissen zu rechnen.

Auch aufgrund der Lage größerer Siedlungsbereiche der Ortschaft Weixdorf innerhalb des Siedlungsbeschränkungsbereiches des Flughafens nach Regionalplan werden deutliche Grenzen für eine extensive Wohnbauflächenentwicklung in der Ortschaft gesetzt.

Demgegenüber steht jedoch auch ein höherer Wohnbauflächenbedarf im Nordraum und somit auch innerhalb der Ortschaft Weixdorf, der sich insbesondere durch die umfangreichen gewerblichen Ansiedlungen vorrangig in der Mikroelektronikbranche manifestiert. Deshalb wird zur Schaffung eines städtebaulich ausgewogenen Verhältnisses zwischen Wohnen und Gewerbe unter Beachtung regionalplanerischer und landschaftsplanerischer Vorgaben in Abweichung von den Darstellungen und Maßnahmen im Landschaftsplan zwischen der Grünberger Straße und dem Radeberger Weg eine Wohnbauflächenentwicklung in einer Größenordnung von etwa 4 ha vorgesehen.

Die Fläche greift zwar erheblich in den Landschaftsraum hinein, aber insbesondere aufgrund der Fluglärmbelastung sind die Möglichkeiten für eine Wohnbauflächenentwicklung, noch dazu in einer guten Wohnlage, in der Ortschaft Weixdorf an anderer Stelle deutlich beschränkt. Wichtig ist, den Eingriff in Natur und Landschaft mit geeigneten Maßnahmen auszugleichen und einen klaren östlichen Ortsrand zum sensiblen Landschaftsraum zu schaffen.

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

In der Umweltprüfung wurde eine hohe umweltbezogene Konfliktträchtigkeit festgestellt. Der Empfehlung, die Planungsfläche deshalb zu reduzieren, wird aus den dargelegten Gründen jedoch nicht gefolgt.

Im Bereich der Straße Bergsiedlung wird die Lücke zwischen bereits neu entstandener Wohnbebauung trotz einer abweichenden Darstellung im Landschaftsplan als Grün- und Erholungsfläche ebenfalls mit einer Darstellung als Wohnbaufläche geschlossen. Auch hier wird die Zielstellung verfolgt, Potenziale für die Entwicklung von Wohnbauflächen vorzuhalten, für die in der Ortschaft Weixdorf ansonsten nur eingeschränkte Möglichkeiten bestehen.

### 10.7.5 Marsdorf – Dorfkern und umgebender Landschaftsraum



Der Dorfkern Marsdorf ist Teil der Ortschaft Weixdorf. Er befindet sich in nördlicher randstädtischer Lage, umgeben von einem Landschaftsraum, der als Landschaftsschutzgebiet „Moritzburger Kleinkuppenlandschaft“ sowie als FFH-Gebiet geschützt und mit verschiedenen regionalplanerischen Ausweisungen belegt ist. Hierzu gehören ein Vorranggebiet Natur und Landschaft, ein regionaler Grüngürtel sowie ein Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft. Diese Ausweisungen haben das Ziel, den Landschaftsraum vor weiterer Bebauung und anderen funktionswidrigen Nutzungen zu schützen. Darüber hinaus wird der Dorfkern Marsdorf überlagert mit der Ausweisung „siedlungstypische historische Ortsrandlage“.

Der Landschaftsplan formt diese Zielvorgaben für den Landschaftsraum um den Dorfkern durch die Ausweisung vielfältiger Maßnahmetypen aus.

Mit dem Dorfkern Marsdorf ist bis in die heutige Zeit ein weitgehend intakter historischer Dorfkern erhalten geblieben. Das städtebauliche Erscheinungsbild ist weitgehend geprägt durch die historisch gewachsene dörfliche Nutzung und die damit verbundene typische Bebauung. Im Kontext mit den planerischen Zielvorstellungen, die Mischung von Wohnnutzung und nichtstörender gewerblicher oder landwirtschaftlicher Nutzungen zu erhalten, erfolgt im Flächennutzungsplan eine Darstellung weitestgehend als gemischte Baufläche, die sich im Wesentlichen auf eine Bestandsdarstellung mit kleineren Arrondierungsmöglichkeiten beschränkt.

Eine dieser kleineren Arrondierungsflächen befindet sich an der Straße Am Erlicht. Diese Bauflächendarstellung stellt jedoch eine Abweichung von den Inhalten des Landschaftsplans

---

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

dar, der hier u.a. den Erhalt und die Aufwertung von Lebensräumen für bodenbrütende Vogelarten vorsieht. Die Umweltprüfung bewertet diese geringfügige Bauflächenabrandung als erheblich konfliktträchtig insbesondere hinsichtlich der Schutzwerte Wasser, Klima und Boden.

Ebenso erfolgt die Darstellung des Bränitzbaches als Fließgewässer im Flächennutzungsplan. Durch die Renaturierung des Bränitzbaches soll in erster Linie der Hochwasserschutz verbessert werden. Die Maßnahme ist Bestandteil des Plans Hochwasservorsorge Dresden. In diesem wird für den Bränitzbach das Ziel formuliert, die Offenlage in geeigneten Bereichen mit dem Ziel Hochwasserschutz bis HQ<sub>100</sub> anzustreben. Der genaue Verlauf des Gewässers muss jedoch in einer nachfolgenden konkretisierenden Planungsebene festgelegt werden, denn innerhalb der Ortslage Marsdorf sind der offenen Gewässerführung enge Grenzen durch die vorhandene bauliche Nutzung gesetzt.

### 10.7.6 Lausa - Altfriedersdorf

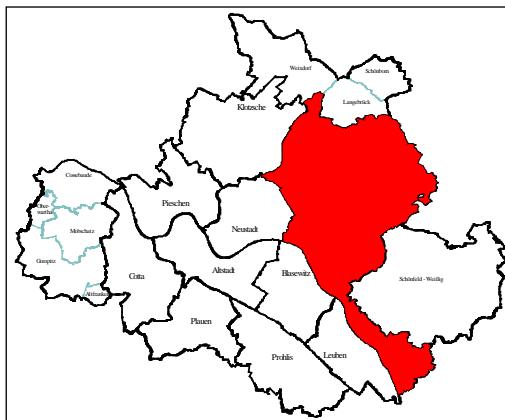


Der Ortschaftsbereich Weixdorf ist hinsichtlich einer Entwicklung neuer Wohnbauflächen durch vorhandene gesetzliche Restriktionen insbesondere durch den Fluglärm in seiner Wohnbauflächenentwicklung erheblich eingeschränkt. Im Sinne einer ausgewogenen Siedlungsentwicklung ist es aber auch wichtig, ein Potenzial neuer Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan vorzuhalten. Deshalb wird am südlichen Ortsrand von Altfriedersdorf eine geringfügige Ergänzung der Wohnbaufläche vorgenommen.

Die Bauflächendarstellung stellt eine Abweichung von den Inhalten des Landschaftsplans dar, der diesen Bereich als Dauergrünland mit den Maßnahmen Erhaltung und Entwicklung des Biotopverbundes und der Biotopvernetzung und mit der dauerhaften Pflege und Aufwertung der Biotopstruktur darstellt.

Die Umweltprüfung bewertet diese Bauflächenergänzung als hoch bis sehr hoch konfliktträchtig in Bezug auf mehrere Schutzwerte. Die maßgeblichen Belange wie z. B. das Vorhandensein eines geschützten Biotops in dem Bereich, die Lage in einem Biotopverbundraum sowie hinsichtlich des hochwertigen Landschaftsbildes sind auf nachfolgenden Planungsebenen angemessen zu würdigen.

## 10.8 Stadtbezirk Loschwitz



### 10.8.1 Bühlau/Rochwitz

#### 10.8.1.1 Lage und Struktur des Bereiches

Der Bereich Bühlau – Rochwitz befindet sich in östlicher Stadtrandlage auf einem Plateau oberhalb des Elbhanges zwischen den Landschaftsschutzgebieten "Dresdner Heide" im Norden und "Elbhänge Dresden-Pirna und Schöpfelder Hochland" im Süden.

Geprägt wird das Gebiet, in dem die Siedlungsstruktur in das Weichbild der Stadt übergeht, durch Landwirtschafts- und Waldflächen sowie Grün- und Freiflächen, die die historischen Dorfkerne Bühlau/Quohren und Rochwitz sowie kleinteilige aufgelockerte Wohnbebauung umschließen. Das bewegte Gelände fällt in Richtung Nordwest (Grundstraße) und Südost (Wachwitzgrund) zu den Kerbtälern des Elbhanges hin ab.

#### 10.8.1.2 Übergeordnete und Fachplanungen

##### 10.8.1.2.1 Regionalplan

Aus raumordnerischer Sicht besitzt das Gebiet einen hohen Stellenwert hinsichtlich der Umweltbelange und des Stadt- und Landschaftsbildes.

Die ausgedehnten Landwirtschaftsflächen sind Kaltluftentstehungs- und z. T. -abflussgebiete, die der lebenswichtigen Belüftung der im Elbtal liegenden Stadtgebiete dienen und nur bei ausreichender Größe wirken können. Regionale Grünzüge, die von Bebauung freizuhalten sind, durchziehen das Gebiet mit dem Auftrag an die kommunale Bauleitplanung, sie mit innerörtlichen Grünbereichen zu verbinden. Ein gesichertes, funktional zusammenhängendes Netz von ökologisch und kulturlandschaftlich bedeutsamen Freiräumen wird mit der Ausweisung als Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft bezweckt. Der gesamte Bereich liegt im sichtexponierten Elbtalbereich, landschaftsprägende Höhenrücken, Kuppen und Hanglagen sollen in ihrer charakteristischen Ausprägung erhalten werden. Als Gebiet mit hohem landschaftsästhetischem Wert soll der Charakter in seiner Vielfalt, Eigenart und Schönheit erhalten werden.

Diese raumordnerischen Ziele und Vorgaben, die im Landschaftsplan ausgeformt wurden, entsprechen den kommunalen Zielen der Innenentwicklung, wie sie auch im Integrierten Stadtentwicklungskonzept zum Ausdruck kommen.

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

### 10.8.1.2.2 Landschaftsplan

Für den Planbereich sind im Landschaftsplan der Erhalt und die Entwicklung des Grün- und des Biotopverbundes, Luftleitbahnen, landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzte Flächen, die Anlage von Dauergrünland, Waldflächen, die Anlage von Baumreihen, Flurgehölzen oder sonstige Gehölzflächen, erosionsmindernde Maßnahmen auf Landwirtschaftsflächen und auf Teilstücken Entsiegelung bzw. der Rückbau von Baulichkeiten dargestellt. Damit verbunden ist auch der planerische Grundsatz des Bodenschutzes, der durch Bebauung in seinen Funktionen, u. a. dem Erosionsschutz beeinträchtigt würde. So gelten z. B. die landwirtschaftlich genutzten Flächen entlang der Hutbergstraße und der Gnaschwitzer Straße als extrem erosionsgefährdet. Es werden dort potenzielle Abträge von über 55 t/(ha\*a) erreicht. Im Bereich der Gnaschwitzer Straße verhindert nur die derzeitige Nutzung (Grünland) hohe Erosionsraten. Dies würde sich bei einer Nutzungsänderung mit zeitweise unbedeckten Böden sofort ändern. An der Hutbergstraße sind Schadensfälle durch Bodenerosion und -akkumulation von der angrenzenden Ackerfläche aktenkundig. 2009 wurde dazu eine orientierende Untersuchung durchgeführt. Im Ergebnis wurden Erosionsschutzmaßnahmen für erforderlich gehalten. Das Plangebiet gilt deshalb als stark gefährdet durch Schlammdeposition bei Starkregen infolge wild abfließenden Wassers, in Hangbereichen auch durch Erosion. Außerdem handelt es sich um eine bis zum Friedhof Bühlau zwischen die Bebauung reichende Kaltluftbildungsfläche, welche durch die starke Hangneigung klimatische Wirksamkeit bis weit in die bestehende Bebauung entfalten kann. Gemäß Stadtratsbeschluss Nr. V 1818-48-1996 zur Umsetzung der Anforderungen aus dem Stadtklimagutachten in der Bauleitplanung sind Kaltluftentstehungsflächen in den Stadtrandgebieten und im Umfeld der Luftleitbahnen in ausreichender Größe zu sichern.

### 10.8.1.3 Planungsbegründung



Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes folgen den Leitvorstellungen des Raumordnungsgesetzes des Bundes zur nachhaltigen Raumentwicklung:

- Die Siedlungstätigkeit ist räumlich zu konzentrieren; der Wiedernutzung brach gefallener Siedlungsflächen ist der Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen zu geben.
- Die Siedlungsentwicklung ist durch die Sicherung von Freiräumen zu steuern.

---

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

- Natur und Landschaft sind zu schützen; die Naturgüter sind sparsam und schonend in Anspruch zu nehmen; bei dauerhaft nicht mehr genutzten Flächen soll der Boden in seiner Leistungsfähigkeit erhalten oder wiederhergestellt werden.

Dieses Ziel der Innenentwicklung ist nicht spezifisch für Dresden, sondern gilt bundes- und landesweit. Im Flächennutzungsplan wird auf die vorwiegende Nutzung von Brachen und Baulücken orientiert. Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurde durch das Forschungs- und Beratungsinstitut empirica ein Gutachten zum Wohnungsbedarf und zu den erforderlichen Wohnbauflächenpotenzialen erarbeitet. Auf Grundlage der Basisdaten der Jahre 2014/2015 wurde die Prognose für den Zeitraum bis 2030 erstellt, die Deckungsgrade von 121 Prozent für Mehrfamilienhäuser und 137 Prozent für Ein- und Zweifamilienhäuser ergab. Damit sind die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Flächenpotenziale für Wohnbauflächen ausreichend. Eine größere zusätzliche Bauflächendarstellung unter Inanspruchnahme sensibler Freiräume ist aus diesen Gründen nicht erforderlich. Sie würde im vorliegenden Fall im Bereich Bühlau/Rochwitz der dörflichen erhaltenswerten Struktur wesensfremde städtebauliche Strukturen schaffen und dem Prinzip der Innenentwicklung widersprechen. Deshalb beschränkt sich die Darstellung der Flächennutzung im Wesentlichen auf den Bestand. Kleine Abrundungsflächen befinden sich an der Rochwitzer Straße/Landsteig und südlich ein Streifen entlang des Crostauer Weges. Aufgrund der beidseits vorhandenen Wohnbebauung im Bereich der Rochwitzer Straße, in die sich die Freifläche hineinzieht, und der Erholungsgärten am Landsteig wird hier eine Abrundungsmöglichkeit präferiert, die die begonnene Siedlungsstruktur schließt und aufgelockerte Wohnbebauung in bevorzugter Wohnlage, die sich nicht in den Landschaftsraum hinein entwickelt oder Nachbarschaftskonflikte beinhaltet, ermöglicht. Dieses Ziel steht in Abweichung zu den Darstellungen des Landschaftsplans als Dauergrünland.

Südlich des Crostauer Weges besteht die Möglichkeit, entlang der inzwischen ausgebauten Straße zwischen zwei bestehenden Wohngebäuden brachliegende Flächen und Erholungsgärten für Eigenheime zu nutzen und somit in Nähe zum wohnnahen Zentrum Bühlau ein verträgliches Angebot zu schaffen. Der Landschaftsplan stellt hier abweichend Grün- und Erholungsfläche dar. Die vorhandene Wohnbebauung entspricht der Stadtrandlage mit ihrer teils dörflichen, teils offenen kleinteiligen Baustruktur. An diese schließen sich Freiraumstrukturen mit den typischen Nutzungen für Wald, Landwirtschaft und Erholung (z. B. Gärten, Reitsport) an. Diese historisch gewachsenen und z. T. mit Erhaltungssatzungen für Dorfkern geschützten Strukturen werden berücksichtigt.

Dies entspricht neben dem Erhalt der Siedlungsstruktur bei entsprechender Gewichtung der Umweltbelange auch dem Erhalt des harmonischen Orts- und Landschaftsbildes und einer dem Raum angemessenen landwirtschaftlichen und gärtnerischen Nutzung. Die Darstellungen berücksichtigen in allen Teilen sowohl gesamtstädtische soziale, wirtschaftliche und stadtstrukturelle Entwicklungsziele als auch raumordnerische und Umweltbelange.

### **10.8.2 Wohnnahes Zentrum Bühlau**

#### **10.8.2.1 Lage und Struktur des Bereiches**

Das wohnnahe Zentrum Bühlau liegt im Osten der Stadt und erstreckt sich beidseits des Hauptverkehrszuges Bautzner Landstraße etwa von der Neukircher Straße bis zum Ullersdorfer Platz mit seinem ehemaligen Kurhaus und einem kleinen Einkaufszentrum. Es handelt sich um eine aufgelockerte städtebauliche Struktur mit Einzelhausbebauung, die i. A. im Erd-

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

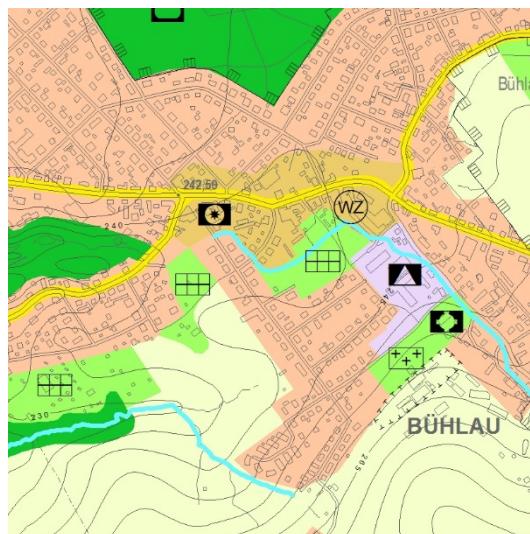
geschoss mit Handels- und Dienstleistungseinrichtungen besetzt ist. Die Gemeinbedarfseinrichtungen der Freiwilligen Feuerwehr und des Schulstandortes sind aus städtebaulicher Sicht zum Zentrum zu zählen. Durch Buslinien und Straßenbahn ist der Bereich sehr gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen.

### 10.8.2.2 Übergeordnete und Fachplanungen

Der Bereich liegt im regionalplanerisch ausgewiesenen sichtexponierten Elbtalbereich.

Der Landschaftsplan enthält im Bereich Darstellungen der vorhandenen Grün- und Erholungs- sowie Waldflächen und die geplante Verbesserung der ökologischen Funktionen des Quohrener Abzugsgrabens/Loschwitzbaches. Das Überschwemmungsgebiet des Loschwitzbachsystems ist nachrichtlich übernommen.

### 10.8.2.3 Planungsbegründung



Durch die Darstellung von gemischten Bauflächen und dem Symbol für ein wohnnahes Zentrum wird der Realität Rechnung getragen. Eine Mischung aus Wohnen, Gewerbe, Handels- und Dienstleistungseinrichtungen und Gastronomie charakterisiert den Bereich, der sich entlang der Bautzner Landstraße erstreckt und seinen Höhepunkt am Ullersdorfer Platz hat. Das kleine Zentrum wird durch die Hauptverkehrstrasse geteilt, die wiederum einerseits dem Durchgangs- und Pendlerverkehr dient, andererseits für eine gute Erschließung sorgt. Der öffentliche Personennahverkehr konzentriert sich am derzeitigen Umsteigepunkt Ullersdorfer Platz, von dem aus die Randbereiche der Stadt erschlossen werden. Wegen der Erweiterung des neu erbauten Gymnasiums, das sich in Nachbarschaft zum ehemaligen Kurhaus Bühlau und den Verkaufseinrichtungen befindet, musste der P+R-Platz verlagert werden und wird zur guten Erreichbarkeit von Bus und Straßenbahn nahe der Kreuzung Grundstraße/Bautzner Landstraße eingeordnet. Laut Schulnetzplanung können im gemeinsamen Grundschulbezirk Loschwitz mit dem Ersatzneubau der 61. Grundschule (Hutbergstraße 2) sowie der Verlagerung der 88. Grundschule an den Standort Plantagenweg 3 und die damit einhergehende Erhöhung auf jeweils Zweizügigkeit die Bedarfe im Stadtbezirk gedeckt werden.

---

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

### **10.8.3 Ortsteilzentrum Körnerplatz/Schillerplatz**

#### **10.8.3.1 Lage und Struktur des Bereiches**

Schiller- und Körnerplatz nehmen mit ihren räumlichen und funktionellen Besonderheiten die Funktion eines Ortsteilzentrums wahr. Der Körnerplatz befindet sich in exponierter rechtselbischer Lage im Osten Dresdens zwischen Steilabfall des Elbhanges und Fluss. Siedlungsstrukturell ist der Einzugsbereich großräumig und durch geringe Einwohnerdichte mit einem erhöhten Mobilitätserfordernis geprägt. Der Körnerplatz ist über die Loschwitzer Brücke ("Blaues Wunder") eng verbunden mit dem linkselbischen Schillerplatz, der an die Elbaue angrenzt. Der Schillerplatz hat mit Blasewitz/Striesen ein Hinterland, das durch eine engmaschige Siedlungsstruktur mit höherer Wohndichte und flächendeckender Erschließung durch den öffentlichen Nahverkehr gekennzeichnet ist. Die Plätze entstanden ab 1893 mit dem Brückenneubau, der an den Brückenköpfen zum Abriss dörflicher Substanz und dem Neubau von Schiller- und Körnerplatz in geschlossener gründerzeitlicher und Jugendstilbebauung führte.

Der Körnerplatz umfasst sowohl die Platzbebauung als auch offene sich anschließende Bebauung mit gemischten und Gemeinbedarfsnutzungen (Schulen, Kindertagesstätte, Seniorenheim, Kirche, Verwaltung, Handel und Dienstleistungen, Wohnen, Kultur, Gastronomie).

Der Schillerplatz umfasst im Wesentlichen die historische Platzbebauung, Reste des Dorfkerns und kompakte Nachkriegsbauten, die viele zentrale Versorgungsfunktionen wie z. B. Einzelhandel, Kino, Gastronomie, Dienstleistungen und Konzentration an Anwalts- und Arztpraxen besitzen und differenzierte bauliche Strukturen darstellen.

Wenn auch räumlich durch die Elbe getrennt, wird über die Loschwitzer Brücke (ca. 300 m Länge) für Schiller- und Körnerplatz im Punkt zentrale Versorgungsbereiche und Versorgungsausstattung ein funktionaler Zusammenhang hergestellt. Insbesondere im Nahversorgungssegment Lebensmitteleinzelhandel ist der Versorgungsbereich Körnerplatz milder ausgestattet. Ein in ca. 500 m Entfernung östlich gelegener Lebensmitteleinzelhandel erfüllt die Versorgungsfunktion nur teilweise. Hier übernimmt der Schillerplatz mit seinem vielfältigen Nahversorgungsangebot (Vollversorger, Discounter, Markt etc.) wichtige Versorgungsfunktionen auch für die Loschwitzer Elbseite. Der zentrale Verlauf der Haupttrassen des Verkehrs durch die Zentren mindert allerdings Attraktivität und Aufenthaltsqualität.

#### **10.8.3.2 Übergeordnete und Fachplanungen**

##### **10.8.3.2.1 Regionalplan**

Im Regionalplan sind die Zentren durch ihre Elbnähe und die Lage am Fuß des Elbhanges (Körnerplatz) Teil eines Gebiets mit hohem landschaftsästhetischem Wert, in dem der Landschaftscharakter in Vielfalt, Eigenart und Schönheit erhalten werden soll. Der Körnerplatz gehört zu einer siedlungstypischen historischen Ortsrandlage, die von sichtverschattender, landschaftsbildstörender Bebauung freizuhalten ist. Beide Zentren befinden sich im sichtexponierten Elbtalbereich und sollen in ihrer charakteristischen Ausprägung erhalten bleiben. Zu beachten ist außerdem ein Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz.

##### **10.8.3.2.2 Zentrenkonzept**

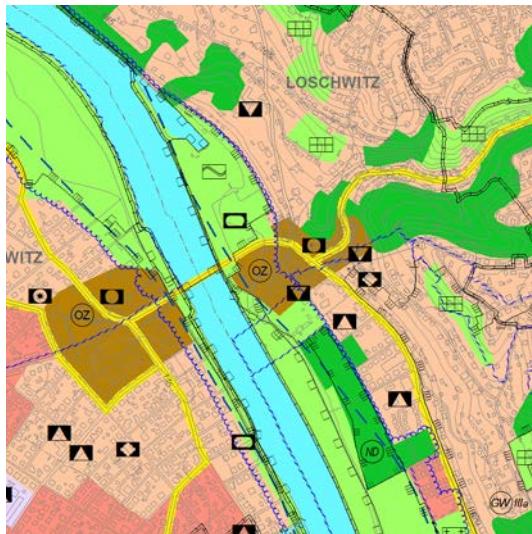
Auf der Grundlage des Zentrenkonzeptes und eines Sanierungskonzeptes für das Gebiet Körnerplatz sind wesentliche stadtgestalterische und stadtstrukturelle Mängel abgebaut worden bzw. in Lösung begriffen. Beide Plätze befinden sich im Geltungsbereich von Denkmalschutz-

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

gebieten. Verschiedene Schutzgebiete wie das Überschwemmungsgebiet der Elbe, Landschafts- und Trinkwasserschutzgebiete sind zu beachten.

### 10.8.3.3 Planungsbegründung



Die kleinteiligen räumlichen Strukturen, die kulturhistorische Tradition und der hohe Stadtbildwert mit dem damit verbundenen Image des Ortes führten beim Körnerplatz zur Ansiedlung besonderer, auf Kultur und Tourismus gerichteter Nutzungen wie Kunsthandel, Galerien, Handwerkskunst, Gastronomie. Letztere profitiert auch vom angrenzenden Elbradweg, der ausgebaut werden soll. Die Wiedernutzung des ehemaligen Elbehochhotels wird das Ortsteilzentrum weiter aufwerten. Die Grundversorgung wird für den Einzugsbereich mangels Flächenangebot zum Teil auch durch die Einrichtungen am Schillerplatz gewährleistet.

Der zentrale Versorgungsbereich Schillerplatz, der im Verhältnis zum Körnerplatz ein bedeutend höheres Angebot bietet, hat hinsichtlich der Versorgung für den großen, wohnbaulich verdichteten Striesener/Blasewitzer Stadtteil noch inneres Entwicklungspotenzial. Ziel gemäß Zentrenkonzept ist es, durch geeignete Maßnahmen die funktionelle Einheit beider Plätze als Ortsteilzentrum zu stärken und gleichzeitig die angebotsspezifischen Besonderheiten, die sich nicht nur auf den Einzelhandel beziehen, hervorzuheben.

Durch den Bau der Waldschlößchenbrücke ist eine Entlastung des „Blauen Wunders“ um ca. 3.700 Kraftfahrzeuge werktäglich eingetreten. Der Stadtrat beschloss am 27. Mai 2010, zum Erhalt des „Blauen Wunders“ und zur Aufwertung bzw. verkehrlichen Entlastung des Schiller- und Körnerplatzes Varianten zu untersuchen und Maßnahmen vorzuschlagen, um langfristig eine Aufwertung des Ortsteilzentrums Körnerplatz/Schillerplatz zu erreichen.

### 10.8.4 Schießanlage Langebrücker Straße

#### 10.8.4.1 Lage und Struktur des Bereiches

Östlich des Bahnhofs Dresden-Klotzsche und südlich der Langebrücker Straße liegt die Schießsportanlage Klotzsche. Die Anlage ist eingebettet in das weitläufige Landschaftsschutzgebiet der Dresdner Heide und wird vorrangig durch den Vereinssport genutzt. Das Gelände besteht aus einem Gebäudekomplex sowie den zugehörigen Schießanlagen.

## Begründung

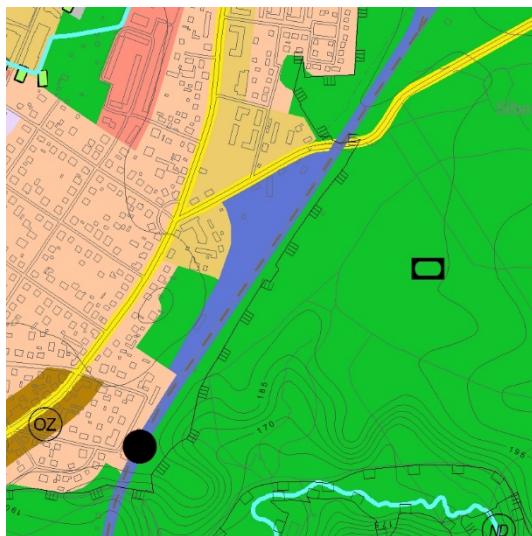
Stand: 31. Januar 2020

### 10.8.4.2 Übergeordnete und Fachplanungen

Der Bereich liegt im regionalplanerisch ausgewiesenen Frischluftentstehungsgebiet. Der Regionalplan „Oberes Elbtal/Osterzgebirge“ weist den Bereich als Gebiet mit hohem landschaftsästhetischem Wert sowie Vorbehaltsgebiet Natur, Landschaft und Waldschutz aus.

Der Landschaftsplan enthält im Bereich Darstellungen zur Entsiegelung, Rückbau von Bau- lichkeiten, Beseitigung von Ablagerungen und Anlage von Waldfällen sowie die Erhaltung und Entwicklung des Biotopverbundes in der Dresdner Heide.

### 10.8.4.3 Planungsbegründung



Im Flächennutzungsplan wird der Bereich der Schießanlage aufgrund der geringen Flächen-größe lediglich mit dem Symbol für Gemeinbedarfsausstattung, sportlichen Zwecken dienende Anlagen dargestellt.

Damit bedeuten die Darstellungen des Flächennutzungsplanes eine Abweichung zu den Aussagen im Landschaftsplan. Dieser geht von der Entsiegelung sowie dem Rückbau der Bau- lichkeiten aus, mit dem Ziel der Stärkung des Waldkomplexes als Lebens- und Biotopver- bundraum sowie Erholungsraum. Darüber hinaus ist das Ziel im Landschaftsplan die Beseiti- gung von Störungen und nicht standortgerechten Nutzungen und die Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktionen. In Abweichung zum Landschaftsplan wird der bestehenden Nutzung Vorrang gegenüber einer Freiflächendarstellung gewährt, da es sich hier um die Abbildung einer Bestandsnutzung ohne Erweiterungsabsichten handelt.

## 10.8.5 Kiesvorkommen bei Söbrigen

### 10.8.5.1 Lage und Struktur des Bereiches

Die Kieslagerstätte Söbrigen liegt im äußersten Südosten der Stadt Dresden an der Grenze zu Pirna/Birkwitz im Bereich der Elbaue und des Dorfkerns Söbrigen. Es handelt sich um derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen, die das Landschaftsbild zwischen Elbe und Elbhängen mit den damit verbundenen Blickbeziehungen auf die Kulturlandschaft Dresden-Pillnitz prä- gen.

---

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

### 10.8.5.2 Übergeordnete Planung und Verfahren

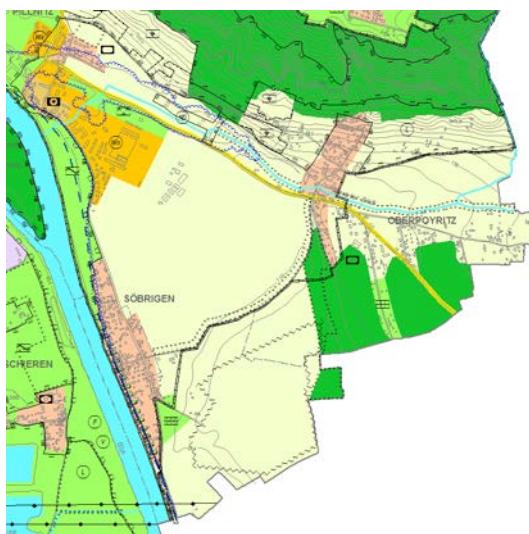
#### 10.8.5.2.1 Regionalplan

Der Regionalplan "Oberes Elbtal/Osterzgebirge" weist südlich der Oberpoyritzer Straße ein "Vorranggebiet oberflächennahe Rohstoffe" aus. Dieses wird im Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen. Die Ausweisung eines Vorranggebietes ist ein Ziel der Raumordnung und erzeugt eine Anpassungspflicht für die kommunale Bauleitplanung. Eine diesem Ziel zuwiderlaufende "Verhinderungsplanung" mit Mitteln der Bauleitplanung wäre nicht zulässig.

#### 10.8.5.2.2 Planfeststellungsverfahren

Der Planfeststellungsbeschluss zum Kiessandtagebau Söbrigen wurde am 30. September 1999 durch das Sächsische Oberbergamt erlassen. Gegen den Beschluss hat die Stadt Pirna geklagt. Derzeit läuft ein Planfeststellungsverfahren „Pirnaer Elbebogen“, das nicht nur den Bereich Söbrigen, sondern auch Kieslagerstätten in Birkwitz einschließlich eines geplanten Kieswerks auf Dresdner Flur umfasst. Die Bedenken der Stadt Dresden zum Gesamtvorhaben sind durch das Oberbergamt bisher nicht ausgeräumt.

#### 10.8.5.3 Planungsbegründung

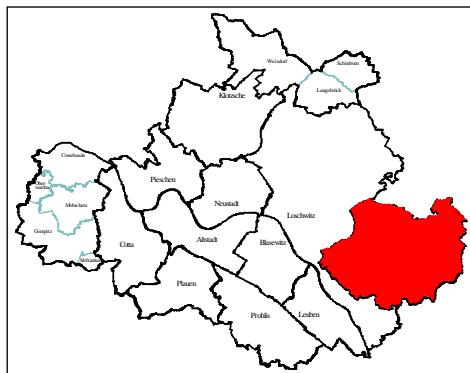


Bei dem geplanten Tagebau Söbrigen handelt es sich nicht um eine Planung der Stadt Dresden. Dennoch stellt diese Planung eine Vorgabe für den Flächennutzungsplan dar, die zu beachten ist. Sie wird somit als Fläche für die Landwirtschaft mit einer Signatur „Rohstoffsicherung nach Regionalplan“ dargestellt. Planfeststellungsbehörde ist das Sächsische Oberbergamt Freiberg. Die Bedenken der Stadt Dresden z. B. hinsichtlich der Auswirkungen auf die Kulturlandschaft, die benachbarte Wohnbebauung, Natur und Landschaft oder Stadt- und Landschaftsbild müssen im Rahmen des bergrechtlichen Genehmigungsverfahrens mit integrierter Umweltverträglichkeitsprüfung untersucht und mit den rechtlichen Vorgaben in Übereinstimmung gebracht werden. Dabei ist auch die Ortsgebundenheit des Vorhabens zu beachten. Der für die Genehmigung erforderliche Planfeststellungsbeschluss regelt nach Abschluss des Verfahrens verbindlich alle Aspekte des Vorhabens, üblicherweise auch die Sicherung der Renaturierung nach dem Rohstoffabbau.

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

### 10.9 Ortschaft Schönfeld-Weißenberg



#### 10.9.1 Pappritz – Planungsgebiet Turmstraße II

##### 10.9.1.1 Lage und Struktur des Bereiches

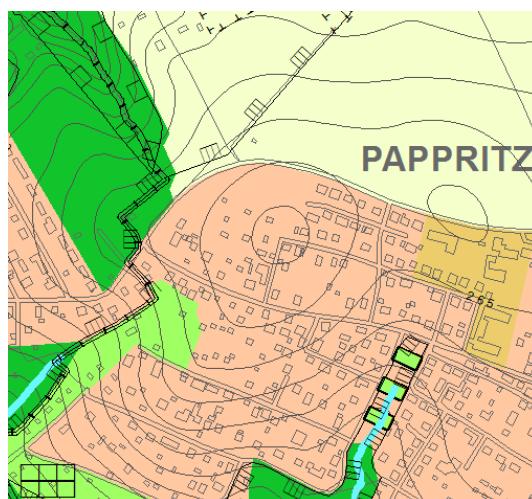
Der Bereich der südwestlichen Fernsehturmstraße (auch: Plangebiet Turmstraße, 2. Bauabschnitt) bildet den Randbereich des nordwestlichen Siedlungskörpers von Pappritz. Der Bogenverlauf der Fernsehturmstraße, in dessen Inneren sich der Standort befindet, bildet die raumgliedernde Zäsur des Siedlungskörpers von Pappritz zum freien Landschaftsraum der Wachbergumgebung. Die derzeitige Nutzung ist ein eher extensiv genutzter Wiesenbereich und südlich davon gelegene kleingärtnerische bzw. Erholungsnutzung.

##### 10.9.1.2 Übergeordnete und Fachplanungen

Im Regionalplan grenzt die maßgebliche Wohnbaufläche an einen regionalen Grünzug und an eine Grünzäsur, befindet sich selbst aber nicht in diesen Ausweisungen.

Im Landschaftsplan ist der Bereich der Wohnbaufläche als landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzte Fläche (Dauergrünland) sowie als Grün- und Erholungsfläche dargestellt. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes weichen von den Darstellungen des Landschaftsplans ab.

##### 10.9.1.3 Planungsbegründung



Im Rahmen der Umweltprüfung ist der Standort als hoch konfliktträchtig bewertet worden. Betroffen sind die Schutzgüter Biodiversität, Boden, Klima/Luft, Landschaft und Kulturgüter. Trotzdem sprechen sowohl die starke anthropogene Überformung des Standortes als auch

---

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

dessen arrondierende Einbindung in den Pappritzer Siedlungszusammenhang, hier insbesondere durch die Zäsur der Fernsehturmstraße, für eine wohnbauliche Entwicklung.

Vor dem Hintergrund eines begründeten Bedarfs an diesem Standort kann der nordöstliche Siedlungsrand von Pappritz innerhalb des Erschließungsringes Fernsehturmstraße städtebaulich sinnvoll abgerundet werden. Der Standort entspricht der stadtentwicklungsstrategischen Vorgabe für eine wohnbauliche Entwicklung (Innen- vor Außenentwicklung und eine mit Bezug auf den örtlichen Siedlungsbereich integrierte Lage). Der Landschaftsverbrauch für eine Wohnsiedlungsentwicklung an diesem Standort ist im Vergleich zu anderen, landschaftsempfindlicheren Standorten weniger kritisch. Im Sinne einer effizienten Erschließung können die bestehenden Erschließungssysteme mitbenutzt werden.

Mit Blick auf die gesamtstädtische Bilanz, gebildet aus dem absehbaren Bedarf an Wohneinheiten im Segment Eigenheim und dem bestehenden, mittel- bis langfristig ausgerichteten Wohnbauflächenangebot, ist festzustellen, dass für dieses zusätzliche Wohnbauflächenpotenzial in Pappritz ein gesamtstädtischer Bedarf begründbar ist (vgl. Abschnitt 9.1). Zudem begründet sich die Darstellung dieses Bereichs als Wohnbaufläche auf das örtlich artikulierte Entwicklungsrecht (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) als Ortsteil. Den oben genannten Belangen wird gegenüber den Aussagen des Landschaftsplanes ein größeres Gewicht eingeräumt.

