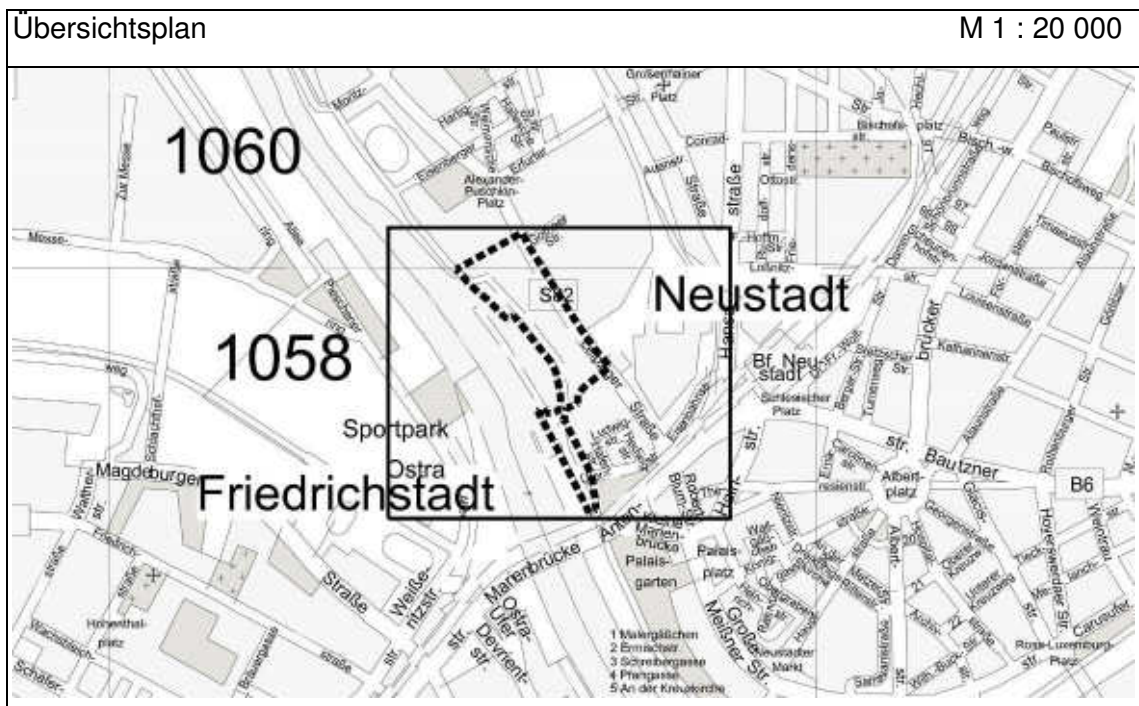


**Begründung  
zur  
Satzung der Landeshauptstadt Dresden  
über den  
Bebauungsplan Nr. 357 B  
Dresden-Neustadt Nr. 39  
Leipziger Straße/Neustädter Hafen**

- Vorentwurf -

Fassung vom 26.04.2013



Dresden,

Szuggat  
Amtsleiter  
Stadtplanungsamt

**Begründung zum Bebauungsplan - Vorentwurf**

Fassung vom 26.04.2013

Seite 2 von 89

Inhaltsverzeichnis	Seite
Teil A – Begründung des Bebauungsplanentwurfes .....	5
1. Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung .....	5
2. Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse .....	8
2.1. Abgrenzung und Größe des Geltungsbereichs .....	8
2.2. Lage, Höhe und topographische Charakteristika .....	8
2.3. Bisherige Nutzung .....	8
2.4. Angrenzende Nutzungen .....	9
3. Übergeordnete Planungen .....	10
3.1. Raumordnung und Landesplanung .....	10
3.2. Flächennutzungsplan .....	14
3.3. Fachplanungen .....	15
3.4. Planungsleitbild Innenstadt .....	15
3.5. Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Dresden .....	15
3.6. Weitere Bebauungspläne im Umfeld .....	16
3.7. CO <sub>2</sub> -neutraler Stadtteil .....	16
3.8. Hochwasserschutz .....	16
3.9. Weitere Bindungen .....	19
3.9.1. Denkmalschutz .....	19
3.9.2. Schutzgebiete .....	20
4. Städtebauliches Konzept .....	20
4.1. Landschaftsplanerische Zielvorstellungen .....	22
4.2. Geplante Verkehrliche Erschließung .....	23
4.3. Geplantes Stadttechnisches Konzept .....	24
4.3.1. Abwasser .....	24
4.3.2. Regenwasser .....	25
4.3.3. Trinkwasser, Löschwasser .....	25
4.3.4. Fernwärme .....	25
4.3.5. Elektroenergie .....	25
4.3.6. Hausanschlussleitungen .....	25
4.4. Verkehrserschließung .....	26
4.5. Gender Mainstreaming .....	28
5. Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte .....	29
5.1. Planungsrechtliche Festsetzungen .....	29
5.1.1. Art der baulichen Nutzung .....	29
5.1.2. Maß der baulichen Nutzung .....	31

**Begründung zum Bebauungsplan - Vorentwurf**

Fassung vom 26.04.2013

Seite 3 von 89

5.1.3.	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	33
5.1.4.	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB).	34
5.1.5.	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	34
5.1.6.	Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB).....	35
5.1.7.	Grünordnerische Festsetzungen .....	35
5.1.8.	Anlage zur Pflanzfestsetzung: Pflanzenauswahl (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB) im Bebauungsplan .....	41
5.1.9.	Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) .....	42
5.1.10.	Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 und Nr. 24 BauGB).....	43
5.1.11.	Festsetzungen zum Hochwasserschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 3 Satz 1 BauGB) .....	43
5.2.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 89 SächsBO).....	45
5.3.	Kennzeichnungen .....	47
5.4.	Nachrichtliche Übernahmen .....	47
5.4.1.	Denkmale .....	47
5.4.2.	Überschwemmungsgebiet und Abflussbereich der Elbe.....	47
5.4.3.	Schutzgebiete .....	47
5.5.	Hinweise .....	48
6.	Flächenbilanz.....	49
Teil B – Umweltbericht .....		51
1.	Einleitung.....	51
1.1.	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans.....	51
1.2.	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung .....	52
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	56
2.1.	Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung.....	56
2.1.1.	Erhaltungsziele und Schutzzwecke der betroffenen FFH-Gebiete und europäischen Vogelschutzgebiete .....	56
2.1.2.	Prognose über die Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und Schutzzwecke der betroffenen FFH-Gebiete und europäischen Vogelschutzgebiete bei der Durchführung der Planung .....	57
2.1.3.	Zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses .....	57
2.1.4.	Zumutbare Alternativen .....	58
2.1.5.	Geplante Maßnahmen zur Sicherung der Kohärenz des Natur-2000-Netzes	58
2.2.	Bestandsaufnahme (IST), Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (PLAN) sowie geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen je Schutzgut.....	58

**Begründung zum Bebauungsplan - Vorentwurf**

Fassung vom 26.04.2013

Seite 4 von 89

2.2.1.	Naturhaushalt und Landschaftsbild .....	58
2.2.2.	Mensch und seine Gesundheit .....	75
2.2.3.	Kulturgüter und sonstige Sachgüter .....	77
2.2.4.	Klimawandel .....	78
2.2.5.	Wechselwirkungen zwischen einzelnen Schutzgütern.....	79
2.2.6.	Zusammengefasste Umweltauswirkungen (Matrix) .....	80
3.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	85
3.1.	Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung .....	85
4.	Zusätzliche Angaben .....	85
4.1.	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung .....	85
4.2.	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung.....	86
5.	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	86
Teil C – Anlagen.....		88
Teil D – Liste der Gutachten und Quellen.....		89

## Begründung zum Bebauungsplan - Vorentwurf

Fassung vom 26.04.2013

Seite 5 von 89

### Teil A – Begründung des Bebauungsplanentwurfes

#### 1. Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung

##### Planungserfordernis

Die Stadt Dresden will das Gebiet um den Neustädter Hafen neu ordnen. Es soll ein Stadtquartier mit überwiegender Wohnnutzung zwischen Leipziger Straße und dem Hafengebiet entwickelt werden. Weiterhin sollen bestehende Nutzungen wie die des Hafens, Sport und Freizeit weiter entwickelt sowie die Kulturnutzung neu etabliert werden.

Die räumlichen Qualitäten des Gebietes an der Elbe rund um den Neustädter Hafen und den Elbradweg sollen entsprechend gestärkt und weiter entwickelt werden. Dazu gehören teilweise Nutzungsänderungen zur Entwicklung eines urbanen, innerstädtischen Wohnquartiers, Sichern bestehender Nutzungen wie des Elbradweges und die Entwicklung neuer Freiräume und Verbindungen.

