

Anlage 3

Begründung

zur

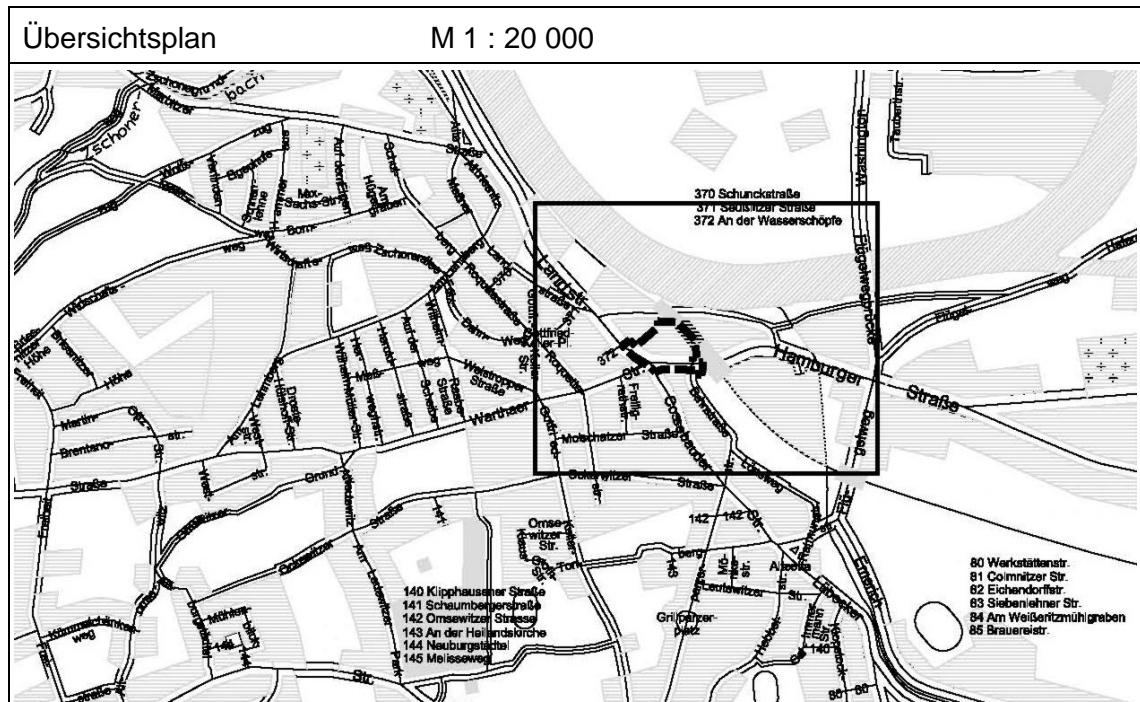
Satzung der Landeshauptstadt Dresden
über den

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 675
Dresden - Cotta

Einkaufszentrum Hamburger Straße

- Entwurf zum Satzungsbeschluss -

Fassung vom Dezember 2008
Datum der letzten Änderung : 10.08.2009



Zumpe-Düsterhöft-Richter
Architekten BDA
Heinrichstraße 9, 01097 Dresden

Dresden, den 05.10.2009

gez. i. V. Steinhof

Wurff
Amtsleiter
Stadtplanungsamt

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom: Dezember 2008 letzte Änderung vom 10.08.2009

Seite 2 von 29

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse	3
1.1 Geltungsbereich	3
1.2 Größe, Lage, topografische Verhältnisse	3
1.3 Bisherige Nutzung	3
1.4 Angrenzende Nutzungen	3
1.5 Nutzungseignung	4
2. Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung	4
2.1 Planungserfordernis	4
2.2 Städtebauliche Zielvorstellungen	4
2.3 Gegenstand des Vorhabens – Vorhabensbeschreibung	5
3. Übergeordnete Planungen	5
3.1 Raumordnung und Landesplanung	5
3.2 Flächennutzungsplan	6
3.3 Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Dresden	6
4. Umweltbelange und Grünordnung	6
4.1 Umweltprüfung	6
4.2 Natur und Landschaft - Beschreibung der Umweltauswirkungen	7
4.3 Grünordnung	12
5. Erschließung	13
5.1 Verkehrserschließung	13
5.2 Stadttechnische Erschließung	16
5.3 Fahr- und Leitungsrechte	18
6. Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte	19
6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen	19
6.2 Grünordnerische Festsetzungen	21
6.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	23
6.4 Kennzeichnungen	27
6.5 Hinweise	27
7. Flächenbilanz	28
8. Plandurchführung	29
8.1 Durchführungsvertrag	29
9. Gutachten	29
10. Quellen	29