### **10.9.2 Pappritz – Mieschenhang**

#### **10.9.2.1 Lage und Struktur des Bereiches**

Der als Wohnbaufläche darzustellende Bereich markiert die südwestliche Ortsrandlage von Pappritz, die - mit zunehmendem Gefälle in Richtung Südwesten - bereits dem Landschaftsraum der ins Elbtal abfallenden Hänge zugehörig ist. Dieser geht im Süden in Wald über. Hinter der Waldzone schließt sich der Siedlungsraum Wachwitz an. Der zu beplanende Bereich hat kein einheitliches Erscheinungsbild und ist strukturell noch unterhalb der Schwelle eines Siedlungszusammenhangs einzuordnen. Nutzungsseitig ist eine bereits vor 1989 einsetzende ungesteuerte Entwicklung festzustellen, ausgehend von Gärten, die sukzessive zu Wochenend-/Erholungsgärten auch baulich ausgebaut wurden, mit vereinzelten Altwohnhausbeständen.

#### **10.9.2.2 Übergeordnete und Fachplanungen**

Im Regionalplan ist südlich der maßgeblichen Wohnbaufläche eine Vorrangausweisung für Natur und Landschaft sowie eine Vorrangausweisung für Waldschutz enthalten. Die neue Wohnbaufläche befindet sich selbst aber nicht in diesen Ausweisungen.

Im Landschaftsplan ist im Bereich der westlich und südlich gelegenen Wohnbauflächenplanung eine Grün- und Erholungsfläche dargestellt. Die Darstellung im Flächennutzungsplan weicht in diesen Bereichen von den Darstellungen des Landschaftsplanes ab.

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

### 10.9.2.3 Planungsbegründung



Die bauplanungsrechtlich ungeordnete Situation des baulichen Bestandes und die unzulängliche Erschließung, insbesondere hinsichtlich der Oberflächen- und Abwasserbewirtschaftung, haben zu einem durch die Ortschaft formulierten städtebaulichen Ordnungsbedarf geführt. Ziel mit dem Bebauungsplan Nr. 329, Dresden-Pappritz Nr. 4, Am Mieschenhang, ist die bauplanungsrechtliche Sicherung bzw. Schaffung der Erschließung, des baulichen Bestandes sowie einer baulichen Ergänzung für einen geordneten Siedlungsabschluss an dem Standort. Die ausgewählte Darstellung Wohnbaufläche mit geringer Wohndichte innerhalb der Straßenbereiche Am Ginsterbusch, Am Rainchen und Am Wald entspricht den Bestandsnutzungen wie Wohnen und Wochenend-/Gartennutzung. Im östlichen Bereich der Krümmung der Straße Am Wald liegen ca. 0,3 ha der Wohnbaufläche innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Elbhänge Dresden/Pirna und Schönenfelder Hochland“; das Verfahren zur Ausgliederung aus dem Landschaftsschutzgebiet ist eingeleitet.

Mit der Wohnbauflächenergänzung wird dem Sachverhalt Rechnung getragen, dass die bisherigen örtlichen Wohnbauflächenpotenziale in Pappritz weitgehend ausgeschöpft sind. Zur Erhaltung und Fortentwicklung des Ortsteils, insbesondere auch zur Bedarfsdeckung für die ortsansässige Bevölkerung, ist diese Wohnbauflächenergänzung als Potenzial für eine angemessene und maßstäbliche Eigenheimentwicklung angelegt. Mit Blick auf die gesamtstädtische Bilanz, gebildet aus dem absehbaren Bedarf an Wohneinheiten im Segment Eigenheim und dem bestehenden, mittel- bis langfristig ausgerichteten Wohnbauflächenangebot, ist festzustellen, dass für dieses zusätzliche Wohnbauflächenpotenzial in Pappritz ein gesamtstädtischer Bedarf begründbar ist (vgl. Abschnitt 9.1). Die Darstellung als Wohnbaufläche begründet sich zudem auf das örtlich artikulierte Entwicklungsrecht (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) als Ortsteil. Diesen Belangen wird gegenüber den Aussagen des Landschaftsplans ein größeres Gewicht eingeräumt.

### 10.9.3 Schönenfeld – Plangebiet Cunnersdorfer Straße

#### 10.9.3.1 Lage und Struktur des Bereiches

Der Standort befindet sich in nordwestlicher Ortsrandlage von Schönenfeld und schließt sich westlich an das bereits bestehende Neubaugebiet Schönenfeld Nord-West an. In nach Westen abfallender Hanglage wird dieser gut 1 ha große Bereich überwiegend gärtnerisch und landwirtschaftlich genutzt. An den Standort schließt sich westlich und nördlich freier Landschaftsraum an.

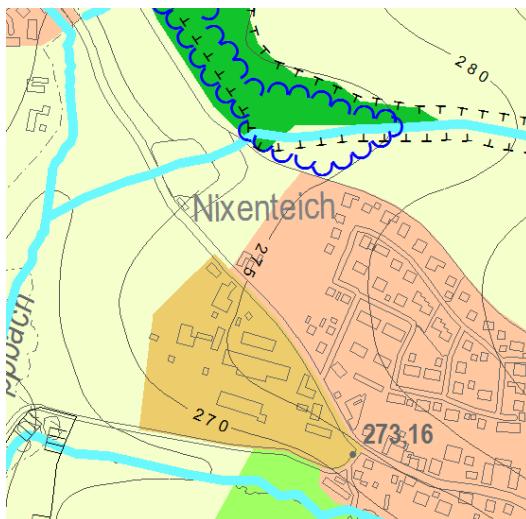
## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

### 10.9.3.2 Übergeordnete und Fachplanungen

Der Landschaftsplan stellt den Standort als landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzte Fläche (Dauergrünland, Streuobstwiese) dar. Die Darstellung des Flächennutzungsplanes weicht von den Darstellungen des Landschaftsplans ab.

### 10.9.3.3 Planungsbegründung



Im Rahmen der Umweltprüfung ist der Standort als hoch konfliktträchtig bewertet worden. Betroffen sind die Schutzgüter Biodiversität, Boden und Klima/Luft. Trotzdem sprechen sowohl die starke anthropogene Überformung des Standortes als auch dessen arrondierende Einbindung in den Schönfelder Siedlungszusammenhang, hier insbesondere durch die Zäsur „Alter Bahndamm“, für eine wohnbauliche Entwicklung. Der nordwestliche Siedlungsrand von Schönfeld südlich des alten Bahndamms kann vor dem Hintergrund eines begründeten Bedarfs an diesem Standort städtebaulich sinnvoll abgerundet werden. Der Landschaftsverbrauch für Wohnsiedlungsentwicklung an diesem Standort ist anderen, landschaftsempfindlicheren Standorten vorzuziehen. Im Sinne einer effizienten Erschließung können die bestehenden Erschließungssysteme mitgenutzt werden.

Mit Blick auf die gesamtstädtische Bilanz, gebildet aus dem absehbaren Bedarf an Wohneinheiten im Segment Eigenheim und dem bestehenden, mittel- bis langfristig ausgerichteten Wohnbauflächenangebot, ist festzustellen, dass für dieses zusätzliche Wohnbauflächenpotenzial in Schönfeld ein gesamtstädtischer Bedarf begründbar ist (vgl. Abschnitt 9.1). Zudem begründet sich die Darstellung als Wohnbaufläche auf das örtlich artikulierte Entwicklungsrecht (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) als Ortsteil. Den oben genannten Belangen wird gegenüber den Aussagen des Landschaftsplans ein größeres Gewicht eingeräumt.

## 10.9.4 Schönfeld – Plangebiet Nord-West, 3. Bauabschnitt

### 10.9.4.1 Lage und Struktur des Bereiches

Der Standort befindet sich in nördlicher Ortslage Schönfelds und schließt sich südlich des alten Bahndamms östlich an das bereits bestehende Neubaugebiet Schönfeld Nord-West, 2. Bauabschnitt an. In nach Süden hin leicht hängiger Lage wird dieser ca. 1,4 ha große Bereich überwiegend landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzt. Nach Norden schließt jenseits des ehemaligen Bahndamms direkt der freie Landschaftsraum an.

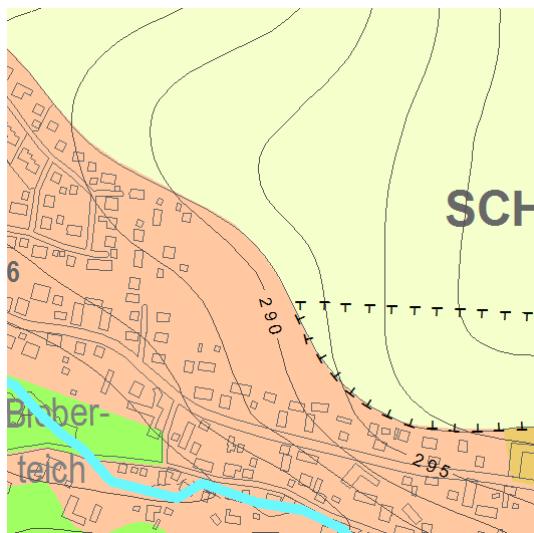
## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

### 10.9.4.2 Übergeordnete und Fachplanungen

Im Landschaftsplan ist der maßgebliche Bereich der ergänzten Wohnbaufläche als landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzte Fläche (Acker- und Saatgrasland) dargestellt. Die Darstellung des Flächennutzungsplanes weicht von der Zielstellung des Landschaftsplans ab.

### 10.9.4.3 Planungsbegründung



Im Rahmen der Umweltprüfung ist der Standort als hoch konfliktträchtig bewertet worden. Betroffen sind die Schutzgüter Mensch/Erholungseignung, Biodiversität und Landschaft. Trotzdem sprechen sowohl die starke anthropogene Überformung des Standortes als auch dessen arrondierende Einbindung in den Schönfelder Siedlungszusammenhang, hier insbesondere durch die Zäsur „Alter Bahndamm“, für eine wohnbauliche Entwicklung. Mit der Wohnbauflächenergänzung wird dem Sachverhalt Rechnung getragen, dass die bisherigen örtlichen Wohnbauflächenpotenziale in Schönfeld weitgehend ausgeschöpft sind. Zur Erhaltung und Fortentwicklung des Ortsteils, insbesondere auch zur Bedarfsdeckung für die ortsansässige Bevölkerung, ist diese Wohnbaufläche als Potenzial für eine angemessene und maßstäbliche Eigenheimentwicklung angelegt. Städtebaulich bildet die neue Wohnbaufläche den östlichen Abschluss des Neubaugebietes Schönfeld Nord-West. Die alte Bahntrasse, jetzt Rad- und Wanderweg, bildet dazu eine nahezu natürlich erscheinende Raumkante der nordöstlichen Siedlungsbegrenzung zum freien Landschaftsraum.

Mit Blick auf die gesamtstädtische Bilanz, gebildet aus dem absehbaren Bedarf an Wohneinheiten im Segment Eigenheim und dem bestehenden, mittel- bis langfristig ausgerichteten Wohnbauflächenangebot, ist festzustellen, dass für dieses zusätzliche Wohnbauflächenpotenzial in Schönfeld ein gesamtstädtischer Bedarf begründbar ist (vgl. Abschnitt 9.1). Die Darstellung als Wohnbaufläche begründet sich zudem auf das örtlich artikulierte Entwicklungsrecht (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) als Ortsteil. Diesen Belangen wird gegenüber der Aussage des Landschaftsplans ein größeres Gewicht eingeräumt.

### 10.9.5 Eschedorf, Spiegelweg/Ortsabrandung Nordost

#### 10.9.5.1 Lage und Struktur des Bereiches

Der Standort befindet sich in nördlicher Ortslage, westlich des Spiegelwegs. Der Spiegelweg ist die Siedlungsbegrenzung zum Landschaftsraum. Der Siedlungsraum am Standort ist ländlich geprägt.

---

## Begründung

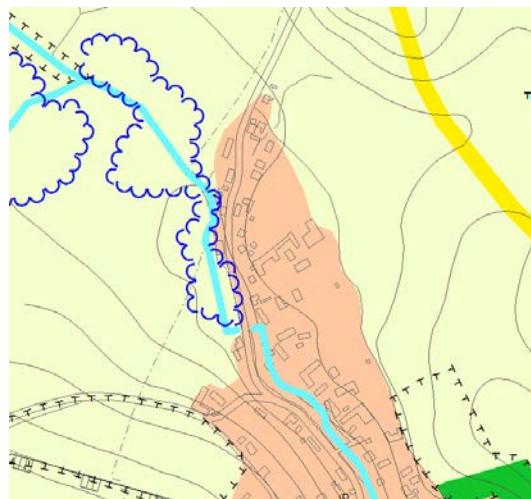
Stand: 31. Januar 2020

### 10.9.5.2 Übergeordnete und Fachplanungen

Der Regionalplan weist östlich des Spiegelwegs Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft und Natur und Landschaft aus.

Der Landschaftsplan stellt die überplanten Bereiche als landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzte Fläche (Dauergrünland, Streuobstwiese) dar. Die Darstellung des Flächennutzungsplanes weicht von den Darstellungen des Landschaftsplans ab.

### 10.9.5.3 Planungsbegründung



Im Rahmen der Umweltpflege ist der Standort als hoch konfliktträchtig bewertet worden. Betroffen sind die Schutzwerte Mensch (Erholungseignung), Biodiversität, Boden, Landschaft und Kultur- und sonstige Sachgüter. Trotzdem sprechen sowohl die starke anthropogene Überformung des Standortes als auch dessen arrondierende Einbindung in den Eschendorfer Siedlungszusammenhang, hier insbesondere durch die Zäsur Spiegelweg nach Osten, für eine wohnbauliche Entwicklung.

Mit der Wohnbauflächenergänzung wird dem Sachverhalt Rechnung getragen, dass die bisherigen örtlichen Wohnbauflächenpotenziale in Eschendorf weitgehend ausgeschöpft sind. Zur Erhaltung und Fortentwicklung des Ortsteils, insbesondere auch zur Bedarfsdeckung für die ortssässige Bevölkerung, ist diese Wohnbauflächenergänzung als Potenzial für eine angemessene und maßstäbliche Eigenheimentwicklung angelegt. Städtebaulich bildet die Wohnbaufläche die östliche Ergänzung des Baubestandes. Der Spiegelweg ist die nahezu natürlich erscheinende Raumkante der östlichen Siedlungsbegrenzung zum freien Landschaftsraum. Mit der ergänzenden Wohnbaufläche findet der nördliche Siedlungsraum von Eschendorf seinen Abschluss.

Mit Blick auf die gesamtstädtische Bilanz, gebildet aus dem absehbaren Bedarf an Wohneinheiten im Segment Eigenheim und dem bestehenden, mittel- bis langfristig ausgerichteten Wohnbauflächenangebot, ist festzustellen, dass für dieses zusätzliche Wohnbauflächenpotenzial in Eschendorf ein gesamtstädtischer Bedarf begründbar ist (vgl. Abschnitt 9.1). Die Darstellung als Wohnbaufläche begründet sich zudem auf das örtlich artikulierte Entwicklungsrecht (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) als Ortsteil. Diesen Belangen wird gegenüber den Aussagen des Landschaftsplans ein größeres Gewicht eingeräumt.

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

### 10.9.6 Malschendorf, Am Spritzenberg

#### 10.9.6.1 Lage und Struktur des Bereiches

In westlicher Ortsrandlage von Malschendorf befinden sich entlang der Straße Am Spritzenberg einige Wohngebäude in Außenbereichslage, durch eine Wiese mit Streuobstbeständen vom Siedlungskörper Malschendorf getrennt.

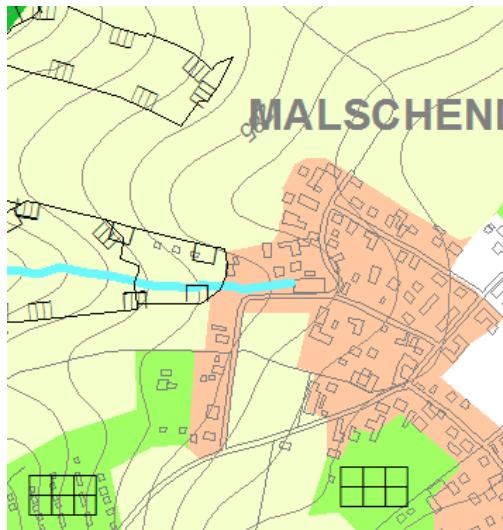
#### 10.9.6.2 Übergeordnete und Fachplanungen

Westlich an den Bereich angrenzend sind im Regionalplan Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft ausgewiesen. Die Fläche liegt zudem in einer Ausweisung als siedlungstypische historische Ortsrandlage.

Der Landschaftsplan stellt den Ergänzungsbereich für eine Wohnbaufläche als Grün- und Erholungsfläche sowie als landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzte Fläche (Dauergrünland, Streuobstwiese) dar. Als Maßnahmetypen sind der Erhalt und die Entwicklung eines Grünverbundes sowie im nördlichen Teil eine Fließgewässeraufwertung dargestellt. Der als Wohnbaufläche dargestellte Bereich liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Elbhänge Dresden/Pirna und Schönenfelder Hochland“; das Verfahren zur Ausgliederung aus dem Landschaftsschutzgebiet ist eingeleitet.

Die Darstellung des Flächennutzungsplanes weicht von den Aussagen des Landschaftsplans ab.

#### 10.9.6.3 Planungsbegründung



Im Rahmen der Umweltprüfung ist der Standort als hoch konfliktträchtig bewertet worden. Betroffen sind die Schutzgüter Mensch/Erholungseignung, Biodiversität, Landschaft und Kulturgüter. Trotzdem sprechen sowohl die starke anthropogene Überformung des Standortes als auch dessen strukturelle Einbindung in den Malschendorfer Siedlungszusammenhang für die geplante geringfügige wohnbauliche Ergänzung. Mit der getroffenen Darstellung soll sowohl die Grundlage für eine bauliche Abrundung des Malschendorfer Ortsrandes als auch die Bestandssicherung der vorhandenen Streuobstwiese gelegt werden. Mit Blick auf die gesamtstädtische Bilanz, gebildet aus dem absehbaren Bedarf an Wohneinheiten im Segment Eigenheim und dem bestehenden, mittel- bis langfristig ausgerichteten Wohnbauflächenangebot, ist festzustellen, dass für dieses zusätzliche Wohnbauflächenpotenzial in Eschendorf ein gesamtstädtischer Bedarf begründbar ist (vgl. Abschnitt 9.1). Die Darstellung als

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

Wohnbaufläche begründet sich zudem auf das örtlich artikulierte Entwicklungsrecht (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) als Ortsteil. Diesen Belangen wird gegenüber den Aussagen des Landschaftsplans ein größeres Gewicht eingeräumt.

### 10.9.7 Weißig – Bautzner Landstraße/Hutberg

#### 10.9.7.1 Lage und Struktur des Bereiches

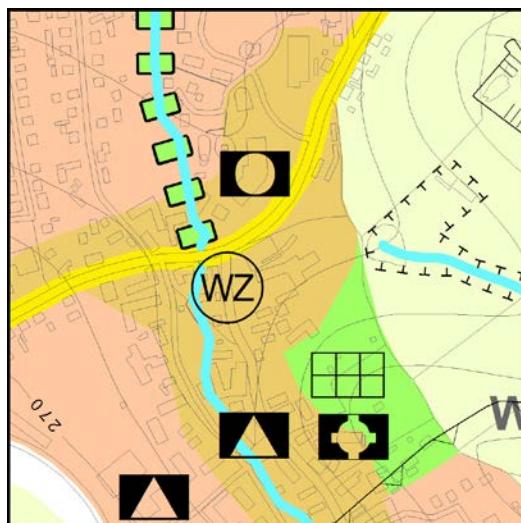
Der Standort befindet sich im Weißen Ortszentrum, straßenbegleitend südlich der Bautzner Landstraße. Als gegenwärtige Bestandsnutzung dominiert ein Parkplatz mit grünen Randbereichen. In zentraler Ortslage sind für eine bauliche Entwicklung gemischte Nutzungsformen denkbar. Der Standort war bereits vor der Eingemeindung von Schönfeld-Weißen nach Dresden für eine verbindliche Bauleitplanung vorgesehen und beschlossen.

#### 10.9.7.2 Übergeordnete und Fachplanungen

Im Regionalplan grenzt östlich an den Bereich eine Vorbehaltsausweisung für Natur und Landschaft an. Die Fläche liegt in einer Ausweisung als siedlungstypische historische Ortsrandlage.

Der Landschaftsplan stellt den nördlichen Bereich (Kfz-Stellplätze und Garagen) als Verkehrsfläche und den südlich angrenzenden Bereich als Grün- und Erholungsfläche dar. Die Darstellung des Flächennutzungsplanes weicht von den Darstellungen des Landschaftsplans ab.

#### 10.9.7.3 Planungsbegründung



Im Rahmen der Umweltprüfung ist der Standort als hoch konfliktträchtig bewertet worden. Betroffen sind die Schutzgüter Klima/Luft, Wasser und Landschaft. Trotzdem sprechen sowohl die starke anthropogene Überformung des Standortes als auch dessen strukturelle Einbindung in die Ortsmitte Weißen für eine bauliche Ergänzung mit gemischter Nutzung.

Mit der Entwicklung zum „Komplexen Einzelhandelsstandort“ erwuchs mit dem Hochlandcenter eine Standortkonkurrenz im Einzelhandel zum „wohnnahen Zentrum“ Weißen (vgl. Abschnitt 9.3). Der zur baulichen Entwicklung vorgesehene Standort ist das einzige Flächepotenzial zur Ansiedlung von Nutzungen für eine Stabilisierung und Stärkung des wohnnahen Zentrums Weißen. Ferner ist die Fläche prädestiniert, im Sinne einer städtebaulichen Zentrumsgestaltung das Ortszentrum von Weißen auch auf der südlichen Seite der Bautzner Landstraße abzurunden. Aus Sicht der Stadtentwicklung sind die städtebaulichen Belange für

---

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

eine bauliche Entwicklung des Standortes zur Festigung der Zentrumsfunktion höhergewichtig einzuschätzen als die Inhalte der Landschaftsplanung.

### **10.9.8 Helfenberg – ehemalige landwirtschaftliche Anlagen**

#### **10.9.8.1 Lage und Struktur des Bereiches**

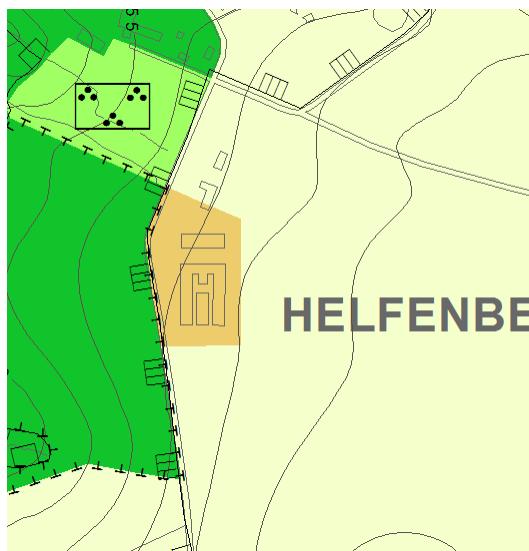
Die Anlagen der ehemaligen landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaft in Helfenberg befinden sich außerhalb der Ortslage östlich an der Verbindungsstraße Am Helfenberger Park in Richtung Rockau. Neben den landwirtschaftlichen Gebäuden befindet sich auch Wohnnutzung in dem Bereich.

#### **10.9.8.2 Übergeordnete und Fachplanungen**

Im Regionalplan befindet sich der Bereich der vorgesehenen gemischten Baufläche in Randlage zu einem Regionalen Grüngürtel, zu einer Vorrangausweisung Landwirtschaft und ist als Gebiet mit hohem landschaftsästhetischem Wert ausgewiesen.

Im Landschaftsplan ist der Bereich als landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzte Fläche dargestellt. Die Darstellung des Flächennutzungsplanes weicht von denen des Landschaftsplans ab.

#### **10.9.8.3 Planungsbegründung**



Trotz starker landwirtschaftlicher Prägung der östlich angrenzenden Umgebung ist eine vorrangig landwirtschaftliche Nutzung der bestehenden baulichen Anlagen nicht mehr gegeben. Andererseits besteht Raumbedarf für kleine örtliche Gewerbe- und Handwerksbetriebe. Die bestehenden, ehemals landwirtschaftlich genutzten baulichen Anlagen sollen für diesen Bedarf planungsrechtlich mobilisiert werden. Da aber nichtlandwirtschaftliches Gewerbe keine bauplanungsrechtliche Privilegierung genießt, wird der ehemals landwirtschaftlichen Fläche die neue Nutzungsart gemischte Baufläche zugeordnet und kleinen Betrieben im baulichen Bestand eine Niederlassungsperspektive eröffnet. Zur Reduzierung des Eingriffs umfasst die gemischte Baufläche nur die Hälfte des siedlungsgeprägten Bereichs. Aus Sicht der Stadtentwicklung sind diese städtebaulichen Belange für eine Nutzungsumorientierung des Standortes höhergewichtig einzuschätzen als die Belange der Landschaftsplanung.

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

### 10.9.9 Schönfeld – Am Sägewerk, ehemalige landwirtschaftliche Anlagen

#### 10.9.9.1 Lage und Struktur des Bereiches

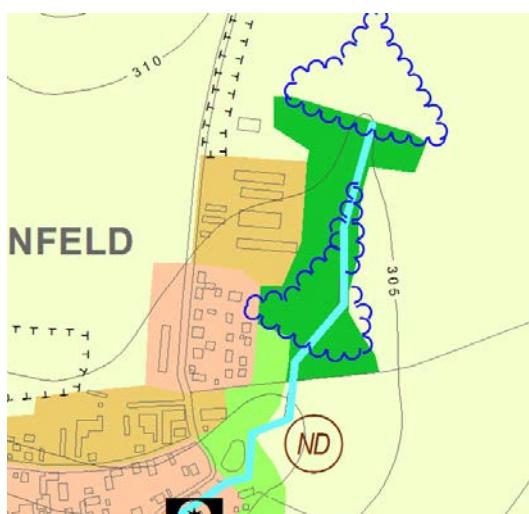
Die baulichen Anlagen der ehemaligen landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaft im Norden Schönfelds bilden an der Straße Am Sägewerk den nördlichen Siedlungsabschluss Schönfelds. Von hier erstreckt sich ringsum der zentrale landwirtschaftlich geprägte Landschaftsraum des Schönfelder Hochlands.

#### 10.9.9.2 Übergeordnete und Fachplanungen

Im Regionalplan grenzt östlich an den in Rede stehenden Bereich eine Vorbehaltsausweisung für Natur und Landschaft an.

Der Landschaftsplan stellt den baulichen Bereich der ehemaligen landwirtschaftlichen Produktionsstätten als landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzte Fläche dar. Straßenbegleitend ist die Anlage von Gehölzen vorgesehen. Die Darstellung des Flächennutzungsplanes weicht von den Darstellungen des Landschaftsplans ab.

#### 10.9.9.3 Planungsbegründung



Trotz starker landwirtschaftlicher Prägung der angrenzenden Umgebung ist eine vorrangige und überwiegende landwirtschaftliche Nutzung der bestehenden baulichen Anlagen nicht mehr gegeben. Andererseits besteht Raumbedarf für kleine örtliche Gewerbe- und Handwerksbetriebe. Die bestehenden, ehemals landwirtschaftlich genutzten baulichen Anlagen sollen für diesen Bedarf planungsrechtlich mobilisiert werden. Da aber nichtlandwirtschaftliches Gewerbe keine bauplanungsrechtliche Privilegierung genießt, wird der ehemals landwirtschaftlichen Fläche die neue Nutzungsart gemischte Baufläche zugeordnet und kleinen Betrieben im baulichen Bestand eine Niederlassungsperspektive eröffnet. Aus Sicht der Stadtentwicklung sind diese städtebaulichen Belange für eine Nutzungsumorientierung des Standortes höherwertig einzuschätzen als die Inhalte der Landschaftsplanung.

### 10.9.10 Rossendorf – Gewerblich-wissenschaftlicher Komplex

#### 10.9.10.1 Lage und Struktur des Bereiches

Die gewerblich-wissenschaftliche Nutzungsballung Rossendorf liegt am östlichen Rand Dresdens. Der Standort befindet sich im südlichen Teil des Karswaldes und ist entsprechend durch Waldumgebung geprägt. Der gewerbliche Bereich, im Westen an der Staatsstraße

---

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

S 177 gelegen, wurde als kommunales Gewerbegebiet am Standort Rossendorf entwickelt (Bebauungsplan Nr. 233, Dresden-Rossendorf Nr. 1, Gewerbegebiet Eschdorf/Rossendorf), um mit dem östlich angrenzenden Betonwerk sowie dem früheren Forschungszentrum Dresden-Rossendorf, jetzt „Helmholtz Zentrum Dresden Rossendorf“ (HZDR) eine gewerblich-wissenschaftliche Nutzungseinheit zu bilden. Das erheblich an Bedeutung gewachsene Institutswesen für neue Technologien und der Magnetfeldtechnik an der Schwelle von Forschung und ersten technischen Umsetzungen ist für die Dresdner Wissenschafts- und Wirtschaftslandschaft einer der zentralen Entwicklungsschwerpunkte geworden. Die in den 1990er Jahren auf Grund von Überangeboten gewerblicher Entwicklungsflächen einsetzende Marktsättigung bewirkte für den peripher gelegenen Standort eine vorläufige Stagnation der Entwicklung. Öffentlicher Mitteleinsatz bei der Erschließung des Gewerbegebietes sichert den Bestand des Standortes langfristig. Der Bereich des HZDR ist nicht kompakt bebaut, sondern mit dicht stehenden Baumgruppen und kleinen Waldinseln durchzogen, die einerseits der Gesamtanlage einen parkähnlichen Charakter verleihen, andererseits bei entsprechendem Bedarf auch als bauliche Erweiterungsflächen vorgehalten werden.

### 10.9.10.2 Übergeordnete und Fachplanungen

#### 10.9.10.2.1 Regionalplan

Im Regionalplan grenzen einige Randbereiche der Sonderbaufläche für Wissenschaft an eine Vorrangausweisung für Waldschutz. Die zufällig wirkende Abfolge von Bestandsbauten des Instituts und Gehölzinseln innerhalb der Sonderbaufläche sind keine Beeinträchtigungen für den Waldschutz, sondern ein Qualitätsmerkmal des Institutsbereiches. Südlich des gewerblich-wissenschaftlichen Komplexes grenzt eine Vorrangausweisung für Natur und Landschaft an.

#### 10.9.10.2.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan stellt die tatsächlich nicht bebauten Bereiche innerhalb der Sonderbaufläche als Waldfläche dar. Die Darstellung im Flächennutzungsplan weicht von denen des Landschaftsplans teilweise ab. Der Schutz und die Entwicklung des Biotopverbundes vom Rossendorfer Teich bis zum Großen Hartheich ist westlich der gewerblichen Nutzungen vorgesehen.

#### 10.9.10.2.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK)

Das Räumlich-strategische Entwicklungskonzept im Integrierten Stadtentwicklungskonzept Zukunft Dresden 2025+ klassifiziert den gewerblich-wissenschaftlichen Komplex Rossendorf als Gewerbeentwicklung außerhalb von Schwerpunktträumen.

#### 10.9.10.3 Planungsbegründung



Mit der Ansiedlung von bisher sechs Forschungsinstituten sowie sich entwickelnden Betriebsausgründungen wächst der auf die Zukunft ausgerichtete Flächenbedarf für die Sonderbaufläche auf mittlerweile über 46 ha. Insgesamt wird die Bedeutung des Standortes zukünftig weiterwachsen, wenn durch den Ausbau der S 177 eine direkte und schnelle Verbindung zwischen BAB 4 und BAB 17 hergestellt ist. Das zu erwartende erheblich größere Aufkommen des Regional- und Güterfernverkehrs an dieser Trasse wird die Chancen für die Entwicklung der gewerblich-wissenschaftlichen Nutzungsbaltung weiter verbessern. Eine besondere Bedeutung wächst dem Standort durch das Aufnahmepotenzial für gewerbliche Ausgründungen aus dem HZDR zu.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden drei Entwicklungsflächen innerhalb der Sonderbaufläche für Wissenschaft als hoch konflikträchtig bewertet. Betroffen sind die Schutzgüter Biodiversität und Klima/Luft.

In den geplanten Entwicklungsbereichen weichen die Darstellungen im Flächennutzungsplan von den Zielen des Landschaftsplans ab, mehrere Waldbereiche innerhalb der Sonderbauflächendarstellung gehen aufgrund ihrer geringen Größe in dieser Darstellung auf. Die äußere Abgrenzung der Sonderbaufläche für Wissenschaft von der umgebenden Darstellung für Wald folgt der Empfehlung zur Minderung der Eingriffe in den Waldbestand. Den ökologischen Belangen wird weiterhin dadurch Rechnung getragen, dass eine zusammenhängende Grünstruktur als flächenhafte Darstellung von Wald den gewerblich-wissenschaftlichen Komplex in Nord-Süd-Richtung durchquert. Insgesamt steht die Sonderbaufläche für Wissenschaft nicht in Konflikt mit den regionalplanerischen Ausweisungen. Auf der nachgelagerten Planungsebene (verbindliche Bauleitplanung) soll der Waldbestand soweit wie möglich erhalten bleiben und in ein Gestaltungskonzept integriert werden. Obwohl ein nordwestlich gelegener Bereich der Sonderbaufläche Wis in der aktuellen Umweltbewertung (Umweltbericht Dezember 2018) mit der Konfliktklasse 3 bewertet ist, wird der räumlichen Entwicklungsmöglichkeit des HZDR für den Wissenschaftsstandort Vorrang eingeräumt.

Die gewählte Darstellung ist ein Kompromiss zwischen den gegenläufigen Belangen der Sicherung der Entwicklungsfähigkeit dieses Forschungsstandortes und des Naturschutzes bzw. der Landschaftsplanung.

**Begründung**

Stand: 31. Januar 2020

Unter welchen Bedingungen und für welche Teilflächen eine Genehmigung zur Waldumwandlung erteilt werden kann, ist auf nachfolgenden Planungsebenen zu klären.

Die Teilflächen dieses Bereiches, die im Umweltbericht mit der Konfliktklasse 3 bewertet wurden (Bauflächen Nr. 71a\_n, 71c\_n, 71d\_n), sind von der Darstellung als Sonderbaufläche, Zweckbestimmung Wissenschaft ausgenommen.

### **10.9.11 Schönfeld-Weißenberg gesamt – geringfügige Bauflächenergänzungen**

#### **10.9.11.1 Lage der Bauflächenergänzungen**

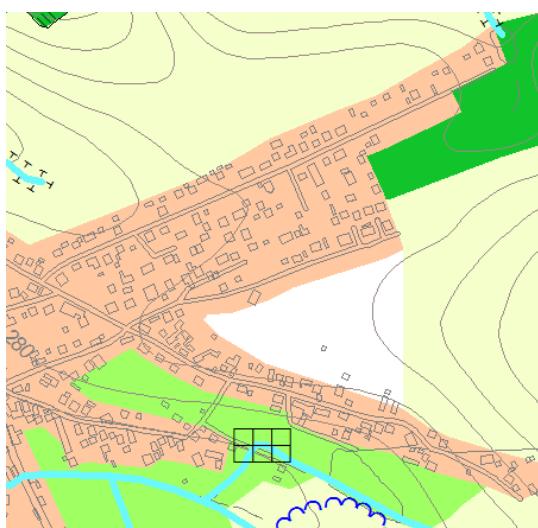
Die sieben geringfügigen Wohnbauflächenergänzungen mit einer Flächenausdehnung von jeweils unter 1 ha sind in vier Ortsteilen angelegt und schließen unmittelbar an den vorhandenen baulichen Bestand an.

#### **10.9.11.2 Übergeordnete und Fachplanungen**

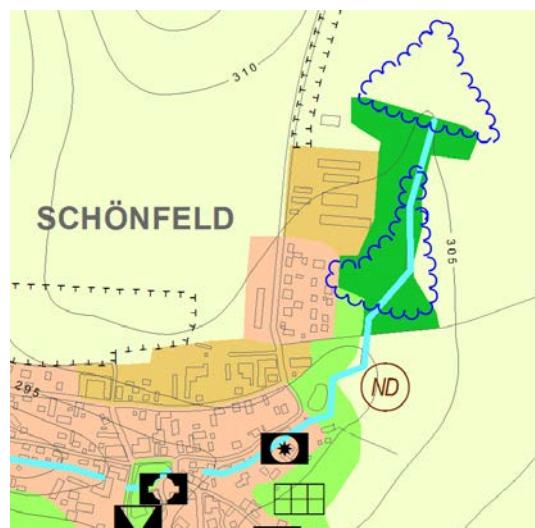
Die geringfügigen Bauflächenergänzungen stehen in Widerspruch zu den Darstellungen des Landschaftsplans, der in den dörflichen Lagen den Erhalt der vorhandenen Freiraumnutzungen vorsieht.

#### **10.9.11.3 Planungsbegründung**

Die geringfügigen Bauflächenergänzungen erweitern sinnvoll bestehenden Baubestand, schließen Siedlungsrandlagen zum Landschaftsraum ab oder komplettieren städtebaulich die örtliche Bebauungssituation. Bis auf den Bereich Zur Bockmühle in Schönfeld, in dem eine gemischte Baufläche ergänzt wird, werden ausschließlich Wohnbauflächen mit geringer Wohndichte ergänzt. Obwohl dieser Ergänzungsstandort Zur Bockmühle in der aktuellen Umweltbewertung (Umweltbericht Dezember 2018) mit der Konfliktklasse 3 bewertet ist, wird den ansässigen Betrieben zur räumlichen Entwicklungsmöglichkeit Vorrang eingeräumt. In allen Bauflächenergänzungen kann auf bestehendes Potenzial der technischen und verkehrlichen Infrastruktur zurückgegriffen werden. Dies bedeutet eine bessere Auslastung der Infrastruktursysteme. Den städtebaulich sinnvollen Bauflächenergänzungen wird gegenüber den Inhalten des Landschaftsplans ein höheres Gewicht beigemessen.