Das Stadtgebiet der südwestlichen Leipziger Vorstadt war bis in die 1990er Jahre ein stark überbautes, überwiegend gewerblich genutztes Gebiet mit einer heterogenen Bebauung, vielen eingeschossigen Schuppen- und Hallenbauten und Schornsteinen. Das Gebiet zwischen Leipziger Straße und Elbe ist ein städtebaulich weitgehend ungeordnetes Gebiet. Auf den Freiflächen zum Wasser hin haben sich temporäre Nutzungen aus dem Sport- und Freizeitbereich angesiedelt.

Zur Zielfindung und in Vorbereitung der Bauleitplanung für das Gebiet um den Neustädter Hafen wurde im Jahr 2008 ein Entwurfsverfahren durchgeführt. Das Stadtplanungsamt der Landeshauptstadt Dresden führte Anfang 2008 dieses in Form eines kooperativen Werkstattverfahrens durch, die Ergebnisse wurden in einem Rahmenplan vom März 2009 zusammengeführt. Dieser wurde vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau am 3. Februar 2010 gebilligt (Beschluss Nr. V0215/09 „Masterplan Nr. 786 Leipziger Vorstadt – Neustädter Hafen, Dresdens neue Adresse am Wasser“).

Der für den Bereich der Leipziger Vorstadt/Neustädter Hafen im Jahr 2009 erarbeitete Masterplan ist im Bereich des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans fortgeschrieben worden und dient als Grundlage für die Entwicklung des Planungszieles. Sowohl im Rahmen- als auch im Masterplan wird die städtebauliche Gesamtentwicklung eines verdichteten Stadtquartiers vorgezeichnet.

Die den Geltungsbereich betreffenden Ziele des Masterplans sind:

- Die Leipziger Vorstadt soll eine eigenständige Bauungs- und Nutzungsstruktur erhalten und sich zu einem attraktiven städtebaulich-funktionalen Übergang bzw. Bindeglied zwischen Pieschen und der angrenzenden Innenstadt entwickeln.
- Fortsetzung einer differenzierten öffentlichen Raumfolge und von Nutzungsangeboten in Verlängerung des Neustädter Königsufers entlang des weiter aufzuwertenden Elbferradweges. Räumliche Anbindung der angrenzenden Stadtbereiche.
- Aufschluss des Entwicklungspotentials des innerstädtisch gelegenen Hafens mit Hafenplatz, Marina etc. und der angrenzenden Grundstücke zu einer attraktiven Mischung von Freizeit, nichtstörender Gewerbe und Wohnen.
- Berücksichtigung des Hochwasserschutzes und weiterer umweltrelevanter Belange und Vereinbarkeit mit der städtebaulichen Entwicklung eines integriert gelegenen Standortes.

## Begründung zum Bebauungsplan - Vorentwurf

Fassung vom 26.04.2013

Seite 6 von 89

- Schaffung einer öffentlichen Raumstruktur: Weiterentwicklung des kulturell-gewerblichen Nutzungsprofils des Alten Schlachthofes als „Kulturspange“ und deren nördliche und südliche Verlängerung zur Elbe, um eine attraktive Anbindung und verbesserte Partizipation der nordöstlich gelegenen Stadtbereiche am Elblandschaftsraum zu gewährleisten.
- Ausbildung einer vom Flusslandschaftsraum prägnant erlebbaren, durchaus abwechslungsreichen Bebauungskante, Herstellung eines städtischen Überganges zum Landschaftsraum der Elbe.
- Berücksichtigung erhaltener, identitätsstiftender und ortsprägender Bauungen.
- Vorbereitung hochwertiger Bauflächen mit Wohnfunktion zur Elbe.
- Integration und Standortsicherung des Arzneimittelwerkes.
- Sicherung des am Entwurf des Landschaftsplanes der LH Dresden orientierten Grün- und Freiflächenanteils, um den stadtklimatischen Anforderungen gerecht zu werden.



Abb. 1: Masterplan Nr. 786 Leipziger Vorstadt - Ausschnitt

Die Notwendigkeit zur Aufstellung eines Bebauungsplans ergibt sich aus der städtebaulichen Zielsetzung der Landeshauptstadt Dresden. Die Beschlusslage der Landeshauptstadt Dresden formuliert für das Plangebiet des Neustädter Hafens eine neue Art der Nutzung und eine neue städtebauliche Qualität. Dies weicht von der gegebenen, eher kleingewerblich geprägten Situation deutlich ab. In der derzeitigen Beschaffenheit des Quartiers besteht keine Entwicklungs-

## Begründung zum Bebauungsplan - Vorentwurf

Fassung vom 26.04.2013

Seite 7 von 89

möglichkeit für eine den Planwerken entsprechende Bebauung und Nutzung im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, ein Planungserfordernis im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB ist gegeben.

### Gegenstand der Planung

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 357, Dresden-Neustadt Nr. 33, Leipziger Vorstadt (Masterplangebiet) wurde am 6. Oktober 2010 gefasst. In diesem wurden umfangreiche und anspruchsvolle Ziele zur städtebaulichen Entwicklung im Gebiet der Leipziger Vorstadt und des Neustädter Hafens formuliert. Der Aufstellungsbeschluss stützt sich auf entsprechende Vorarbeiten und Beschlüsse (Planungsleitbild Innenstadt, Masterplan) und hatte weitere Beschlüsse zur Sicherung der Entwicklung einer angemessenen städtebaulichen Qualität zur Folge (Beschluss „Hafencity – Modellprojekt CO<sub>2</sub>-neutraler Stadtteil“, Veränderungssperre). Dieser Beschlusslage folgend ist nun vorgesehen, das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 357 („Masterplangebiet“) schrittweise mit Teil-Bebauungsplänen zu entwickeln. So wurde am 18. April 2012 der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 357 A, Dresden-Neustadt Nr. 38, Schulstandort Alexander-Puschkin-Platz gefasst. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 357 B, Dresden-Neustadt Nr. 39, Leipziger Straße/Neustädter Hafen geht von den Grundlagen des Masterplanes aus und dient dem Ziel, die städtebauliche Entwicklung im Bereich des Neustädter Hafens planungsrechtlich zu sichern.

Für einen Teil dieses Plangebietes (ca. 75% der Fläche) liegt mit Beschluss des Stadtrates vom 19. Januar 2012 (veröffentlicht am 1. März 2012) eine Veränderungssperre vor, die mit Beschluss V2045/12 vom 28.02.2013 um ein Jahr verlängert wurde.

### Planungsziele

Das Plangebiet soll insgesamt entwickelt und es sollen andere Nutzungen, speziell Wohnen etabliert werden. Der Elbraum hat durch seine landschaftlichen Qualitäten eine zentrale Bedeutung für die Stadtentwicklung, dabei geht es nicht nur um die Öffnung der Ufer mit begleitenden Fuß- und Radwegen, sondern auch um die Orientierung und Öffnung der Stadtquartiere zum Fluss.

Das neue Quartier soll den Bereich vom Grundstück des produzierenden Pharmaunternehmens bis einschließlich des Grundstücks Leipziger Straße 27-29 südlich der Gothaer Straße belegen, daran anschließen wird sich im Norden ein Bereich für kulturelle Nutzungen. Entlang des Hafens sollen Freizeitnutzungen sowie Gastronomieeinrichtungen entstehen.

Insbesondere unter Berücksichtigung des § 1 Abs. 5, 6 und 7 BauGB werden mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 357 Nr. 39 folgende Planungsziele verfolgt:

- Entwicklung eines Wohnquartiers im zentralen Bereich zwischen Leipziger Straße und Hafen, indem auch andere nicht störende Nutzungen angesiedelt werden können.
- Entwicklung einer sogenannten Kulturspange in Verlängerung der nordwestlich der Leipziger Straße gelegenen Einrichtungen bis an die Elbe.
- Sicherung und Entwicklung der Freizeitnutzung und Erholungsnutzung am Neustädter Hafen unter Neuinterpretation der prägenden Strukturen der Hafenbebauung.
- Sicherung des Elbradweges, öffentliche Durchwegungen und Querungen des Gebietes sowie Versorgungsfunktionen entlang des Uferbereiches durch Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" bzw. "Verkehrsberuhigter Bereich".
- Schaffung von Ausgleichs- und Maßnahmeflächen im Übergang zu naturhaften sowie von Wasserflächen durch Festsetzung von öffentlichen Grünflächen.