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom: Dezember 2008 letzte Änderung vom 10.08.2009

Seite 3 von 29

1. Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 675, Dresden – Cotta, Einkaufszentrum Hamburger Straße wird wie folgt begrenzt :

- im Norden durch die südliche Flurstücksgrenze des Flurstückes Nr. 8 ,
- im Osten durch die Trasse der Deutschen Bahn AG (Flurstück Nr. 341/6) sowie durch die westlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke Nr. 341/3 und Nr. 341/5,
- im Süden durch die südliche Flurstücksgrenze der Hamburger Straße (Flurstücke Nr. 480 und 481/1) einschließlich des Mündungsbereiches der Bahnstraße
- im Westen durch die östliche und teilweise auch die südliche Flurstücksgrenze des Flurstückes Nr. 10/1.

1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke *10 und 10/5* und Teile der Flurstücke *10/2, 479, 481/1 und 480* der Gemarkung Cotta.

1.2 Größe, Lage, topografische Verhältnisse

Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt 18.390 m².

Das Gebiet befindet sich im Stadtteil Cotta am stadtauswärtigen Ende der Hamburger Straße. Es schließt einen Abschnitt der Hamburger Straße zwischen Bahnstraße und An der Wasserschöpfe sowie den Kreuzungsbereich mit der Cossebauder Straße ein. Die Flächen, die für eine bauliche Entwicklung vorgesehen sind, liegen nördlich der Hamburger Straße zwischen der Bahntrasse nach Elsterwerda und der Meißner Landstraße. Das Gebiet liegt leicht geneigt von Westen nach Osten auf einer Höhe von 116,45 ü. NHN bis 115,40 ü. NHN und leicht geneigt von Norden nach Süden auf Höhe von 115,45 ü. NHN bis 115,25 ü. NHN.

1.3 Bisherige Nutzung

Auf dem Grundstück wurde 1872 eine Brauerei errichtet. 1921 stellte die Brauerei den Betrieb ein. Darauf hin wurden Teile der Bebauung als Wohnhaus umgebaut. Nach 1945 wurden die verbliebenen Gewerbegebäude von einem Chemiehandel genutzt. Seit 1996 standen die Gebäude leer. Im Jahr 2008 wurden alle Gebäude abgebrochen.

1.4 Angrenzende Nutzungen

Die umliegenden Grundstücke werden folgendermaßen genutzt.

Im Westen des Gebietes befindet sich eine Tankstelle mit angrenzendem Parkplatz. An die östlich angrenzende Bahntrasse schließen sich Grundstücke an, die durch Sportvereine genutzt werden. Gegenüber der kurzen nördlichen Grenze liegt ein Wohngrundstück. Die Bebauung südlich der Hamburger Straße ist durch eine heterogene Mischnutzung gekennzeichnet.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom: Dezember 2008 letzte Änderung vom 10.08.2009

Seite 4 von 29

1.5 Nutzungseignung

Mit dem Flächenerwerb durch die EDEKA-Gruppe ist die Absicht verbunden, das brachliegende Grundstück neu zu entwickeln. Auf dem Grundstück soll ein Einkaufsmarkt entstehen. Auf Grund der günstigen Lage und des großen angrenzenden Einzugsbereiches, aber auch hinsichtlich der bestehenden verkehrlichen Belastungen, die andere Nutzungen erschweren, eignet sich das Grundstück für die vorgesehene Nutzung.

2. Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung

2.1 Planungserfordernis

Die umliegenden Grundstücke werden differenziert genutzt. Auch die Baustrukturen sind nicht homogen. Im Westen des Gebietes befindet sich das Theater der Jungen Generation und eine Tankstelle mit angrenzendem Parkplatz. An die östlich angrenzende Bahntrasse schließen sich Grundstücke an, die durch Sportvereine genutzt werden. Gegenüber der kurzen nördlichen Grenze liegt ein Wohngrundstück. Die Bebauung südlich der Hamburger Straße ist durch eine heterogene Mischnutzung gekennzeichnet (Autohaus, Wohnbebauung, Läden zur Versorgung). Das baulich nicht mehr genutzte Grundstück liegt inmitten vorstädtischer Bebauung. Auch nach erfolgtem Abriss der Bebauung ist das Grundstück zweifelsfrei weiterhin dem Siedlungsbereich zugehörig. Das Vorhaben könnte nach § 34 BauGB aufgrund der Art der baulichen Nutzung (sondergebietstypischen Größenordnung an Einzelhandelsverkaufsfläche) und auch aufgrund des Maßes der baulichen Nutzung (der Größe der Gebäudegrundfläche) nicht zugelassen werden. Für die Zulassung des Vorhabens wird deshalb ein Bebauungsplan aufgestellt.

Da das Vorhaben im wesentlichen der Wiedernutzbarmachung der Fläche und der Innenentwicklung dient, erfolgt die Aufstellung im beschleunigten Verfahren entsprechend § 13 a BauGB. Das Vorhaben ist an einem innerstädtischen Standort (wohnnahes Zentrum Cossebauder Straße/Warthaer Straße) zur Weiterentwicklung einer integrierten Lage vorgesehen.

Die zulässige Grundfläche liegt unter 20.000 m². Nach Ziffer 18.6.2 der Anlage 1 des UVP-Gesetzes unterliegen Einkaufszentren mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 - 5.000 m² der Pflicht zur allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls. Die überschlägige Vorprüfung wurde durch das Umweltamt der Landeshauptstadt Dresden durchgeführt.

Auf Grund der Vorbelastung des Gebietes sind keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten, so dass keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Ebenso sind keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr.7 b BauGB benannten Schutzgüter zu erkennen.

Damit sind die Kriterien des § 13 a BauGB für die Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren erfüllt. Dazu wurde durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau am 27.02.2008 der Aufstellungsbeschluss gefasst.

2.2 Städtebauliche Zielvorstellungen

Durch den Abbruch der bisher vorhandenen historischen Bebauung entstand im Kreuzungsbereich Hamburger Straße/ Cossebauder Straße/Warthaer Straße eine stadtbildprägende Brache. Städtebauliches Ziel ist es, den Straßenraum der Hamburger Straße an diesem wichtigen Verkehrsknotenpunkt räumlich wieder neu zu fassen. Dabei soll eine Raumkante entstehen, die in ihrer stadträumlichen Wirkung in Korrespondenz zu den gegenüberliegenden Baumassen tritt. Das Vorhaben schließt die Neugestaltung der Straßenfront vom Haltepunkt Dresden - Cotta bis zum Theater der Jungen Generation ab.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom: Dezember 2008 letzte Änderung vom 10.08.2009

Seite 5 von 29

Ein weiteres Ziel ist die wohngebietsnahe Schaffung eines Einkaufsmarktes. Damit wird die Konzentration von Handelsflächen um den stark frequentierten Umsteigepunkt des ÖPNV an der Kreuzung Cossebauder Straße/Warthaer Straße gestärkt. Gleichzeitig wird das stadtplanerische Ziel, Handelseinrichtungen für Güter des täglichen und periodischen Bedarfs möglichst wohngebietsnah zu schaffen, unterstützt.

Ein weiteres Ziel des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 675 ist es, für den zukünftigen Straßenausbau der Hamburger Straße die erforderlichen Flächen mittels Planfestsetzung rechtlich zu sichern.