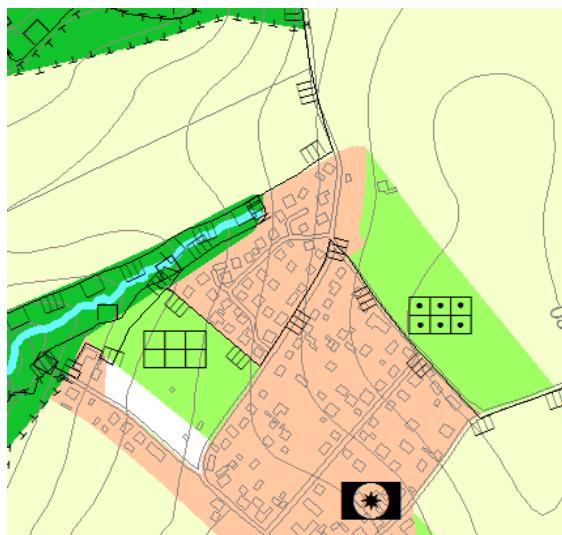
Weißenberg, Am Hermsberg



Schönfeld, Am Sägewerk West

Begründung

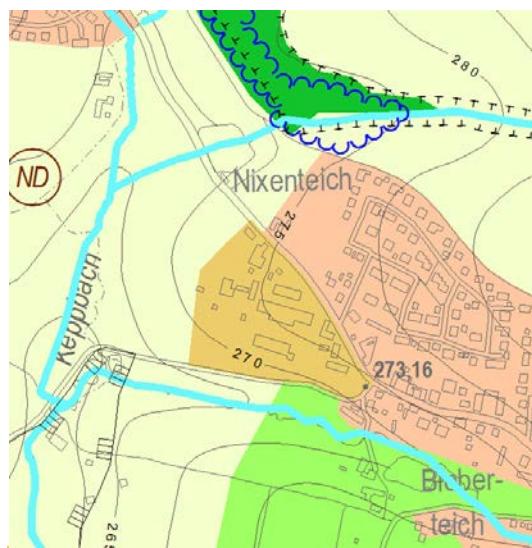
Stand: 31. Januar 2020



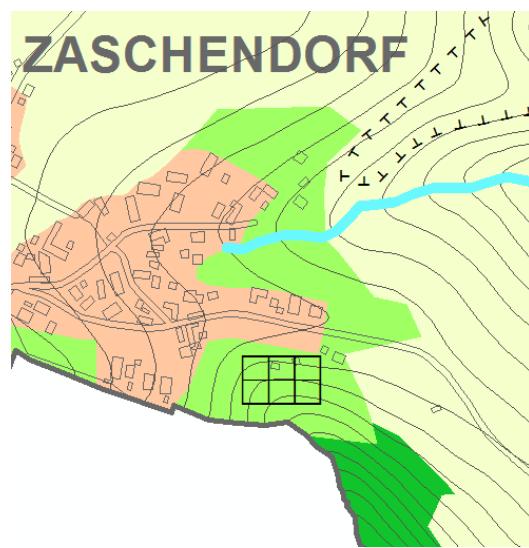
Rockau, Rockauer Ring



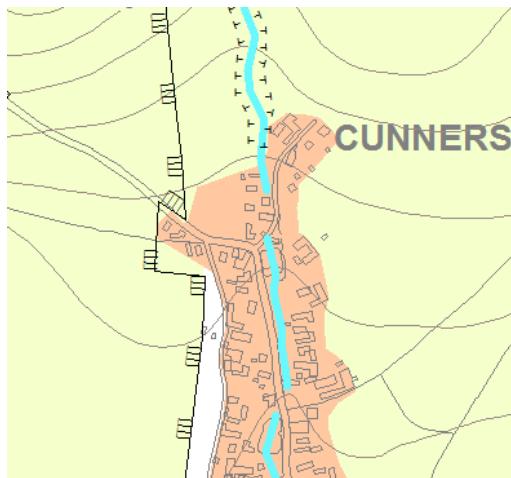
Eschdorf, Dittersbacher Straße



Schönfeld, Zur Bockmühle



Zaschendorf, Am Waldrand



Cunnersdorf, Gönnsdorfer Straße

## Begründung

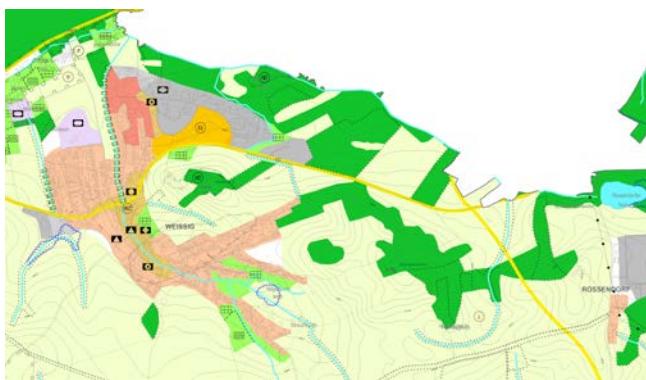
Stand: 31. Januar 2020

### 10.9.12 Flächen für Wald – Waldmehrung

#### 10.9.12.1 Übergeordnete und Fachplanungen

Der Landesentwicklungsplan 2013 enthält das Ziel, den Waldanteil in der Planungsregion Oberes Elbtal/Osterzgebirge auf 28,5 Prozent Waldanteil in der Regionsfläche zu erhöhen. Auf der Planungsebene des Regionalplanes findet dieses Ziel seinen Niederschlag in flächenhaften Vorrangausweisungen für Waldmehrung ab 15 ha Größe; von 5 bis 15 ha Größe als punktuelle Symboldarstellung. Waldmehrungsflächen auf dem Dresdner Stadtgebiet sind vorwiegend als Ergänzung bereits waldbestandener Bereiche in der Stadtperipherie konzentriert. Die Ortschaft von Schönfeld-Weißenberg bildet einen der räumlichen Schwerpunkte für Waldmehrung in Dresden. Einzelne Flächenarrondierungen für Wald erwachsen aus den örtlich konkretisierten Ausformungen dieser Zielvorgaben im Landschaftsplan.

Schwerpunkte der Waldmehrung im Schönfelder Hochland sind einerseits im Norden der Ost-West gestreckte Bereich der Prießnitzau (siehe Abbildung), andererseits im Süden der Bereich der Elbhänge.



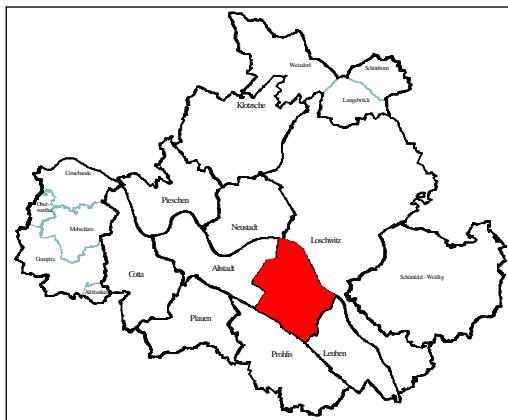
#### 10.9.12.2 Planungsbegründung

Die Waldmehrungsziele werden im Flächennutzungsplan in Form von Darstellungen als Wald umgesetzt. Die Darstellungen erfolgen auf derzeit als Acker oder Grünland genutzten Flächen. Die dadurch entstehenden Nutzungskonflikte mit den Belangen landwirtschaftlicher Betriebe können jedoch erst im konkreten Zulassungsverfahren einer Lösung zugeführt werden, da eine vorlaufende Abwägung aufgrund veränderlicher Betriebsstrukturen derzeit nicht möglich ist. Im Ergebnis detaillierter Betroffenheitsbewertungen wird dann auf die Entwicklung einzelner Waldfächen künftig zu verzichten sein.

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

### 10.10 Stadtbezirk Blasewitz



#### 10.10.1 Seidnitz/Tolkewitz – Weesensteiner/Kipsdorfer Straße

##### 10.10.1.1 Lage und Struktur des Bereiches

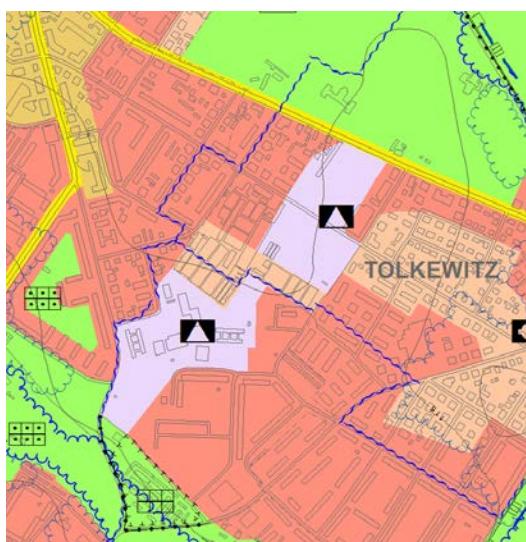
Südlich der Kipsdorfer Straße gelegen, wird das ca. 4,6 ha große Areal ausschließlich von einem Gartenbaubetrieb genutzt, was in Anbetracht der städtischen Lage und der umgebenden Wohn- und Gemeinbedarfsnutzung als Mindernutzung mit entsprechendem Entwicklungspotenzial einzustufen ist. Der Standort selbst besitzt als städtebaulich integrierter Standort für eine Entwicklung zur Wohnnutzung alle strukturellen Voraussetzungen wie äußere Erschließung, soziale und technische Infrastruktur sowie Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs.

##### 10.10.1.2 Übergeordnete und Fachplanungen

Der Regionalplan weist den Bereich als Vorbehalt für Wasserressource aus.

Im Landschaftsplan ist der Bereich als gärtnerisch genutzte Fläche (Erwerbsgartenbau) dargestellt. Die Darstellung des Flächennutzungsplanes weicht von den Darstellungen des Landschaftsplans ab.

##### 10.10.1.3 Planungsbegründung



Dieses mit allen Qualitäten einer integrierten und erschlossenen Stadtlage ausgestattete Areal bietet sich für die höherwertige Nutzung Wohnen an. Dies kommt auch in der städte-

---

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

baulichen Rahmenplanung Nr. 787, Seidnitz/Tolkewitz zum Ausdruck. Mit der darin erarbeiteten städtebaulichen Neuordnung, die auch den neuen Schulstandort Tolkewitz aufnimmt, werden neue Flächen für Wohnpotenzial generiert. An dem Standort des derzeitigen Gartenbaubetriebes werden sowohl geringer verdichtete als auch höher verdichtete Wohnformen vorgeschlagen. Ausschlaggebend für die Darstellung von Wohnbaufläche ist die anhaltende Nachfrage nach Wohnraum bei zugleich eng begrenzter Verfügbarkeit von Entwicklungsflächen im Stadtbezirk Blasewitz.

Mit Blick auf die gesamtstädtische Bilanz, gebildet aus dem absehbaren Bedarf an Wohneinheiten und dem bestehenden, mittel- bis langfristig ausgerichteten Wohnbauflächenangebot, ist festzustellen, dass für dieses zusätzliche Wohnbauflächenpotenzial ein gesamtstädtischer Bedarf begründbar ist (vgl. Abschnitt 9.1). Die Gliederung der Wohnbaufläche in die Unterkategorien mit hoher Wohndichte (nördlich) und mit geringer Wohndichte (südlich und westlich) entspricht der vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr beschlossenen Rahmenplanung. Diese sieht für den nördlichen Flächenteil verdichteten mehrgeschossigen Wohnungsbau und für den südlichen Teil „experimentelles Wohnen“ als geringer verdichtete Form des Wohnungsbaus vor. Damit wird dem Wohnen gegenüber der Darstellung des Landschaftsplans aus Gründen der Daseinsvorsorge ein größeres Gewicht eingeräumt.

### **10.10.2 Strehlen/Reick – Wissenschaftsstandort Dresden Ost nördlich der Eisenbahntrasse**

#### **10.10.2.1 Lage und Struktur des Bereiches**

Der Stadtraum Grunaer Weg bis Gasanstaltstraße, Winterbergstraße bis Eisenbahntrasse wurde hauptsächlich durch gewerbliche Entwicklungen der Nachkriegszeit entwickelt. Östlich grenzt über den Blasewitz-Grunaer Landgraben hinweg eine Kleingartenanlage an. Seit 1990 stabilisieren Neuansiedlungen des Fraunhofer-Institutszentrums diesen Bereich gewerblich-wissenschaftlicher Ausrichtung auch als zukünftigen Nutzungsschwerpunkt.

#### **10.10.2.2 Übergeordnete und Fachplanungen**

##### **10.10.2.2.1 Gewerbeblächenentwicklungskonzept**

Unter dem Oberbegriff „MatPolis“ (neue Werkstoffe, Nanomaterialien) ist der weitläufige Bereich zwischen Winterbergstraße über die Bahntrasse hinweg bis zur Reicker Straße als Rahmenplan Nr. 789, Wissenschaftsstandort Dresden-Ost für Erweiterungen von Wissenschaftsinstituten (Fraunhofer-Gesellschaft) sowie deren gewerbliche Ausgründungen vorgesehen. Das Gewerbeblächenentwicklungskonzept ordnet das Gebiet nördlich der Bahntrasse dem Schwerpunktbereich Südost - verarbeitendes Gewerbe und produktionsorientierte Dienstleistungen zu. Beide Standorte, zwischen Winterbergstraße und Bodenbacher Straße sowie beidseitig des Blasewitz-Grunaer Landgrabens an der Winterbergstraße, sind darin als Potenzialflächen zur Erweiterung des Wissenschafts- und Gründerzentrenkomplexes Winterbergstraße vorgesehen, wobei der erste Standort bereits in Realisierung ist, der sich auf die Fläche der Kleingartenanlage „Winterbergplatz“ erstreckende Standort dagegen als Reservefläche für weitere Expansionen gesehen wird.

##### **10.10.2.2.2 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK)**

Im INSEK ist der Bereich des Wissenschaftsstandortes Dresden-Ost einer von 16 Schwerpunktträumen, in dem die Erreichung der Ziele im Bereich Bildung/Forschung besonders erfolgversprechend ist bzw. diese dringlich anzugehen sind. Darüber hinaus soll dieses Gebiet

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

im Rahmen der Smart City Strategie der Landeshauptstadt Dresden zu einem Leuchtturmprojekt mit nachhaltigen und intelligenten Energiekonzepten entwickelt werden. Zur Integration der Sektoren Verkehr und Wärme in das Energiekonzept sollen innovative Technologien wie der 5G Übertragungsstandard eingesetzt werden.

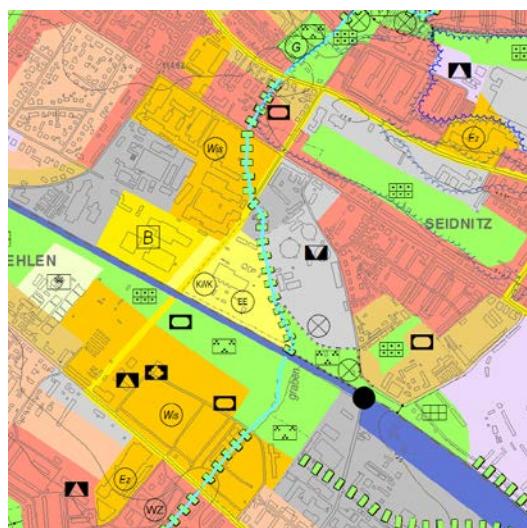
### 10.10.2.2.3 Kleingartenentwicklungskonzept

Das Kleingartenentwicklungskonzept sieht abweichend von dieser Zielstellung den Standort der Kleingartenanlage als langfristig zu sichernd vor.

### 10.10.2.2.4 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan stellt den Bereich der Kleingartenanlage als Grün- und Erholungsfläche dar und sieht als Maßnahme für den Blasewitz-Grunaer Landgraben die Verbesserung der ökologischen Funktion und des Gewässerbettes vor. Die Darstellung im Flächennutzungsplan weicht bezüglich der dargestellten Baufläche von den Zielen des Landschaftsplans ab.

### 10.10.2.3 Planungsbegründung



Ziel der Stadtentwicklung hinsichtlich der wissenschaftlich-gewerblichen Ausrichtung ist die Etablierung eines Flächenkomplexes als Angebotsplanung am Standort Gruna-Reick-Strehlen beiderseits der Bahntrasse. Dem zunehmenden Flächenbedarf einer anwendungsorientierten Forschung im Hochtechnologiebereich wird Rechnung getragen. Der gebotene räumliche Zusammenhang zwischen den zwei Flächenkomplexen nördlich und südlich der Bahn soll mit einer die Bahntrasse unterquerenden Straße hergestellt werden. Das Fraunhofer-Institut als Forschungseinrichtung im Mittelpunkt erhält sowohl für den eigenen Erweiterungsbedarf als auch für betriebliche Ausgründungen mit dem Rahmenplan ein ausreichendes Flächenangebot, das an den benannten Standorten sukzessive entwickelt werden soll. Unter Berücksichtigung eines langfristigen Planungshorizontes werden in die Planung zum Wissenschaftsstandort Dresden-Ost (nördlicher Teil) weitere gewerbliche Nutzungen einbezogen und als Sonderbaufläche für Wissenschaft oder als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die unterschiedlichen Beschlusslagen zum Einzelstandort des Dauerkleingartens „Winterbergplatz e. V.“ werden im Flächennutzungsplan zu Gunsten einer perspektivischen Einbeziehung in das Konzept zum Wissenschaftsstandort Dresden-Ost bewertet. Für die Verlagerung der Kleingartenanlage sind Ersatzflächen im Planungsbereich Strehlen, Reicker Straße vorgese-

---

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

hen. Obwohl der Bereich der Kleingartenanlage in der aktuellen Umweltbewertung (Umweltbericht Dezember 2018) mit der Konfliktklass 3 bewertet ist, wird der räumlichen Entwicklungsmöglichkeit für den Wissenschaftsstandort Ost Vorrang eingeräumt.

Entlang des Blasewitz-Grunaer Landgrabens soll eine Grünvernetzung ausgebildet werden. Der Grüngzug soll zum einen ökologische Funktionen erfüllen (komplexer Transfer- und Funktionskorridor des ökologischen Netzes des Landschaftsplans), zum anderen eine städtebauliche Aufwertung des Gewerbeareals bewirken. Die genaue Form und Breite des Grünguges ist auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu bestimmen.

In Abwägung der Belange zur Standortsicherung der Kleingartenanlage wird dem gesamtstädtischen Erfordernis für den wissenschaftlich-gewerblichen Entwicklungsimpuls mit dem Profil „MatPolis“ ein größeres Gewicht beigemessen.

### **10.10.3 Seidnitz – Altenberger/Marienberger Straße**

#### **10.10.3.1 Lage und Struktur des Bereiches**

Im Bereich der Einmündung der Altenberger Straße in die Marienberger Straße wird der Grüngübung des von Südost nach Nordwest verlaufenden Seidnitz-Tolkewitzer Elbaltarms durch eine Garagenanlage des nördlich angrenzenden komplexen Wohnungsbaus im Viertel Dittersdorfer Straße/Johnsbacher Weg eingeengt. Ziel ist, diese Einengung aufzuheben und das Grünband des Altelbarms/Elbaue an diesem Standort fortzuführen.

#### **10.10.3.2 Übergeordnete und Fachplanungen**

##### **10.10.3.2.1 Regionalplan**

Im Regionalplan ist der Umgebungsbereich des Standortes als Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz sowie als Gebiet mit hohem landschaftsästhetischem Wert ausgewiesen.

##### **10.10.3.2.2 Landschaftsplan**

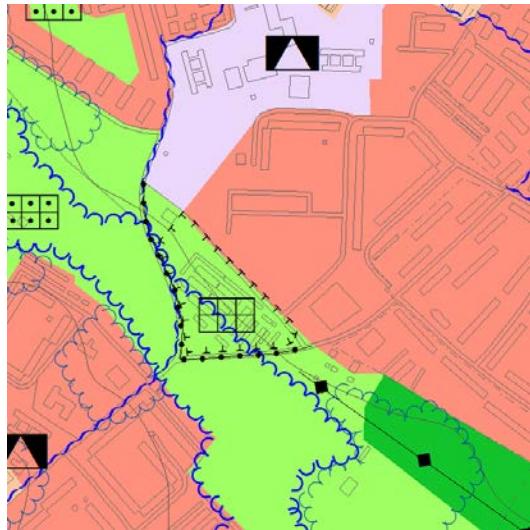
In der nachgelagerten Ebene im Landschaftsplan ist der Bereich in die Flächenkategorie Grün- und Erholungsfläche eingeordnet. Als Maßnahmen sind der Erhalt und die Entwicklung des Grün- und Biotopverbundes sowie die Entsiegelung mit dem Rückbau von Baulichkeiten vorgesehen. Der Standort befindet sich teilweise im rechtswirksamen Überschwemmungsgebiet der Elbe.

---

**Begründung**

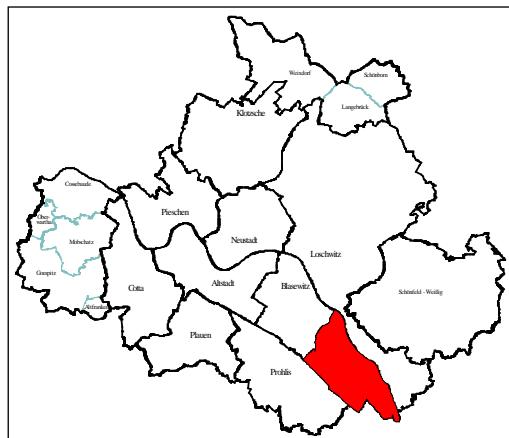
Stand: 31. Januar 2020

**10.10.3.3 Planungsbegründung**



Durch den umfangreichen Wohnungsrückbau am Standort Dittersdorfer Straße/Johnsbacher Weg, Löwenhainer Straße/Berthelsdorfer Weg im Zuge des Dresdner Stadtumbaus ist die großflächige Garagenanlage, die funktional der Großwohnsiedlung zugeordnet war, entbehrlich geworden. Damit ist die Möglichkeit gegeben, an dieser Stelle das Grünsystem bzw. den Grünverbund Altelbarm im Sinne des strategischen Leitbildes des Landschaftsplanes zu qualifizieren. Im Rahmenplan Nr. 787, Seidnitz/Tolkewitz ist diese Planungsausrichtung aufgenommen.

## 10.11 Stadtbezirk Leuben



### 10.11.1 Leuben/Meußlitz, Struppener Straße

#### 10.11.1.1 Lage und Struktur des Bereiches

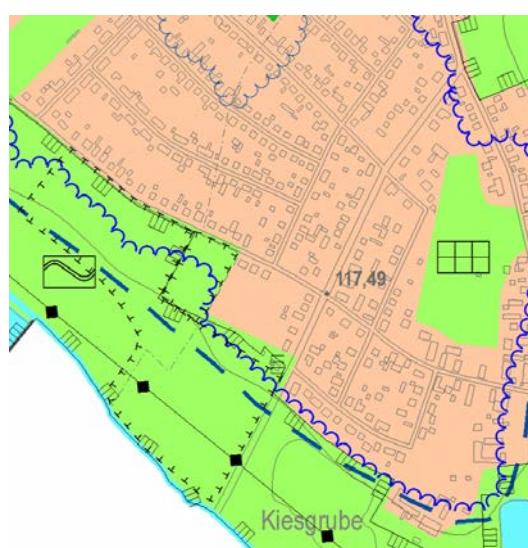
Der Bereich der Wohnbaufläche befindet sich in Meußlitz, nördliche Randlage zum Altelbarm an der Struppener Straße/Tritzner Straße. Der Standort liegt durch eine Aufschüttung zum Altelbarm erhöht, ist historisch als Wohnbaustandort mit entsprechenden Flurstückszuschnitten angelegt und enthält bereits einige Wohngebäude.

#### 10.11.1.2 Übergeordnete und Fachplanungen

Der Regionalplan weist in diesem Bereich ein Vorbehaltsgebiet Wasserressource aus.

Der Landschaftsplan stellt den zu überplanenden Bereich als Grün- und Erholungsfläche sowie als landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzte Fläche mit der Maßnahme Anlage von Dauergrünland dar. Die Darstellung im Flächennutzungsplan weicht von den Darstellungen des Landschaftsplans ab.

#### 10.11.1.3 Planungsbegründung



Anlass für die Aufnahme dieses Standortes für die Entwicklung von Wohnnutzungen ist die konkrete Vorprägung durch Wohnbaubestand. Die Möglichkeiten, neue Bauflächen für Wohnen im Stadtbezirk Leuben zu bestimmen, sind durch die weiträumigen Überschwem-

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

mungsflächen der Elbe und des Lockwitzbaches sehr begrenzt. Der Standort Struppener Straße hat alle Voraussetzungen, um den Siedlungsraum Meußlitz zu ergänzen. Mit der Darstellung als Wohnbaufläche wird gegenüber den Aussagen des Landschaftsplans aus Gründen der Daseinsvorsorge dem Wohnen ein größeres Gewicht eingeräumt.

### 10.11.2 Leuben/Niedersedlitz – Sachsenwerkstraße/Straße des 17. Juni

#### 10.11.2.1 Lage und Struktur des Bereiches

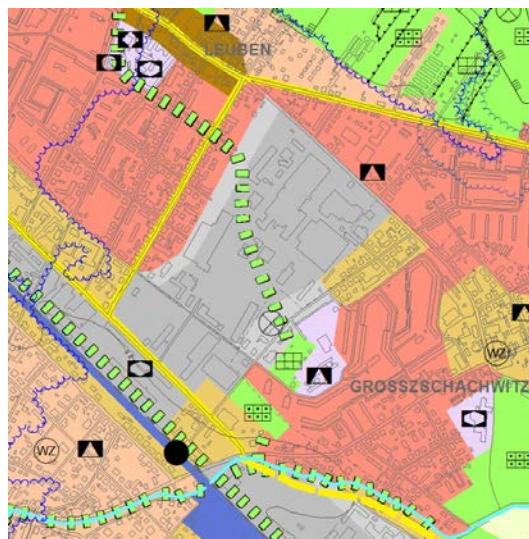
Der Bereich befindet sich nördlich der Bahn auf Niedersedlitzer Flur und ist Bestandteil des bahntrassenbegleitenden Gewerbebandes im Südostraum. In dem Quartier Sachsenwerkstraße/Straße des 17. Juni/Stephensonstraße/Försterlingstraße ist neben brachliegenden Flächen extensive gewerbliche Nutzung ansässig.

#### 10.11.2.2 Übergeordnete und Fachplanungen

Der Landschaftsplan stellt den überwiegenden südöstlichen Teil als bebauten Fläche, den kleineren nordwestlichen Teil als Grün- und Erholungsfläche dar. In den bebauten Bereichen sollen lokale Maßnahmen zur Verbesserung des Stadtklimas eingeordnet werden. Die Darstellung im Flächennutzungsplan weicht im Bereich der Grün- und Erholungsfläche von den Darstellungen des Landschaftsplans ab.

Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept Dresden (INSEK), Zukunft Dresden 2025+ ist der gewerblich geprägte südöstliche Stadtraum beidseitig längs der Eisenbahntrasse einer von 16 Schwerpunktträumen und wird als „Südost-Raum (Gewerbeband)“ bezeichnet. Ein Entwicklungsschwerpunkt für diesen Raum ist die Reaktivierung von Brachen für Gewerbe.

#### 10.11.2.3 Planungsbegründung



Nach dem räumlich-strategischen Entwicklungskonzept des INSEK soll im Entwicklungsschwerpunkt „Südost-Raum“ die Revitalisierung der bestehenden gewerblichen Brachen durch Ansiedlung von neuem Gewerbe schwerpunktmäßig erfolgen. Aus fachlicher Sicht wird an der weiteren gewerblichen Ausrichtung des Standortes festgehalten. Es gilt, zusammenhängende gewerbliche Bauflächen nicht zu zerteilen und somit auch eine Ansiedlung von größeren Betrieben oder auch Betriebserweiterungen uneingeschränkt zu ermöglichen. Der Planungsausrichtung zur Revitalisierung des Standortes wird gegenüber den Belangen der Landschaftsplanung ein größeres Gewicht eingeräumt. Zur Verbesserung der Erschlie-

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

ßung insbesondere für die Gewerbebetriebe und gleichzeitig zur Entlastung der durch Wohngebiete verlaufenden Straßenzüge soll eine neue Straßenverbindung vom Dorfkern Sporbitz (Pirnaer Landstraße/An der Schule) zur Straße des 17. Juni/Bahnhofstraße als Hauptverkehrszug geschaffen werden.

### **10.11.3 Leuben/Großzsachwitz – Siemensstraße/Pirnaer Landstraße, Industrieareal VEM-Sachsenwerk**

#### **10.11.3.1 Lage und Struktur des Bereiches**

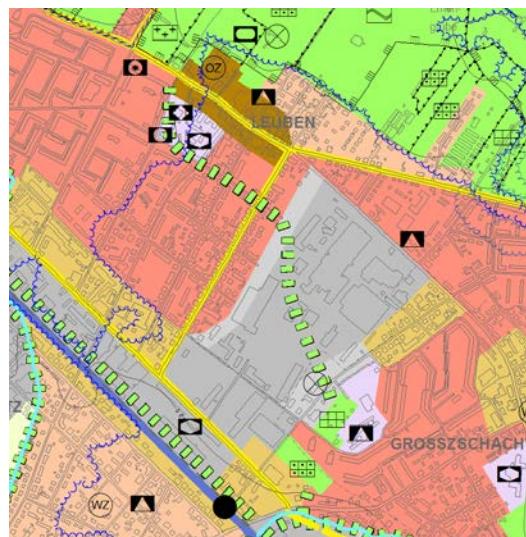
Der Bereich umfasst als größten Einzelnutzer den Maschinenbaubetrieb VEM-Sachsenwerk sowie weitere Industrie- und Gewerbebetriebe, gelegen zwischen Pirnaer Landstraße und Sachsenwerkstraße sowie zwischen Stephensonstraße und Försterlingstraße. Baulich verdichtet ist mehr der nordöstliche Teil, während im südlichen und südwestlichen Teil Brachflächen vorherrschen. Im Norden des Werksgeländes befindet sich der Mitarbeiterparkplatz. Daran schließt sich in südwestlicher Richtung eine ca. 1 ha große, ungenutzte Freifläche auf dem Werksgelände an. Im Flächennutzungsplan wird das Gebiet in dem überwiegend als gewerblichen Baufläche dargestellten Kernbereich und den nordwestlichen Randstreifen mit der Darstellung einer gewerblichen Baufläche mit geringem Störungsgrad gegliedert.

#### **10.11.3.2 Übergeordnete und Fachplanungen**

Der Landschaftsplan stellt den Bereich überwiegend als bebaute Fläche mit lokalen Maßnahmen zur Verbesserung des Stadtklimas dar. In einem den Bereich diagonal durchquerenden Flächenband sind darüber hinaus die Anlage bzw. Wiederherstellung einer Grün- und Erholungsfläche sowie der Erhalt und die Wiederherstellung eines Grünverbundes enthalten, dem nordwestlich ein gesetzlich geschütztes Biotop angegliedert ist.

Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept Dresden (INSEK), Zukunft Dresden 2025+ ist der gewerblich geprägte südöstliche Stadtraum beidseitig längs der Eisenbahntrasse einer von 17 Schwerpunktträumen und wird als „Südost-Raum (Gewerbeband)“ bezeichnet. Ein Entwicklungsschwerpunkt für diesen Raum ist die Reaktivierung von Brachen.

#### **10.11.3.3 Planungsbegründung**



Das Werksgelände von VEM Sachsenwerk ist fast vollständig innerhalb der gewerblichen Baufläche gelegen, sodass die dort stattfindende lärmintensive Industrieproduktion nicht

---

**Begründung**

Stand: 31. Januar 2020

eingeschränkt wird. Aufgrund der westlich angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen (Wohnen und Gärten) wird ein mindestens 40 m breiter Korridor zwischen der Pirnaer Landstraße und der Sachsenwerkstraße als gewerbliche Baufläche mit geringem Störungsgrad dargestellt. Auch in diesem Teilbereich sind Erweiterungen der Produktionsgebäude grundsätzlich möglich. Damit wird dem Leitgedanken zur Stabilisierung des gewerblichen Bestandes entsprochen. Zur Stärkung der stadtstrukturell bedeutsamen Grünverbindungen erfolgt im Einklang mit den Aussagen des Landschaftsplans die Darstellung einer Grünflächenvernetzung diagonal durch das Areal. Mit der Darstellung soll eine Sicherung des Flächenanspruchs von Grünverbindungen im bebauten Bereich unterhalb der darstellbaren Breite von 40 m erreicht werden, ohne jedoch Vorgaben zur Lage und zur räumlichen Ausprägung zu machen. Die gewerblich-industrielle Hauptnutzung bleibt bestehen und soll sich auch weiterhin entwickeln.

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

### 10.12 Stadtbezirk Prohlis



#### 10.12.1 Gewerbegebiet Reick/Niedersedlitz

##### 10.12.1.1 Lage und Struktur des Bereiches

Das Gewerbegebiet Reick/Niedersedlitz erstreckt sich auf einem etwa 400 m breiten Streifen entlang der Eisenbahnlinie Dresden - Pirna zwischen Reick und Niedersedlitz. Es entstand ab Ende des 19. Jahrhunderts mit gewerblich-industriellen Einzelentwicklungen und wurde bis Ende des 20. Jahrhunderts immer weiter mit ergänzenden gewerblichen Ansiedlungen zu einer uneinheitlichen Bandstruktur aufgefüllt. Seit dem Niedergang der planwirtschaftlich gesteuerten Gewerbetätigkeit ab 1990 sind große Teile des Gebiets ihrer langjährigen Nutzung enthoben worden; nur eine Minderzahl der ansässigen Betriebe konnte weiterbestehen, zumeist mit stark verringertem Flächenbedarf. Im Gegenzug gab es auch vereinzelte Neuentwicklungen von gewerblichen Nutzungen. Nördlich des Dorfkerns Reick ist durch kommunale Initiative nach Beseitigung der Altlasten und anschließender Neuerschließung ein größerer zusammenhängender kommunaler Gewerbestandort neu entstanden. In Richtung Niedersedlitz hingegen dominieren nach wie vor die ungenutzten Gewerbegrundstücke.

##### 10.12.1.2 Übergeordnete und Fachplanungen

###### 10.12.1.2.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK)

Am 13./14. Dezember 2018 beschloss der Stadtrat die Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK) „Zukunft Dresden 2025+“. Als ein Schwerpunkttraum wird dabei der Südost-Raum (Gewerbeband) benannt. Auf Grund der Konzentration von Branchen im Planbereich sieht das INSEK einen dringenden Bedarf zur Schaffung neuer baulicher Strukturen für gewerbliche Nutzungen unter dem Zukunftsthema „Stadt mit Leistungskraft“. Neben der Entwicklung von Schlüsselprojekten entlang der Niedersedlitzer Straße ist das Ziel die Schaffung eines wirksamen Grünpuffers zwischen Gewerbenutzung und Wohnbebauung. Dabei sollen die vorhandenen Grünstrukturen mit angrenzenden Grünräumen im Sinne der Aufwertung des erweiterten Wohnumfelds der nahe gelegenen Wohnsiedlung Prohlis und der südlich gelegenen Freiräume vernetzt werden.

###### 10.12.1.2.2 Landschaftsplan

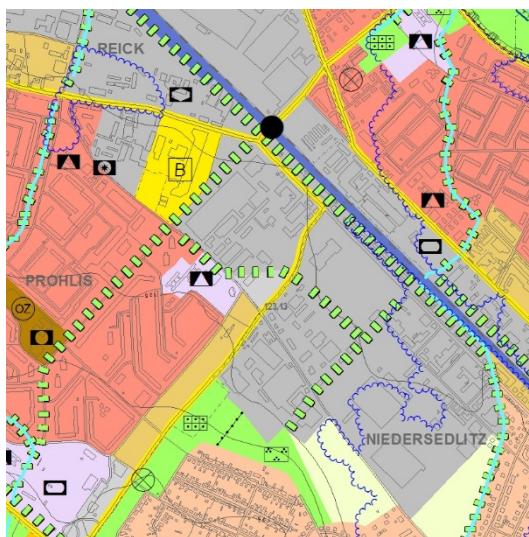
Im Landschaftsplan sind für den Bereich die Schaffung von straßenbegleitenden Grünverbindungen sowie die Herstellung von Grün-/Erholungsflächen durch Entsiegelung auf der Höhe der Straße Am Steingarten geplant. Zwischen der Niedersedlitzer Straße und der Bahnlinie

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

sind Gewässermaßnahmen am Niedersedlitzer Flutgraben vorgesehen, welcher als komplexer gewässerbezogener Grün- und Biotopverbund entwickelt werden soll. Am oberen Rand des leichten Abhangs zwischen Niedersedlitzer Straße und Falkenhainer Straße soll, abweichend von der im Flächennutzungsplan geplanten gewerblichen Entwicklung, die vorhandene Gehölzfläche erhalten werden. Die unteren, nahezu ebenen Freiflächen sind weiterhin für landwirtschaftliche Nutzungen vorgesehen; die Teilbereiche innerhalb des Überschwemmungsgebiets des Lockwitzbachs sollen zusätzlich als Retentions- und Überflutungsflächen des Lockwitzbaches dienen.

### 10.12.1.3 Planungsbegründung



Das vorrangige Planungsziel für den gesamten Bereich ist die Intensivierung der gewerblichen Nutzung, insbesondere die Gewinnung von Ansiedlungsflächen für Betriebe mit mittlerem Flächenbedarf (Größenordnung etwa 10 ha). Dieses Ziel folgt einerseits der Einschätzung, dass dieses Gebiet für die Entwicklung zusammenhängender mittelgroßer Gewerbegebiete besonders geeignet ist und in Dresden insgesamt nur wenige weitere Potenziale dieser Größenordnung verfügbar sind, andererseits weist das Gebiet im Hinblick auf seine äußeren Standortbedingungen gute Voraussetzungen im Standortwettbewerb auf. Zu nennen ist die annähernd optimale Verkehrerschließung, mit direkter Anbindung an das Autobahnnetz (über Langer Weg/Fritz-Meinhardt-Straße) und zugleich guter Erschließung durch S-Bahn und Straßenbahn/Bus. Im Zuge der in den zentralen Teilgebieten anstehenden Neuordnung der Parzellen, auch um die innere Erschließung auf einen nachfragegerechten Stand zu bringen, soll das Ziel der örtlichen und überörtlichen Grünvernetzung verfolgt werden, indem einige das Gebiet großräumig gliedernde Freiraumzonen im Einklang mit den Erfordernissen des künftigen Parzellenzuschnitts eingeordnet werden. Im gesamten Bereich dominiert die Darstellung der gewerblichen Baufläche, durchzogen von Grünzügen mit überörtlicher Bedeutung, die in angrenzenden Strukturen ihre Fortsetzung finden. Teile des Planungsbereiches liegen im rechtswirksamen Überschwemmungsgebiet des Lockwitzbachs. Gemäß § 78 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Wasserhaushaltsgesetz ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Ausweisung von neuen Baugebieten in Bauleitplänen oder sonstigen Satzungen nach dem BauGB untersagt. Im Planungshorizont des Flächennutzungsplanes sind für den Bereich keine Hochwasserschutzmaßnahmen geplant, die zu einer Aufhebung des Überschwem-

---

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

mungsgebietes führen könnten. Daher wird die Darstellung der Freiflächen entlang der Niedersedlitzer Straße als Fläche für die Landwirtschaft beibehalten.