## Begründung zum Bebauungsplan - Vorentwurf

Fassung vom 26.04.2013

Seite 8 von 89

- Sicherung der Erschließung und Versorgung des Wohngebietes durch Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen mit Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" und "Verkehrsberuhigter Bereich".

Zur Umsetzung der Ziele schafft der Bebauungsplan die Voraussetzungen für die angestrebte Entwicklung. Das Gebiet wird neu geordnet und neben dem Wohnen sollen ergänzende Nutzungen etabliert werden. Die zur Umsetzung der Planungsziele notwendigen Festsetzungen zur Bebauung, Erschließung und weiteren Maßnahmen werden im vorliegenden Bebauungsplan getroffen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 357B entsprechen den grundsätzlichen städtebaulichen Zielvorstellungen für den Standort. Von der Entwicklung dieses (Teil-) Bebauungsplanes wird ein Impuls für die weitere Entwicklung der Leipziger Vorstadt erwartet.

## 2. Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse

### 2.1. Abgrenzung und Größe des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 357, Dresden-Neustadt Nr. 33 ist begrenzt durch

- die Leipziger Straße im Nordosten,
- die südwestliche Grenze des Flurstücks 857/1 im Südosten,
- die Elbe bzw. die südwestliche Grenze des Flurstücks 1131/17 im Südwesten und
- die südöstliche Grenze der Flurstücke 1131/4 bzw. 1131/14 im Nordwesten.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 9,0 ha und umfasst die Flurstücke 851e, 857/1, 858/2, 1117, 1117a, 1131/4, 1131/8, 1131/9, 1131/12, 1131/13, 1131/14, 1131/15, 1131/16, 1131/17, 1131/18, 1131/19, 1960/2, 1961/6, 1962/10, 1963/16, 1964/18, 1965/19, 1967/21, 1968/22 und Teile der Flurstücke 2550/1, 1552b, 857a, 849v, 1131/11 und 1966/20 der Gemarkung Neustadt.

### 2.2. Lage, Höhe und topographische Charakteristika

Das Plangebiet erstreckt sich in ca. 1,5 km Entfernung zur Altstadt in nordöstlicher Richtung parallel zur Elbe. Die Höhenlage des Gebietes beginnt bei ca. 108 m ü. NHN für die befestigten Flächen im südlichen Planbereich und steigt zur Leipziger Straße hin kontinuierlich an. Hier beträgt die Geländehöhe zwischen 110,5 m und 111 m ü. NHN.

Das Gebiet fällt nur im nördlichen Bereich zur Elbe ab und besitzt dort einen naturhaften Uferbereich als Teil der Elbauen, im übrigen Bereich sind es harte, zum Teil erhöhte Uferbereiche um den Neustädter Hafen, die den Flussraum begrenzen. Das Hafenbecken ist in den Flussraum eingeschnitten und stellt keine eigene Begrenzung dar.

### 2.3. Bisherige Nutzung

Das Hafengelände ist entlang des Hafenbeckens und in der zweiten Reihe mit typischen Hafenschuppen bebaut. Ab Mitte des 19. Jh. finden sich im Untersuchungsgebiet erste bauliche Nutzungen im Bereich des heutigen Neustädter Hafens. Die heutigen baulichen Strukturen zwischen der Marienbrücke und dem Alexander-Puschkin-Platz haben sich bis 1883 herausgebildet. Im Bereich des Neustädter Hafens entstanden typische gewässernahe Nutzungen wie z. B.



## Begründung zum Bebauungsplan - Vorentwurf

Fassung vom 26.04.2013

Seite 9 von 89

Hafengebäude, die Sächsische Dampf- und Maschinenbuanstalt, ein Dampfsägewerk und eine Badeanstalt.

Den elbnahen Bereich haben in den letzten Jahren kulturell und sportlich ausgerichtete Zwischennutzer entdeckt. Zurzeit befinden sich im Plangebiet folgende Nutzungen

- privat betriebene Sport- und Freizeitanlagen („Showboxx“, Flurstücke 1131/4, 1131/8, 1131/9, 1131/12 1131/14, 1131/16, 1131/17 und Teile der Flurstücke 1131/18, 1131/19 der Gemarkung Neustadt),
- das gewerblich (Werbeunternehmen) genutzte Gebäude Leipziger Straße 31 (Flurstücke 1131/4 der Gemarkung Neustadt ),
- eine größere Brachfläche mit der „Investitionsruine“ einer Tiefgarage eines nicht zum Abschluss gebrachten Bauvorhabens (Flurstücke 1131/3, 1131/16 und 1131/18),
- das „Hafenmeisterhaus“ (Flurstück 1960/18 der Gemarkung Neustadt), das zu gewerblichen (Bootsvermietung) und gastronomischen Zwecken genutzt wird,
- Schuppen und Lagerhallen (Flurstücke 1960/16, 1960/19 der Gemarkung Neustadt),
- der Betrieb eines Steinmetzes (Flurstück 1960/6 der Gemarkung Neustadt),
- Altwarenhändler (Flurstücke 1960/16, 1960/19 der Gemarkung Neustadt, im Bereich zur Leipziger Straße),
- ein gastronomischer Betrieb mit Freizeitangeboten („Puro-Beach“, auf Teilen der Flurstücke 857/1 und 1960/19 der Gemarkung Neustadt),
- das (derzeit leer stehende) dreigeschossige Bürogebäude Leipziger Straße 15 (Flurstücke 1960/2 Gemarkung Neustadt).
- Westlich des pharmazeutischen Unternehmens, bereits im Landschaftsraum der Elbe gelegen, befindet sich auf dem Flurstück 1960/22 der Gemarkung Neustadt das Gebäude des CVJM, das ebenfalls Beherbergungszwecken dient.

### 2.4. Angrenzende Nutzungen

Das Stadtgebiet der südwestlichen Leipziger Vorstadt war bis in die 1990er Jahre ein stark überbautes Gewerbe- und Industriegebiet mit einer heterogenen Bebauung, vielen eingeschossigen Schuppen- und Hallenbauten und Schornsteinen. Die Flächen sind heute überwiegend frei geräumt. Das Gebiet wird geprägt durch das denkmalgeschützte bauliche Ensemble rund um den Alten Schlachthof, das Bahngelände und die weiträumigen Brachflächen. Nordwestlich der Leipziger Straße befindet sich mit der denkmalgeschützten Orangerie als Teil der Anlage der ehemaligen Villeroy & Boch Fabrikanlage und dem umgebenden Garten ein besonders schützens- und erhaltenswertes Ensemble auf dem Gelände.

In den noch verbliebenen Hallen des ehemaligen Schlachthofs, die sich wie eine „Spange“ von der Bahn bis fast zur Leipziger Straße erstrecken, hat sich eine lebendige Kulturszene entwickelt, deren Bekanntheitsgrad über Dresden hinausgeht.

An den Geltungsbereich angrenzend befinden sich im Nordwesten bauliche Nutzungen, die sich südwestlich der Leipziger Straße bis zur Elbe hin erstrecken. Von Nordwesten nach Südosten sind dies:

- eine Kleingartenanlage (Kleingärtnerverein „An der Fähre“ e.V., überwiegender Teil des Flurstücks 1105 und Flurstück 2554 der Gemarkung Neustadt),
- ein Spielplatz mit Tiergehege (südwestlicher Teil des Flurstücks 1105 der Gemarkung Neustadt),
- das derzeit durch Künstler und verschiedene Kleinhandwerker genutzte Grundstück Leipziger Straße 33 (Flurstück 1114/1, Gemarkung Neustadt),

## Begründung zum Bebauungsplan - Vorentwurf

Fassung vom 26.04.2013

Seite 10 von 89

- eine zu Verkaufs- und Präsentationszwecken gewerblich genutzte zweigeschossige Villa („Villa Sofa“, Flurstück 1105b der Gemarkung Neustadt) und
- ein Büro- und Verwaltungsgebäude (Flurstück 1112/1 der Gemarkung Neustadt).

Südlich angrenzend befindet sich das Gelände des ehemaligen Arzneimittelwerkes, jetzt Produktionsstandort eines Pharmaunternehmens. Das ehemalige Heizhaus im südlichen Grundstücksteil wird als technisches Lager genutzt; der charakteristische Schornstein ist nicht mehr in Benutzung, stellt aber eine weithin sichtbare Landmarke dar. Im Hafen hat sich ein Jachtclubbetreiber angesiedelt und ein umgebauter Elbdampfer wird als Jugendhotel genutzt.

Südöstlich des pharmazeutischen Betriebes zwischen der Leipziger Straße und dem Landschaftsraum der Elbe gelegen, befindet sich ein kleines, von den Straßen Ludwigstraße, Hedwigstraße, Uferstraße und Hafenstraße umgrenztes, gründerzeitlich geprägtes Wohngebiet mit insgesamt acht viergeschossigen Wohnhäusern. Im Gebäude Leipziger Straße 1 befindet sich ein Beherbergungsgewerbe. Unmittelbar nordwestlich davon schließen sich die Anlagen des pharmazeutischen Unternehmens an.

Zwischen Altem Schlachthof und der Erfurter Straße hat sich ein ungeordnetes Gewerbegebiet entwickelt. Während einige Nutzungen temporären Charakter haben, stellt der Betrieb „Fleigeno“ (Fleischgroßhandel) durch den Neubau an der Erfurter Straße eine feste Nutzung im Gebiet dar.

Unmittelbar an den Bahnbogen grenzt das Bahnhofsgelände „Alter Leipziger Bahnhof“ mit ebenfalls überwiegend denkmalgeschützter Bausubstanz an, u.a. den noch teilweise bestehenden Baulichkeiten des ältesten Fernbahnhofs Deutschlands, Ausgangspunkt der Bahnstrecke Dresden-Leipzig. Weitere bahnbedingte Nutzungen und Baulichkeiten haben sich bis heute dort gehalten, zumeist werden die Gebäude, wie beispielsweise das des Alten Zollhofes, überwiegend gewerblich genutzt.

### Nutzungseignung

Das Plangebiet eignet sich wegen seiner Lage für die Entwicklung verdichteter innerstädtischer Nutzungen und hier speziell der Wohnnutzung. Aufmerksamkeit bedürfen die Immissionsbelastung von der Leipziger Straße, der Umgang mit dem Hochwasser und die Absicherung gegen steigendes Grundwasser in angrenzenden Gebieten wegen der vorhandenen hydraulischen Kontakts des Grundwasserleiters mit der Elbe [aus Gutachten Nr. 2].

## 3. Übergeordnete Planungen

### 3.1. Raumordnung und Landesplanung

Die Sächsische Staatsregierung hat am 16. Dezember 2003 den Landesentwicklungsplan 2003 (LEP 2003) als Rechtsverordnung beschlossen. Der LEP 2003 wurde gem. § 7 Abs. 4 Sächsisches Landesplanungsgesetz (SächsLPIG) im Sächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 19/2003 vom 31. Dezember 2003 bekannt gemacht und trat danach in Kraft. Der Landesentwicklungsplan befindet sich derzeit in Überarbeitung, in der Zeit vom 27. Januar bis zum 23. März 2012 wurde eine umfassende Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit zum ersten Entwurf des Landesentwicklungsplanes 2012 (LEP 2012) durchgeführt. Mit Kabinettsbeschluss vom 25. September 2012 wurde der geänderte Planentwurf zur erneuten Beteiligung freigegeben. Im Entwurf des LEP 2012 werden die Ziele noch weiter differenziert und ausgeführt, daher werden im Folgenden die Aussagen des im Entwurf vorliegenden LEP 2012 zitiert, im Fall von Abweichungen in den Zielaussagen zum geltenden LEP 2003 wird auf diese hingewiesen.

## Begründung zum Bebauungsplan - Vorentwurf

Fassung vom 26.04.2013

Seite 11 von 89

Dresden ist nach dem Landesentwicklungsplan des Freistaats Sachsen als zentraler Ort eingestuft. Aufgaben der zentralen Orte sind

- die Aufgaben als Schwerpunkte des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Lebens im Freistaat Sachsen wahrnehmen können und
- zur Sicherung der Daseinsvorsorge die Versorgung der Bevölkerung ihres Verflechtungsgebietes mit Gütern und Dienstleistungen bündeln und in zumutbarer Entfernung sicherstellen.

Die Standortvorteile der Zentralen Orte im Freistaat Sachsen bestehen insbesondere in Synergieeffekten durch die räumliche Konzentration ihrer vielfältigen Funktionen für Wohnen und Infrastruktur sowie als wirtschaftliche Schwerpunkte und Verkehrsknoten.

Die Entwicklung von Wohngebieten soll gemäß dem Grundsatz G 2.2.1.n so erfolgen, dass

- die Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke in allen Teilräumen Sachsens vermindert werden.

Des Weiteren soll gem. Ziel 2.2.1.2

- die Festsetzung neuer Wohnbaugebiete in zumutbarer Entfernung zu den Versorgungs- und Siedlungskernen erfolgen.

Belange des Gewässer- und Hochwasserschutzes werden ebenfalls behandelt. Danach soll der Hochwasserschutz vorrangig durch vorbeugende Maßnahmen gewährleistet werden. Die Nutzung des natürlichen Wasserrückhaltevermögens und die Gewährleistung eines uneingeengten, gefahr- und schadlosen Hochwasserabflusses besitzt Vorrang vor der Errichtung von Hochwasserschutzanlagen (G 4.1.2.6). Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen in den potenziellen Ausbreitungsbereichen der Flüsse (Flussauen) sollen so gestaltet werden, dass Schäden durch Hochwasser nicht eintreten oder zumindest so gering wie möglich gehalten werden (G 4.1.2.8).

Das Planungsziel eines neuen Wohnquartiers und zusätzliche Versorgungsangebote in Zentrumsnähe auf bisher untergenutzten Flächen unter Einbeziehung von Maßnahmen zum Hochwasserschutz entspricht diesen Zielen.

### Regionalplan

Die Ziele und Grundsätze des LEP werden im Regionalplan weiter qualifiziert. Der Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge - verbindlich seit dem 19.11.2009 - weist dem Oberzentrum Dresden eine große Bedeutung als leistungsfähiger Wirtschaftsstandort und Schwerpunkt von Wohn- und Arbeitsstätten zu.

Für das Plangebiet bestehen folgende regionalplanerische Ausweisungen, die als Ziele bzw. Grundsätze der Raumordnung im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten bzw. zu berücksichtigen sind:

**Begründung zum Bebauungsplan - Vorentwurf**

Fassung vom 26.04.2013

Seite 12 von 89

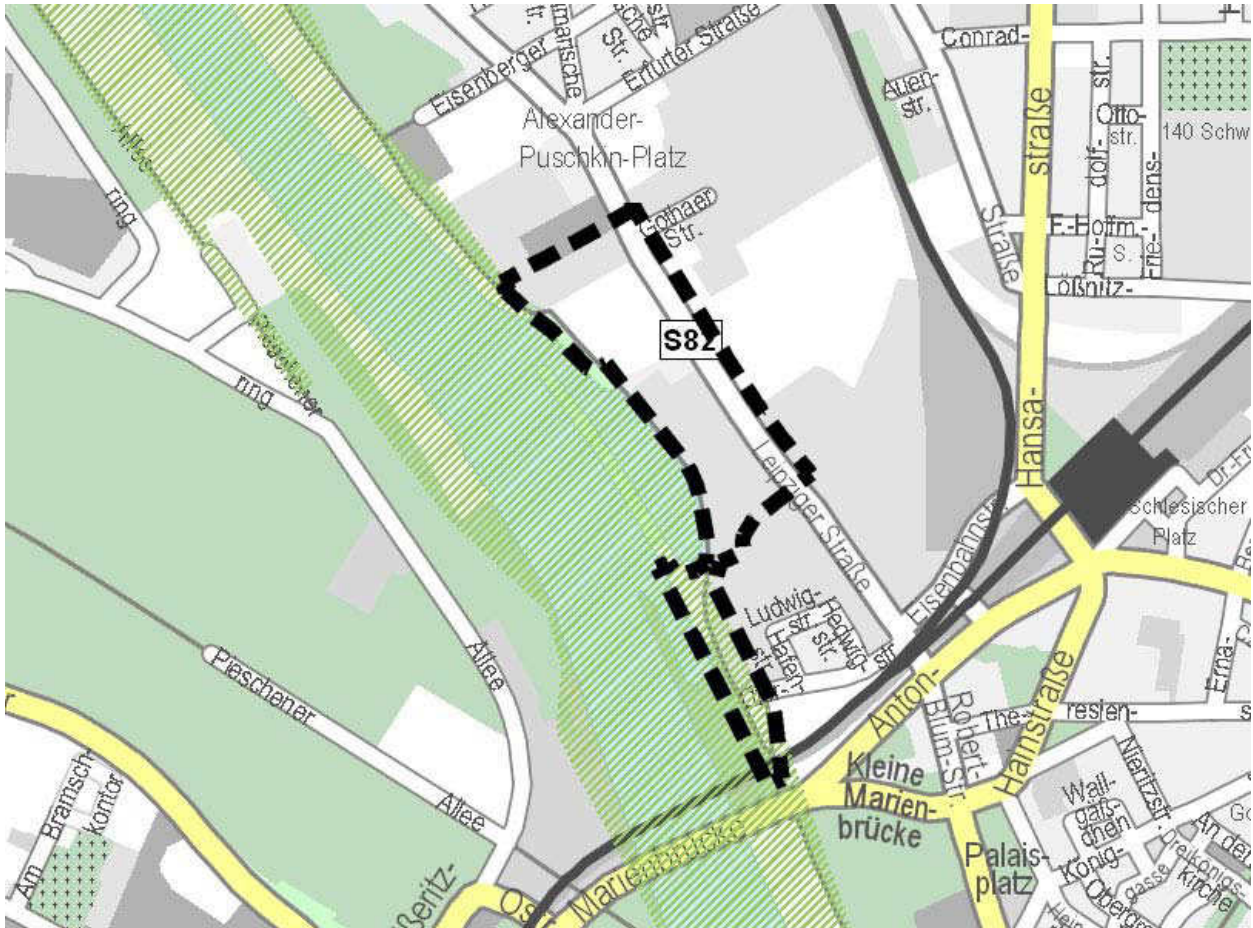
**Vorranggebiet Natur und Landschaft (Ziel 7.1.1)**