Zur südlich angrenzenden Eigenheimsiedlung (Antonin-Dvorak-Straße) soll darüber hinaus eine öffentlich nutzbare Grünfläche mit Naherholungsfunktion entstehen (Darstellung als Grün- und Freifläche, Zweckbestimmung Parkanlage). In Abweichung zum Landschaftsplan wird der gewerblichen Bauflächendarstellung im Bereich zwischen Niedersedlitzer Straße/Langer Weg Vorrang gegenüber einer Freiflächendarstellung gewährt, da es sich hier um eine geringfügige Abrundung der am Standort vorhandenen gewerblichen Nutzung handelt. Um die in der Umweltprüfung festgestellte hohe umweltbezogene Konfliktträgigkeit zu minimieren, sind entsprechenden Maßnahmen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erforderlich.

### **10.12.2 Niedersedlitz – Bereich zwischen Dohnaer und Niedersedlitzer Straße**

#### **10.12.2.1 Lage und Struktur des Bereiches**

Das Gebiet zwischen Windmühlen- und Heinrich-Mann-Straße bildete den letzten Bauabschnitt der Großwohnsiedlungen in den Gemarkungen Prohlis/ Niedersedlitz mit seinen verdichteten Strukturen. Die bis zu zehngeschossigen Sternhochhäuser waren weithin sichtbar und bildeten bis zu ihrem Abriss den südlichen Abschluss der Wohnbebauung zwischen der Dohnaer Straße, Langer Weg, Niedersedlitzer Straße sowie der Erich-Kästner-Straße. Das Gebiet ist heute vorrangig durch Wohngebäude in Form von Zeilenbauten sowie Einzel- und Doppelhäusern geprägt. Westlich und südlich wird der Bereich durch Kleingartenanlagen gefasst.

#### **10.12.2.2 Übergeordnete und Fachplanungen**

##### **10.12.2.2.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK)**

Der Bereich um die Sternhochhäuser/ Niedersedlitzer Straße wird aufgrund seines städtebaulichen Entwicklungspotenzials im INSEK „Zukunft Dresden 2025+“ dem Schwerpunkt- raum 12 - Prohlis/Am Koitschgraben zugeordnet. Der Schwerpunkttraum ist insgesamt durch Wohnnutzung geprägt. Vorrangig gilt es, die Rückbauflächen der ehemaligen Sternhochhäuser als Wohnungsbaustandort zu entwickeln sowie die Brachflächen an der Niedersedlitzer Straße einer neuen Nutzung zuzuführen, um eine Qualitätsverbesserung des Gebietes zu erreichen.

##### **10.12.2.2.2 Landschaftsplan**

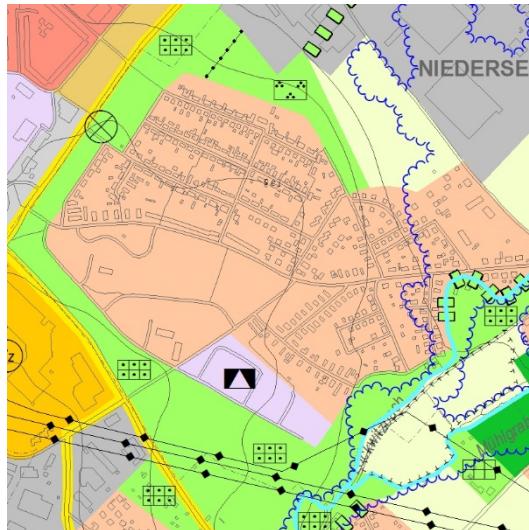
Der Landschaftsplan sieht den Erhalt der durch Abbruch der Großwohnsiedlungen entstan- denen Freiflächen als Grün- und Erholungsfläche vor. Die südlich der Heinrich-Mann-Straße gelegenen Ackerflächen sollen als landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzte Flächen er- halten und mit Kleinstrukturen angereichert werden. Im Bereich An der Niedermühle/Mühlenstraße sieht der Landschaftsplan die Anlage von Gehölzflächen sowie den Erhalt und Entwicklung des bestehenden Grün- und Biotopverbundes vor. Auf den bisher baulich genutzten Flächen sollen keine weiteren Entwicklungen und Umnutzungen, sondern der Rückbau der Baulichkeiten nach Nutzungsaufgabe erfolgen.

In diesen beiden Bereichen trifft der Flächennutzungsplan von den Zielen des Landschafts- planes abweichende Darstellungen.

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

### 10.12.2.3 Planungsbegründung



Nach erfolgtem Abschluss der Rückbaumaßnahmen im Programm Stadtumbau Ost ist das planerische Ziel für den Bereich zwischen Windmühlen- und Heinrich-Mann-Straße die bauliche Abrundung der nördlich angrenzenden Wohnsiedlung. Demzufolge wird der Bereich der angrenzenden Darstellung einer Wohnbaufläche mit geringer Wohndichte angegliedert. Auf den ehemaligen Rückbauflächen im Bereich Maxie-Wander-/Heinrich-Mann-Straße ist eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule/Bildungseinrichtung eingeordnet. Hintergrund ist die geplante Errichtung bzw. Gründung einer neuen Waldorfschule mit Ergänzungseinrichtungen wie Kindertagesstätte, Sport- und Gartenbauflächen sowie therapeutischen Einrichtungen. Die sich südlich anschließenden Flächen bis zur Dohnaer Straße werden in die angrenzenden Kleingartenflächen einbezogen. Abweichend von den Darstellungen im Landschaftsplan (landwirtschaftliche Fläche) kann so der gesamtstädtischen Notwendigkeit von Kleingartenersatzflächen, zudem in einem ausgedehnten Gebiet mit hausgartenlosen Wohnungen, in städtebaulich bevorzugter Lage Rechnung getragen werden. Darüber hinaus wird ein Grüngürtel, beginnend südlich der Niedersedlitzer Straße entlang der Dohnaer Straße und des Lockwitzbaches bis zur Windmühlenstraße, geschaffen.

Abweichend von den Darstellungen im Landschaftsplan wird der Bereich zwischen An der Niedermühle/Mühlenstraße mit einer bestehenden gewerblichen Nutzung, in die angrenzende Wohnbaufläche generalisierend einbezogen, da es sich um eine stabile Bestandsnutzung handelt.

### 10.12.3 Reick - zwischen Lohrmann- und Otto-Mohr-Straße

#### 10.12.3.1 Lage und Struktur des Bereiches

Der Bereich zwischen Lohrmannstraße im Westen und Otto-Mohr-Straße im Osten wird durch das Gewerbegebiet Lohrmannstraße dominiert. Entlang der Reicker Straße ist der Bereich durch Wohnbebauung und kleinere Gewerbeeinheiten geprägt. Unterbrochen wird diese Struktur durch eine Freifläche, die ehemals als Betriebsgärten genutzt wurde und seit längerer Zeit brachliegt. Die unterschiedlichen Nutzungsarten und Bauformen lassen den Bereich ohne eine klare Struktur erscheinen.

## Begründung

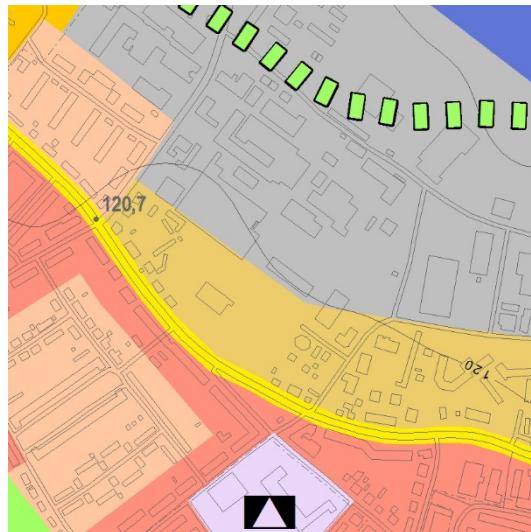
Stand: 31. Januar 2020

### 10.12.3.2 Übergeordnete und Fachplanungen

#### 10.12.3.2.1 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan stellt die Fläche in der Flächenkategorie sonstige Gehölzfläche dar; somit weichen an dieser Stelle die Darstellungen des Flächennutzungsplanes davon ab.

#### 10.12.3.3 Planungsbegründung



Planerisches Ziel des Flächennutzungsplanes für das innerstädtische brach gefallene Areal ist die Wiedernutzbarmachung und angemessene Nachverdichtung. Aufgrund der unmittelbaren Lage am Gewerbegebiet Lohrmannstraße und der bereits bestehenden Nutzungsdurchmischung (Wohnen, Einzelhandel, kleinere Gewerbeeinheiten, Kita) wird der Bereich als gemischte Baufläche dargestellt. Gleichzeitig wird so ein Puffer zu den angrenzenden Gewerbearealen geschaffen. Mit dem gesamtstädtischen Ziel der Wiedernutzbarmachung von brachgefallenen Flächen im Siedlungsgefüge – und um auch dem Gebot der Innen- vor Außenentwicklung gerecht zu werden – wird der Bauflächendarstellung der Vorrang vor der Darstellung im Landschaftsplan als Gehölzfläche gegeben. Der Erhalt der noch vorhandenen Altgehölze ist auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch entsprechende grün-ordnerische Maßnahmen bauplanungsrechtlich zu regeln.

### 10.12.4 Strehlen – Wohngebiet Am Koitschgraben

#### 10.12.4.1 Lage und Struktur des Bereiches

Der Teilbereich zwischen Rudolf-Bergander-Ring und Otto-Dix-Ring nordwestlich des Koitschgrabens wird größtenteils vom Koitschgraben begrenzt, reicht in seiner siedlungsstrukturellen Einheit (verdichteter Wohnungsbau in Plattenbauweise) im Bereich Rudolf-Bergander-Ring jedoch darüber hinaus. Des Weiteren sind das örtliche Einkaufszentrum "Otto-Dix-Center" sowie die westlich angrenzende ehemalige Gärtnereifläche zwischen Reicker Straße und Otto-Dix-Ring Bestandteile dieses Bereichs.

Im Jahr 2000 wurden die großen Gebiete des komplexen Wohnungsbaus im Dresdner Südsten einschließlich des betreffenden Bereiches in das Projekt des Bundes "Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – Die Soziale Stadt" aufgenommen. Damit wurde auf die problematische Entwicklung in diesen Gebieten ab 1990 mit Bevölkerungsrückgang, erhöhtem Wohnungsleerstand und Tendenzen der sozialen Segregation reagiert. Seither wurden

---

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

außer Wohngebäudeabrisse auch vielfältige Aufwertungsmaßnahmen im Wohnumfeld und bei der sozialen Infrastruktur durchgeführt.

### 10.12.4.2 Übergeordnete und Fachplanungen

#### 10.12.4.2.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) und Zentrenkonzept 2007

In der Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK) „Dresden Zukunft 2025+“ bleibt der Planungsbereich auch weiterhin ein räumlicher Schwerpunkt der Stadtentwicklung. Das im INSEK verfolgte Leitbild ist die Schaffung eines zukunftsfähigen und leistungsstarken Standortes im städtischen Gefüge. Vorrangiges Entwicklungsziel ist die Entwicklung von Strategien für eine langfristige Stärkung und Aufwertung des Gebietes.

Das Zentrenkonzept 2007 zählt das „Otto-Dix-Center“ zu den komplexen Einzelhandelsstandorten (KES). Solche Standorte erfahren im hierarchisch gestuften Zentrengefüge eine eigene Kategorisierung, da sie komplexe geplante und gebaute Einzelhandelsstandorte mit abgeschlossener Entwicklung in dezentraler Lage darstellen.

#### 10.12.4.2.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan sieht den Erhalt der im Gebiet vorhandenen Grün- und Erholungsflächen sowie die Entwicklung von straßenbegleitenden Grünverbindungen vor. Am Leubnitzer Mittelgraben und am Koitschgraben sind Maßnahmen zur Verbesserung der ökologischen Funktion des Fließgewässers geplant. An der Rothhäuserstraße ist, in Abweichung von den Zielen des Flächennutzungsplanes, der Rückbau von vorhandenen Baulichkeiten und die Entwicklung von Grün- und Erholungsflächen im Zusammenhang mit den angrenzenden Gartenbereichen vorgesehen.

#### 10.12.4.2.3 Integriertes Handlungskonzept „Soziale Stadt – Investitionen im Quartier“

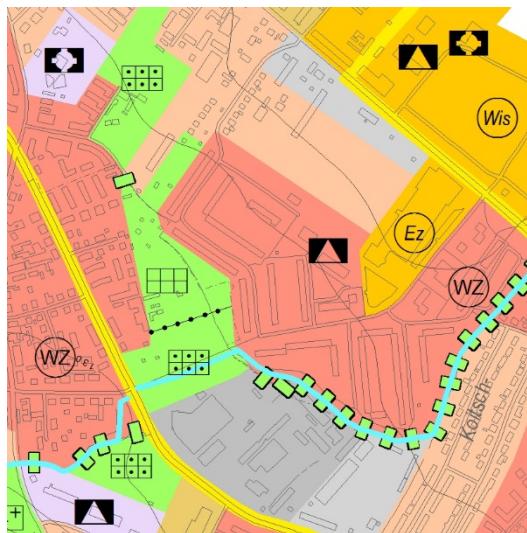
Das Gebiet Prohlis/Wohngebiet Am Koitschgraben liegt vollständig in der Förderkulisse der „Sozialen Stadt“. Bereits im Jahr 2000 wurde ein erstes Handlungskonzept für das Gebiet Prohlis/Wohngebiet Am Koitschgraben erarbeitet. Seither erfolgt eine kontinuierliche Fortschreibung. Mit der Fortschreibung 2014 wurde eine verbindliche Grundlage für die weitere Stadtteilentwicklungsarbeit geschaffen.

Seit der politischen Wende 1990 sind die Bevölkerungszahlen im Gebiet stetig rückläufig. Vor allem die „sozial starken“ Personen sind abgewandert. Bis heute leben hier deutlich mehr sozial schwache Menschen als im städtischen Vergleich. Deshalb besitzen die Maßnahmen zum Erhalt und Ausbau von Infrastruktureinrichtungen die höchste Priorität, um die soziale Gebietsentwicklung optimal zu steuern. Darüber hinaus wird den Maßnahmen im öffentlichen Raum (Verbesserung Wohnumfeld) eine hohe Priorität beigemessen, um das Wohngebiet Am Koitschgraben zu einem lebenswerten Standort in der Gesamtstadt zu etablieren. Um die Gebietsentwicklung ganzheitlich abzurunden, stehen zukünftig aber auch Projekte mit einem mittel- bis langfristigen Realisierungsrahmen auf der Maßnahmenliste.

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

### 10.12.4.3 Planungsbegründung



Der Teilbereich Otto-Dix-Ring wird seiner unterschiedlichen Struktur entsprechend differenziert dargestellt: Die bestehenden und überwiegend grundsanierten Wohnblöcke einschließlich zugehöriger Einrichtungen des Gemeinbedarfs (Schule und Kindergarten) erhalten die Darstellung als Wohnbaufläche mit hoher Wohndichte. Einen baulichen Schwerpunktbereich stellt die Gärtnerreibrache südlich der Reicker Straße dar. Planerisches Ziel ist es, einen innerstadtnahen Wohn- und Gewerbestandort zu entwickeln, in dem beide Funktionen voneinander räumlich abgegrenzt sind. Mit dem Bebauungsplan Nr. 202, Dresden-Strehlen Nr. 1, Reicker Straße/Otto-Dix-Ring wurde Baurecht mit Schwerpunkt Eigenheimbau geschaffen. Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich entsprechend als Wohnbaufläche mit geringer Wohndichte sowie gewerbliche Baufläche mit geringem Störungsgrad dar. Neben der Schaffung vielfältiger Wohnformen wie Stadtreihenhäuser, Einfamilien- und Doppelhäuser ist die Einordnung öffentlich zugänglicher Grünflächen vorgesehen. Mit diesen Festsetzungen werden die in der Umgebung vorhandenen städtebaulichen Strukturen aufgenommen und weiterentwickelt. Westlich der Wohnbebauung sind die bisherigen Planungen von einer Aufgabe der gewerblichen Nutzungen ausgegangen. Der neue Planungsansatz im Bereich der Rotthäuserstraße besteht in einer Wiedernutzung der Fläche für Wohnzwecke. Daher erfolgt im Flächennutzungsplan, in Abweichung zum Landschaftsplan, für diesen bereits voll versiegelten Bereich eine Darstellung als Wohnbaufläche mit geringer Wohndichte. Die sich anschließenden vorhandenen Grün- und Erholungsflächen sollen im Einklang mit dem Landschaftsplan erhalten und aufgewertet werden. Das Einkaufszentrum Otto-Dix-Ring wird im Sinne der Bestandsdarstellung als Sonderbaufläche, Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel dargestellt.

### 10.12.5 Strehlen – Wissenschaftsstandort Dresden-Ost (südlich der Bahnstrecke) und neue Grünzüge

#### 10.12.5.1 Lage und Struktur des Bereiches

Nördlich der Reicker Straße bis an die Bahnlinie Dresden-Pirna heranreichend befinden sich größere Freiflächen, die lange Zeit gartenbaulich genutzt wurden. In der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts wurde zwischen Rayskistraße und Lohrmannstraße eine ca. 25 ha große Fläche als sogenannte Bahnvorbehaltfläche ausgewiesen, auf der Planungsabsichten zur Errichtung eines Abstellbahnhofs bestanden. Diese Planungsabsichten wurden etwa zur

---

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

Jahrtausendwende aufgegeben. In den 1980er Jahren wurde entlang der Reicker Straße ein Wohngebiet in industrieller Bauweise errichtet, welches im Rahmen des Programms Stadtumbau Ost komplett rückgebaut wurde. Ansonsten gab es im Bereich keine baulichen Aktivitäten, sondern die gartenbaulichen Nutzungen hatten weiterhin Bestand oder wurden durch Nutzungen wie Kleingärten oder Sportplätze abgelöst. Seit 1990 ist auch ein großer Teil dieser Flächen ohne Nutzung.

### 10.12.5.2 Übergeordnete und Fachplanungen

#### 10.12.5.2.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK)

Im INSEK „Zukunft Dresden 2025+“ ist der Bereich des Wissenschaftsstandortes Dresden-Ost einer von 16 Schwerpunktträumen mit dem Entwicklungsziel einer Neustrukturierung des gesamten Areals. Neben der Schaffung eines hochmodernen Forschungsstandortes unter Nutzung vorhandener Brachflächen steht die Entwicklung öffentlich zugänglicher Grün- und Erholungsflächen im Vordergrund.

Dabei ist einerseits die Vernetzung der quer zur Bahnlinie verlaufenden, den Wasserläufen Kaitzbach und Koitschgraben folgenden Grünzüge mit der neu zu entwickelnden Grünverbindung, die der Bahnlinie Dresden - Pirna folgt, beabsichtigt, andererseits die Schaffung einer größeren zusammenhängenden Erholungsfläche für das erweiterte Wohnumfeld der Siedlungen Strehlen/Reick. Damit soll dem bestehenden Mangel an extensiveren Freizeitmöglichkeiten, die im unmittelbaren Wohnumfeld nicht eingeordnet werden können, abgeholfen werden.

#### 10.12.5.2.2 Landschaftsplan und Kleingartenentwicklungskonzept

Der Landschaftsplan verfolgt größtenteils das Ziel des Erhalts vorhandener Freiraumnutzungen: ein Großteil der Flächen im Bereich zwischen Reicker Straße und der Bahnlinie Dresden-Pirna sind als landwirtschaftlich/gärtnerisch genutzte bzw. als Grün- und Erholungsflächen dargestellt. Darüber hinaus sieht der Landschaftsplan die Erhaltung und Entwicklung des überörtlichen Grün- und Biotopverbunds entlang der Bahntrasse und Gewässeraufwertungsmaßnahmen am Koitschgraben vor.

Die zahlreichen im Gebiet bestehenden Kleingartenanlagen sind im Kleingartenentwicklungskonzept als langfristig zu sichernde Standorte eingestuft. Die Öffnung von Kleingartenanlagen und die Entwicklung von Kleingartenparks wird gemäß Landschaftsplan angestrebt.

#### 10.12.5.2.3 Gewerbeblächenkonzept

Das Gewerbeblächenkonzept ordnet darüber hinaus den Bereich nördlich der Reicker Straße zwischen Rudolf-Bergander-Ring und Hagedornplatz dem Schwerpunktbereich Südost, verarbeitendes Gewerbe und produktionsorientierte Dienstleistungen zu, begründet durch die Ansiedlungs- bzw. Erweiterungsabsichten durch das Fraunhofer-Institutszentrum, als Standort für Wissenschaft und Forschung.

#### 10.12.5.2.4 Rahmenplan

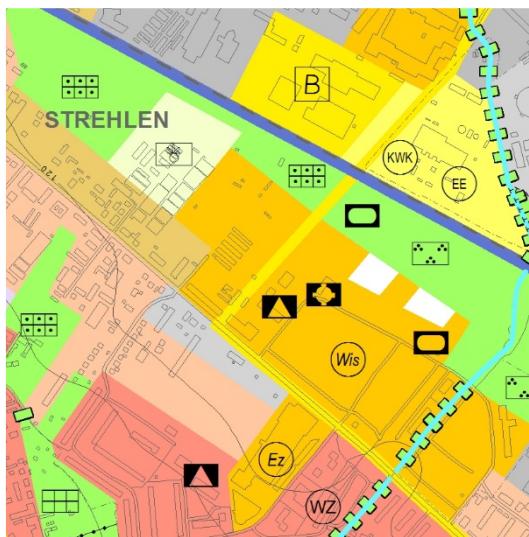
Rahmenpläne dienen der Zielorientierung und Steuerung von Entwicklungsprozessen, um sicherzustellen, dass die Ziele der Gebietsentwicklung erreicht werden. Um möglichst optimale Bedingungen für die Entwicklung zu einem wettbewerbsfähigen Standort zu schaffen, besteht die Aufgabe des Rahmenplanes darin, die künftigen Handlungserfordernisse in planerischer, zeitlicher und finanzieller Weise zu strukturieren und aufzuzeigen. Mit der Technopoles-Strategie hat die Landeshauptstadt Dresden ihren Anspruch unterstrichen, im Be-

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

reich Wissenschaft und Forschung als den zentralen Zukunftsfeldern, eine führende Position zu behalten und auszubauen. Mit dem Rahmenplan Nr. 789 Wissenschaftsstandort Dresden-Ost sollen die Entwicklungspotenziale rund um die bereits bestehenden Forschungseinrichtungen im Dresdner Osten analysiert werden. Für eine mittel- bis langfristige Umsetzung benennt der Rahmenplan Prioritäten als Grundlage für ein zielführendes kommunales Handeln. Ziel ist nicht nur der Ausbau zu einem zukunftsfähigen Wissenschaftsstandort, sondern auch die Verbesserung der Funktionsfähigkeit des Stadtteils.

### 10.12.5.3 Planungsbegründung



Der Bereich zwischen Rudolf-Bergander-Ring und Hagedornplatz, nordöstlich der Reicker Straße, wird als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Wissenschaft dargestellt. Nach dem erfolgten Rückbau der Wohnbauten in industrieller Bauweise ist eine grundlegende Restrukturierung des gesamten Areals beabsichtigt. Im Zusammenhang mit dem Rahmenplan „Wissenschaftsstandort Dresden Ost“ werden die Voraussetzungen für zukünftige Ansiedlungen im Bereich Forschung und Entwicklung für das Fraunhofer-Institut in diesem Bereich geschaffen. Auf Grund der großen Bedeutung des Fraunhofer-Instituts für den Forschungsstandort Dresden sind die Entwicklungsimpulse, die durch das Institut ausgelöst werden, auch städtebaulich in besonderer Weise zu berücksichtigen (siehe auch Abschnitt Bereich Wissenschaftsstandort Dresden-Ost (Nord)). In Abwägung der Gründe für oder gegen eine Entwicklung des Standorts Rudolf-Bergander-Ring zu einem Wohngebiet mit Eigenheimen wird der wissenschaftlichen Standortentwicklung ein größeres Gewicht beigemessen, zumal mit dem Bebauungsplan Nr. 202, Dresden-Strehlen Nr. 1, Reicker Straße/Otto-Dix-Ring (siehe vorangehenden Abschnitt Wohngebiet Am Koitschgraben) bereits Grundlagen für die Errichtung neuer Wohneinheiten im Eigenheimsektor geschaffen wurden.

Als dauerhafter Bestand wird die vorhandene Gärtnerei an der Reicker Straße angenommen und daher auch weiter als landwirtschaftliche Fläche mit der Zweckbestimmung gartenbauliche Erzeugung dargestellt. Komplementär zu den gemischten und wissenschaftlich genutzten Bauflächen entlang der Reicker Straße erfolgt eine Freiflächenentwicklung bis an die Bahnlinie heran, die, auf vorhandenen Nutzungen wie Kleingartenanlagen und Sportplätzen aufbauend, eine schlüssige Gesamtentwicklung für einen überwiegend öffentlich nutzbaren Stadtteilpark darstellt. Insbesondere die in Teilbereichen neu zu ordnenden Kleingartenanlagen, Sport- und Bolzplätze sowie größere Freiflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage

---

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

sollen für alle Altersgruppen Erholungsmöglichkeiten in geringer Entfernung zum Wohnstandort bieten sowie einen innerstädtischen Rückzugsbereich für Tiere und Pflanzen bilden. Neben extensiv zu nutzenden Freiflächen und Wiesen werden Gehölzhaine mit Vorrang für die Biotopentwicklung entstehen. Wichtiger Aspekt ist dabei die freiräumliche Vernetzung in alle Richtungen, so zum Beispiel mit den Grün- und Freiflächen am Koitschgraben. Durch die Integration können die aufgrund ihrer klimatischen und ökologischen Funktion im gesamtstädtischen Zusammenhang bedeutsamen Naturräume für die Umfeldqualität und das Standortimage nutzbar gemacht werden. Die durch die Planungen zum Wissenschaftsstandort Ost entstehenden Abweichungen zu den Darstellungen im Landschaftsplan lassen sich somit minimieren.

Die Flächen der beiden kleinen Wäldchen im nördlichen Bereich der Sonderbaufläche, die als Wald nach § 2 SächsWaldG bewertet werden, wurden vorerst von der Darstellung ausgenommen, da hierfür keine Waldumwandlungserklärung vorliegt.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind zudem entsprechende Maßnahmen zur Minderung der in der Umweltprüfung festgestellten hohen umweltbezogenen Konfliktträgigkeit erforderlich. Innerhalb des als Grünfläche dargestellten Bereiches wird entsprechend Hochwasserrisikomanagementplan Blasewitz-Grunauer Landgraben/ Koitschgraben/ Leubnitzbach am Koitschgraben zwischen Bahnlinie und Rudolf-Bergander-Ring ein Polder zur Reduzierung der Abflussspitzen im Blasewitz-Grunauer Landgraben/ Koitschgraben/ Leubnitzbach errichtet.

### **10.12.6 Mockritz/Leubnitz-Neuostra – Wohnbebauung Zschertnitzer Straße**

#### **10.12.6.1 Lage und Struktur des Bereiches**

Der zwischen Zschernitzer, Gostritzer und Feuerbachstraße gelegene Garagenhof wird durch den von Süden kommenden Kaitzbach sowie Gehölzflächen und die Kleingartenanlage Feuerbachstraße tangiert. Geprägt wird das gesamte Gebiet durch mehrgeschossige Wohnbauten unterschiedlicher Bautypologien.

#### **10.12.6.2 Übergeordnete und Fachplanungen**

##### **10.12.6.2.1 Landschaftsplan**

Der Landschaftsplan stellt, abweichend von den Darstellungen im Flächennutzungsplan, den gesamten Bereich als vorhandene bzw. geplante Grün- und Erholungsfläche (nach Entsiegelung und Rückbau von Baulichkeiten) dar. Die Fläche ist Teil eines ausgeprägten Grün- und Biotopverbundes entlang des Kaitzbaches von Süden her kommend und soll entsprechend aufgewertet werden, auch durch Entwicklungsmaßnahmen am Fließgewässer.

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

### 10.12.6.3 Planungsbegründung



Mit den geplanten Bauflächen entlang der Zschertnitzer Straße sowie am Ende der Corinthstraße wird das Ziel einer Neuordnung mindergenutzter innerstädtischer Flächen verfolgt. Hier wird der Bauflächendarstellung in Abrundung zur vorhandenen Bebauung der Vorrang vor einer vollständigen Freiflächenentwicklung gegeben. Die verbleibenden Flächen werden, wie auch im Landschaftsplan vorgesehen, als Grün- und Freifläche dargestellt. Planerisches Ziel ist es, eine für die umliegende Bewohnerschaft frei zugängliche Erholungsfläche zu schaffen. Der Charakter als Parkanlage wird durch die entsprechende Symbolik im Flächennutzungsplan verdeutlicht. Dabei ist auch eine extensive Gestaltung, unter Einbeziehung der vorhandenen Gehölzstrukturen, planerisch gewollt. Entscheidend ist die Nutzbarkeit der Fläche für die Öffentlichkeit.

## 10.12.7 Leubnitz-Neuostra – Wohnbebauung Am Pfaffenberge

### 10.12.7.1 Lage und Struktur des Bereiches

Der Bereich zwischen Leubnitz-Neuostra und Torna ist seit den 1990er Jahren Gegenstand intensiver Wohnsiedlungsentwicklungen, die sich vor allem östlich der Wilhelm-Franke-Straße erstrecken und teilweise an Wohnsiedlungen aus der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts anschließen. Im Inneren der Wohnsiedlungsbereiche ist bis heute eine ackerbaulich genutzte Freifläche verblieben, die nach Süden hin noch eine schmale Verbindung zum Offenland (südlicher Elbhängebereich) aufweist. Südlich angrenzend hat sich aus dem ehemaligen Ziegeleistandort Torna ein mit unterschiedlichen Nutzungen belegtes Gewerbegebiet entwickelt.

### 10.12.7.2 Übergeordnete und Fachplanungen

#### 10.12.7.2.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK)

Ein Leitziel der Stadtentwicklung im Integrierten Stadtentwicklungskonzept ist der Vorrang der Innenentwicklung vor der weiteren räumlichen Ausdehnung der Stadt in die Fläche, unter Inanspruchnahme zusätzlicher Freiräume. Dies gilt auch für den Wohnungsbau, der stadtstrukturell auf die Innenentwicklung zu orientieren ist. Dem Wunsch von Teilen der Bevölkerung nach Wohnen im Eigenheim muss aber im notwendigen Maße Rechnung getragen werden. Mit der Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK) „Zukunft Dresden 2025+“ wird der Planungsbereich dem Zukunftsthema „Lebenswerte Stadt

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

mit allen Bürgerinnen und Bürgern“ zugeordnet, speziell dem Schwerpunkt für neue Wohnbauflächen. Wegen der aufwändigen Erschließung kann eine Wohnbauflächenentwicklung voraussichtlich erst langfristig bzw. nachrangig erfolgen.

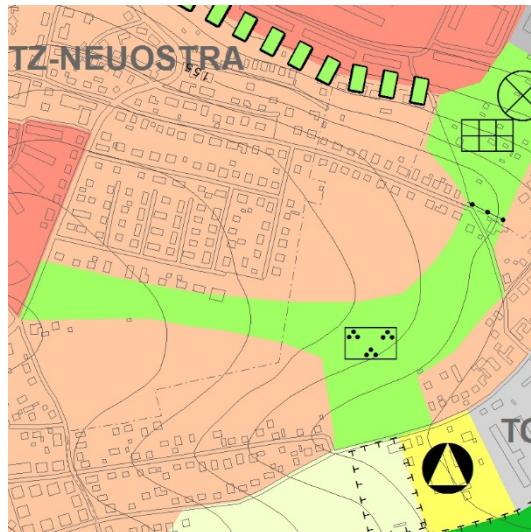
### 10.12.7.2.2 Landschaftsplan

Im Entwicklungs- und Maßnahmenkonzept des Landschaftsplans sind die bislang unbebauten Flächen, abweichend zu den Darstellungen im Flächennutzungsplan, als landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzte Flächen (Acker) dargestellt. Auf den hochwertigen Lössböden soll mittels erosionsmindernder Maßnahmen Bodenabträgen aufgrund der Hanglage entgegengewirkt werden.

### 10.12.7.2.3 Rahmenplan Dresden-Leubnitz-Neustra, Kauschaer Straße/Ostseite

Als Grundlage für weitere Planungen im Bereich östlich der Kauschaer Straße wurde mittels des Rahmenplanes Nr. 780 ein städtebauliches Konzept für eine Wohnbebauung mit Eigenheimen entwickelt und hinsichtlich der Umsetzbarkeit überprüft.

### 10.12.7.3 Planungsbegründung



Der Planausschnitt zeigt die geplante wohnbauliche Entwicklung im Gebiet. Insgesamt befinden sich in dem Bereich etwa 17 ha Flächenpotenzial für den Wohnungsbau, um die vorhandenen Siedlungskörper im nördlichen und südwestlichen Teilbereich abzurunden und Raum für mindestens 110 Eigenheime sowie eine neue Kindertagesstätte zu schaffen. Der Flächennutzungsplan weicht mit diesen Bauflächendarstellungen von den Zielen des Landschaftsplans ab. Im südöstlichen Teilbereich werden wegen der Nähe zum Gewerbegebiet Alttonna keine weiteren Wohnnutzungen entwickelt. Als örtliche Grünverbindung wird der zentrale Freiraumbereich fungieren, der sich von der Kauschaer Straße im Westen bis hin zu den Grünbereichen „Am Goldenen Stiefel“ im Norden sowie zur Wahrung der Verbindung mit der Offenlandschaft im Süden bis Alttonna erstreckt. Darin eingeschlossen liegt das Flächen-naturdenkmal „Schwarzerdevorkommen Torna“, ein Kerngebiet der Dresdner Schwarzerde-verbreitung.

Um die Naherholungsfunktion in diesem Bereich zu betonen, erfolgt die Darstellung als Grün- und Freifläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage. Neben der Erholungsfunktion können so auch die landschaftsplanerischen Zielvorgaben für erosionsmindernde Maßnahmen in diesem Bereich aufgegriffen und umgesetzt werden. Durch die Fortführung einer

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

möglichst aufgelockerten Bebauungsstruktur, in den für Wohnbauzwecken vorgesehenen Bereichen, soll der hohe Durchgrünungsgrad erhalten und die in der Umweltprüfung benannten Konflikte minimiert werden.

### 10.12.8 Prohlis/Nickern - Gewerbegebiet Hauboldstraße

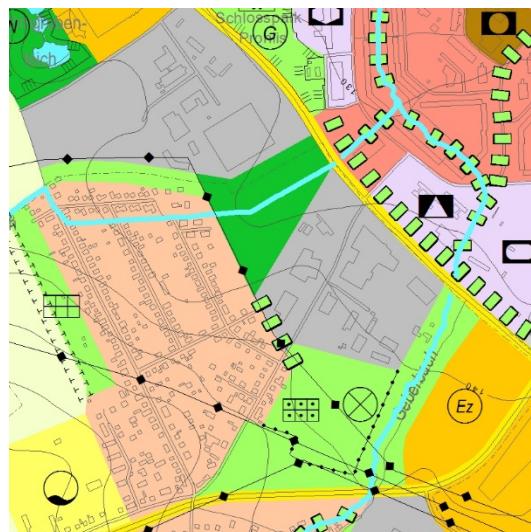
#### 10.12.8.1 Lage und Struktur des Bereiches

Das gesamte Areal südwestlich der Dohnaer Straße zwischen Prohlis (Tornaer Straße) und Nickern (Am Galgenberg) ist bereits Anfang der 1990er Jahre durch einen Bebauungsplan städtebaulich neu geordnet worden. Hier entstand auch der für den Dresdner Südosten wichtigste komplexe Einzelhandelsstandort Kaufpark Nickern. Die noch ungenutzten Flächen haben aufgrund ihrer infrastrukturellen Lage in voll erschlossenen Gewerbearealen ein hohes Potenzial für weitere gewerbliche Ansiedlungen.

#### 10.12.8.2 Übergeordnete und Fachplanungen

Der Landschaftsplan stellt für den bisher unbebauten Bereich des Gewerbegebietes Hauboldstraße landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzte Fläche, überlagernd mit dem Ziel der Pflege und Aufwertung der Biotopstruktur, sowie am westlichen Rand die Anlage von Gehölzpflanzungen dar. Von diesen Zielen weicht der Flächennutzungsplan mit seinen Darstellungen ab. Des Weiteren sieht der Landschaftsplan den Erhalt und die Entwicklung des Biotopverbundes und der Biotopvernetzung zwischen Geberbach/Nickerner Abzugsgraben bis zur Elbe sowie die flächenhafte Anbindung der Tornaer Lehmgruben vor.

#### 10.12.8.3 Planungsbegründung



Als Teil der ehemaligen Lehmgrube Prohlis wurde die Fläche entlang der Hauboldstraße mit dem Ziel einer gewerblichen Nachnutzung bereits in den 1990er Jahren rekultiviert. Aufgrund der günstigen infrastrukturellen Lage in einem voll erschlossenen Baugebiet bieten die bisher ungenutzten und als Grünland genutzten Flächen ein hohes Potenzial für weitere Ansiedlungen im gewerblichen Sektor und werden daher im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt. Allerdings stellt die geplante Bebauung eine Abweichung von den Zielen des Landschaftsplans dar. Durch eine Bebauung der Fläche wird demnach die Funktionsfähigkeit mehrerer komplexer ökologischer Transfer- und Funktionskorridore bzw. ihr Zusammenwirken eingeschränkt. Der Bauflächendarstellung wird trotz der bestehenden Konflikte zu Umweltbelangen der Vorrang gegeben, da bereits 1994 mit dem Bebauungsplan

---

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

Nr. 74, Dresden-Nickern Nr.1, Dohnaer Straße/Süd, dort Baurecht geschaffen wurde. Der Flächennutzungsplan hält mit der Darstellung von gewerblicher Baufläche an dieser Zielsetzung fest, da der Standort weiterhin gute äußere Standortbedingungen aufweist und in Dresden insgesamt nur wenige weitere Potenziale dieser Größenordnung verfügbar sind.

### **10.12.9 Lockwitz – Gewerbegebiet Am Viertelacker und ehemalige Fruchtsaftkelterei**

#### **10.12.9.1 Lage und Struktur des Bereiches**

Der Siedlungsraum von Lockwitz schließt östlich an den großflächigen Neustrukturierungsbereich der ehemaligen Kaserne Nickern mit einer größeren Fläche zusammenhängender Eigenheimbebauung an. Zum Dorfkern von Lockwitz gehört neben der Bebauung mit Eigenheimen auch das Schloss Lockwitz mit zugehörigem geschützten Schlosspark, welches zu wohnbaulichen Zwecken umgenutzt wurde. Am südlichen Ende von Lockwitz befindet sich der ehemalige Betriebsstandort der Lockwitztal-Fruchtsaftkelterei. Der östliche Siedlungsrand wird durch das Gewerbegebiet Am Viertelacker und An der Malte gebildet.