Abb. 2: Regionalplan 2009: VRG Natur und Landschaft (grün schraffiert)

Die Vorranggebiete Natur und Landschaft - in der Karte durch grüne Schraffur dargestellt - sind so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass sie als Kerngebiete des ökologischen Verbundsystems fungieren.

**Begründung zum Bebauungsplan - Vorentwurf**

Fassung vom 26.04.2013

Seite 13 von 89

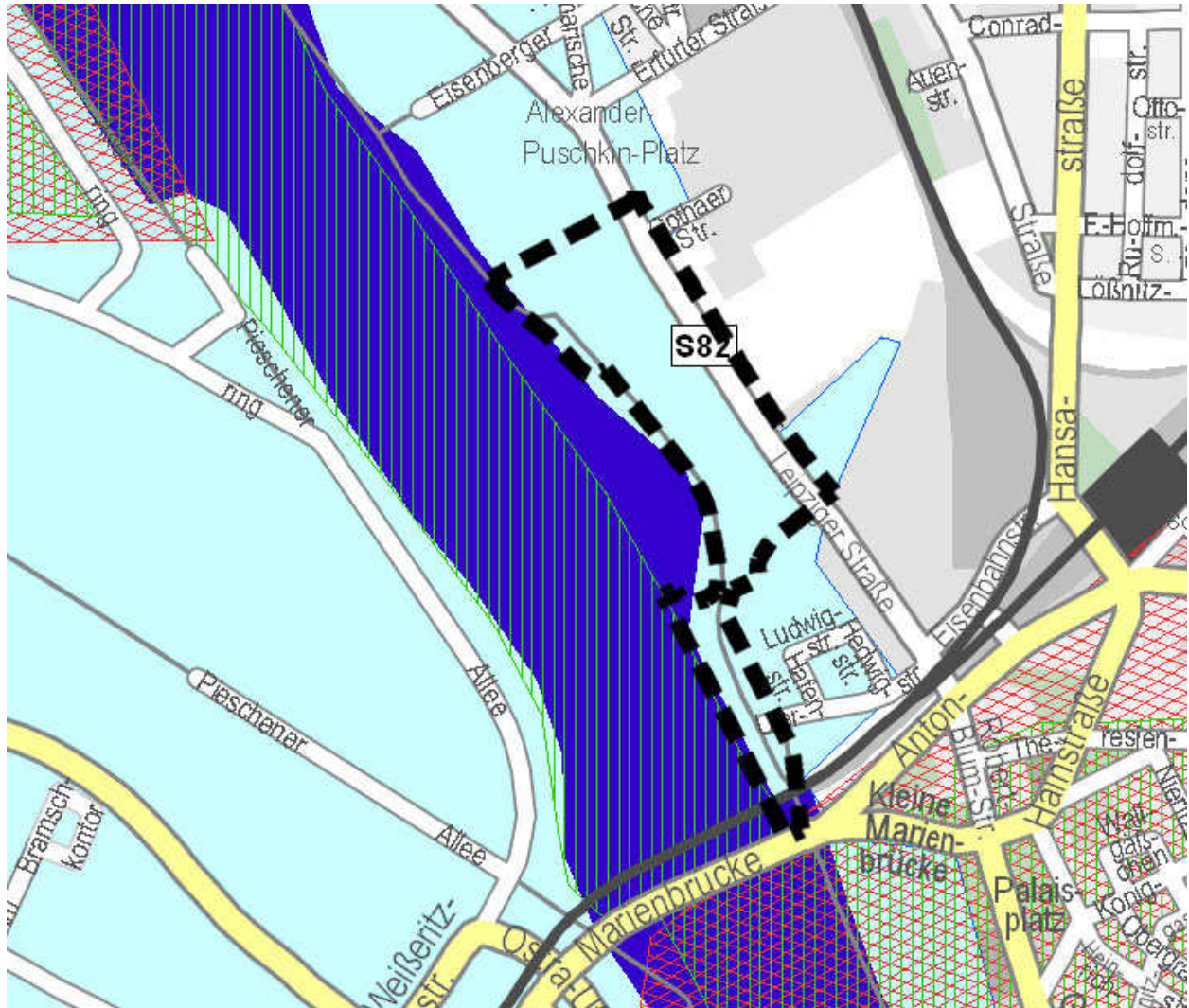
**Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz (Grundsatz 7.4.5)**

Abb. 3: Regionalplan 2009: Vorranggebiet (dunkelblau) und Vorbehaltsgebiet (hellblau) Hochwasserschutz

Bei Planungen und Maßnahmen in Vorbehaltsgebieten Hochwasserschutz sind das bestehende Überschwemmungsrisiko einschließlich der Gefahren des Versagens bestehender Schutzanlagen und sich künftig verschärfender Hochwasserrisiken sowie das Gebot zur Wiederherstellung ehemaliger Rückhalteräume zu berücksichtigen.

Da das Plangebiet innerhalb des HQ 100 der Elbe liegt und als besiedeltes Gebiet eingestuft wird, sind die folgenden Ausführungen zu Grundsatz 7.4.5 in der weiteren Planung zu berücksichtigen:

Das bestehende Überflutungsrisiko (in besiedelten Vorbehaltsgebieten Hochwasserschutz) soll langfristig jedoch dadurch gemindert werden, dass keine neuen Baugebiete entstehen bzw. hochwasserunempfindliche Bauformen entwickelt werden und dass bei einer Nutzungsaufgabe die Wiederherstellung als Freiraum geprüft wird. Dadurch sollen die Gefahren für Ober- und Unterlieger nicht noch weiter verstärkt bzw. langfristig gemindert werden. Darüber hinaus sollen die Schadenspotenziale in den überschwemmungsgefährdeten Bereichen nicht noch weiter ansteigen.

## Begründung zum Bebauungsplan - Vorentwurf

Fassung vom 26.04.2013

Seite 14 von 89

Mit der Festlegung von Vorbehaltsgebieten Hochwasserschutz werden Planungsträger beauftragt, bei Entscheidungen über künftige Nutzungen in diesen Gebieten das bestehende Hochwasserrisiko einzubeziehen. Eine abschließende Abwägung zu Gunsten der Belange des Hochwasserschutzes wird durch die Regionalplanung jedoch nicht vorweggenommen. Damit kann das Erfordernis hochwasserangepasster Nutzungen entsprechend den Erfordernissen der kommunalen Entwicklung und des konkreten Hochwasserrisikos unterschiedlich gewichtet werden. (Beschreibung und Karte Überschwemmungsgebiet s. Kapitel 3.8)

### **Gebiete mit anthropogen bedingter Boden- und/oder Grundwasserkontamination (Grundsatz 7.3.4)**

In den „Gebieten mit anthropogen bedingter Boden- und/oder Grundwasserkontamination“ sind unter Beachtung ökologischer und ökonomischer Erfordernisse auf der Grundlage von Gutachten zur Gefährdungsabschätzung Dekontaminationsmaßnahmen bzw. Sicherungsmaßnahmen durchzuführen. Mittel- bis langfristig soll eine Grundwasserbeschaffenheit erreicht werden, die der Zielstellung der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie entspricht.

### **3.2. Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der LH Dresden (Teilflächennutzungsplan in den Stadtgrenzen vom 31.12.1996, wirksam seit 10.12.1998) ist der Planbereich als gemischte Baufläche und entlang der Elbe als Grün- und Freifläche ohne Zweckbestimmung dargestellt. Das Überschwemmungsgebiet der Elbe ist nachrichtlich übernommen (Stand 1998).

Planerische Intention ist eine Nutzungsmischung von Wohnen und nicht störendem Gewerbe unter Berücksichtigung der möglichen Emissionen von Leipziger Straße und dem benachbarten pharmazeutischen Betrieb bei Berücksichtigung des Hochwasserschutzes in diesem innenstadtnahen Bereich, der dringend einer Anpassung an die städtebaulichen Ziele bedarf. Die Darstellung einer Grün- und Freifläche zeigt die planerische Absicht der Durchgängigkeit der Flächen entlang der Elbe und der öffentlichen Nutzungsmöglichkeit für abwechslungsreiche Angebote am Neustädter Hafen, um die Erlebbarkeit des Elbraums und des Dresdner Stadtpanoramas für jedermann zu ermöglichen.

Die planerischen Inhalte des Bebauungsplans mit einer gemischten Nutzung und gleichwertigen Bedeutung von Wohnnutzung, Büronutzung und gastronomischen, kulturellen, kleineren Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten zur Entwicklung eines anziehenden Standorts bei Schaffung eines interessanten Angebots am Neustädter Hafen für die Öffentlichkeit entsprechen den gesamtstädtischen Planungszielen. Der Bebauungsplan wird entsprechend § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der FNP befindet sich im Verfahren der Neuaufstellung, die öffentliche Auslegung des Vorentwurfs wurde in den Monaten Oktober und November 2009 durchgeführt. Zurzeit wird der Entwurf des neuen Flächennutzungsplans erarbeitet, der nach § 3 Abs. 2 BauGB ausgelegt wird. Im Vorentwurf werden der gesamte Bereich bis zur Marienbrücke als gemischte Baufläche und Grün- und Freifläche mit der Zweckbestimmung 'Parkanlage/Grünanlage' dargestellt, allerdings ist der Grünraum im Bereich des Hafens unterbrochen, hier wird eine Vernetzung von Grünflächen anstelle einer durchgehenden Grün- und Freifläche dargestellt. Zusätzlich werden Grünvernetzungen zwischen Leipziger Straße und Elbufer dargestellt, die die Elbaue mit größeren Grünräumen jenseits der Leipziger Straße verbinden.

## Begründung zum Bebauungsplan - Vorentwurf

---

Fassung vom 26.04.2013

Seite 15 von 89

### 3.3. Fachplanungen

Das Erfordernis weiterer Fachplanungen ist im Zuge der Frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf zu ermitteln und bei Bedarf bis zur Offenlage des Entwurfs in das Verfahren einzustellen

### 3.4. Planungsleitbild Innenstadt

Die Stadt Dresden hat 2008 ein Planungsleitbild für die Innenstadt beschlossen. Im Planungsleitbild Dresden Innenstadt werden über die Innenstadt hinaus die anschließenden "Verflechtungszonen" analysiert, um die Innenstadt künftig mit dem übrigen Stadtgefüge und den anschließenden Ortsteilzentren besser zu verknüpfen.

Die Leipziger Vorstadt stellt sich momentan als solch ein typischer "Verflechtungsbereich" dar, dessen städtebauliche Defizite die gebotene Verknüpfung und möglichen Synergien zwischen Innenstadt und dem Ortsteil Pieschen beeinträchtigten. Im Ergebnis werden insbesondere die "Begabungen" der Elbuferzone mit dem Neustädter Hafen erkannt, weshalb dieser Bereich als künftiger Entwicklungsschwerpunkt und neu zu entwickelnde Adresse für Wohnen und Arbeiten mit besonderem Freiraumbezug festgestellt wird. Ein weiterer Schwerpunkt liegt im Ausbau und der Aufwertung innerstädtischer Freiräume sowie ihre Vernetzung untereinander.

Der Uferbereich des Plangebietes ist die Verlängerung des Elbufers zwischen Augustusbrücke und Marienbrücke mit dem berühmten Canaletto-Blick. Das Elbufer als verbindendes Element ist ein beliebtes Freizeitrevier der Dresdnerinnen und Dresdner. Die Promenade entlang der Elbe teilen sich Spaziergänger, Jogger, Inlineskater und Radler.

### 3.5. Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Dresden

Im Jahr 2002 wurde durch den Dresdner Stadtrat das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK) beschlossen. Darin werden Ziele u.a. für die weitere Entwicklung der Wohnbaustandorte formuliert, so die Schaffung eines nachfragegerechten Wohnungsangebotes. Der noch im INSEK 2002 konstatierten Wohnungsleerständen sind diese in den letzten Jahren kontinuierlich abnehmend. Allerdings steht dem Leerstand ein Bedarf an Wohnungen speziell im Eigentum gegenüber.

Bei der im Rahmen der FNP-Neuaufstellung und der Fortschreibung der Stadtentwicklungsberichte (zuletzt 2009) durchgeführten gesamtstädtischen Wohnbauflächenprognose wurde für Dresden bis zum Jahr 2025 eine Nachfrage von ca. 6000 Wohnungen im Eigenheim und in anderen individuellen Wohnformen festgestellt, dem steht ein Potenzial von 15.500 Wohnungen gegenüber. Bei wie in den letzten Jahren anhaltendem Bevölkerungswachstum entsteht auch ein zusätzlicher Bedarf an Geschosswohnungsbau. Das Potenzial der Wohnungen in diesem Bereich liegt bei 37.000, davon 15.000 im Innenstadtbereich. Vor dem Hintergrund des Wohnbauflächenangebotes, des Leerstandes, zahlreicher Brachflächen und des ausreichenden Angebotes von erschlossenen Wohnbauflächen ist von einer weiteren zusätzlichen Inanspruchnahme bzw. Neuerschließung von größeren Flächen für den Wohnungsbau abzusehen. Aufgrund des Bedarfs an Eigenheimen und auch Eigentumswohnungen in Innenstadtnähe und der positiven Resonanz an bereits umgesetzten innerstädtischen Projekten ist im Wohnungsneubau eine weitere Orientierung und Konzentration der Wohnbauprojekte auf integrierte innerstädtische Standorte naheliegend.

Mit der Entwicklung des Bebauungsplans Nr.357 B und seinen spezifischen Festsetzungen wird der Schaffung von zusätzlichen Wohnungsangeboten im Stadtgebiet und somit den Zielen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes entsprochen.

## Begründung zum Bebauungsplan - Vorentwurf

---

Fassung vom 26.04.2013

Seite 16 von 89

### 3.6. Weitere Bebauungspläne im Umfeld

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Bebauungsplan Nr. 357 B befindet sich der VB Nr. 6007 im Verfahren. Ziel ist die planungsrechtliche Sicherung der Ansiedlung des Globus-Großmarktes auf dem Gelände rund um den historischen Alten Leipziger Bahnhof.

Wechselwirkungen beider Planverfahren bestehen darin, dass ein Teil des Verkehrs, der durch die Ansiedlung erzeugt wird, über die Leipziger Straße geführt wird und daher der zu- und abfließende Verkehr aus Richtung Pieschen das Plangebiet tangiert und hier zu einer höheren Belastung durch verkehrsbedingte Emissionen führt.

### 3.7. CO<sub>2</sub>-neutraler Stadtteil

Gemäß dem Beschluss A0163/10 des Stadtrates vom 23.06.2011 soll die Entwicklung des Projekts „Hafencity“ als CO<sub>2</sub>-neutraler Stadtteil erfolgen. Laut Beschluss ist das Ziel "die Projektierung eines CO<sub>2</sub>-neutralen Stadtteiles analog den Standards des 'Deutschen Gütesiegels Nachhaltiges Bauen'. Angestrebt wird dabei eine Baukultur, die hinsichtlich der Qualität und der sozialen Ansprüche an die großen städtebaulichen Traditionen Dresdens (z. B. Gartenstadt Hellerau, Hans-Richter-Siedlung) anknüpft." Die Stadt Dresden hat im Rahmen des Beschlusses über die Gründung einer Arbeitsgruppe für die Begleitung der Maßnahme entschieden.