#### **10.12.9.2 Übergeordnete und Fachplanungen**

##### **10.12.9.2.1 Regionalplan**

Der Regionalplan enthält im Verlauf des Lockwitzbachs Festlegungen zur Hochwasservorsorge (Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz) und die Ausweisung eines Gebiets mit hohem landschaftsästhetischem Wert. Größere unbebaute Gebiete (von der Stadtgrenze bis Am Krähenhügel) sind als Vorranggebiet Kaltluftentstehungsgebiet ausgewiesen und somit vor Verbauung zu schützen. Dieses Gebiet liegt im Randbereich des sichtexponierten Elbtalbereichs.

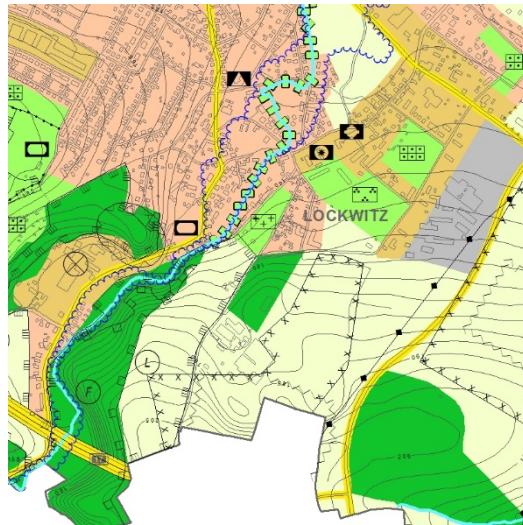
##### **10.12.9.2.2 Landschaftsplan**

Der Landschaftsplan stellt im Verlauf des Lockwitzbachs die Entwicklung eines übergeordneten Biotopverbunds dar. Gleichzeitig ist eine Biotopvernetzung in Ost-West-Richtung über den Trutzbach und die Lehmgrube bis zum Maltengraben vorgesehen. Am östlichen Ortsrand zwischen den Straßen Am Viertelacker und An der Malte sollen die landwirtschaftlich genutzten Flächen erhalten und mit erosionsmindernden Maßnahmen aufgewertet werden. In den Randbereichen der ehemaligen Kelterei sollen kleinere Aufforstungsflächen die vorhandenen Waldflächen arrondieren.

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

### 10.12.9.3 Planungsbegründung



Die eigentliche Talaue des Lockwitzbachs, die sich von der Stadtgrenze bis Niedersedlitz hinzieht, ist für eine bauliche Nutzung nicht geeignet, einerseits wegen ihrer Funktion als Grünzäsur und Kaltluftbahn, andererseits wegen des hier flächig ausgeprägten Überschwemmungsgebiets. Deshalb beschränkt sich die Darstellung von Bauflächen auf die bestehenden Siedlungsbereiche um den Dorfkern von Lockwitz herum sowie den baulichen Bestand entlang der Straße Lockwitzgrund. Für den Bereich der ehemaligen Industriebrache im Lockwitzgrund (vormals Fruchtsaftkelterei) erfolgt im Flächennutzungsplan eine Darstellung als gemischte Baufläche. Die im Betriebsgelände vorhandenen Einzeldenkmale können so unter Berücksichtigung der Maßgaben aus dem Denkmalstatus einer dauerhaften baulichen Nutzung mit Wohn- und nicht störenden Gewerbeeinheiten zugeführt werden.

Der südliche und östliche Siedlungsrand von Lockwitz markiert auch den Übergang von der durchgehend bebauten Stadt in die offene Landschaft, woraus das Ziel der Schaffung eines angemessen ausgeformten Ortsrands erwächst. Der südöstliche Ortsrand wird bisher von ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden und verschiedenen neu angesiedelten Gewerbegebäuden geprägt. Der so entstandene, mangelhaft strukturierte Siedlungsrand erhält durch die Straße An der Malte (Autobahnzubringer S 175), die Lockwitz in Nord-Süd-Richtung tangiert und die Anschlussstelle Heidenau der BAB 17 mit der Dohnaer Straße verbindet, eine klare räumliche Begrenzung. Dadurch ergibt sich die Möglichkeit, dem Siedlungsbereich Lockwitz einen neuen Abschluss durch eine gewerbliche Nutzung in einer angemessenen städtebaulichen Ausformung zu geben. Gleichzeitig soll durch Wiedernutzung der Brachen, Verdichtung von extensiv genutzten Flächen und Entwicklung der bestehenden Restflächen ein zusätzliches attraktives Flächenpotenzial für Gewerbeansiedlungen bereitgestellt werden. Dieses Ziel weicht von den Darstellungen des Landschaftsplans, die den Freiflächenerhalt vorsehen, ab. Bei der weiteren Planung kann z. B. durch Anlage von Baumreihen, Flurgehölzen und sonstigen Gehölzflächen als strassenbegleitende Maßnahmen eine Minderung der dadurch entstehenden Eingriffe erreicht werden.

### 10.12.10 Landschaftsraum Lockwitz/Luga

#### 10.12.10.1 Lage und Struktur des Bereiches

Der Bereich ist strukturell zweigeteilt. Die enger an die Siedlungen von Lockwitz und Kleinluga heranreichenden Zonen wurden durch Bergbau und die nachfolgende Rekultivierung in

---

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

ihrer Gestalt verändert, dagegen ist der Teilbereich entlang des Maltengrabens eher naturräumlich geprägt.

Während im Bereich Kleinluga die Abbautätigkeit bereits beendet und das Gelände saniert worden ist, wird in der Lehmgrube Lockwitz zwischen Maxener Straße und An der Malte (Autobahnzubringer S 175) auch über die Stadtgrenze hinaus nach Ausbeutung der Rohstoffe die Verfüllung und anschließende Renaturierung noch Jahre dauern. Ein weiteres für den Lehmabbau vorgesehenes Gebiet erstreckt sich östlich der Straße An der Malte bis zum Maltengraben und reicht im Norden bis zur Dohnaer Straße.

### 10.12.10.2 Übergeordnete und Fachplanungen

#### 10.12.10.2.1 Regionalplan

Im Regionalplan sind für den Raum verschiedene freiraumschützende Ausweisungen enthalten. Die Lehmlagerstätten Lockwitz (südlicher Teil) und Luga sind als Vorranggebiet oberflächennahe Rohstoffe ausgewiesen. Der restliche Freiraum vom Lockwitztal über den Krähenhügel bis Kleinluga bzw. Stadtgrenze bei Wölkau ist als zusammenhängendes Vorranggebiet Natur und Landschaft ausgewiesen. Ein Vorranggebiet Waldmehrung ist symbolhaft im Bereich des Krähenhügels enthalten. Der sichtexponierte Elbtalbereich reicht bis auf die halbe Höhe dieses Raumes. Der Bereich um das Maltetal ist ein Gebiet mit hohem landschaftsästhetischem Wert und Vorranggebiet Waldschutz. Die großen Ackerflächen sind Kaltluftentstehungsgebiete und aufgrund der Hanglage auch als Kaltluftabflussbahn ausgewiesen. Eine Grünzäsur ist im Bereich der Dohnaer Straße eingeordnet und soll das Zusammenwachsen der Ortsteile Lockwitz und Luga verhindern.

#### 10.12.10.2.2 Bergrecht

Die umfangreiche bergbauliche Tätigkeit mit anschließender Müllverkipfung zwischen Maxener Straße und Am Krähenhügel bzw. An der Malte ist in bergrechtlichen Betriebsplänen geregelt, die auch Aussagen über die Wiedernutzbarmachung der durch den Bergbau beanspruchten Flächen enthalten. Während die nördlichen Teilflächen bereits rekultiviert sind, finden im südlichen Tagebaubereich und dem Betriebsstandort Maxener Straße (Ziegeleibäude und neue Müllsortieranlage) noch Tätigkeiten zur Verfüllung der Lehmgrube statt. Die Restlaufzeit des Vorhabens ist derzeit etwa bis zum Jahr 2027 zu schätzen. Die Lagerstätte Luga (südlich der Dohnaer Straße, östlich der Straße An der Malte) soll demnächst aufgeschlossen werden. Für das Vorhaben (Lehmgewinnung mit nachfolgender Verfüllung) liegt ein Planfeststellungsbeschluss des Sächsischen Oberbergamts vor.

#### 10.12.10.2.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan greift die Zielvorgaben des Regionalplanes auf, indem er für den Bereich eine Vielzahl an Maßnahmen darstellt. Besonders hervorzuheben sind Darstellungen zur Freihaltung der großen Ackerflächen, die Entwicklung des Biotopverbunds zwischen Lockwitzbach und Maltengraben und im weiteren Verlauf des Maltengrabens sowie arrondierende Aufforstungsmaßnahmen an den Waldgebieten um den Maltengraben. Auf der verfüllten Lehmgrube Lockwitz ist die Anlage von Dauergrünland geplant. Für die großen zusammenhängenden Ackerflächen, die sich einerseits um den Siedlungskörper von Großluga erstrecken und sich auf der noch nicht erschlossenen Rohstofflagerstätte Luga befinden, werden erosionsmindernde Maßnahmen sowie die Anreicherung mit Kleinstrukturen vorgesehen. Durch eine möglichst landschaftsgerechte Einbindung des Ortsrandes von Großluga im

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

Übergang zu den ackerbaulich genutzten Flächen soll ein fließender Übergang zum freien Landschaftsraum geschaffen werden.

Für den Bereich um den Ortskern Kleinluga stellt der Landschaftsplan vor allem landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzte Flächen mit dem Schwerpunkt Dauergrünland und am südlichen Dorfrand eine kleinere Rückbaufläche mit anschließender Streuobstwiesenentwicklung dar.

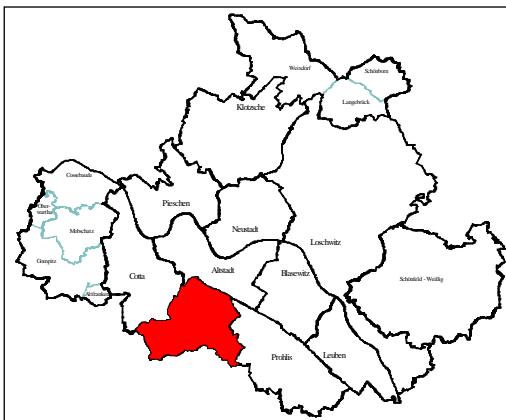
### 10.12.10.3 Planungsbegründung



Für den südlichen Landschaftsraum folgen die Darstellungen des Flächennutzungsplanes den bergrechtlichen Plänen und enthalten im Bereich Am Krähenhügel/Maxener Straße einen bereits rekultivierten Bereich für Wald, während der größte Teil entsprechend der späteren Nutzung als extensiv bewirtschaftetes Dauergrünland Teil einer Fläche für die Landwirtschaft ist. Die Ziegeleistandorte außerhalb der zusammenhängenden Siedlungsbereiche wurden mit Beendigung der Abbautätigkeit rückgebaut und sind deshalb in den genannten Darstellungen des Freiraums aufgegangen. Die mit Hausmüll verfüllte Lehmgrube Kleinluga wurde saniert und mit einer Rekultivierungsschicht dauerhaft abgedeckt. Der Bereich südlich des Krähenhügels, in dem die mittlerweile umgesetzten Ersatzflächen für den Bau der Autobahn A 17 liegen, ist überwiegend als Fläche für Wald dargestellt.

Westlich der Ortslage Großluga wurde mit dem Bebauungsplan Nr. 348, Dresden-Großluga Nr. 4, Dohnaer Straße - Wohngebiet Großluga, unter Einbeziehung der bereits realisierten Bauabschnitte, Baurecht geschaffen mit dem Ziel einer zeitgemäßen und ortsverträglichen Weiterentwicklung des vorhandenen Siedlungsgefüges.

## 10.13 Stadtbezirk Plauen



### 10.13.1 Ortsteilzentrum Plauen

#### 10.13.1.1 Lage und Struktur des Bereiches

Das heutige Ortsteilzentrum Plauen ist aus dem Zentrum der bis zum Jahre 1903 selbständigen Gemeinde Plauen hervorgegangen. Es liegt am Eingang zum Plauenschen Grund, im Einzugsbereich des S-Bahn-Haltepunkts Plauen und am Brückenkopf der Plauener Weißenitzbrücke. Das Ortsteilzentrum Plauen besteht aus mehreren sehr unterschiedlichen Teilen: den Resten des historischen Dorfkerns Altplauen am Weißenitzufer, der geschlossenen Gründerzeitbebauung mit Läden im Erdgeschoss an der Zwickauer Straße und dem Bereich F.-C.-Weiskopf-Platz/Chemnitzer Straße mit einem bedeutenden Neubauanteil. Durch die Bautätigkeit in den 1990er Jahren, die Weißenitzflut im Jahre 2002 und deren Folgen, die Zerstörung der Weißenitzbrücke sowie Neubaumaßnahmen hat sich der Schwerpunkt des Ortsteilzentrums stark auf den Bereich am F.-C.-Weiskopf-Platz/Chemnitzer Straße verlagert. In den anderen Bereichen, allen voran dem historischen Dorfkern, erfolgten zahlreiche Sanierungsmaßnahmen der noch vorhandenen alten Baustrukturen. Die Verbindung der Teile untereinander ist jedoch schwach ausgeprägt. Das Einzugsgebiet des Ortsteilzentrums ist räumlich beschränkt, aber stabil auf das Ortsteilzentrum bezogen. Das Gymnasium Dresden-Plauen und die Oberschule in der Nähe des Ortsteilzentrums tragen trotz ihres räumlichen Abstandes zur Belebung des Ortsteilzentrums bei.

#### 10.13.1.2 Übergeordnete und Fachplanungen

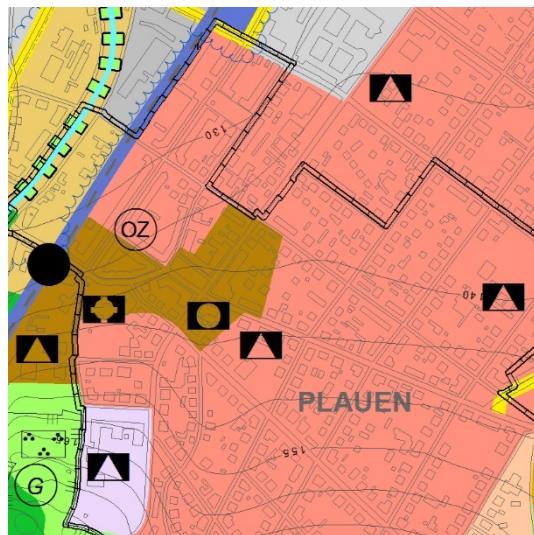
##### 10.13.1.2.1 Hochwasserschutzkonzept

Der westliche Teil des Gebiets war 2002 vom Hochwasser der Weißenitz betroffen. Durch den zwischenzeitlich erfolgten Gewässerausbau ist das Dresdner Stadtgebiet vor den Gefahren eines hundertjährlichen Hochwassereignisses der Weißenitz geschützt. Es bleibt zu beachten, dass u. a. bei höheren Abflussmengen auch künftig von der Vereinigten Weißenitz eine Hochwassergefahr ausgeht.

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

### 10.13.1.3 Planungsbegründung



Der Flächennutzungsplan stellt das Ortsteilzentrum in seiner Hauptlage als gemischte Baufläche mit Kerngebietsfunktion dar. Hier wird eine funktionelle und bauliche Verdichtung und Anreicherung mit Versorgungsnutzungen durch Wiedernutzung leerstehender Objekte und brachliegender Flächen angestrebt. Eine Ansiedlung von angemessenen Einrichtungen des Einzelhandels ist in diesem Bereich möglich und wünschenswert. Die Darstellung fördert zugleich eine Verdichtung im Umfeld des S-Bahn-Haltepunkts und die Überwindung der strukturellen Nachwirkungen des Hochwassers.

Der Bereich des historischen Dorfkerns an der Hofmühlenstraße wird zwischen Bienertstraße und der Straße Altplauen als gemischte Baufläche dargestellt, mit dem Ziel, die dörfliche Struktur auch zukünftig zu erhalten. Der Bereich zwischen Würzburger und Bienertstraße wird hingegen als gewerbliche Baufläche, entsprechend der tatsächlichen Nutzung dargestellt.

Die ausgedehnten Darstellungen von Wohnbauflächen mit hoher Wohndichte nördlich und östlich des Ortsteilzentrums bilden das wichtigste Einzugsgebiet des Ortsteilzentrums. Mit der Darstellung der Fläche des Gymnasiums als Gemeinbedarfsfläche wird die Bedeutung dieser großen Bildungseinrichtung für das Ortsteilzentrum verdeutlicht und deren dauerhafter Bestand festgeschrieben. Darüber hinaus sind mit der 55. Oberschule und der 39. Grundschule weitere wichtige Bildungseinrichtungen im Bereich des Ortsteilzentrums Plauen vertreten. Die sich an die Bebauung südlich anschließenden Grün- und Freiflächen sowie Waldfläche bilden den Übergang zum Naturraum Plauenscher Grund mit seinen Kleingartenanlagen sowie dem Wechsel von parkähnlich geprägten Bereichen und landwirtschaftlich genutzten Flächen.

### 10.13.2 Verdichtungsbereich City Süd

#### 10.13.2.1 Lage und Struktur des Bereiches

Der Verdichtungsbereich City Süd umfasst das südliche Umfeld des Hauptbahnhofs und den Eingangsbereich der Technischen Universität in ihrem stadtstrukturellen Zusammenhang. Die zentrale städtebauliche Achse dieses Bereichs ist die Fritz-Löffler-Straße mit den beiden Knotenpunkten Nürnberger Platz und Friedrich-List-Platz. Das Gebiet umfasst auch den Bereich entlang der Strehlener Straße bis zum Strehlener Platz. Die Nutzung dieses Plangebiets

---

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

ist sehr heterogen und ohne eine klare Struktur. Neben Ansätzen von City-Nutzungen süd-westlich des Hauptbahnhofs gibt es Hochschuleinrichtungen an beiden Plätzen, Wohnbauten in Plattenbauweise und Großblockbauweise, die z. T. als Studentenwohnheime genutzt werden. Dazwischen befinden sich eingestreute gewerbliche Nutzungen, Brachflächen und gestaltete öffentliche Grünflächen.

### 10.13.2.2 Übergeordnete und Fachplanungen

#### 10.13.2.2.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK)

Mit der Fortschreibung des Integrierten Handlungskonzeptes (INSEK) „Zukunft Dresden 2025+“ wurde der Bereich der City Süd in das Zukunftsthema „Stadt mit Leistungskraft“ aufgenommen. Hierbei handelt es sich um die Areale, in denen der Entwicklungsschwerpunkt bei Bildung und Forschung liegt. Zusammen mit den Universitätsflächen bildet dieser Bereich den Schwerpunkttraum 8 „Campus Dresden“. Als längerfristiges Entwicklungsziel wird eine hochwertige stadtstrukturelle Verbindung der Innenstadt mit den Geländen der Technischen Universität und HTW formuliert. Neben der Sicherung von Hochschulflächen ist das wohnnahe Zentrum am Nürnberger Platz sowie die Wohnnutzung entlang der Fritz-Löffler-Straße zu stärken. Nutzungsseitig ist dafür einerseits die Ausweitung der City-Nutzungen von der Innenstadt her und andererseits die Entwicklung eines attraktiven Eingangsbereichs der Technischen Universität und die Anreicherung mit Nutzungen der Wissenschaft, Forschung, Ausbildung und des studentischen Wohnens zur Innenstadt hin vorgesehen.

#### 10.13.2.2.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan konzentriert seine Maßnahmen in diesem Bereich vorrangig auf straßenbegleitende Maßnahmen zur Erhaltung und Entwicklung des Grünverbunds. An der Franklinstraße soll die vorhandene Sportanlage als Grün- und Erholungsfläche erhalten und entwickelt werden. Von diesem Ziel weicht der Flächennutzungsplan mit seiner Bauflächendarstellung an dieser Stelle ab, um langfristige bauliche Entwicklungsmöglichkeiten zu gewähren.

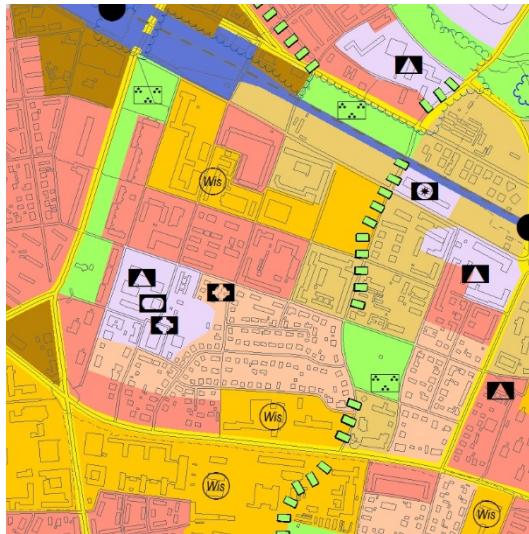
#### 10.13.2.2.3 Rahmenplanung

Im Rahmen der Exzellenzbewerbung der TU Dresden werden mit dem Rahmenplan Nr. 791 Südvorstadt Dresden „Bildung und Stadt im Dialog“ Potenzialflächen und Verdichtungsbereiche zur Entwicklung von Forschung und Lehre, aber auch für das Wohnen und die dafür notwendigen Infrastruktureinrichtungen aufgezeigt. Darüber hinaus soll ein entsprechendes Freizeit- und Erholungsangebot in Verbindung mit vorhandenen Grünbereichen und die Möglichkeiten einer Integration in die vorhandenen und geplanten baulichen Strukturen entwickelt werden.

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

### 10.13.2.3 Planungsbegründung



Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes unterstützen die Bestrebungen der Technischen Universität zur funktionellen und baulichen Abrundung des Universitätsgeländes. Ziel der Planungen ist es, einen der Bedeutung der Technischen Universität angemessenen Eingangsbereich zu schaffen und diesen mit einer Ausweitung und Stärkung des örtlichen Zentrums Nürnberger Platz/Nürnberger Ei zu verbinden. Neben der Sicherung der Hochschulflächen durch Ausweisung von Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Wissenschaft werden Möglichkeiten der Zentrenentwicklung am Nürnberger sowie Friedrich-List-Platz mittels Darstellung gemischter Bauflächen mit Kerngebietsfunktion geschaffen. Die intensive stadtstrukturelle Verknüpfung des Standorts der Technischen Universität sowie der Hochschule für Technik und Wissenschaft (HTW) und der angeschlossenen namhaften Forschungseinrichtungen mit der Dresdner Innenstadt liegt im Interesse der Stadt sowie der Universität und HTW.

Entsprechend den Darstellungen im Rahmenplan Nr. 791 wird der gesamte Bereich nördlich der Strehlener Straße, mit Ausnahme des Standortes der neuen Feuerwache, als gemischte Baufläche ausgewiesen mit dem Ziel zusätzliche hochschulafine Nutzungen zu etablieren. Beiderseits der Fritz-Löffler-Straße wird mit Wohnbauflächendarstellungen die gegenwärtige Wohnnutzung festgeschrieben. Mit der Darstellung der strassenbegleitenden öffentlichen Grünfläche zwischen Friedrich-List-Platz und Fritz-Löffler-Platz wird die Bedeutung dieser grünen Achse im städtischen Freiraumgefüge nochmals hervorgehoben.

Die Flächen im Bereich zwischen Strehlener Straße und Reichenbachstraße sowie zwischen Hochschulstraße und Ackermannstraße werden in Anlehnung an ihre jetzige Nutzung hingenommen als Wohnbaufläche, gemischte Bauflächen sowie Sonderbaufläche Wissenschaft dargestellt. In diesen Bereich integriert wird auch das Gelände des ehemaligen Sportplatzes der HTW an der Strehlener Straße/Franklinstraße. Ziel ist die Sanierung der brach gefallenen Fläche zu einem neuen Hochschulsportgelände in räumlicher Nähe zum Campus. Die dadurch entstehenden Synergien – kurze Wege und Nutzung vorhandener Brachflächen – sind im Sinne des städtischen Ziels der Nachverdichtung im Bestand. Um die Abweichungen zum Landschaftsplan mit seinem Ziel des Freiflächenerhalts so gering wie möglich zu halten, ist die Integration von sportlichen Freiflächen, unter Einbeziehung des vorhandenen Gehölzbestandes, gemäß den Empfehlungen der Umweltprüfung zu berücksichtigen.

---

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

Der Schulstandort Strehlener Straße/Ackermannstraße wird als Gemeinbedarfsfläche dargestellt.

### **10.13.3 Hochschulcampus TU Dresden und Südpark**

#### **10.13.3.1 Lage und Struktur des Bereiches**

Der Bereich zwischen Münchner, Heinrich-Greif- und Kohlenstraße wird in erster Linie durch die differenzierten Baustrukturen des Hochschulcampus der Technischen Universität Dresdens und die sich südlich anschließende großräumige Grünstruktur geprägt. Vor allem entlang des Zelleschen Wegs finden sich Hochschuleinrichtungen unterschiedlichster Baustile und –epochen. Während der Bereich zwischen Münchner Straße und Bergstraße durch eine verdichtete Bebauung in Form von Geschoßwohnungen und Hochschuleinrichtungen mit vereinzelten Einfamilien- und Doppelhäusern geprägt ist, erfährt der Bereich bis zur Heinrich-Greif-Straße durch den Volkspark Räcknitz und die daran anschließende Kleingartenanlage sowie durch die Freiflächen bis zur Südhöhe eine bauliche Auflockerung. Der Bereich des Räcknitzparks selber besitzt einen Schutzstatus nach Sächsischem Denkmalschutzgesetz, das heißt, er steht als künstlerisch gestaltete Sachgesamtheit unter Schutz. Der Park wurde bereits 1897/98 als öffentliche Anlage dauerhaft als Volkspark angelegt. Dabei wurden bewusst die Sichtachsen auf Dresden und Umgebung in die Gestaltung einbezogen. Der Räcknitzpark dient als Erholungsgebiet für die angrenzenden Wohngebiete. In einigen Bereichen sind so klare räumliche Zäsuren zwischen Wohnen und Bildungseinrichtungen sichtbar. In anderen Bereichen hingegen, wie etwa im östlichen Abschnitt der Nöthnitzer Straße oder südwestlich des Nürnberger Platzes, fehlen diese deutlichen Strukturen.

#### **10.13.3.2 Übergeordnete und Fachplanungen**

##### **10.13.3.2.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK)**

Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept „Zukunft Dresden 2025+“ wird das gesamte Campusgelände als Schwerpunktbereich der Stadtentwicklung eingestuft. Ziel sind der Ausbau und die Festigung des Wissenschafts- und Forschungsstandortes Dresden, vor allem unter Nutzung von Brachflächen- und Verdichtungspotenzialen im Gebiet. Entsprechend ihrer Bedeutung als Exzellenzuniversität sind für den Campus in erster Linie Entwicklungen entsprechend dem Zukunftsthema „Stadt mit Leistungskraft“ umzusetzen. Aber auch die Themen „Lebenswerte Stadt mit allen Bürgerinnen und Bürgern“ und „Ressourcenschonende Stadt“ werden mit der gleichen Priorität gesehen.

##### **10.13.3.2.2 Landschaftsplan**

Der Landschaftsplan stellt im Bereich zwischen Nöthnitzer Straße und Kohlenstraße den Erhalt der Ackernutzung auf den hochwertigen Böden dar. Neben den Kleingärten an der Passauer Straße ist die Entwicklung weiterer Grünflächen beabsichtigt. Östlich der Bergstraße sieht der Landschaftsplan die Erhaltung und Entwicklung des überörtlichen Freiraumverbunds vor, der die Verknüpfung der Grün- und landwirtschaftlichen Flächen der Südhöhe über die Freiflächen am Moreau-Denkmal, den Räcknitzpark und den Beutlerpark bis hin zum Großen Garten schafft. Dazu sollen die vorhandenen Grün- und Wiesenflächen erhalten und, durch den Rückbau vorhandener Baulichkeiten auf einer kleinen Fläche am Zelleschen Weg, eine Grünverbindung zur Max-Liebermann-Straße geschaffen werden. Die im Flächennutzungsplan vorgesehenen Entwicklungsbereiche für den TU-Campus stellen Abweichungen von den Zielen des Landschaftsplanes dar.

## Begründung

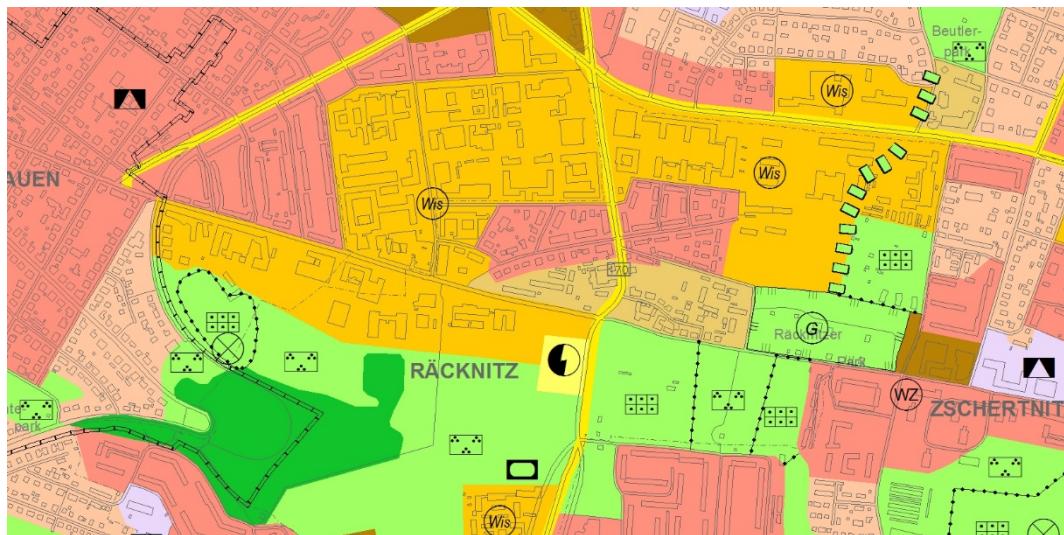
Stand: 31. Januar 2020

Sämtliche Kleingartenanlagen an der Heinrich-Greif-Straße, Räcknitzhöhe sowie südlich der Nöthnitzer Straße sind im Kleingartenentwicklungsconcept als langfristig zu sichernde Standorte eingestuft.

### 10.13.3.2.3 Rahmenplanung

Siehe unter Abschnitt Verdichtungsbereich City-Süd zu den Ausführungen zum Rahmenplan Nr. 791 Südvorstadt Dresden „Bildung und Stadt im Dialog“

### 10.13.3.3 Planungsbegründung



Planerisches Ziel für den Bereich des Hochschulcampus wird auch in Zukunft die bauliche Nachverdichtung der vorhandenen Strukturen einerseits und die bauliche Erweiterung des Campus andererseits sein. Das Gesamtareal besteht in Teilen sowohl aus stabilen Bestandsnutzungen als auch aus Brachflächen mit Entwicklungspotenzial für differenzierte Nutzungen.

Neben der Aufwertung der Bestandsgebäude und -flächen gibt es im Bereich südlich des Zelleschen Wegs eine Erweiterung der Sonderbaufläche Wissenschaft. Hier wurde durch die „Fraunhofer Gesellschaft zur Förderung der Wissenschaften e.V.“ (FhG) ein Testoval zur Durchführung von Versuchen mit Elektrofahrzeugen errichtet. In den vergangenen Jahren hat sich das Fraunhofer-Institut IVI zu einem Verkehrsforschungsinstitut mit ausgewiesener Fachkompetenz entwickelt. In Ergänzung zu den bestehenden Bauten können die südlich an diesen Bereich angrenzenden Flächen bis zum Räcknitzpark als potenzielle Erweiterungsflächen für den Universitätscampus einbezogen werden. Dieser Bereich verfügt über eine hohe Erschließungsgunst. Weitere Neubauten können so angeordnet werden, dass die wichtigen Freiraumverbindungen und Blickbeziehungen aus dem Räcknitzpark in die Stadt erhalten bleiben. Gleichzeitig erhält der Park so eine räumliche Fassung. Aber auch im Bereich der Stadtgutstraße/ südlichen Zeunerstraße bis zur Nöthnitzer Straße eröffnen bestehende Baulöcken bzw. Rückbauflächen Möglichkeiten der wohnbaulichen Nachverdichtung, um die vorhandenen Strukturen zu stärken. Mit der Darstellung des gesamten Bereiches als gemischte Baufläche wird das Ziel einer Funktionsmischung zwischen Wohnen und nicht störenden Gewerbeeinheiten und im Ergebnis eine Belebung des Stadtteils verfolgt. Den wichtigsten Planungsschwerpunkt bildet die sogenannte „Technologiemile“ südlich der Nöthnitzer Straße, dargestellt als Sonderbaufläche Wissenschaft. Bis Anfang der 1990er Jahre befanden sich in diesem Bereich neben einigen Forschungseinrichtungen der Technischen Uni-

---

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

versität Dresden vor allem Provisorien. Seit 1995 erfuhr der gesamte Bereich eine intensive bauliche Entwicklung in Form von straßenbegleitenden Bauten. Um den Exzellenzstatus der Technischen Universität mit einem Angebot an Potenzialflächen zur Entwicklung eines Technologie-Campus zu unterstützen, ist das städtebauliche Ziel für diesen Bereich zum einen die Nachverdichtung im Bestand und zum anderen die bauliche und straßenbegleitende Erweiterung bis hin zur Bergstraße. Diese weitere bauliche Entwicklung ist durch ein verbindliches Bauleitplanverfahren, unter Beachtung der Ergebnisse des Klimagutachtens für den Bereich, bauplanungsrechtlich zu regeln. Dabei soll durch eine optimierte Anordnung von geplanten Neubauten die Fließrichtung der Kaltluft und somit die Durchlüftungsverhältnisse der verdichteten Stadtbereiche erhalten werden. Darüber hinaus sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Maßnahmen zur Minderung der in der Umweltprüfung festgestellten hohen umweltbezogenen Konflikträchtigkeit erforderlich.

Desweitern ist das planerische Ziel die Integration des Standortes in die umgebenden Freiräume und die Sicherung einer hohen Aufenthaltsqualität für unterschiedliche Nutzerkreise. Gestaltete Frei- und Aufenthaltsbereiche auf dem Campusgelände der Institute bilden zukünftig einen fließenden Übergang in die südlich angrenzende großräumige Grünstruktur mit ihren landwirtschaftlichen und kleingärtnerischen Flächen sowie Walddarstellungen, die als Rest des grünen Hangs sowohl optisch als auch klimatisch für die Gesamtstadt von erheblicher Bedeutung ist. Mit der wiederaufgenommenen Planung zum „Südpark“ soll einerseits der Erhalt der Freiflächen vor allem aus Gründen des Landschaftsbilds, der Erholungsversorgung und der Sicherstellung der guten Durchlüftung der überwärmten nördlich angrenzenden Wohnbebauung, andererseits eine verträgliche Integration des Hochschulcampus in die Umgebung bauplanungsrechtlich gesichert werden. Die Flächen mit besonders wertvollen Böden sollen bei der künftigen Gestaltung dabei weitgehend freigehalten werden.

### **10.13.4 Wohnbauflächenpotenzial Boderitzer Straße**

#### **10.13.4.1 Lage und Struktur des Bereiches**

Bei dem Bereich Boderitzer Straße zwischen Bozener Weg und Babisnauer Straße handelt es sich um unbebaute Flächen, welche als Reitplatz sowie als Garten genutzt werden. Geprägt wird der Bereich durch den nördlich angrenzenden und gut erhaltenen Dorfkern von Mockritz mit seinen zahlreichen unter Denkmalschutz stehenden Höfen sowie die sich daran anschließenden ehemaligen Nutz- und Obstgärten.

#### **10.13.4.2 Übergeordnete und Fachplanungen**

##### **10.13.4.2.1 Landschaftsplan**

Der Regionalplan weist den Bereich um den Standort großräumig als Gebiet mit hohem landschaftsästhetischen Wert aus, dessen Landschaftscharakter in Vielfalt, Eigenart und Schönheit zu erhalten ist. Der Landschaftsplan formt diese Vorgabe aus, indem er den Bereich als landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzte Fläche (Dauergrünland, Steuobstwiese) darstellt. Landschaftsplanerisches Ziel ist die dauerhafte Pflege und Aufwertung der Biotopstrukturen unter Einbeziehung der vorhandenen besonders geschützten Biotope in Randlage des schützenswerten Dorfkerns Altmockritz (rechtskräftige Erhaltungssatzung vom 8. April 1993) und entlang der Boderitzer Straße. Die Flächen sind Bestandteil des überörtlichen Freiraumverbundes, der die Verknüpfung der Wald- und Gehölzflächen des Kaitzgrunds entlang des Kaitzbachs über die Freiflächen des Naturbades Mockritz bis hin zum Hugo-Bürkner-Park schafft. Gleichzeitig ist der Bereich Bindeglied zwischen den großflächigen landwirtschaftli-

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

chen Nutzflächen im Süden und den Grünstrukturen entlang des Kaitzbaches. Die vorgesehene bauliche Entwicklung entlang der Boderitzer Straße stellt eine Abweichung zu den Zielen des Landschaftsplans dar.

### 10.13.4.3 Planungsbegründung



Mit der geplanten Wohnbauflächendarstellung entlang der Boderitzer Straße wird das planerische Ziel der Neuordnung mindergenutzter Freiflächen verfolgt. Gleichzeitig können die Nachfrage nach kleinen Eigenheimstandorten im Stadtgebiet bedient und die vorhandenen geschützten Grünstrukturen der ehemaligen Nutz- und Obstgärten um den historischen Dorfkern von Altmockritz räumlich gefasst werden. Mit der Darstellung einer Wohnbaufläche mit geringer Wohndichte weicht der Flächennutzungsplan von den Zielen des Landschaftsplans ab, der außerhalb der vorhandenen Siedlungsflächen den Erhalt landwirtschaftlicher oder gartenbaulicher Nutzung favorisiert. Für eine Minimierung der entstehenden Konflikte sind entsprechende Lösungsansätze in der nachfolgenden Planungsebene, der verbindlichen Bauleitplanung, zu entwickeln.