Im Rahmen des Bebauungsplans können Festsetzungen getroffen werden, die die Umsetzung der Ziele fördern. Neben der Sicherung der soziokulturellen und funktionalen Qualitäten durch die Festsetzung kultureller Nutzungen und die Gliederung der Baugebiete ist das Ziel die Schaffung besonderer Standortqualität. Zur Sicherung der ökologischen Qualität dienen Festsetzungen wie Maßnahmeflächen zur Verbesserung von Natur und Landschaft und Festsetzungen zu Begrünung und Bepflanzung.

Andere Kriterien wie etwa die ökonomische, technische oder Prozessqualität können im Rahmen der Bebauungsplanung nicht direkt abgebildet werden. Die Stadt ist bestrebt mit privaten Bauherrn Übereinkünfte zu erzielen, dass diese ihre Projekte zertifizieren lassen.

### 3.8. Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt im Bereich des förmlich festgelegten Überschwemmungsgebietes "Überschwemmungsgebiet Elbe" (rechtskräftig 25.04.2004 - 924 cm Wasserstand am Pegel Dresden) gemäß § 100 SächsWG sowie § 76 WHG.

Das Gebiet Leipziger Straße/Neustädter Hafen stellt einen im Zusammenhang bebauten und genutzten Ortsteil im Sinne des § 34 BauGB dar. Die Siedlungsentwicklung im Bereich des Neustädter Hafens und in dessen Umfeld setzte im Zuge der Entwicklung des Transport- und Eisenbahnwesens ein und reicht in die zweite Hälfte des 19. Jahrhunderts zurück. Das Plangebiet stellt kein „neues Baugebiet“ im Sinne des § 78 Abs. 1 WHG dar und wird daher vom Verbot der Ausweisung neuer Baugebiete (§ 78 Abs. 1 Satz 1) nicht erfasst. Diese Auffassung wird durch die gemeinsamen Empfehlungen, der hier zuständigen sächsischen Staatsministerien gestützt).

### Grundlagen

Die Stadt Dresden und das B-Plangebiet waren in der Vergangenheit wiederholt von größeren Hochwasserereignissen betroffen, für die am Pegel Dresden folgende Werte gemessen wurden:



**Begründung zum Bebauungsplan - Vorentwurf**

Fassung vom 26.04.2013

Seite 17 von 89

Datum	Wasserstand
- 31.03.1845	877 cm
- 06./07.09.1890	837 cm
- 17.03.1940	778 cm
- 17.08.2002	940 cm
- 04.04.2006	749 cm
- Winter 2011	680 cm

Auf der Grundlage von erarbeiteten Daten und Konzepten zuständiger Fachbehörden der Landeshauptstadt Dresden und des Freistaates Sachsen liegen konkrete Modellberechnungen zu den Hochwasserständen und Wasserspiegellagen bei unterschiedlichen Abflussmengen für das B-Plangebiet vor. Bei einem Hochwasser mit einer statistischen Wiederkehrwahrscheinlichkeit von 100 Jahren (HQ100) entspricht der Wasserstand der Elbe 924 cm (Pegel Dresden), was für das B-Plangebiet eine erhebliche Hochwasserbetroffenheit zur Folge hat. (siehe Abb. 1)



Abb. 4: Elbe - potentielle Überschwemmung 2008 Wasserspiegellage in HN bei 9,24 m, Pegel DD, Stand: 06.07.2009 mit Geltungsbereich (S. 25, Gutachten 2 - eigene Ergänzung)

Bei einem Hochwasser mit einer statistischen Wiederkehrwahrscheinlichkeit von 50 Jahren (HQ50) betrüge der Wasserstand der Elbe.

Die dabei entstehenden Überflutungstiefen und Strömungsgeschwindigkeiten sind von der vorhandenen Topographie abhängig. In Richtung der nördlich verlaufenden Leipziger Straße steigt das Gelände generell an, was mit größerer Entfernung zur Elbe eine Abnahme der Überflutungstiefen bedeutet. Bei einem HQ100 Hochwasser ist im Bereich des Neustädter Hafens von einer Wasserspiegellage von 111,14m ü.NHN auszugehen, die sich daraus ergebenden Überflutungstiefen sind 0,44m (Leipziger Straße) bis zu 1,94m (Elberadweg) (siehe Gutachten Nr. 2).

**Aussicht**

Überschwemmungsgebiete sind gemäß § 77 WHG in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten. Sollten dem Erhalt des Überschwemmungsgebietes überwiegende Gründe des Allgemeinwohls entgegenstehen, sind geeignete Ausgleichsmaßnahmen zu treffen. § 77 WHG wird durch § 100 Abs. 6 SächsWG ergänzt, wonach Überschwemmungsgebiete für den schadlosen Abfluss des Hochwassers und die dafür erforderliche Wasserrückhaltung freizuhalten sind. Des Weiteren ist die natürliche Wasserrückhaltung zu sichern und ggf. wiederherzustellen bzw. zu verbessern.

## Begründung zum Bebauungsplan - Vorentwurf

Fassung vom 26.04.2013

Seite 18 von 89

§ 78 Abs. 3 WHG ermöglicht die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen, wenn gewisse Voraussetzungen erfüllt sind. Danach ist die geplante Bebauung zulässig, wenn

- die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt wird und ein Verlust von verlorengehendem Rückhalteraum (Retentionsraum) ausgeglichen wird,
- der Wasserstand und der Abfluss des Hochwassers sich nicht nachteilig verändern,
- der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird und
- Bauvorhaben hochwasserangepasst ausgeführt werden.

Im Geltungsbereich (rd. 89.000 m<sup>2</sup>) ist im Bestand der Anteil der Fläche, die mit Gebäuden überdeckt ist, mit 17.700 m<sup>2</sup> ermittelt, das entspricht 19,7% der Fläche. Die Fläche, die insgesamt als versiegelt anzusehen ist beträgt nochmals 50.735 m<sup>2</sup>, entsprechend 56,5% der Gesamtfläche. Die Fläche die künftig durch Gebäude überdeckt wird, lässt sich nach derzeitigem Entwurfsstand nur näherungsweise bestimmen, es wird die Berechnung über die überbaubare Fläche zu Hilfe gezogen. Die Festsetzungen ermöglichen Gebäudeflächen im Umfang von rd. 16.300 m<sup>2</sup>. Allerdings wird zum Schutz vor Hochwasser und aus gestalterischen Gründen für die im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet gelegenen Gebäude eine Mindesthöhe der Oberkante des Erdgeschossbodens festgesetzt, so dass sich aus technischen Gründen eine größere verdrängungsrelevante Fläche ergeben kann. Ebenfalls aus Gründen des Schutzes vor Hochwasser wird die Oberkante des Geländes für weite Teile des Plangebietes auf die Höhe von 111,50 m über NHN festgesetzt, so dass hier zunächst ein Verlust an Retentionsfläche zu verzeichnen ist. Dieser muss gem. § 77 WHG entsprechend ausgeglichen werden.

In den Voruntersuchungen sind verschiedene Varianten des Hochwasserschutzes untersucht worden. Maßnahmen zum öffentlichen Hochwasserschutz sind aufgrund mangelnder Wirtschaftlichkeit nicht empfohlen worden, der „zu erwartende wirtschaftliche Nutzen einer öffentlichen Hochwasserschutzanlage ist gering und bleibt selbst bei außerordentlichen Annahmen bezüglich der zukünftigen Bebauungssituation zumeist deutlich unter den zu erwartenden Investitions- und Unterhaltungskosten“ (s. Gutachten Nr. 2). Die langen Planungs- und Realisierungszeiträume eines Planfeststellungsverfahrens für die Umsetzung einer öffentlichen Hochwasserschutzanlage sprechen ebenfalls dagegen.

Weiterhin wurden Alternativen zum öffentlichen Hochwasserschutz untersucht, die auf die Lösungsvorschläge des Masterplans (s. Gutachten Nr. 1) und des Rahmenplans (s. Gutachten Nr. 4) reflektieren. Bei den untersuchten Lösungen wird davon ausgegangen, dass das Gebiet Leipziger Straße/Neustädter Hafen einen im Zusammenhang bebauten und genutzten Ortsteil im Sinne des § 34 BauGB darstellt.

Die im Zuge der Machbarkeitsstudie vorgeschlagenen ingenieurtechnischen Lösungen und deren Bewertung lassen erkennen, dass ein wirksamer Schutz mit objektbezogenen Maßnahmen möglich ist. Das zentrale Projekt des Wohngebietes fungiert als Hochwasserschutzanlage, eine Erweiterung des Schutzes der Umgebung ist mit zusätzlichen Maßnahmen möglich, etwa durch öffentliche Hochwasserschutzanlagen (Barrieren) in den Zwischenräumen (öffentliche Zonen). Dadurch kann sukzessive ein weitreichender Gebietsschutz für den Bereich zwischen Marienbrücke und Alexander-Puschkin-Platz hergestellt werden.

### **Erfüllung der Voraussetzungen**

1. Mit der vorgesehenen Maßnahme der Bereitstellung von Retentionsraum in den neu zu errichtenden Tiefgaragen kann das erste Kriterium des § 78 Abs. 3 des WHG erfüllt werden, da durch den Flutungsraum das notwendige Volumen bereitgestellt werden kann (Nachweis im weiteren Verfahren).

## Begründung zum Bebauungsplan - Vorentwurf

Fassung vom 26.04.2013

Seite 19 von 89

2. Da das Vorhaben außerhalb des Abflussbereichs der Elbe realisiert wird, entstehen für den Abfluss und den Wasserstand ebenfalls keine negativen Auswirkungen.
3. Das Vorhaben beeinträchtigt keine bestehenden Hochwasserschutzmaßnahmen.
4. Durch die Festsetzung der Geländeoberfläche für das Wohngebiet über die Höhe des HQ 100 sowie die Festsetzung der Oberkante des Erdgeschossbodens oberhalb der Höhe des HQ 200 kann die für die Evakuierung notwendige Freihaltung der Erschließungsflächen hochwasserangepasst umgesetzt werden.

Baulicher Schutz vor Hochwasser kann abschließend erst im Bauantragsverfahren erfolgen. Erst dann sind anhand des Bauantrages die konkrete Nutzung, Lage und Stellung von Gebäuden etc. ersichtlich. Grundlegende Festsetzungen zum Hochwasserschutz trifft der Bebauungsplan, die baulichen und konstruktiven Anforderungen sind durch die Bauherren zu lösen. Die einschlägigen Regelwerke und Handbücher geben Hinweise und Lösungsmöglichkeiten.

Eine abschließende Entscheidung über die Maßnahmen des öffentlichen Hochwasserschutzes ist noch nicht getroffen worden.

Die o.g. Punkt 2 der Voraussetzungen, dass es zu keinen negativen Auswirkungen für den Abfluss und den Wasserstand entstehen ist ebenfalls gutachterlich untersucht worden. Wissenschaftler der Technischen Universität Dresden (s. Gutachten Nr. 7) haben ein "Hydraulisches Gutachten im Plangebiet des Neustädter Hafens in Dresden" erarbeitet.

Gegenstand der zweidimensionalen, hydrodynamischen numerischen Simulation war die Beurteilung der Strömungsverhältnisse bei einem HQ 100 im rechtselbischen Überflutungsbereich in Dresden zwischen Marienbrücke und Eisenbergstraße.

Dafür erfolgte eine Aktualisierung des am Institut für Wasserbau und Technische Hydromechanik (IWD) vorhandenen Elbe-Modells (EI-km 30 bis 80) für das Plangebiet des Neustädter Hafens mit den vom Eigentümer zur Verfügung gestellten Daten des städtebaulichen Entwurfes.

Neben dem Ist-Zustand (Modellvariante 0) wurden die Auswirkungen der Bebauung gemäß städtebaulichem Entwurf (Modellvariante 1) untersucht. Sämtliche Berechnungen beruhen auf einem HQ 100. Die Berechnungsergebnisse wurden für ein Geoinformationssystem aufbereitet. Die berechneten Wasserspiegellagen und tiefengemittelten Fließgeschwindigkeiten der Modellvariante 1 wurden mit denen des Ist-Zustandes (Modellvariante 0) verglichen und somit die Auswirkungen der geplanten Maßnahmen in Differenzdarstellungen sichtbar gemacht.

Im Ergebnis der Untersuchungen kann konstatiert werden, dass die rechtselbisch geplanten Baumaßnahmen der Modellvariante 1 sich aus hydraulischer Sicht neutral darstellen und vernachlässigbare Änderungen der Strömungsverhältnisse im Nahbereich der Maßnahme bewirken.

### 3.9. Weitere Bindungen

#### 3.9.1. Denkmalschutz

Innerhalb des Planungsgebietes befindet sich ein Gebäude das nach den Bestimmungen des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes (SächsDSchG) als Kulturdenkmal geschützt ist, es handelt sich um das Gebäude Leipziger Straße 27. Ebenfalls dem Denkmalschutz unterliegen die Kaimauer des Hafens, der am Hafen befindliche Drehkran sowie der Hafen selbst, der außerhalb des Geltungsbereichs liegt.

Weitere Gebäude und Einrichtungen befinden sich im näheren Umfeld:

## Begründung zum Bebauungsplan - Vorentwurf

Fassung vom 26.04.2013

Seite 20 von 89

- Haus auf der Hafenstraße Nr. 2,
- Gebäude des ehemaligen Arzneimittelwerks (heute Sitz eines produzierenden Pharmaunternehmens),
- Hafen Neustadt (mit Hafenmauer) und
- weitere Einzelkulturdenkmale entlang und jenseits der Leipziger Straße.

Aufgrund des Bodenaufbaus (Aufschüttungen) ist im Plangebiet nicht mit archäologischen Funden zu rechnen. Es wird zurzeit geprüft, ob noch ein Bodenaufschluss vorgenommen wird, um mögliche Hinweise für das nähere Umfeld zu erhalten, was bei einer Fläche von Größe der Fall sein kann. Dies wird im Rahmen des weiteren Verfahrens mit dem Landesamt für Archäologie geklärt. Die gesetzlichen Vorschriften zu Bodenfunden im Rahmen von Baumaßnahmen gelten ohnehin.

### 3.9.2. Schutzgebiete

Das Untersuchungsgebiet wird durch das folgende Schutzgebiet berührt:

- SPA Elbtal zwischen Schöna und Mühlberg (SPA 2)  
gemäß EU-Richtlinie 79/409/EWG (Vogelschutzrichtlinie – SPA)  
Geschützt sind Strom- und Auenbereiche der Elbe mit wechselnden Talbreiten: schmale Korridore im Erosionstal des Elbsandsteingebirges von Schöna bis Pirna sowie im Durchbruchstal zwischen Meißen und Althirschstein/Merschwitz.

Das Untersuchungsgebiet grenzt an folgende Schutzgebiete direkt an:

- Landschaftsschutzgebiet Dresdner Elbwiesen und -AAltarme (LSG 6)  
gem. § 19 Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG)  
Das Schutzgebiet hat eine Größe von etwa 1227 Hektar und umfasst auf dem Territorium der Stadt Dresden den Fluss selbst, dessen Auen und die im Wesentlichen baufrei gehaltenen, landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzten Teile der Niederterrasse, der Flutrinne, des Ostrageheges und des alten Elbarmes zwischen Tolkewitz und Zschieren. Schutzziel ist eine harmonische Entwicklung dieser naturnahen Kulturlandschaft im Sinne des Naturschutzes, der Landschaftspflege und der ruhigen Naherholung. Kernzone des Schutzgebietes bildet das Dauergrünland. Dessen extensive Bewirtschaftung gemäß entsprechender Pflege Richtlinien ist besonderes Anliegen der Landschaftspflege.
- FFH Elbtal zwischen Schöna und Mühlberg (FFH 2)  
gemäß EU-Richtlinien 92/43/EWG (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie, FFH-Richtlinie)  
Dieses Gebiet beinhaltet das Elbtal mit seinem wechselnden Charakter.

## 4. Städtebauliches Konzept

Die Ziele der Planung sind aus dem Rahmen- und dem Masterplan entwickelt worden. Zentrale Ziele sind die übergeordnete Gliederung des Gebiets in Quartiere sowie das Herausstellen der vorhandenen Hafensituation als Identitätsträger für das gesamte Gebiet wie auch als markanter Teil des stadtübergreifenden Elbraumes. In weitgehender Anlehnung an die vorhandene Gliederung des Raumes wird die heute bereits in Teilen vorhandene Zonierung einer Folge öffentlicher Räume entlang der Elbe ausgebaut. Parallel zum Wasser wird die Struktur der Reihung von Hafenschuppen in der ersten Reihe festgeschrieben, daran anschließend erstreckt sich im zentralen Bereich eine Wohnbebauung mit Wohnungsangeboten, die differenziert den Ausblick zum Wasser ermöglicht.

Damit wird der besonderen Lage am Wasser Rechnung getragen und eine klare Kante als städtischer Übergang zum Landschaftsraum der Elbe und ihrer Ufer formuliert. Diese bleibt