## 10.13.5 Coschütz/Gittersee

### 10.13.5.1 Lage und Struktur des Bereiches

Das Planungsgebiet betrifft den Bereich der ehemaligen Uran-Aufbereitungsanlage in Coschütz/Gittersee im Südwesten des Stadtbezirks Plauen. Dieser Altindustriestandort mit einem erheblichen Altlastenumfang wurde mit hohem Fördermittelaufwand umfassend saniert und neu strukturiert. Auf einem Großteil der Fläche, auf denen die Industrieanlagen standen, entwickelte die Landeshauptstadt Dresden ein kommunales Gewerbegebiet. Das Gelände wurde nach dem Gebäudeabbruch und der Altlastensanierung neu erschlossen, parzelliert und vermarktet. Es siedelten sich vorwiegend ortsansässige gewerbliche Kleinbetriebe an. Die Vermarktung ist noch nicht abgeschlossen. Die benachbarten belasteten Halden wurden saniert, konserviert und begrünt.

### 10.13.5.2 Übergeordnete und Fachplanungen

#### 10.13.5.2.1 Landschaftsplan

Maßnahmenhauptpunkt des Landschaftsplans in diesem Gebiet ist die Entwicklung des Biotopverbunds im Kaitzbachtal. Dieses dient zudem als Kaltluftbahn der Frischluftversor-

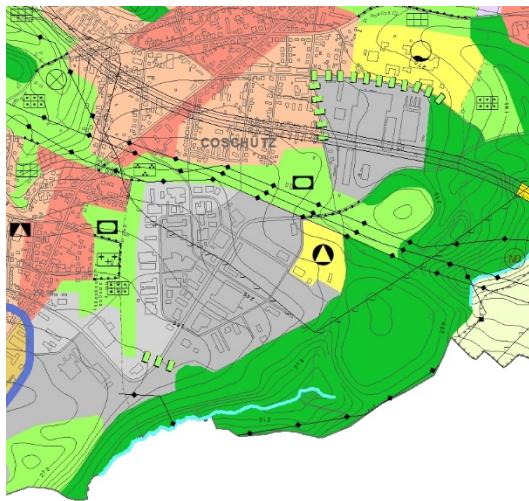
---

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

gung des baulich verdichteten Stadtgebiets. Am Stadtrand soll, in Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, ein Bereich am Fuß der Bergehalde Gittersee als Grün- und Erholungsfläche freigehalten werden.

### 10.13.5.3 Planungsbegründung

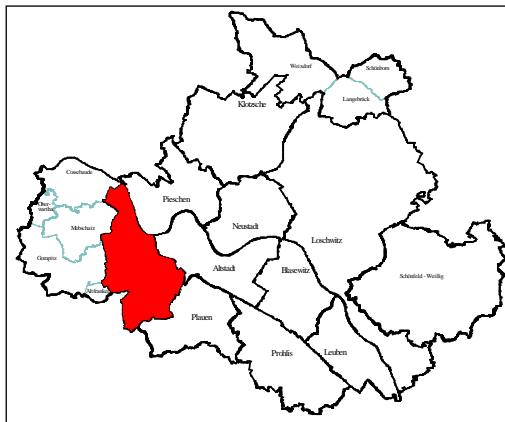


Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes greifen die Planungen für die Gewerbegebiete auf und setzen sie in die Kategorien und Darstellungssystematik des Flächennutzungsplanes um. Im Kernbereich wird gewerbliche Baufläche dargestellt sowie im westlichen Randbereich gewerbliche Baufläche mit geringem Störungsgrad. Die Grünstrukturen binden vorhandene Grünflächen wie Friedhof, Kleingärten und Sportflächen ein und stellen den Zusammenhang mit den sanierten Halden und dem bewaldeten Kaitzgrund her. Zwischen dem kommunalen Gewerbegebiet, der Halde und der Stadtgrenze im Südwesten schließen sich weitere gewerbliche Bauflächen auf altlastensaniertem Terrain der ehemaligen Betriebsfläche des Uran-Bergbaubetriebs an. In Abweichung zum Landschaftsplan soll auch ein kleinerer Bereich westlich der Bergehalde mittelfristig als Gewerbeapotenzial erschlossen werden. Im Bereich der Pforzheimer Straße wird der Wertstoffhof als Ver- und Entsorgungsfläche, Zweckbestimmung Abfallwirtschaft gesondert dargestellt.

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

### 10.14 Stadtbezirk Cotta



#### 10.14.1 Ortsteilzentrum Kesselsdorfer Straße

##### 10.14.1.1 Lage und Struktur des Bereiches

Das Ortsteilzentrum Kesselsdorfer Straße in Löbtau liegt westlich der Innenstadt und erstreckt sich räumlich von der Weißeritz bis zum ehemaligen Straßenbahnhof Naußlitz/Koblenzer Straße. Das Zentrum wird geprägt durch eine historisch gewachsene Linienstruktur.

Das Ortsteilzentrum hat als Handelsband mit ca. 1.600 m Länge für eine fußläufige Erlebbarkeit eine zu große räumliche Ausdehnung, wobei die eigentliche Hauptlage durch den Bereich zwischen Weißeritz und der Einmündung Wernerstraße/Kesselsdorfer Straße gebildet wird. Die Bandstruktur wird sowohl von historisch kleinteiligen Strukturen mit gewerblichen und Wohnnutzungen geprägt als auch von Neubauten in verdichteter Bausubstanz, vorrangig im östlichen Teil des Ortsteilzentrums. Wesentliche Einrichtungen des Lebensmitteleinzelhandels sind drei größere Märkte. Die bisherige positive Entwicklung hat sich mit der Ansiedlung der „Löbtau Passage“ als einem weiteren großflächigen Anbieter am Verkehrsknoten Tharandter Straße fortgesetzt, dessen Angebote über die eigentliche Versorgungsfunktion für den Stadtteil Löbtau hinausreichen.

Die verkehrliche Situation auf der Kesselsdorfer Straße beeinflusst die gegenwärtige Entwicklung des Bereiches wesentlich: die gute ÖPNV-Anbindung sowie Erreichbarkeit für den individuellen Autoverkehr stellen zwar eine Lagegunst dar, gleichzeitig führt der intensive Durchgangsverkehr zu Entwicklungshemmnnissen, belastet Anwohner und Gewerbetreibende gleichermaßen. Verbessert hat sich die Parkplatzsituation des Gebietes.

##### 10.14.1.2 Übergeordnete und Fachplanungen

###### 10.14.1.2.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK)

Die Zielkarten der Stadtentwicklung für die Zukunftsthemen des INSEK stellen die zentralen Ziele und prioritären Handlungserfordernisse dar, die sich nachhaltig positiv auf die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt auswirken sollen. Als wichtigste innerstädtische Verkehrsinfrastrukturmaßnahmen werden die Neubauvorhaben der Stadtbahn Löbtau-Südvorstadt-Strehlen und die Zentralhaltestelle Kesselsdorfer Straße gesehen. Entsprechend Zentrenkonzept liegt der Handlungsschwerpunkt für das Ortsteilzentrum in der Stärkung und Weiter-

## Begründung

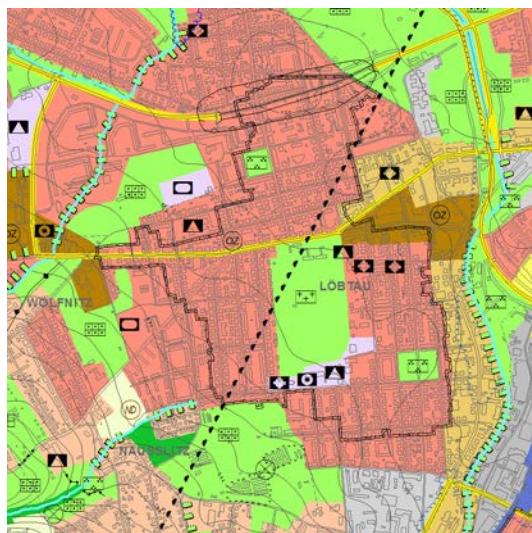
Stand: 31. Januar 2020

entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs durch quantitative und qualitative Erhöhung der Nutzflächen, Wiedernutzung der Brachflächen, Stärkung der Wohnfunktionen.

### 10.14.1.2.2 Entwicklungs- und Handlungskonzept Kesselsdorfer Straße 2006

Das Konzept soll mit verschiedenen Strategien die Potenzialaktivierung zielgerichtet unterstützen. Dessen Themen umfassen u. a. die Stärkung der Einzelhandelsdichte, die Erarbeitung einer integrierten Verkehrslösung einschließlich Verbesserung der Parkplatzsituation und die Aufwertung des öffentlichen Raumes. Dazu wird das Ortsteilzentrum aufgrund seiner Länge in eine Hauptlage mit den Bereichen Ost und Mitte und einer Ergänzungslage im Bereich West gegliedert. In der Hauptlage als Aushängeschild des Stadtteils ist der zentrenrelevante Einzelhandel des kurz- und mittelfristigen Bedarfes zu stabilisieren. Dabei wird ein Mix aus großflächigen Anbietern und kleinteiligem Einzelhandel sowie zentrenaffinen Dienstleistungen angestrebt. Mit der Umgestaltung des ehemaligen Straßenbahnhofes Naußlitz in ein Einkaufszentrum wurde aus planerischer Sicht die Ansiedlung von großflächigem zentrenrelevanten Einzelhandel in der Ergänzungslage beendet. Dagegen bietet sich der Bereich für die Einordnung von kleinteiligem Einzelhandel, Dienstleistungen und Gewerbe an. Ein vitaler Zentrencharakter erfordert weiterhin die Errichtung von Wohnungen an der Kesselsdorfer Straße.

### 10.14.1.3 Planungsbegründung



Der Flächennutzungsplan stellt das Ortsteilzentrum in seiner Hauptlage als gemischte Bauflächen mit Kerngebietsfunktion und Wohnbauflächen mit hoher Wohndichte dar. Mit der städtebaulichen Neudefinierung des östlichen Zentrumseinganges kann an den Grüngzug an der Weißenitz angeknüpft werden, wodurch sich die Freizeit- und Erlebnisqualität des Bereiches erhöht. Neuansiedlungen von Dienstleistungen und Einzelhandel im Einmündungsgebiet der Wernerstraße und der Gröbelstraße haben Stabilisierungsfunktion und können gleichzeitig als Anstoß für weitere Entwicklungen entlang der Hauptlage wirken.

Die Bauflächen mit Mischfunktion enthalten in der Regel nicht unbedeutende Anteile an Wohnflächen: Zur weiteren Belebung der Kesselsdorfer Straße soll die Verflechtung von Arbeitsstätten und Wohnungen als ausdrückliches Planungsziel auch im Zentrumsgebiet (z. B. Reisewitzer Straße) beitragen. Mit der Darstellung gemischter Bauflächen entlang der Wernerstraße bis Altlöbtau, an der Gröbelstraße sowie im Bereich zwischen Lübecker und Columbusstraße sollen dort ebenfalls städtebauliche Entwicklungen, die das Wohnen integ-

---

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

rieren, begünstigt werden. In der sogenannten Ergänzungslage des Ortsteilzentrums bieten sich punktuell noch wenige funktionale bzw. bauliche Verdichtungsmöglichkeiten in direkter Straßenlage innerhalb von Wohnbauflächen mit hoher Wohndichte an. Der Bestandsbereich des ehemaligen Straßenbahnhofs Naußlitz mit dem Einkaufszentrum und Wohnbebauung wird mit der Darstellung von gemischten Bauflächen mit Kerngebietsfunktion gesichert.

Das Ortsteilzentrum beherbergt nicht das administrative Zentrum des Stadtbezirkes, die Einordnung öffentlicher Einrichtungen ist planungsseitig nicht vorgesehen.

Räumlicher Schwerpunkt an der Kesselsdorfer Straße ist die geplante Umsetzung einer Verkehrslösung zwischen Reisewitzer Straße und Tharandter Straße. Mit der Umgestaltung soll eine sichere, barrierefreie, bedarfsgerechte Verkehrsanlage mit Zentralhaltestelle hergestellt und der zentrale Bereich des Ortsteilzentrums aufgewertet werden. Die Erhöhung der Aufenthaltsqualität und Verkehrssicherheit in diesem Bereich wird dabei an die Verlagerung des Kfz-Durchgangsverkehrs zwischen Tharandter Straße und Gröbelstraße auf die Wernerstraße gekoppelt.

### **10.14.2 Großwohnsiedlung Gorbitz**

#### **10.14.2.1 Lage und Struktur des Bereiches**

In der Hanglage des westlichen Stadtrandes im Übergang zur offenen Landschaft befindet sich die größte Dresdner Plattenbausiedlung mit verdichteten Wohnnutzungen. Eine Zäsur in der Stadtstruktur erfährt das Gebiet durch eine Eigenheimsiedlung der 1920er Jahre im westlichen Randgebiet, an das sich der Straßenbahnhof Gorbitz anschließt. An das ca. 240 ha große Gebiet mit einer inzwischen auf ca. 20 000 reduzierten Einwohnerzahl schließen sich die Gründerzeitbebauung von Löbtau und Cotta sowie die lockeren Siedlungsstrukturen von Omsewitz an. Das Ortsteilzentrum Gorbitz besteht aus zwei räumlich nicht zusammenhängenden Teilbereichen am Merianplatz und dem Amalie-Dietrich-Platz, das aufgrund seiner guten Ausstattung mit Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen sowie dem Erlebnisbad eine Versorgungsfunktion über das eigentliche Wohngebiet hinaus wahrnimmt. Das Gebiet verfügt über gute soziale Infrastrukturausstattung.

Neben großzügig begrünten Wohnhöfen bieten der Wohngebietspark, wohnnahe Kleingartenanlagen, Sportanlagen und gestaltete Grünflächen entlang der Bachläufe Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

Die Coventrystraße (B 173), die Kesselsdorfer Straße und die Straßenbahntrasse entlang der Mittelachse bilden das Gerüst für eine gute verkehrliche Anbindung des Gebietes an innerstädtische und regionale Ziele.

#### **10.14.2.2 Übergeordnete und Fachplanungen**

##### **10.14.2.2.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK)**

Die Zielkarten der Stadtentwicklung zeigen Gorbitz als räumlichen Schwerpunkt der Aufwertung bestehender Wohngebiete. Das Gebiet wird als Handlungsraum für Umbau und Weiterentwicklung der Wohnfunktion bzw. als Entwicklungsschwerpunkt in der weiteren Qualifizierung des Wohnumfeldes z. B. durch Verbesserungen bei wohnbezogenen Sport-, Freizeit- und Kultureinrichtungen betrachtet. Die Bildungseinrichtungen bilden ein Kernthema des Gebietes. Die Grünausstattung der Kernbereiche sollen gestärkt und Randlagen durchgrün werden, einer geplanten verbesserten Grünvernetzung in die angrenzenden Stadtteile (Cottaer Bogen) kommt maßgebliche Bedeutung zu. Das Konzept enthält die Bereiche Meri-

---

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

anplatz und Amalie-Dietrich-Platz einschließlich der Höhenpromenade als Ortsteilzentrum mit zentraler Versorgungsinfrastruktur, die künftig gestärkt und weiterentwickelt werden sollen (Potenzial für kleinteiligen Einzelhandel, für mehr Branchenmix).

### 10.14.2.2.2 Integriertes Handlungskonzept Soziale Stadt Gorbitz 2 (2016-2025)

Die Fortschreibung des Handlungskonzeptes bildet die Grundlage für die Neuaufnahme in das Förderprogramm „Soziale Stadt“. Das Gebiet „Kräutersiedlung“ (Forsythienstraße) und das Wohngebiet nördlich der Lise-Meitner-Straße sollen aufgrund grundsätzlicher positiver Entwicklung (Sozialstruktur und funktionierender Städtebau) aus der Gebietsförderung entlassen werden.

Die Plattenbausiedlung Gorbitz stellt sich als ein Stadtteil dar, der einerseits mit einigen Defiziten konfrontiert ist, andererseits über erhebliche Potenziale verfügt, die es weiter zu stärken gilt.

Die vorhandenen Potenziale (gute Lage innerhalb des Stadtgebiets, zu Freiraum- und Erholungsbereichen, gutes Ausstattungsniveau des Ortsteilzentrums mit Einzelhandels- und Dienstleistungsstrukturen, stark ausgeprägte technische und soziale Infrastruktur sowie Entwicklungsfähige preisgünstige Wohnangebote) bieten die Chance, die Bevölkerungszahl bei 20 000 Einwohnerinnen und Einwohnern zu stabilisieren, mit der die Funktionsfähigkeit des Gebietes langfristig gesichert und eine Stabilisierung der lokalen Wirtschaft erreicht werden kann. Gleichzeitig zeigen die für die Wohnentwicklung spezifischen Indikatoren - Entwicklung der Einwohner- und Sozialstruktur, Sanierungsstandard, Wohnlage - die Aufwertungsrelevanz des Gebietes. Aufgrund der prognostizierten Entwicklungen wird das Gebiet als ein Schwerpunkt der Stadtentwicklung benannt, in dem unter Ausnutzung von Fördermaßnahmen teilräumlich reagiert wird. Dabei sollen die Kernbereiche von Gorbitz gestärkt und Randlagen aufgelockert und durchgrünzt werden.

### 10.14.2.2.3 Landschaftsplan

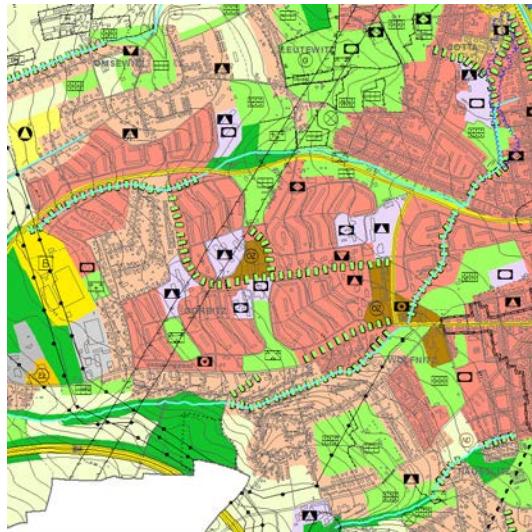
Der Landschaftsplan unterstützt den im Zuge des Stadtumbaus vorgesehenen ergänzenden Grünflächengewinn. Ein komplexes Netz aus innerstädtischen Grünverbindungen, hauptsächlich als gewässerbezogener Grünverbund, soll neben dem Straßenbegleitgrün den Durchgrünungsgrad und die landschaftliche Einbindung des Gebietes stärken. Dazu kann das geplante langfristige Freiraumkonzept „Cottaer Bogen“, dessen Freiraumentwicklungspotenziale sich auch auf den Bereich Gorbitz erstrecken, beitragen.

Des Weiteren sollen landwirtschaftlich genutzte Flächen als stadtklimatisch wertvolle Bereiche und wegen ihrer guten Böden von Bebauung freigehalten werden. Die in Omsewitz dargestellten Kleingartenersatzflächen stellen somit Abweichungen von den Zielen des Landschaftsplanes dar.

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

### 10.14.2.3 Planungsbegründung



Aufgrund seiner städtebaulichen Struktur wird das Gebiet überwiegend als Wohnbaufläche mit hoher Wohndichte dargestellt, die Kernbereiche des Ortsteilzentrums mit Einzelhandel, Dienstleistungseinrichtungen und medizinischer Versorgung sind als gemischte Bauflächen mit Kerngebietsfunktion besonders hervorgehoben.

Entsprechend der Darstellungssystematik ist die Ausstattung mit sozialer Infrastruktur wie Bildungs-, Kultur-, Sport- und Alteneinrichtungen, Erlebnisbad sowie Freiwilliger Feuerwehr und Kirche im Plan aufgenommen.

Die in den abgeschlossenen Förderkonzepten verankerte Reduzierung des Leerstandes hat nach Beendigung der Rückbaumaßnahmen zu einer städtebaulichen Aufwertung und einer Verbesserung der Wohnangebote beigetragen. Die Rückbauflächen im Bereich der „Kräutersiedlung“ stellen mit dem Auslaufen der Bindungsfristen neue Potenziale für den Bau von Mehrfamilienhäusern dar. Die neuen Entwicklungsziele reagieren auf die veränderte Nachfragesituation im Geschosswohnungsbau und führen zu struktureller Verdichtung, die sich im Flächennutzungsplan zusammen mit der Bestandsbebauung als Wohnbaufläche mit hoher Wohndichte darstellt.

Die Ausgestaltung des Wohnstandortes Gorbitz mit Infrastrukturelementen wurde durch den Bau von drei Einkaufszentren sowie von Lebensmitteldiscountern und des Erlebnisbades weitgehend abgeschlossen. Im Bereich des "Sachsenforums" am Merianplatz als Hauptversorgungszentrum des Ortsteiles steht noch flächenhaftes Potenzial zur Verfügung, das perspektivisch zur Stärkung und Konzentration der Funktionen ausgebaut werden kann.

Laut Bildungsbericht 2014 besitzt Gorbitz den stärksten Entwicklungsbedarf in der Landeshauptstadt. Aus gesamtstädtischer Sicht bestehen erhebliche Defizite bei der Anzahl der Sportfreianlagen und gedeckten Sportanlagen für Vereins- und Individualsport. Mit der Fortschreibung des Integrierten Handlungskonzeptes Gorbitz wird als Folgenutzung auf dem ehemaligen Schulstandort Ginsterstraße das Ziel verfolgt, ein interkulturelles Begegnungszentrum für Bildung, Sport, Kultur und Freizeitangebote aufzubauen. Die Schulgebäude sollen als Bauauslagerungsstandort für zu sanierende Schulgebäude hergerichtet werden. Nach Stadtratsbeschluss wird der Schulstandort am Leutewitzer Ring dauerhaft erhalten. Ein Schulgebäude des Standortes wird durch das Berufliche Schulzentrum „Franz Ludwig Gehe“

---

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

genutzt, der zweite Standortteil wird weiterhin als Bauauslagerung genutzt. Es werden die Sanierung des gesamten Schulstandortes sowie der Neubau einer Sporthalle geplant. Zusätzlich in die Betrachtung des Bereiches Gorbitz fließen die geplante Neuordnung und Entwicklung der vorhandenen Bildungsstätte des Berufsbildungswerkes an der Gompitzer Straße ein. Da das Vorhaben nicht die Darstellungsschwelle für eine separate Gemeinbedarfsfläche erreicht, werden die angrenzenden Wohnbauflächen geringer Wohndichte erweitert und mit dem Symbol Schule/Bildungseinrichtung versehen.

Ein geplantes neues Fördergebiet Dresden Südwest „Cottaer Bogen“ zwischen Weißenitzmündung und Kesselsdorfer Straße konzentriert sich mit dem Schwerpunkt „bachbegleitende Aufwertungsbereiche“ auf den Abbau von ermittelten Gründefiziten im Ostteil von Gorbitz. Langfristige Ziele sind dabei eine attraktive möglichst durchgängige Durchwegung mit Fuß- und Radwegen sowie Entwicklung bzw. Wiederherstellung von Grün- und Erholungsflächen für Bewegung, Sport und Freizeit mit hoher öffentlicher Nutzbarkeit (siehe auch den folgenden Abschnitt „Wohnnahes Zentrum Warthaer Straße“). Mit der Darstellung von Grünvernetzungen am Gorbitzbach soll eine Sicherung des Flächenanspruches von Grünverbindungen im bebauten Bereich erreicht werden. Notwendige Aufwertungsmaßnahmen bei der Neugestaltung des Wohnumfeldes ergeben sich nach den gewässerbegleitenden Maßnahmen an Weidigtbach und Gorbitzbach durch Stärkung und Gestaltung der Grünstrukturen entlang der Kesselsdorfer Straße als Gebietskante und Eingangsbereich.

Innerhalb des Gebietes Gorbitz schafft der Flächennutzungsplan neue Flächenangebote für Gartennutzungen (Handlungskonzept „Kleine Gärten“), z. B. auf Flächen brachliegender Gartenbauflächen am Omsewitzer Ring/Kirschenstraße/Leutewitzer Ring und bietet damit gleichzeitig eine Grünvernetzung der Quartiere und in angrenzende Wohngebiete an. Durch Aufforstungsflächen westlich des Straßenbahnhofes Gorbitz und mit Erweiterung des Wohngebietsparks auf bisher brachliegenden Flächen sollen die Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten für das Wohngebiet nachhaltig verbessert werden.

Die beiden neu geplanten Flächen für Dauerkleingärten an der Gompitzer und der Ockerwitzer Straße sollen als Ersatz für an anderer Stelle aufzugebende Kleingärten dienen. Sie wurden angrenzend an bereits bestehende Kleingartenanlagen eingeordnet. Ihre Lage in der Nähe der Großwohnsiedlung Gorbitz und somit zu einem Bedarfsschwerpunkt wird aus städtebaulichen Gründen in Abwägung zu der im Landschaftsplan enthaltenen Zielaussage des Erhalts der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung als höher gewichtet eingestuft.

### **10.14.3 Cotta/Leutewitz – Wohnnahes Zentrum Warthaer Straße bis Steinbacher Straße**

#### **10.14.3.1 Lage und Struktur des Bereiches**

Das Gebiet befindet sich südlich der Abzweigung Meißner Landstraße/Alte Meißner Landstraße, östlich begrenzen die Weißenitz, westlich die Grillparzerstraße und südlich die Pennricher/Steinbacher Straße den Bereich. Neben z. T. verdichteten Wohnnutzungen prägen das Gymnasium Cotta, eine Grundschule, Bibliothek sowie Sport- und Freizeiteinrichtungen, das Freibad Cotta und Kleingärten das Gebiet. Weiterhin haben sich im Gebiet verschiedene gewerbliche Nutzungen, Gastronomie, Einzelhandel und Dienstleistungen angesiedelt. Das Rathaus Cotta mit dem Bürgerbüro hat hier seinen Sitz. Das Gebiet weist eine Anzahl Brachen und Baulücken bzw. untergenutzte Flächen auf, für die im Planungszeitraum städtebaulicher Handlungsbedarf besteht. Der Bereich wird von Eisenbahn, Straßenbahn und Buslinien erschlossen.

---

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

### 10.14.3.2 Übergeordnete und Fachplanungen

#### 10.14.3.2.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK)

Als ein Wohnnahes Zentrum in der Zentrenhierarchie sichert der Bereich Warthaer Straße/Cossebauder Straße überwiegend die Grund- und Nahversorgung des Gebietes. Das Konzept geht von einer vordergründigen Bewahrung und Förderung der gewachsenen, kleinteiligen Strukturen aus, wobei in den vorhandenen Bauflächenpotenzialen vorrangig Entwicklungsmöglichkeiten mit teilräumlicher Bedeutung zu sehen sind.

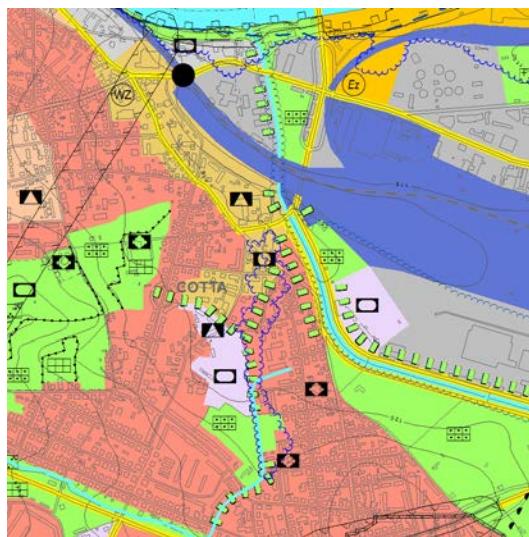
#### 10.14.3.2.2 Landschaftsplan und Freiraumkonzept „Cottaer Bogen“

Der Landschaftsplan favorisiert speziell im Bereich des Freibades Cotta großflächig die Stärkung der Grün- und Erholungsflächen innerhalb der bestehenden Bebauung. Gleichzeitig sollen neben der Optimierung des Hochwasserabflusses Weißeritz und Weidigtbach mit einem komplexen Netz an Grünverbindungen ausgestattet werden. Grün- und Erholungsflächen sollen angelegt bzw. wiederhergestellt werden auf Flächen einer ehemaligen Kleingartenanlage in Rücklage des Einzelhandels „Am Frosch“. Weiterhin ist beabsichtigt, den Bestand an Grün- und Erholungsflächen (Gartenanlage) sowie Gehölzflächen entlang der Bahntrassen zu sichern. Das geplante langfristige teilräumliche Entwicklungskonzept „Grünzug Cottaer Bogen“ dient dem Abbau von Gründefiziten und hat die Aufgabe Freiraumentwicklungspotenziale im Teilraum Cotta zu ermitteln. Maßnahmen sollen unter Fördermitteleinsatz zum Tragen kommen.

#### 10.14.3.2.3 Verkehrsplanung

Am Emerich-Ambros-Ufer wird der Bau des Äußeren Stadtringes West mit Anschluss an die Tonbergstraße geplant.

#### 10.14.3.3 Planungsbegründung



Bauliche Entwicklungsmöglichkeiten liegen in der Brachflächenrevitalisierung und im punktuellen Neubau innerhalb des Bestandes. Die dargestellten gemischten Bauflächen eignen sich bei entsprechender Nachfrage für die Ansiedlung sowohl weiterer kleinteiliger gewerblicher Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, als auch von Wohnnutzungen. Mit dem Neubau des Edeka-Marktes an der Hamburger Straße hat das Wohnnahe Zentrum Warthaer Straße/Cossebauder Straße eine wesentliche Stärkung im Sinne des Zentrenkon-

---

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

zeptes erfahren. Gleichzeitig bietet der Standort an der Magistrale Hamburger Straße eine gute verkehrliche Anbindung an ÖPNV, Eisenbahn und Straßennetz.

Der Bereich um den Verwaltungsstandort Rathaus Cotta mit Bibliothek, Gymnasium und Neubau einer Sporthalle sowie den Handelseinrichtungen „Am Frosch“ verfügt nicht über eine zentralörtliche Versorgungsfunktion, bietet aber noch Potenziale für Mischnutzungen zur Sicherung der Vitalität des Stadtteils. Konkret wird die Absicht verfolgt, die Attraktivität des Standortes durch Ausdehnung des Einzelhandelsbestandes „Am Frosch“ zu steigern.

Innerhalb der Wohnbauflächen ist dem Dorfkern Cotta als Wohnstandort durch Bewahrung historischer Strukturen und behutsame Ergänzungen besondere teilaräumliche Bedeutung beizumessen.

Der Bereich entlang der Hamburger Straße wird zur Sicherung gewerblicher Flächenpotenziale als gewerbliche Bauflächen zum Teil auch mit geringem Störungsgrad dargestellt. Innerhalb dieser Nutzungskategorien verbleiben die Theaterwerkstätten des Theaters der Jungen Generation am Standort Meißen Landstraße. Das Bundesleistungszentrum Rudern als Standort mit überörtlicher Bedeutung für die Sportinfrastruktur der Landeshauptstadt wird durch entsprechende Symboldarstellung berücksichtigt.

Mit der geplanten Weiterführung des Emerich-Ambros-Ufers linksseitig der Weißenitz bis an die Brücke Tonbergstraße soll die Westumfahrung eine leistungsfähige Verkehrslösung an diesem Knotenpunkt finden.

Der Flächennutzungsplan greift in Abhängigkeit der generellen Darstellungsfähigkeit die planerischen Aussagen sowohl aus den Zielstellungen des Landschaftsplans als auch des teilräumlichen Freiraumkonzeptes „Grünzug Cottaer Bogen“ auf. Das geplante neue Fördergebiet zwischen Weißenitzmündung in die Elbe und Kesselsdorfer Straße ist auf Langfristigkeit angelegt und konzentriert sich mit seinen Maßnahmen auf einen Abbau der ermittelten Gründefizite im Dresdner Westen. Langfristiges Ziel ist dabei eine attraktive, möglichst durchgängige Durchwegung mit Fuß- und Radwegen sowie Entwicklung bzw. Wiederherstellung von Grün- und Erholungsflächen für Bewegung, Sport und Freizeit mit hoher öffentlicher Nutzbarkeit. Mit einer Grünvernetzung von Grün- und Erholungsflächen zwischen Weidigtbach, Dorfkern Cotta sowie Leutewitzer Park und Weißenitz kann diesem Anliegen Rechnung getragen werden. Mit der Darstellung von Grünverbindungen soll eine Sicherung des Flächenanspruches von Grünverbindungen im bebauten Bereich und am bestehenden Gewässernetz erreicht werden, deren konkrete Ausformung im Rahmen der weiterführenden Bauleitplanung zu erfolgen hat. Zur Erhöhung des Umfangs an Grün- und Freiflächen, Sport- und Erholungsflächen innerhalb städtischer Bebauung wurde in diesem Kontext das Freibad Cotta zu einem modernen Stadtteilbad umgestaltet. Gemeinsam mit der Sportanlage Hebelstraße und der Grundschule wird ein komplexer wohnnaher Gemeinbedarfsstandort gebildet.

Es ist beabsichtigt, dass parkähnliche Grünflächen auf Teilen der ehemaligen Kleingartenanlage „Altcotta“ die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für das Verkehrsbauvorhaben an der Weißenitz aufnehmen.

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

### 10.14.4 Briesnitz – Am Lehmberg

#### 10.14.4.1 Lage und Struktur des Bereiches

Das Gebiet unterteilt sich in Flächen nördlich und südlich der Straße „Am Lehmberg“. Der nördliche Teil, der sich bis zum Wirtschaftsweg erstreckt, weist unterschiedliche Nutzungen auf: neben Gartenbaubetrieben und größeren unbewirtschafteten Flächen wurde eine Kindertagesstätte auf ehemaligem Brachland angesiedelt. Neben einem traditionellen Gewerbegebiet existiert in geringem Umfang Wohnbebauung. Ein Grünzug gliedert den Bereich in Nord-Süd-Richtung und stellt gleichzeitig die fußläufige Verbindung zum Wohngebiet am Borngraben her. Der Borngraben liegt verrohrt im Wirtschaftsweg. Der Bereich südlich der Straße Am Lehmberg bis hin zur Warthaer Straße wird geprägt von strassenbegleitender Wohnbebauung sowie einem Grundschulkomplex. Der mittlere Bereich des Gebietes weist gartenbauliche Nutzung auf.

#### 10.14.4.2 Übergeordnete und Fachplanungen

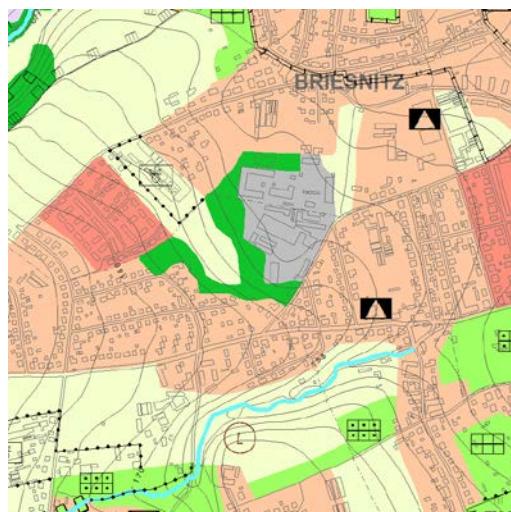
##### 10.14.4.2.1 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan sieht für die unbebauten Bereiche den Erhalt der landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzten Flächen vor. Für den Bereich eines geschützten Biotopes sollen Maßnahmen zur dauerhaften Pflege ergriffen werden. Die Zielstellung sieht weiterhin die Anlage von Grün- und Erholungsflächen innerhalb des Grünverbundes vor.

##### 10.14.4.2.2 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK)

Das Konzept zählt den Bereich zu den Gebieten mit positiver Entwicklung.

#### 10.14.4.3 Planungsbegründung



Im Flächennutzungsplan werden die Planungsbereiche als Wohnbaufläche mit geringer Wohndichte dargestellt. Der Flächennutzungsplan weicht mit seinen Bauflächendarstellungen von den Aussagen des Landschaftsplans ab, der außerhalb der vorhandenen Siedlungsflächen keine Wohnbauflächenentwicklung vorsieht, sondern den Erhalt landwirtschaftlicher oder gartenbaulicher Nutzungen favorisiert. Mit den geplanten Bauflächen nördlich und südlich der Straße „Am Lehmberg“ können innerstädtische Brachflächen bzw. Flächen mit Mindernutzungen einer Neuordnung zugeführt werden. Die Nachfrage nach Eigenheimen im Stadtgebiet wird bedient. Eine neue größere Planungsfläche am westlichen Wirtschaftsweg auf landwirtschaftlichen Nutzflächen soll ebenfalls der Fortführung der bisherigen Wohnbau-

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

flächenentwicklung dienen. In der Umweltprüfung wird empfohlen, die Konflikträchtigkeit verschiedener Schutzgüter weiter zu reduzieren: z. B. durch Integration entsprechender Festsetzungen zu Flächenoffenhaltungen (Trittsteinbiotope zu Wald) in der nachfolgenden Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung. Zur Verbesserung der Gemeinbedarfsausstattung im Einzugsbereich Briesnitz trägt planungsseitig die Sicherung des neuen Grundschulstandortes nördlich der Kindertagesstätte mittels Symboldarstellung bei. Maßnahmen des Landschaftsplans zur Biotoppflege finden im Flächennutzungsplan mit der Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft ihre Entsprechung.

### 10.14.5 Weitere kleinere Wohnbauflächenpotenziale im Stadtbezirk Cotta

#### 10.14.5.1 Lage und Struktur der Bereiche

Bei den Bereichen Ockerwitzer Straße, Lübecker Straße/Am Lerchenberg und Grenzallee/Ratsfeld handelt es sich um unbebaute Flächen mit Gartennutzungen. Geprägt werden die Bereiche durch angrenzende Wohnbebauungen mit Ein- und Mehrfamilienhäusern. Kleingartenanlagen grenzen südlich bzw. östlich an die Flächen Ockerwitzer Straße bzw. Grenzallee/Ratsfeld.

#### 10.14.5.2 Übergeordnete und Fachplanungen

##### 10.14.5.2.1 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan stellt die drei Bereiche als Grün- und Erholungsflächen innerhalb von Siedlungsbereichen dar. Landschaftsplanerisches Ziel ist die Freiflächensicherung. Die Grünflächen des Bereiches Lübecker Straße/Am Lerchenberg befinden sich in Randlage zum schützenswerten Dorfkern Altlöbtau. Die Umweltprüfung empfiehlt in den genannten Bereichen, auf eine angepasste Bebauung bzw. möglichst hohen Grünanteil zu achten, um klimatische Belastungen zu minimieren bzw. wertvolle Gehölze zu erhalten.

#### 10.14.5.3 Planungsbegründung



Die Bereiche werden im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche mit hoher Wohndichte und im Bereich Grenzallee/Ratsfeld aufgrund der vorhandenen städtebaulichen Strukturen als Wohnbaufläche mit geringer Wohndichte dargestellt. Der Flächennutzungsplan weicht mit seinen Bauflächendarstellungen von den Zielstellungen des Landschaftsplans ab, der keine weitere Wohnbauflächenentwicklung vorsieht: Neben dem Erhalt der Gartennutzungen sollen Maßnahmen der Stärkung des Biotopverbundes zwischen Plauenschem Grund und dem Muldental des Roßthaler Baches dienen. Mit der Darstellung im Flächennutzungsplan erfolgt eine planungsseitige Sicherung von drei kleineren Wohnungsbaupotentialen, mit denen die Nachfrage innerhalb des Stadtgebietes bedient werden soll. Besonders im Bereich

---

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

Ratsfeld ist eine angepasste Bebauung mit hohem Durchgrünungsgrad anzustreben, um den Biotopverbund zu gewährleisten.

### **10.14.6 Neue Grünzüge – Weißenitz**

#### 10.14.6.1 Lage und Struktur des Bereiches

Die Vereinigte Weißenitz zieht sich durch den westlichen Stadtraum von der Stadtgrenze über den Plauenschen Grund bis hin zur Mündung in die Elbe. Dabei durchquert die Weißenitz in weiten Teilen städtebaulich verdichtete Gebiete. Im Bereich des Weißenitzknickes in Löbtau zweigte früher das Gewässerbett in Richtung Kohlebahnhof und Altstadt ab.

Aus Richtung Freital kommend durchfließt die Weißenitz parallel zur Eisenbahntrasse den Plauenschen Grund mit seinen Grünstrukturen. Entlang des rechten Uferbereiches und des früheren Gewässerbetts haben sich vorrangig gewerbliche Nutzungen angesiedelt. Infolge früherer gewerblicher Nutzungsaufgaben steht noch weiteres Flächenpotenzial zur Verfügung. Wohn- und Mischnutzungen sind in Altplauen und im Bereich Oederaner Straße zu finden. Durchgängig sind gemischte Nutzungen, einschließlich Ortsteilzentrum Kesselsdorfer Straße, entlang der westlichen Gewässerseite vertreten. Im Bereich des Ebertplatzes überquert die Löbtauer Brücke als Hochstraße das Gewässer.

#### 10.14.6.2 Übergeordnete und Fachplanungen

##### 10.14.6.2.1 Regionalplan

Der Bereich liegt in einem Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz, so dass bei verbindlichen Planungen das bestehende Überschwemmungsrisiko infolge des Versagens der Hochwasserschutzanlagen oder bei Extremhochwasser zu berücksichtigen ist. Im Plangebiet ist ein regionaler Grünzug ausgewiesen, der von funktionswidrigen Nutzungen freizuhalten ist.

##### 10.14.6.2.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan sieht entlang der Weißenitz einen wichtigen linearen Biotopverbund innerhalb der Großstadt vor, dessen durchgehende Funktion zu schaffen bzw. zu stärken ist. Teilräumlicher Schwerpunkt ist die Anbindung des Dresdner Westens an das Weißenitztal und den Elberaum sowie an die Innenstadt. Eine Rückentwicklung zu einem grundlegend naturnahen Gewässerraum – im 19. Jahrhundert erfolgten ein naturferner Ausbau und die Umverlegung des Gewässers – ist trotz der geplanten Maßnahmen durch die hohe Siedlungsdichte nicht möglich. Mit der langfristigen Wiederbelebung der Flusslandschaft durch öffentliche Grün- und Freiflächenangebote soll u. a. zur Aufwertung der Wohngebiete beigebracht werden.

##### 10.14.6.2.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) Zukunft Dresden 2025+, Stadtteilentwicklungsprojekt Weißenitz

Das Konzept sieht in der weiteren Entwicklung des stadtteilübergreifenden Weißenitzgrünzuges einen Schwerpunkttraum in der gesamtstädtischen Grün- und Freiraumvernetzung. Der Bereich Löbtau mit dem ehemaligen Glaswerk ist dabei ein Entwicklungsschwerpunkt bei der Reaktivierung von Brachen und nachhaltigen Freiraumgestaltung: Hier soll der Grünzug eine parkähnliche Dimension erhalten, die entlang der Freiberger Straße durch Ansiedlung von gewerblichen und Gemeinbedarfsnutzungen (Schule) begrenzt wird. Teile des Weißenitzverlaufes sind Bestandteil des mit Mitteln der Europäischen Union (EFRE-Förderprogramm) zwischen 2002 und 2007 geförderten Integrierten Stadtentwicklungsprojektes Weißenitz. Hauptanliegen des Leitbildes für den Grünzug sind eine großräumige Grünverbindung ent-

---

## Begründung

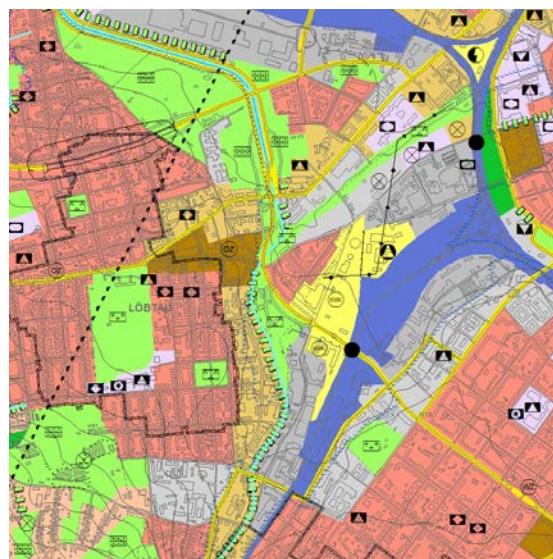
Stand: 31. Januar 2020

lang des ehemaligen Gewässerverlaufes mit Anbindung an die Innenstadt sowie über den Uferbereich der Weißeitz in den Landschaftsraum Plauenscher Grund.

### 10.14.6.2.4 Hochwasserschutzkonzept

Ein Großteil des Gebietes war 2002 vom Hochwasser der Weißeitz betroffen. Mit der Realisierung des Hochwasser-Schutzkonzeptes für die Weißeitz wurde die rechtlich geforderte Hochwassersicherheit für das betreffende Gebiet hergestellt. Infolge dessen ist der gesetzliche Festsetzungsgrund für das Überschwemmungsgebiet der Weißeitz in Dresden für ein hundertjährliches Hochwasser entfallen. Es handelt sich aber um ein überschwemmungsgefährdetes Gebiet, in dem auch künftig von der Weißeitz eine Hochwassergefahr ausgeht.

### 10.14.6.3 Planungsbegründung



Im Flächennutzungsplan wird der Grüngzug zwischen Weißeritzknick und 26er-Ring als Grün- und Freifläche zwischen gewerblichen Bauflächen mit geringem Störungsgrad, gemischten Bauflächen und Gemeinbedarfsflächen an der Löbtauer Straße und Freiberger Straße dargestellt. Neben einem durchgehenden Rad- und Fußweg konnten angemessene Bereiche mit hoher Aufenthaltsqualität sowie für Sport und Freizeit etabliert werden. Damit wurde die Voraussetzung für eine Standortaufwertung und Revitalisierung dieser großen innerstädtischen Brachflächen geschaffen: im Umfeld des Gründer- und Gewerbegebietes wird mittels Bebauungsplan die Ansiedlung eines weiteren attraktiven Gewerbegebietes auf den Flächen des ehemaligen Glaswerkes angestrebt. Mit dem Bebauungsplan wird das Planungsziel eines erweiterten Weißeritzgrünzuges mit öffentlichem Charakter verfolgt, eines innerstädtischen durchgrünten Gewerbeplans. In Richtung Innenstadt anschließend erfolgen die Einordnung eines Schulstandortes und von gemischten Bauflächen, die ebenfalls von den Qualitäten des Grüngugs profitieren und seine Weiterentwicklung berücksichtigen.

Der Grüngzug setzt sich rechtsseitig der Weißeitz über den Ebertplatz bis südlich der Oederaner Brücke als öffentlicher Grünraum mit dem neuen Stadtpark Pulvermühle auf ehemaligen Brachflächen und unbebauten Freiflächen fort. Die damit geschaffene Erlebbarkeit des Gewässerraumes soll gleichzeitig der Verbesserung der Aufenthaltsqualität des Ortsteilzentrums Kesselsdorfer Straße dienen. Im weiteren Abschnitt der Weißeitz bis zum Bienertgarten am Plauenschen Grund wird die Vernetzung der Freiräume aufgrund der dichten gewäs-

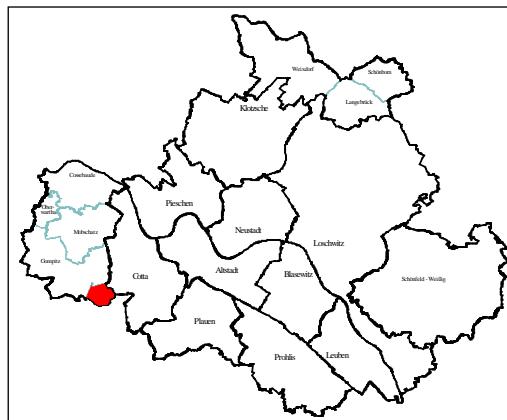
---

**Begründung**

Stand: 31. Januar 2020

sernahen Bebauung lediglich als linearer Grünzug an bestehenden Straßenräumen bzw. Uferbereichen gesehen.

## 10.15 Ortschaft Altfranken



### 10.15.1 Bereich Altfranken

#### 10.15.1.1 Lage und Struktur des Bereiches

Der Bereich der Ortschaft Altfranken befindet sich in südwestlicher Stadtrandlage. Das Gelände fällt in nordöstlicher Richtung nach Löbtau hin ab. Das Gebiet bindet im Nordwesten unmittelbar an die lockere Wohnbebauung des Gorbitzer Siedlungsrandes und im Norden an die umfangreichen gewerblichen Einrichtungen der Ortschaft Gompitz an. Eine starke Prägung erfährt der Bereich durch die verkehrliche Infrastruktur. Der neue Autobahnzubringer Coventrystraße (B 173), die Stadtbahntrasse nach Pennrich und die Bauwerke der BAB 17 mit ihren Lärmschutzwällen haben dauerhafte funktionale Auswirkungen, die den Siedlungs- und Landschaftsraum zerschneiden. Die Ortschaft Altfranken weist daher zwei voneinander unabhängige Siedlungsbereiche auf: Nördlich der BAB 17 ein Gewerbegebiet mit großflächigem Möbeleinzelhandel und angelagerte Wohnbebauung sowie im Süden der Autobahn die Reste der historischen Bebauungsstruktur und eine neue Ortsumbauung mit kleinteiligen Eigenheimstrukturen. Die Ortsumbauung wird umschlossen von überwiegend landwirtschaftlicher Nutzung und dem Altfrankener Park mit Schlosshotel. Die Freiflächen sind angereichert durch kleingärtnerische Nutzungen. Im Süden, über die Stadtgrenze bis zum Freitaler Ortsteil Pesterwitz reichend, konnte durch den Planungsverband mit der Stadt Freital ein Sportkomplex entwickelt werden.

#### 10.15.1.2 Übergeordnete und Fachplanungen

##### 10.15.1.2.1 Regionalplanung

In der Raumnutzungskarte ist speziell in dem Raum südlich der Autobahn die regionalplanerische Zielausweisung einer Grünzäsur, die von Bebauung oder anderen funktionswidrigen Nutzungen freizuhalten ist, festgelegt. Außerdem werden landwirtschaftlich genutzte Flächen mit hohen Bodenwertzahlen als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft ausgewiesen.

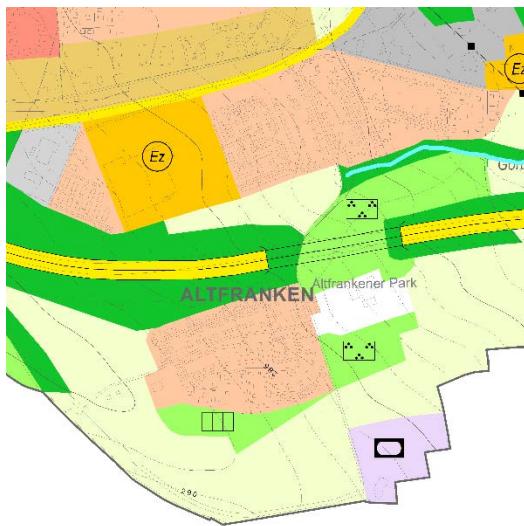
##### 10.15.1.2.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan geht in seinen Zielsetzungen vom langfristigen Erhalt des landwirtschaftlich geprägten Offenlandes mit überwiegend hohen Bodenwertzahlen aus, auf bauliche Entwicklungen in diesen Bereichen soll verzichtet werden. Darüber hinaus favorisiert er die weitere Entwicklung des Gehölzbestandes als Teil eines Grünverbundraumes. Entlang der Autobahn sowie der Kohlsdorfer Landstraße werden Flächen für Gehölzpflanzungen zum Teil als Bestandteil einer planfestgestellten Ausgleichsmaßnahme der BAB 17 dargestellt.

**Begründung**

Stand: 31. Januar 2020

**10.15.1.3 Planungsbegründung**



Die Wohnbauflächenentwicklung Altfrankens, im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen mit geringer Wohndichte dargestellt, gilt mit Realisierung der Ortsumbauung des alten Dorfkerns als abgeschlossen. Ein Verdichtungspotenzial besteht für die noch nicht realisierten Bereiche des Bebauungsplans Nr. 173 im Schlosspark Altfranken. Aus denkmalschutzrechtlichen Gründen wird auf die Darstellung dieses Entwicklungspotenzials für Wohnnutzungen verzichtet und der Bereich von der Darstellung ausgenommen. Die Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Einzelhandel, die gemischten Bauflächen sowie die gewerblichen Bauflächen mit geringem Störungsgrad bilden den Bestand an großflächigem Möbeleinzelhandel und gewerblichen Nutzungen ab. Der Flächennutzungsplan sieht im Bereich Altfranken keine weiteren Flächenpotenziale in diesen Nutzungskategorien vor. Der interkommunale Sportkomplex im Süden der Ortschaft bildet als infrastrukturelle Einrichtung einen bedeutenden Gemeinbedarfsstandort.

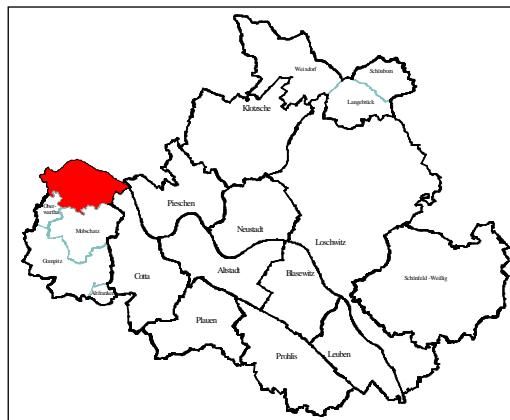
Die Umwelt- und stadtclimatischen Belange werden entsprechend ihrer regionalen Bedeutung im Flächennutzungsplan berücksichtigt. Der Erhalt der landwirtschaftlich geprägten Landschaftsstrukturen südlich der Autobahn entspricht den langfristigen Zielen übergeordneter und gesamtstädtischer Planungen.

Die in den Bereichen nördlich und südlich parallel der Autobahn dargestellten Wald- und Gehölzstrukturen übernehmen die Funktion von Schutzpflanzungen und erhöhen gleichzeitig den Anteil an Waldflächen deutlich.

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

### 10.16 Ortschaft Cossebaude



#### 10.16.1 Cossebaude – ehemaliges Betonwerk und Ziegeleiweg/Deponie Leuteritz

##### 10.16.1.1 Lage und Struktur des Bereiches

Die Gewerbeflächen mit dem ehemaligen Betonwerk in Stadtrandlage werden von Siedlungsflächen mit überwiegend lockerer Wohnbebauung und gewerblichen Anteilen umschlossen. Der traditionelle Gewerbestandort weist eine günstige Lage hinsichtlich örtlicher und überörtlicher Verkehrserschließung auf durch direkte Nachbarschaft zur Bahntrasse mit zwei Eisenbahnstationen sowie der Dresdner Straße (B 6). Das Gebiet stellt sich unstrukturiert dar: geprägt wird es durch unterschiedliche gewerbliche Nutzungen, durchsetzt mit großflächigen Gewerbebrachen, dem Standort der Freiwilligen Feuerwehr sowie mehreren Kleingartenanlagen.

Die Gewerbeflächen am Ziegeleiweg sind Bestandteil eines größeren zusammenhängenden Gewerbegebietes an der Breitscheidstraße. Sie befinden sich in einem Siedlungsrandbereich mit lockerer Wohnbebauung in direkter Nachbarschaft zur Deponie Leuteritz und im Übergang zum Tummelsgrund. Die Flächen bilden den Übergang zu den Hängen der linkselbischen Täler. Die direkte Verkehrserschließung erfolgt nur über den Ziegeleiweg.

##### 10.16.1.2 Übergeordnete und Fachplanungen

###### 10.16.1.2.1 Regionalplan

Die Flächen werden als Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz ausgewiesen, für die besondere Nutzungsanforderungen bei Planungen und Maßnahmen hinsichtlich des bestehenden Überschwemmungsrisikos einschließlich der Gefahren des Versagens von Schutzeinrichtungen und sich verschärfender Hochwasserrisiken gelten. Die geplante Verlegung der Bundesstraße B 6 ist als Maßnahme raumordnerisch gesichert.

###### 10.16.1.2.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan sieht Grünflächenentwicklung sowie randliche Gehölzpflanzungen nach Rekultivierung der Deponie Leuteritz vor. Landschaftsplanerisches Ziel sind die Freiflächensicherung geschützter Landschaftsbestandteile der Deponie sowie der Erhalt und die Entwicklung der Biotopternetzung. Die gewerblich genutzten Flächen sind mit Maßnahmen zum Rückbau und zur Aufforstung belegt.

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

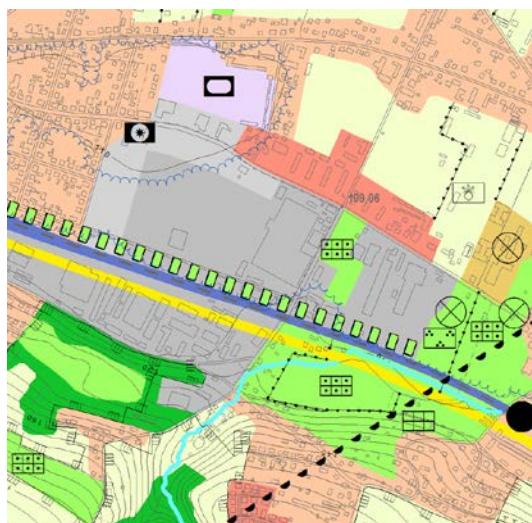
### 10.16.1.2.3 Hochwasserschutzkonzept Elbe

Die weitere Entwicklungsfähigkeit des Standortes Betonwerk wird in großem Maße dadurch beeinflusst, dass ein großer Teil der Flächen innerhalb des überschwemmungsgefährdeten Gebietes der Elbe liegt. Die Vorgaben des Hochwasserschutzkonzeptes für das Gebiet sind bezüglich der Herstellung eines angemessenen Hochwasserschutzes zu berücksichtigen.

### 10.16.1.2.4 Verkehrsplanung

Der geplante Neubau einer Hauptverkehrsstraße südlich parallel der Bahntrasse zur Verlegung der Bundesstraße B 6 ist als Bestandteil überregionaler Verkehrskonzepte und im Bundesverkehrswegeplan 2030 verankert. Im Verkehrsentwicklungsplan Dresden 2025 plus wurde die Maßnahme nachrichtlich von höheren Fachbehörden übernommen.

### 10.16.1.3 Planungsbegründung



Für das Gesamtgebiet der Flächen des ehemaligen Betonwerkes wird eine gewerbliche Wiedernutzung der Brachflächen bzw. Neuprofilierung innerhalb des Bestandes angestrebt. Der Schwerpunkt zukünftiger städtebaulicher Entwicklung des Gebietes liegt in der gewerblichen Revitalisierung der Flächen des ehemaligen Betonwerks als flächenmäßig bedeutsames Potenzial. Eine Wohnbauflächenentwicklung im Randbereich hätte gewerbliche Potenzialverluste durch erforderliche Mindestabstände zur Folge; sie wurde deshalb nicht weiterverfolgt. Langfristig eignen sich die unzerschnittenen Flächen besonders für großflächige Gewerbeansiedlungen.

Besondere Anforderungen an zukünftige Bebauung bestehen hinsichtlich der städtebaulichen Berücksichtigung von benachbarten Denkmalschutzobjekten. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Wohnbebauung eines gründerzeitlichen Villenviertels wird im nordwestlichen Randbereich auf gewerbliche Nutzungen mit geringem Störungsgrad orientiert. Auf den Planungsansatz zukünftiger gewerblicher Bauflächenpotenziale auf den Kleingartenflächen der Anlagen „Neues Gohlis“ am Grünen Weg und „Sommerfreude“ wird verzichtet, da dieser Bereich im überschwemmungsgefährdeten Gebiet der Elbe liegt. Für die Anlage „Sommerfreude“ erfolgt aufgrund zu geringer Flächengröße keine Grünflächendarstellung. Das Kleingartenentwicklungskonzept sieht langfristig die Aufgabe der stark immissionsbelasteten Anlage vor.

---

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

Parallel zur Bahnlinie verläuft ein Grünzug, der Bestandteil einer geplanten stadtstrukturell bedeutsamen Grünverbindung innerhalb von Bauflächen zwischen Stauseebad und Eisenbahnstation Stetzsch ist. Der weiteren Stärkung der Grünstrukturen und funktionellen Belebung des Gebietes soll eine Parkanlage auf unbebauten Brachflächen und der aufzugebenden bahnnahen Kleingartenanlage östlich des Gewerbegebietes dienen. Diese Grünzäsur fungiert als Pufferzone zu der Kleingartenanlage „Am Urnenfeld“ und unterstützt die strukturelle Vernetzung zwischen dem landwirtschaftlichen Offenland des Elbraumes und den Freiraumbereichen des höher gelegenen Randbereichs des Elbtals.

Planungsseitig liegt für den beabsichtigten Neubau und die Umverlegung der Bundesstraße B 6 eine bestätigte Linienführung vor. Planungsziel der Neutrassierung ist es u. a., für Cossebaude die Funktionsfähigkeit des Zentrums und die Verkehrssicherheit wesentlich zu verbessern. Der Flächennutzungsplan stellt bahnparallel einen Hauptverkehrszug dar. Nach gegenwärtigem Wissensstand sind durch das Vorhaben erhebliche umweltbezogene Beeinträchtigungen nicht auszuschließen. Die Umweltprüfung verweist auf die Notwendigkeit einer FFH-Verträglichkeitsprüfung, da die Wirkzonen des Vorhabens deutlich in das FFH-Gebiet hineinreichen. Alle mit der Planung berührten Belange, wie z. B. Flächeninanspruchnahme und Prognosen zum Verkehrsaufkommen, sind innerhalb des vorgeschriebenen Planfeststellungsverfahrens zu behandeln.

Die Darstellung gewerblicher Bauflächen am östlichen Fuß der Deponie Leuteritz wird im Flächennutzungsplan auf die vorhandene Nutzung begrenzt. Bauflächenerweiterungen unter Einbeziehung von Deponieflächen entsprechen nicht den Planungszielen. Die Schutzziele des angrenzenden Landschaftsschutzgebiets „Elbtal zwischen Dresden und Meißen mit linkselbischen Tälern und Spaargebirge“ stehen zusätzlichen Versiegelungen durch weitere Bebauung und Nutzungsintensivierungen entgegen. Die Maßnahmen dienen der Stärkung des Biotopverbundes zwischen Herrenkuppe und Tummelsbach. Mit den gewerblichen Darstellungen weicht der Flächennutzungsplan von den Aussagen des Landschaftsplans ab, der Rückbau nach Nutzungsaufgabe und Aufforstung der Flächen vorsieht. An dieser Stelle wurde der Bestandssicherung eines Gewerbestandortes Vorrang vor den landschaftsplanerischen Zielen gegeben.

### **10.16.2 Obergohlis/Niedergohlis**

#### **10.16.2.1 Lage und Struktur des Bereiches**

In diesem flächenmäßig großen Bereich des Überganges zwischen Stadtraum und Landschaftsraum der Elbwiesen dominieren neben der Wohnnutzung mit anteiligen gewerblichen Nutzungen die Landwirtschaft und Erwerbsgartenbau. Der Elberadweg bereichert als landschaftsbezogene Erholungsmöglichkeit das Gebiet. Hinsichtlich der Wohndichte fallen die Wohnbauten der 1960er und 1990er Jahre an der Dresdner Straße aus dem vorgegebenen strukturellen Rahmen. Bedeutende unbebaute Brachflächen aus früherer landwirtschaftlicher Nutzung finden sich im Bereich des Grünen Weges. Insgesamt lockert die Wohnbebauung in Elbrichtung immer mehr auf. Häufig entspricht die Struktur einer kleinteiligen Straßenrandbebauung. Eine Ausnahme bildet der Dorfkern Niedergohlis mit dichten Geöfftstrukturen. Sie weisen Nutzungsmischungen von Wohnen und gewerblichen sowie landwirtschaftlichen nutzungen auf. Das Gebiet befindet sich im überschwemmungsgefährdeten Gebiet der Elbe.

---

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

### 10.16.2.2 Übergeordnete und Fachplanungen

#### 10.16.2.2.1 Regionalplan

Der Regionalplan trifft in seiner Raumnutzungskarte Ausweisungen zu Vorranggebieten Hochwasserschutz, Natur und Landschaft und zu einem Regionalen Grüngürtel, die von unverträglichen Nutzungen freizuhalten sind. Die Flächen werden als Vorrang- und Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz ausgewiesen, für die besondere Nutzungsanforderungen bei Planungen und Maßnahmen hinsichtlich des bestehenden Überschwemmungsrisikos einschließlich der Gefahren des Versagens von Schutzeinrichtungen und sich verschärfender Hochwasser-Risiken gelten.

#### 10.16.2.2.2 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK)

Das Konzept berücksichtigt als Fortschreibung des INSEK 2002 die Entwicklungsprozesse auf integrierten Lagen. Die stadtentwicklungspolitischen Ziele wie Aspekte der Innenentwicklung und sich daraus ergebende behutsame Flächenentwicklung, Nachverdichtung bzw. Flächenrevitalisierung und die Sicherung und Weiterentwicklung der Nebenzentren haben auch für die Ortslagen größere Bedeutung erlangt. Unter diesem Gesichtspunkt ist der Bereich als ein Gebiet mit stabiler Entwicklung zu sehen. Die Darstellung zusammenhängender intakter Landschaftsstrukturen, wie es die Elbwiesen oder offenen Feldlandschaften sind, steht im Einklang mit den übergeordneten Planungen.

#### 10.16.2.2.3 Hochwasserschutzkonzept Elbe

Erklärtes Ziel des Hochwasserschutzkonzeptes ist die Herstellung eines angemessenen Schutzes ( $HQ_{100}$ ) gegen Elbehochwasser in Form von Deicherhöhungen, Ertüchtigungen und Verlängerung sowie der Anlage einer zweiten Deichlinie vor der Ortslage.

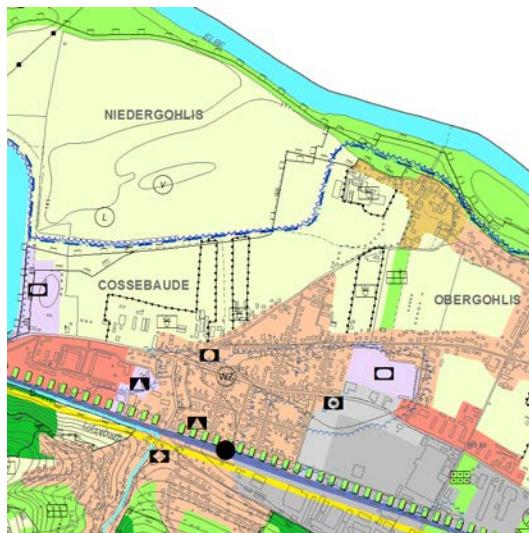
#### 10.16.2.2.4 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan verfolgt das Ziel, die naturraumtypischen Elemente der Elbwiesen und Retentionsräume zu stärken und diese über ein Netz von Grüngürteln mit lokal bedeutsamen Grün- und Freiflächen zu verbinden. Eine weitere Entwicklung des Siedlungsgefüges in die Freiraumbereiche wird ausgeschlossen. Bisherige Planungsflächen auf Brachflächen zwischen Siedlungsflächen sollen gezielt für landwirtschaftliche Nutzungen entwickelt werden. Bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen sollen langfristig erhalten werden.

**Begründung**

Stand: 31. Januar 2020

**10.16.2.3 Planungsbegründung**



Konzeptionell wurde bis zum Abschluss der Realisierung des Hochwasserschutzkonzeptes der Elbe für das landschaftlich geprägte Gebiet von einem Festschreiben der Bestandssituation ausgegangen. Auch nach Rücknahme des Überschwemmungsgebietes bleibt die Gefahr größerer Hochwässer der Elbe bzw. des Versagens der Schutzmaßnahmen (Flutung im Fall eines Deichbruchs) bestehen, so dass die Flächen in einem Risikogebiet verbleiben. Die Hochwasserschutzmaßnahmen des Freistaates an der Elbe sollen vor allem der Sicherung des Bestandes der Kulturlandschaft dienen und erhöhen damit Wohn- und Lebensqualität. Erwerbsgartenbau und Landwirtschaft als traditionelle Nutzungen sollen bewahrt und nach Möglichkeit durch Revitalisierung von Flächen gestärkt werden. In den Retentions- und Überflutungsbereichen zwischen bestehender Deichlinie Gohlis und Neubau des zweiten Deiches vor der Ortslage Cossebaude erfolgt langfristig eine Orientierung auf landwirtschaftliche Nutzungen. Die Darstellung von Grünflächen mit der Zweckbestimmung Elbaue wird auf das Gebiet vor dem bestehenden Elbdeich begrenzt.

Die weitere langfristige Siedlungsentwicklung des Bereiches lässt sich in zwei Kategorien unterteilen: Planerischer Grundsatz ist es, die Siedlungzwischenräume bei Niedergohlis in ihren erkennbaren vorhandenen Strukturen beizubehalten. Noch vorhandene Potenziale innerhalb der dargestellten Wohn- und gemischten Bauflächen, neben Wohnfunktionen auch für nichtstörendes Gewerbe, stehen für Innenbereichsvorhaben bzw. Sanierungen. Sie sollen nachhaltig dem Ziel der Bewahrung und Stärkung dörflicher Strukturen dienen. Der weitere Umgang mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 184, Dresden-Niedergohlis Nr. 1, Elbaue West, Teil I wurde unter dem Aspekt „Bautätigkeit in Überschwemmungsgebieten“ geprüft und die baurechtlichen Voraussetzungen für die weitere Umsetzung der Bau- leitplanung geschaffen.

Einer anderen Betrachtung unterliegen brachliegende Bereiche der Ortslagen am Grünen Weg und des in früheren Jahren begonnenen Bauleitplanverfahrens am Stöckigtweg, die seit dem Hochwasser 2002 auf Grund des generellen Entwicklungsverbotes neuer Baugebiete nicht weiter betrieben werden konnten. Abgesehen von ausschließlich geringen baulichen Einzelergänzungen kann einer Bauflächenentwicklung derzeit auch im neuen Flächennutzungsplan nicht entsprochen werden. Der Flächennutzungsplan stellt deshalb landwirtschaftliche Nutzungen dar. Nach Realisierung des Hochwasserschutzes und der Rücknahme des

---

## Begründung

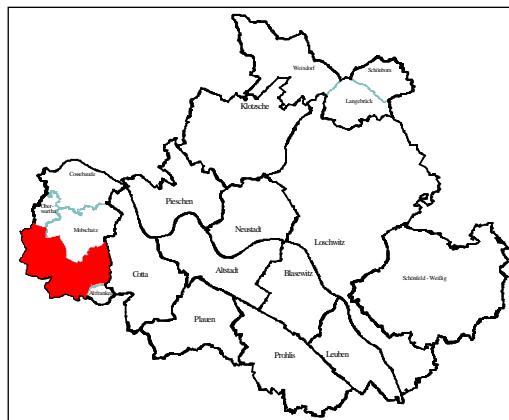
Stand: 31. Januar 2020

Überschwemmungsgebietes zählt der Bereich aufgrund des Restrisikos eines Versagens der Schutzanlagen bzw. ein den Bemessungsfall übersteigendes Hochwasser zu den Risikogebieten i.S.v. § 73 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bzw. überschwemmungsgefährdeten Gebieten nach § 75 Abs. 1 Nr. 2 SächsWG. Die Ausweisung von neuen Bauflächen ist an die Beachtung gesetzlicher Restriktionen gebunden. Wesentliches Kriterium bei einer Prüfung städtebaulicher Entwicklungspotenziale wird dabei das Gefährdungspotenzial (Gefahrenkarte Elbe des Freistaates Sachsen) bei einem 100-jährlichen Hochwassereignis sein, um die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

### **10.16.3 Cossebaude – Am Osterberg/Schwarzer Weg**

Die Fortführung des ortschaftsübergreifenden Bebauungsplanverfahrens Nr. 186 „Am Osterberg“ ist Bestandteil der Eingemeindungsvereinbarungen: Planungsziele sollen vorwiegend Einzelhausbebauung und stark durchgrünte Bereiche sein. Die Entwicklung von Wohnbauflächen steht in Abweichung zu den Zielen des Landschaftsplanes, der an dieser Stelle den Erhalt der vorhandenen Grün- und Erholungsflächen vorsieht. Der Fortentwicklung vorhandener Ortsteile wird jedoch, auch in Anbetracht der Entwicklungshemmnisse im übrigen Ortschaftsbereich, ein höheres Gewicht eingeräumt. Einzelheiten siehe unter Punkt 10.19.1 (Ortschaft Oberwartha).

## 10.17 Ortschaft Gompitz



### 10.17.1 Dörfliche Ortslagen

#### 10.17.1.1 Lage und Struktur des Bereiches

Die Siedlungsflächen der Ortsteile befinden sich im westlichen Stadtrandgebiet auf den linkselbischen Hangflächen. Die bedeutenden Freiräume zwischen den einzelnen Siedlungskörpern präsentieren sich als hochwertige landwirtschaftliche Nutzungen, der Zschonergrund mit seinem Wald stellt ein bedeutendes Naherholungspotenzial für den Westraum dar. Innerhalb der bestehenden baulichen Strukturen der Dörfer haben sich mit dem allgemein feststellbaren Nutzungswandel (Aufgabe landwirtschaftlicher Hauptnutzungen) neben gewerblichen Nutzungen vorrangig Wohnnutzungen etabliert. Der Bau der Autobahn A 17 (Dresden - Prag) hat zu dauerhaften strukturellen und funktionalen Veränderungen der Freiraumstrukturen geführt.

#### 10.17.1.2 Übergeordnete und Fachplanungen

##### 10.17.1.2.1 Regionalplan

Die regionalplanerischen Zielaussagen weisen die Freiräume zwischen den dörflichen Siedlungsgebieten der Ortschaft als Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft bzw. Vorranggebiet Natur und Landschaft aus. Aufgrund ihrer Hanglage fungieren Teilgebiete als Kaltluftbahnen. Die Zielstellung des Freiraumschutzes im Bereich Ockerwitz wird gestützt auf die teilweise Überlagerung eines regionalen Grünzuges mit Kaltluftentstehungsflächen. Zwei Grünzäsuren sollen als Ziele der Raumordnung die landschaftsgliedernde Freiraumfunktion zwischen eng benachbarten Siedlungsgebieten schützen.

##### 10.17.1.2.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan nimmt die Entwicklungsaussagen des Regionalplanes auf. Es erfolgt in Ausformung der übergeordneten Vorgaben zur Erhöhung des Waldanteils in der Region die Darstellung von arrondierenden Aufforstungsflächen. Im Bereich der dörflichen Ortslagen sind keine baulichen Erweiterungen, sondern der Erhalt von landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzten Flächen vorgesehen, die Verbindung regional bedeutsamer Freiflächen erfolgt durch Grünzüge.

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

### 10.17.1.3 Planungsbegründung



Ziel weiterer Siedlungsentwicklung der Dorfkerne besteht in der Vermeidung extensiver Bauflächenentwicklung in den Freiraum über den baulichen Bestand hinaus. Damit wird den Grundsätzen der Regional- und Landschaftsplanung zum Erhalt schutzbedürftiger Freiräume im Flächennutzungsplan mit den Planungszielen Erhalt hochwertiger landwirtschaftlicher Nutzungen bzw. Erwerbsgartenbau der Vorrang gegeben.

Neben den Wohnbaupotenzialen im Ortsteil Gompitz und Ockerwitz kann zukünftiger Entwicklungsbedarf zur langfristigen Sicherung der Einwohnerzahlen und des Erhalts der Ortslagen sowohl durch Sanierung als auch durch Einzelergänzungen innerhalb der Bestandslagen auf Brachen und Baulücken der verschiedenen Ortsteile gedeckt werden. Gleichzeitig soll mit der bestandsorientierten Darstellung von Wohnbauflächen mit geringer Wohndichte für die dörflichen Ortslagen dem Vorrang der Wohnnutzung gegenüber anderen, insbesondere gewerblichen Nutzungen, Rechnung getragen werden. Mit der Darstellung von Wohnbauflächen soll ein höherer Anspruch an Lärmschutz, vorrangig Verkehrslärm, gesichert werden.

Generell gilt es als Ziel weiterer Siedlungsentwicklung die unverwechselbaren städtebaulichen Qualitäten der Dörfer zu erhalten. Das gilt im Besonderen für die Dorfkerne mit Erhaltungssatzungen (Unkersdorf, Steinbach, Pennrich). Spezielles Augenmerk ist dabei auf die Baustrukturen, Maßstäblichkeit sowie die Einbindung der Siedlungsränder in die umgebende Landschaft durch Grüngürtel und gewässerbegleitende Grünverbindungen zu richten. Mit der Übernahme geplanter Waldmehrungsflächen aus dem Landschaftsplan am Zschonergrund sowie im Bereich Zöllmen wird der Zielstellung nach Erhöhung der Waldanteile im Flächennutzungsplan Rechnung getragen.

## 10.17.2 Gompitz – Altnossener Straße

### 10.17.2.1 Lage und Struktur des Bereiches

Der Bereich zählt zum westlichen Stadtrandgebiet. Die umgebenden Nutzungen sind charakterisiert durch überwiegend kleinteilige Wohnbebauungen, die Grundschule der Ortschaft, gewerbliche Nutzungen sowie Kleingärten und landwirtschaftliche/gartenbauliche Nutzungen. Zwei Bereiche, jeweils nördlich und südlich der Altnossener Straße, sollen eine städtebauliche Entwicklung erfahren. Die Entwicklungsfläche südlich der Altnossener Straße grenzt an das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 224, Dresden Gompitz Nr. 3, Alte Gärtnereien. Süd-

---

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

lich dieses Bereiches befinden sich Bestandslagen mit Wohn- bzw. gewerblichen Nutzungen und es verlaufen die Coventrystraße (B 173) sowie die Trasse der Straßenbahn nach Pennrich. Der Planungsbereich lässt sich in zwei Teilbereiche gliedern: westlich handelt es sich um unbebaute Brachflächen und die östlichen Flächen stehen durch kommunale Ver- und Entsorgungsanlagen in Nutzung. Die Entwicklungsfläche nördlich der Altnossener Straße ist unbaut und weist landwirtschaftliche Nutzungen auf.

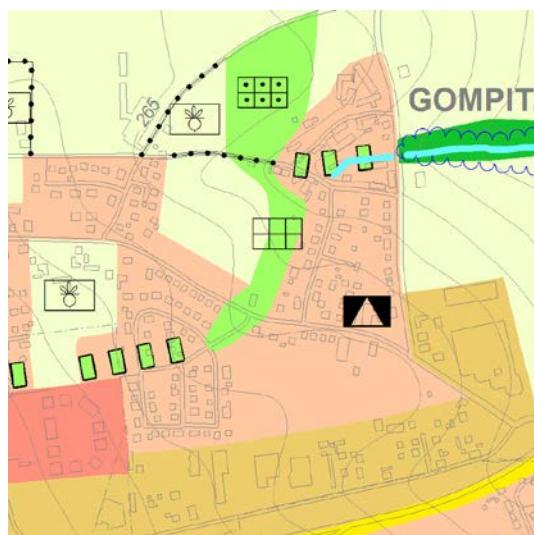
### 10.17.2.2 Übergeordnete und Fachplanungen

#### 10.17.2.2.1 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan formuliert in seinem Maßnahmenkonzept als Zielstellung Erhalt und Entwicklung des hohen Durchgrünungsgrades der vorhandenen Bebauung nördlich und südlich der Altnossener Straße. Grünflächen gliedern das Gebiet und verknüpfen es mit der offenen Landschaft im Norden.

Der Landschaftsplan stellt unbebaute Bereiche mit landwirtschaftlicher Nutzung und Brachflächen nördlich bzw. südlich der Altnossener Straße als Flächen mit zu erhaltender landwirtschaftlicher oder gärtnerischer Nutzung ohne Handlungsbedarf für Maßnahmen dar.

#### 10.17.2.3 Planungsbegründung



Im Teilbereich südlich der Altnossener Straße weicht der Flächennutzungsplan mit seinem Planungsansatz für eine Wohnbauflächenentwicklung von den Zielaussagen des Landschaftsplans ab. Die Flächen sind Gegenstand des Eingemeindungsvertrages mit der ehemaligen Gemeinde Gompitz. Langfristig sollen Erhalt, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 S. 1 Nr. 4 BauGB) sichergestellt werden. Hieraus folgt die Darstellung der Wohnbaufläche zur Entwicklung für den individuellen Wohnungsbau bei begründetem Bedarf. Der angestrebte hohe Durchgrünungsgrad soll zukünftig mit der für ein Eigenheimgebiet typischen lockeren Bebauungsform gesichert werden. Zusätzlich sorgt die geplante Grünvernetzung in Ost-West-Richtung zwischen den offenen Landschaftsräumen für eine Strukturierung und gleichzeitig für eine angemessene Grünausstattung des Siedlungsbereiches. Der Standort eignet sich für eine wohnbauliche Entwicklung, da der Bereich innerhalb des Siedlungsgefüges des Ortsteiles Gompitz liegt und über soziale, stadttechnische und verkehrliche Infrastrukturen verfügt. Auch die Entwicklungsflächen nördlich der Altnossener Straße sind für den individuellen Wohnungsbau geeignet, da

---

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

sich der Bereich ebenfalls innerhalb des Siedlungsgefüges des Ortsteiles Gompitz befindet und über die gleichen Infrastrukturausstattungen verfügt. Der Standort mit ca. 0,5 ha Größe kann zukünftig bei begründetem Bedarf an Eigenheimen aktiviert werden. Mit der geplanten Bauflächenentwicklung in nur einer Grundstückstiefe wird die beidseitige Siedlungsentwicklung an der Altnossener Straße ihren Abschluss finden. Für die rückwärtigen Flächen bleibt die landwirtschaftliche Nutzung im Bestand erhalten. Die mit der vorherigen Entwicklungsfläche angesprochene geplante Grünvernetzung wird fortgesetzt in die am östlichen Planungsrand gelegenen Gärten bis hinein in den Landschaftsraum nördlich des Hohlweges. Im Gegensatz zum Landschaftsplan, der als Zielsetzung den Erhalt landwirtschaftlicher Nutzungen in diesem Bereich favorisiert, wird im Umweltbericht für den Fall einer Bauflächenentwicklung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eine besonders sensible und angepasste Bebauung empfohlen.

### **10.17.3 Ockerwitz – Stadtblick**

#### **10.17.3.1 Lage und Struktur des Bereiches**

Das Gebiet befindet sich in einer südlichen Randlage des Ortsteiles Ockerwitz auf den linkselbischen Hangflächen. Angrenzende Nutzungen sind kleinteilige Wohnbebauung, Gartenbaubetriebe und landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die Flächen liegen teilweise im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 229, Dresden-Ockerwitz Nr. 2, Stadtblick.

#### **10.17.3.2 Übergeordnete und Fachplanungen**

##### **10.17.3.2.1 Regionalplan**

Die regionalplanerischen Zielausweisungen eines regionalen Grünzuges im Verbund mit Kaltluftbildungs- bzw. Kaltluftabflussflächen beschränken das Potenzial für eine Erweiterung der Siedlungsflächen in den Freiraum hinein.

##### **10.17.3.2.2 Landschaftsplan**

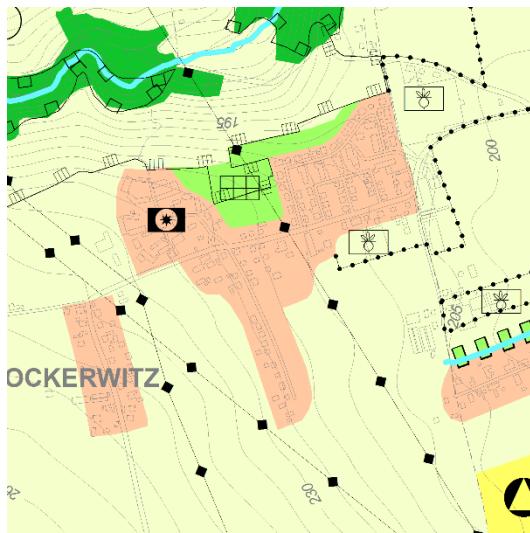
Der Landschaftsplan sieht für die bebauten Hangbereiche Erhalt und Weiterentwicklung der vorhandenen hohen Durchgrünung vor. Zur Aufwertung des Landschaftsbildes sollen Siedlungsräder landschaftsgerecht durch Anlage von Baumreihen oder Gehölzflächen eingebunden werden. Speziell im sensiblen Bereich des „Stadtblicks“ soll über den Bestand hinaus keine weitere Bebauung erfolgen. Als vorrangig wird der Erhalt landwirtschaftlicher Nutzungen gesehen, für die Maßnahmen zur Anreicherung mit Gehölzkleinstrukturen vorgesehen sind. Die Hangflächen gehören zu einem Gebiet mit großer Erosionsgefahr.

---

Begründung

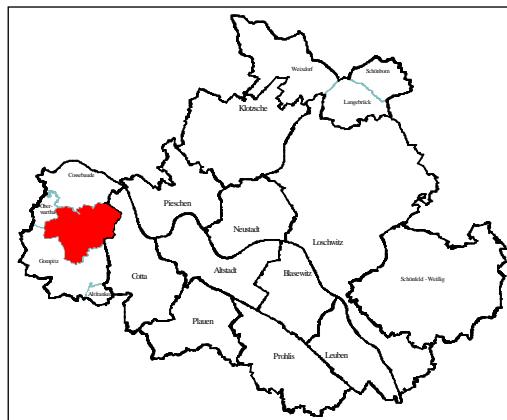
Stand: 31. Januar 2020

### 10.17.3.3 Planungsbegründung



Der Flächennutzungsplan stellt die vorhandenen Wohnsiedlungen als Wohnbaufläche dar und sieht eine Wohnbauflächenentwicklung im rückwärtigen Bereich südlich der Ockerwitzer Allee sowie im Bereich am Stadtblick vor, wodurch eine Abweichung von den Entwicklungszielen des Landschaftsplans entsteht. Die Siedlungsentwicklung stellt ein Potenzial für Eigenheimbebauung mit stark durchgrünem Charakter dar. Langfristig sollen entsprechend § 1 Abs. 6 S. 1 Nr. 4 BauGB damit „Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau von vorhandenen Ortsteilen“ sichergestellt werden. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind mit dem Planvorhaben gleichzeitig auf die naturräumlichen Bedingungen zugeschnittene Ausgleichsmaßnahmen zu schaffen, die die Funktionsfähigkeit des regionalen Grünzuges gewährleisten. Mit der Beschränkung der Wohnbauflächenentwicklung auf den rückwärtigen Bereich südlich der Ockerwitzer Allee und den Bereich am Stadtblick wird der Freiraumsicherung angrenzender siedlungsrelevanter Kaltluftgebiete als landwirtschaftliche Nutzflächen entsprochen. Die Auswirkungen der zusätzlichen Versiegelung auf die Oberflächenentwässerungsproblematik sind im Verlauf der nachfolgenden Planungsebenen zu berücksichtigen.

## 10.18 Ortschaft Mobschatz



### 10.18.1 Gewerbegebiet Merbitz

#### 10.18.1.1 Lage und Struktur des Bereiches

Der Ortsteil Merbitz liegt auf einer linkselbischen Hochfläche unmittelbar südlich an die BAB 4 angrenzend. Der Einschnitt der Autobahntrasse stellt ein stark gebietsprägendes Element des Bereiches dar, das den landwirtschaftlich genutzten Landschaftsraum zwischen Mobschatz, Merbitz und dem Zschonergrund teilt. Merbitz gliedert sich in den Bereich des alten Dorfkernes mit typischen Drei- und Vierseithofstrukturen und den in den 1990er Jahren entstandenen Gewerbepark westlich des Dorfkernes. Strukturell trennend wirkt ein in Nord-Süd-Richtung verlaufender Grüngürtel zwischen den beiden Nutzungen. Das Gelände fällt in nordöstlicher Richtung zur Elbe hin ab.

#### 10.18.1.2 Übergeordnete und Fachplanungen

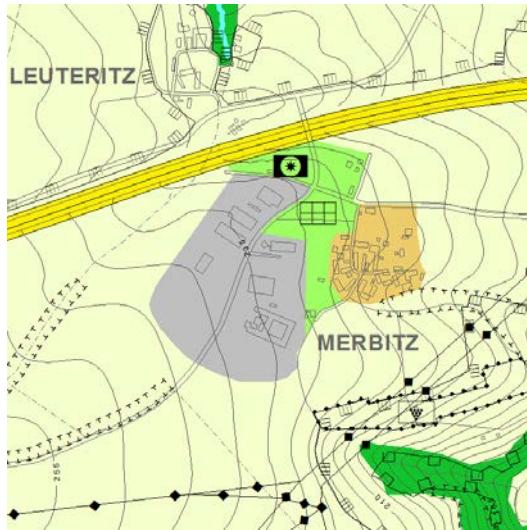
##### 10.18.1.2.1 Regionalplan

Aus regionalplanerischer Sicht verfügt das Gebiet hinsichtlich der Umweltbelange und des Landschaftsbildes über einen hohen Stellenwert, landwirtschaftliche Flächen zwischen Bundesautobahn und Zschonergrund sind dauerhaft zu erhaltende Vorrang-/Vorbehaltsgebiete bzw. Teil eines von Bebauung freizuhaltenden Regionalen Grünzugs. Aufgrund seiner topografischen Bedingungen handelt es sich bei Randlagen zum Zschonergrund um ein wassererosionsgefährdetes Gebiet mit Gefährdungspotenzial für tiefer liegende Nutzungen bei Unwetterereignissen, so dass der Schutz des Bodens vor weiterer Versiegelung große Bedeutung hat. Der gesamte Bereich zählt zum schützenswerten sichtexponierten Elbtalbereich.

##### 10.18.1.2.2 Landschaftsplan

Im Entwicklungs- und Maßnahmenkonzept sind die westlich des bestehenden Gewerbegebietes liegenden Flächen als landwirtschaftliche oder gärtnerisch genutzte Flächen dargestellt. Auf den hochwertigen Lössböden sollen erosionsmindernde Maßnahmen ergriffen und die Ackerflächen mit Kleinstrukturen angereichert werden. Zur Aufwertung des Landschaftsbildes sind die Ränder des Gewerbegebietes landschaftsgerecht einzubinden. Eine zwischen den Ortslagen Merbitz und Podemus dargestellte Grünzäsur soll das Zusammenwachsen der Siedlungsgebiete verhindern. Auf den landwirtschaftlichen Flächen wird Kaltluft gebildet, die die Luftleitbahn im Zschonergrund speist. Die im Flächennutzungsplan enthaltenen geplanten Bauflächen stehen in Abweichung zu den Zielen des Landschaftsplans.

#### 10.18.1.2.3 Planungsbegründung



Die gewerblichen Bauflächenerweiterungen auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen am südlichen Rand des Gewerbegebietes (Podemuser Hauptstraße) stellen notwendige Erweiterungen für ein ansässiges Technologie-Unternehmen dar. Fortlaufende Investitionen des Betriebes konnten bisher im Wesentlichen im bereits entwickelten Teil des Gewerbegebiets vollzogen werden. Die Flächenpotenziale sind weitgehend ausgeschöpft und es besteht Erweiterungsbedarf seitens des Unternehmens. Für den Bereich zwischen der Bundesautobahn, dem bestehenden Gewerbegebiet und der Podemuser Hauptstraße sieht der Flächennutzungsplan im Einklang mit den Zielen des Regionalplans und Landschaftsplans den großflächigen Erhalt der ertragreichen landwirtschaftlichen Nutzungen vor. Ausschließlich die Randbereiche des Gewerbegebietes im Süden erfahren eine fließende Ausformung, dabei werden die Ziele zur Erhaltung des regionalen Grünzugs beachtet. Auf weitere gewerbliche Entwicklungen des Gebietes in Richtung Podemus bzw. Zschonergrund wird verzichtet.

Die regionalplanerischen Ziele und Grundsätze stellen keine grundsätzlichen Ausschlusskriterien für eine Bebauung dar. Eine Bebauung erscheint hinsichtlich der geringen Größe der geplanten Bauflächen auch klimatisch vertretbar. Die Weiterentwicklung des wichtigsten Unternehmens des Gewerbegebietes wird im Rahmen der Konfliktbetrachtung für die Zukunft als vorrangig betrachtet.

In der Umweltprüfung wird aufgrund der hohen Bedeutung der Fläche für das Schutzgut Boden und für die landwirtschaftliche Nutzung eine reduzierte Flächeninanspruchnahme empfohlen.

Dies und die im Landschaftsplan vorgesehene landschaftsgerechte Einbindung des Gewerbegebietes kann auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ausgeformt werden.

#### 10.18.2 Ortsteil Podemus

##### 10.18.2.1 Lage und Struktur des Bereiches

Der Ortsteil Podemus liegt auf einer linkselbischen Hochfläche südlich der BAB 4. Das Gelände fällt in nordöstlicher Richtung zur Elbe hin ab. Den Ortskern prägen Drei- und Vierseithöfe, die für Wohnzwecke und gewerbliche Zwecke genutzt werden. Der westliche Bereich des Ortsteils weist einen hohen Anteil an Grünflächen auf. Südlich des Ortskerns bilden beiderseits der Podemuser Hauptstraße vor allem Einfamilienhäuser den baulichen Bestand.

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

### 10.18.2.2 Übergeordnete und Fachplanungen

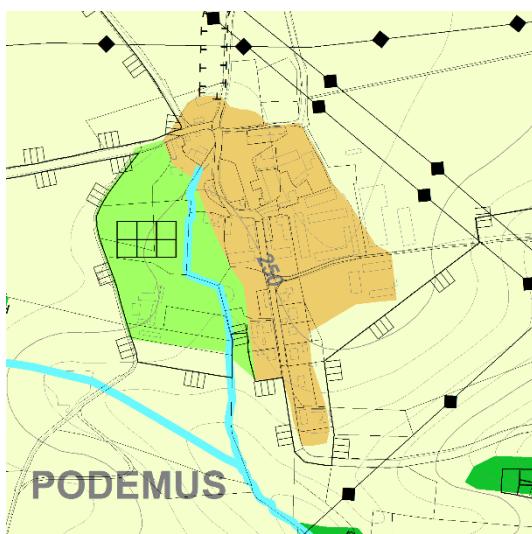
#### 10.18.2.2.1 Regionalplan

Der Siedlungsbereich wird durch Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft sowie Arten- und Biotopschutz begrenzt. Aus regionalplanerischer Sicht verfügt insbesondere der Bereich südlich des Ortsteils Podemus über einen hohen Stellenwert hinsichtlich der Umweltbelange und des Landschaftsbildes. Die regionalplanerischen Ziele und Grundsätze für diesen Bereich stellen jedoch keine grundsätzlichen Ausschlusskriterien für eine Bebauung dar.

#### 10.18.2.2.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan konkretisiert die Zielvorgaben des Regionalplanes zum Schutz des Freiraums und sieht für den Ortsteil Podemus den Erhalt der vorhandenen Freiflächen vor. Der bauliche Bestand ist als Sorgfaltsbereich Dörflicher Ortskern dargestellt. Die an den Ortsteil angrenzenden Grünlandflächen sind entsprechend dem Entwicklungs- und Maßnahmenkonzept extensiven Nutzungen sowie Maßnahmen zur Pflege und Aufwertung der Biotopstruktur vorbehalten.

#### 10.18.2.3 Planungsbegründung



Der bebaute Bereich des Ortskernes wird im Flächennutzungsplan entsprechend der vorhandenen Nutzungsstruktur als gemischte Baufläche dargestellt, der westliche Bereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „sonstiger Garten“.

Südlich des Podemuser Ringes ist eine kleine Bauflächenentwicklung über den baulichen Bestand hinaus vorgesehen. Mit dieser Darstellung, die in der Umweltprüfung als konfliktträchtig bewertet wird, weicht der Flächennutzungsplan von den Inhalten des Landschaftsplanes ab. Die Inanspruchnahme einer dem Siedlungsrandbereich zuzuordnenden Freifläche wahrt jedoch die Ziele des Landschaftsplanes, die an den Ortsteil angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungen, Grün- und Freiflächen großflächig zu erhalten.

Mit der geringfügigen Bauflächenerweiterung wird dem öffentlichen Interesse entsprochen, Flächenpotentiale für angemessene bauliche Entwicklungen zu eröffnen und die Siedlungsstruktur des Ortsteils Podemus mittel- und langfristig zu stärken.

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

### 10.18.3 Mobschatz, Bereich Kirchenweg

#### 10.18.3.1 Lage und Struktur des Bereiches

Der Bereich Kirchenweg grenzt südöstlich an den Ortskern von Mobschatz an. Für diesen Bereich wurde bereits in den 1990er Jahren ein Vorhaben- und Erschließungsplan aufgestellt und zur Rechtskarft gebracht. Die Bebauung ist bislang nur zu einem geringen Teil realisiert.

#### 10.18.3.2 Übergeordnete und Fachplanungen

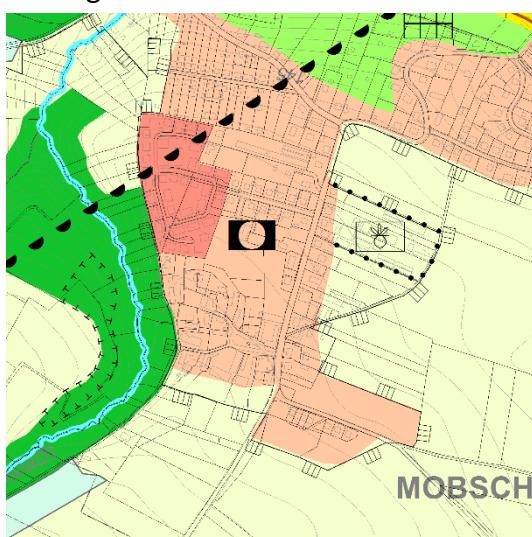
##### 10.18.3.2.1 Regionalplan

Der Siedlungsbereich des Ortsteils Mobschatz wird durch Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft sowie Arten- und Biotopschutz begrenzt. Aus den regionalplanerischen Zielen und Grundsätzen ergeben sich keine Ausschlusskriterien für eine Bauflächenentwicklung beiderseits des Kirchenweges.

##### 10.18.3.2.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan stellt die Bauflächen im Bereich Kirchenweg bestandsorientiert dar und sieht den Erhalt der an die bebauten Grundstücke grenzenden Freiflächen und eine Entwicklung zu Dauergrünland vor.

##### 10.18.3.2.3 Planungsbegründung



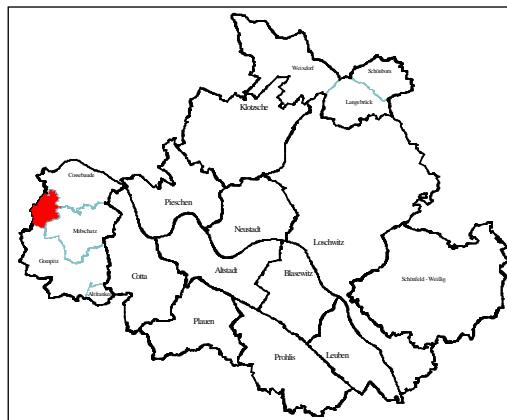
Der Flächennutzungsplan stellt im Bereich Kirchenweg eine Wohnbauflächenentwicklung beiderseits des Kirchenweges dar und weicht damit von der Darstellung des Landschaftsplans ab. Der Landschaftsplan sieht für diesen Bereich, u. a. mit dem Ziel der Risikominimierung im Bereich starker Erosionsgefährdung, eine Freihaltung der noch unbebauten Flächen sowie eine Entwicklung zu Dauergrünland vor.

Der Flächennutzungsplan entspricht mit der Wohnbauflächendarstellung beiderseits des Kirchenweges dem bauplanungsrechtlichen Status für diesen Bereich. Mittelfristig ist eine Ergänzung der vorhandenen Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs des vorhandenen Bebauungsplanes zu erwarten. Die Darstellung als Wohnbaufläche mit geringer Wohndichte bildet die für den Bereich Kirchenweg perspektivisch zu erwartende Nutzungsstruktur ab.

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

### 10.19 Ortschaft Oberwartha



#### 10.19.1 Oberwartha

##### 10.19.1.1 Lage und Struktur des Bereichs

Das Gebiet im Nordwesten der Stadt auf der linkselbischen Hochfläche wird umgrenzt von ausgedehnten Waldfächern des Tännicht- und Amselgrundes sowie des Lotzebachtales mit ihren stark abfallenden Hangflächen. Durch die Rohrbahntrasse des Pumpspeicherwerkes Niederwartha im Westen werden die naturräumlichen Strukturen unterbrochen. Die Hochebene wird geprägt durch die Wasserflächen des Stausees Oberwartha inmitten landwirtschaftlicher Flächen. Oberwartha zeigt zwei grundlegend unterschiedliche Siedlungsstrukturen: den historischen Dorfkern mit erhaltenen Gehöften und die zum Ende des 19. Jahrhunderts entstandene Ortsstruktur einer Villenkolonie. Der Ort weist in vergleichsweise geringer Bebauungsdichte überwiegend Wohnnutzungen auf, die seit 1990 durch den Eigenheimbau innerhalb der Ortslage weiter gestärkt wurden.

##### 10.19.1.2 Übergeordnete und Fachplanungen

###### 10.19.1.2.1 Regionalplan

Der Regionalplan weist für die Bereiche um die Ortslage großflächig Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft, für Waldmehrung und Waldschutz, Natur und Landschaft aus. Die bestehenden Offenland- und Waldbereiche, die einen wirksamen Luftaustausch aus Frischluft- und Kaltluftentstehungsgebieten gewährleisten, sollen erhalten bleiben.

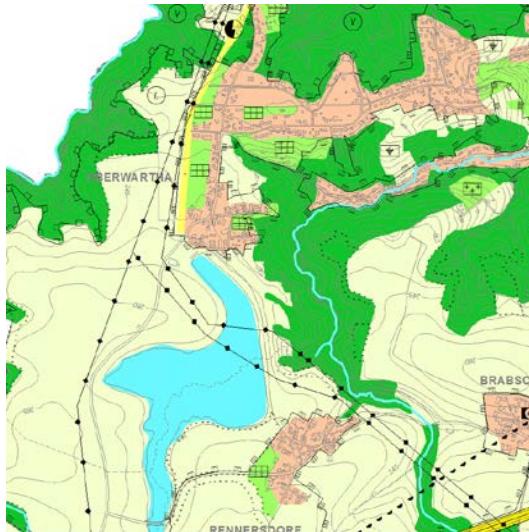
###### 10.19.1.2.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan greift die Entwicklungsaussagen des Regionalplanes auf und formt sie für die örtliche Planungsebene aus. Die Vorgaben der Waldmehrung sollen in Form von kleineren Arrondierungen vorhandener Waldbereiche umgesetzt werden. Unbebaute Bereiche sollen in ihrer derzeitigen Nutzung erhalten werden. Für den Bereich zwischen Dorotheenstraße und Schwarzem Weg wird als Entwicklungsziel der Erhalt von Grün- und Erholungsflächen formuliert. Vorrang haben Schutz und Entwicklung des historischen Dorfkernes einschließlich der umgebenden Grün- und Erholungsflächen und Streuobstwiesen. Das Entwicklungs- und Maßnahmekonzept des Landschaftsplans weist mit nachrichtlichen Übernahmen auf den großflächigen Schutzstatus eines Landschaftsschutzgebietes und FFH-Gebietes sowie Vogelschutzgebietes auf den landwirtschaftlichen sowie Wald- und Flurgehölzflächen hin. Auf landwirtschaftlichen Hangflächen sollen erosionsmindernde Maßnahmen ergriffen werden.

## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

### 10.19.1.3 Planungsbegründung



Der Flächennutzungsplan reagiert auf die übergeordneten und Fachplanungen, indem für die Bereiche der Ortslage mit ihren Wohnbauflächen geringer Wohndichte nur geringfügig zusätzliche Bauflächen für Neubebauung dargestellt werden, die der Eigenentwicklung der Ortschaft dienen sollen. Der denkmalpflegerische Wert des alten Dorfkernes, des Villengebiets, die umgebenden Waldflächen mit ihren Schutz- und Erholungsfunktionen sowie die Anlage der Rohrbahntrasse setzen baulichen Weiterentwicklungen enge Grenzen.

Lediglich maßvolle Nachverdichtung mit Eigenheimbau an der nordöstlichen Seite des Fritz-Arndt-Platzes sowie im Bereich „Zur Schäferei“ entspricht den gesamtstädtischen Entwicklungszielen. Die Fortführung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 186 „Am Osterberg“ ist Bestandteil der Eingemeindungsvereinbarungen: Planungsziele sollen vorwiegend Einzelhausbebauung und stark durchgrünte Bereiche sein. Auf der nachgeordneten Planungsebene erfordern die sehr hohe Empfindlichkeit mehrerer Schutzgüter und die Nähe zu SPA- und FFH-Gebieten ortsnahe Ausgleichsmaßnahmen, um die Bebaubarkeit bisheriger Gartenbereiche an der Dorotheenstraße zu ermöglichen.

Der Erhalt der Population der geschützten Arten Schlingnatter und Zauneidechse erfordert als vorgezogene Artenschutzmaßnahme eine Teilverlagerung der Biotopflächen mit dem Habitat in Flächen nördlich und südlich des Schwarzen Weges. Trotz der Maßnahmen verbleibt für den Bereich Dorotheenstraße/Schwarzer Weg eine Abweichung zu den generellen landschaftsplanerischen Aussagen der Freiflächensicherung. Als Planungsziel für den Bereich südlich des Schwarzen Weges formuliert der Flächennutzungsplan mit der Darstellung von Grünflächen mit der Zweckbestimmung „sonstiger Garten“ eine Freiflächensicherung in Übereinstimmung mit der Zielstellung des Landschaftsplans.

Die für den Ortsrand typischen Gärten und Streuobstwiesen werden mit ihrer flächenhaften Darstellung als Grünflächen mit der Zweckbestimmung „sonstiger Garten“ planerisch gesichert. Vorrang wird der Stärkung der Grünverbünde zwischen den Waldbereichen und dem Offenland eingeräumt. Besonderes Augenmerk soll langfristig auf den Erhalt landwirtschaftlicher Flächen, Dauergrünland und die behutsame Entwicklung von Aufforstungsflächen gelegt werden.

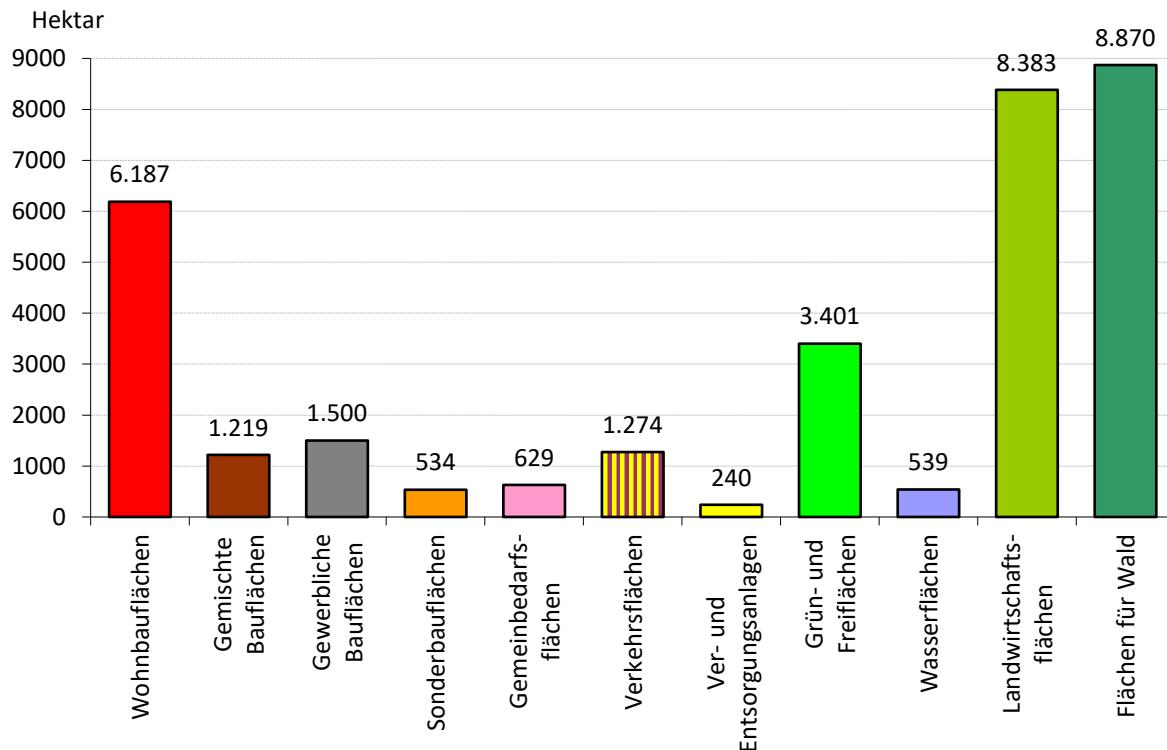
## Begründung

Stand: 31. Januar 2020

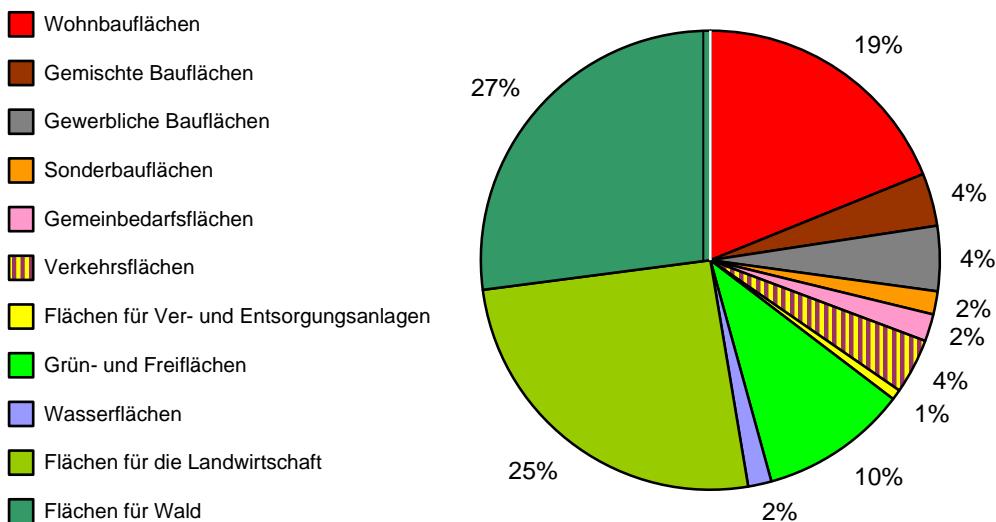
### 11. Anhang

#### 11.1 Flächenbilanzen

##### Gesamtflächen der Nutzungsgruppen im Vergleich



##### Prozentuale Verteilung der Nutzungsgruppen



**Begründung**

Stand: 31. Januar 2020

**Tabellarische Flächenbilanz**

	Fläche in ha	
<b>Baufläche</b>	<b>9.440</b>	<b>29%</b>
Wohnbaufläche	6.187	66%
Wohnbaufläche mit hoher Wohndichte	2.578	42%
Wohnbaufläche mit geringer Wohndichte	3.609	58%
Gemischte Baufläche	1.219	13%
Gemischte Baufläche	944	77%
Gemischte Baufläche mit Kerngebietsfunktion	276	23%
Gewerbliche Baufläche	1.500	16%
Gewerbliche Baufläche	1.201	80%
Gewerbliche Baufläche mit geringem Störungsgrad	299	20%
Sonderbaufläche	534	6%
Sonderbaufläche, Großflächiger Einzelhandel	103	19%
Sonderbaufläche, Wissenschaft	223	42%
Sonderbaufläche, Universitätsklinikum	33	6%
Sonderbaufläche, Sandverarbeitendes Gewerbe	11	2%
Sonderbaufläche, Messe, Ausstellung, Kongress	26	5%
Sonderbaufläche, Hafen	32	6%
Sonderbaufläche, Erholung	33	6%
Sonderbaufläche, Bundeswehr	58	11%
Sonderbaufläche, Landesregierung, Landtag	16	3%
Gemeinbedarfsfläche	629	2%
Gemeinbedarfsfläche	629	100%
Gemeinbedarfsfläche	629	100%
Verkehrsfläche	1.274	4%
Straßenverkehr	715	56%
Bundesautobahn und Nebenanlagen	165	23%
Hauptverkehrszug Straße	550	77%
Bahn	286	22%
Bahnanlage einschließlich Bahnhof und Haltepunkt	286	100%
Betriebshof	35	3%
Betriebshof öffentlicher Personennahverkehr	35	100%
Flughafen	238	19%
Verkehrsfläche Flughafen	238	100%
Fläche für Ver- und Entsorgung	240	1%
Fläche für Versorgung	125	52%
Fläche für Ver- und Entsorgung, Elektroenergie	41	33%
Fläche für Ver- und Entsorgung, Erneuerbare Energie	9	7%
Fläche für Ver- und Entsorgung, Kraft-Wärme-Kopplung	23	18%
Fläche für Ver- und Entsorgung, Wasser	52	42%
Fläche für Entsorgung	115	48%
Fläche für Ver- und Entsorgung, Abfallwirtschaft	82	71%
Fläche für Ver- und Entsorgung, Abwasser	33	29%
Grün- und Wasserfläche	3.940	12%
Grünfläche	3.401	86%
Grün- und Freifläche, Dauerkleingarten	842	25%
Grün- und Freifläche, sonstiger Garten	501	15%
Grün- und Freifläche, Parkanlagen	687	20%
Grün- und Freifläche, Elbäue	1.093	32%
Grün- und Freifläche ohne Zweckbestimmung	104	3%
Grün- und Freifläche, Friedhof	174	5%
Wasserfläche	539	14%
Wasserfläche, zu erhaltende Fließgewässer	539	100%
Fläche für Landwirtschaft und Wald	17.253	53%
Landwirtschaft	8.383	49%
Fläche für den Weinanbau	39	0%
Fläche für die Landwirtschaft	8.244	98%
Fläche für gartenbauliche Erzeugung	99	1%
Wald	8.870	51%
Wald und Flurgehölz	8.870	100%
Ausgenommene Flächen	53	0%
Ausgenommene Flächen	53	100%
Ausgenommene Teile	53	100%
Fläche der Gesamtstadt	32.829	

**Begründung**

Stand: 31. Januar 2020

**11.2 Beipläne**

<b>Verzeichnis der Beipläne</b>		
<b>Nr.</b>	<b>Thema des Beiplanes</b>	<b>Zu Kapitel</b>
1	Raumstrukturelle Verflechtungen	7.1
2	Siedlungsentwicklung	7.1.4
3	Ökologisches Verbundsystem	7.1.6
4	Wohnbauflächenpotenziale	9.1
5	Arbeiten	9.2
6	Zentrenstruktur	9.3
7	Soziale Infrastruktur	9.4
8	ÖPNV-Netz	9.5
9	Hauptverkehrsstraßennetz mit Hauptsammelstraßen	
10	Energieversorgung	9.6
11	Wasserversorgung / Löschwasserbereitstellung	
12	Abwasserentsorgung/Abfallbeseitigung	
13	Grün- und Freiraumstruktur	9.8
14	Identitätsprägende Raumstrukturen	9.9.1
15	Denkmalschutz	9.9.2
16	Archäologische Fundstellen	9.9.3

**11.3 Umweltbericht zum Flächennutzungsplan Dresden**

Stand Dezember 2018

**Umweltbericht-Hauptteil**

- Textteil

**Anhang 1 zum Umweltbericht**

- Kartenteil

**Anhang 2 zum Umweltbericht**

- Verzeichnis der vertiefend geprüften Flächen
- Steckbrief-Lesehilfe Bauflächen
- Steckbriefe Bauflächen
- Steckbrief-Lesehilfe Grün- und Landwirtschaftsflächen
- Steckbriefe Grünflächen
- Steckbriefe Landwirtschaftsflächen
- Vertiefende Dokumentation der FFH-/SPA-Vorprüfung: Dossiers der Natura-2000-Gebiete