2.3 Gegenstand des Vorhabens - Vorhabensbeschreibung

Gegenstand des Vorhabens ist die Errichtung eines eingeschossigen Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes mit einer Verkaufsfläche von 2598 m². Darüber hinaus wurde eine Verkaufsfläche von 173 m² für einen weiteren Einzelhandelsbetrieb am Standort festgesetzt. Auch eine funktionale Verbindung des Einzelhandelsbetriebes mit einer gastronomischen Einrichtung ist im Rahmen der festgesetzten Flächengröße von 173 m² zulässig. Der aktuelle konzeptionelle Ansatz des Vorhabenträgers besteht in der Ergänzung des Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes durch Anlagerung einer Bäckereifiliale mit Cafenutzung.

Im Rahmen der Maßnahme werden die Grundstücksflächen neu gestaltet, wodurch 158 PKW-Stellplätze entstehen. Der Parkplatz wird eingegrünt. Im Rahmen der Maßnahme werden die Ein- und Ausfahrten des Grundstückes einschließlich der wegen der Geländetopografie notwendig werdenden Stützmauern neu errichtet.

Der Straßenausbau der Hamburger Straße, Stadtratsbeschluss vom 16.09.2003, V3367-SR64-03/Variante 1, aktualisiert durch die Planfortschreibung mit Stand vom 21.02.2007, ist nicht Teil des Vorhabens. Dieser wird durch die Landeshauptstadt Dresden zu einem späteren Zeitpunkt realisiert.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Raumordnung und Landesplanung

Dresden ist nach dem Landesentwicklungsplan des Freistaates Sachsen (LEP 2003)¹ als Oberzentrum eingestuft. Damit sind der Stadt als Bestandteil des Sachsendreiecks in ihrem räumlichen Wirkungsbereich über Sachsen hinaus Entwicklungsfunktionen zur Außendarstellung des Freistaates, zur Entwicklung der europäischen Metropolregion und als Innovations-, Handels-, Wirtschafts-, Wissenschafts- und Verkehrszentrum zugewiesen. In ihrem regionalen bzw. überregionalen Wirkungsbereich soll die Stadt Dresden die Entwicklungsfunktionen als regionales Wirtschafts- und Innovationszentrum erfüllen.

Die Ziele und Grundsätze des LEP werden im Regionalplan Oberes Elbtal/ Osterzgebirge weiter qualifiziert. Der gültige Regionalplan² weist dem Oberzentrum Dresden eine große Bedeutung als leistungsfähiger Wirtschaftsstandort und Schwerpunkt von Wohn- und Arbeitsstätten zu. Eine ausreichende, attraktive Versorgung der Bevölkerung ist zu gewährleisten.

¹ Freistaat Sachsen, Sächsisches Staatsministerium des Inneren (2003), Landesentwicklungsplan Sachsen, Dresden

² Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal/ Osterzgebirge (2001): Regionalplan, verbindlich seit 03.05.2001

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom: Dezember 2008 letzte Änderung vom 10.08.2009

Seite 6 von 29

Dabei kommt der Nutzung von Brachen sowie der Verdichtung/ Auslastung bereits vorhandener innerstädtischer Gebiete eine besondere Bedeutung zu.
Für das Plangebiet selbst sind keine spezifischen Aussagen getroffen.

3.2 Flächenutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Dresden vom 10.12.1998 ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt.

Die Festsetzungen innerhalb der Grenzen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans in den Grenzen des Plangebietes entwickelt.

Aufgrund der Planungsziele sowie der Lage und Größe des Plangeltungsbereichs sind die Voraussetzungen für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB gegeben.

3.3 Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Dresden

Das Vorhaben ist Bestandteil des zentralen Versorgungsbereiches „Wohnnahes Zentrum Warthaer-/ Cossebauder Straße“ gemäß Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Dresden vom 19.04.2007.

Das Zentrum übernimmt gemäß den Funktions- und Ausstattungskriterien des Zentrenkonzeptes der Landeshauptstadt Dresden vor allem die Grund- und Nahversorgungsfunktion von Waren des täglichen Bedarfs für die umliegenden Wohngebiete. Derzeit bestehen hinsichtlich des Angebotes dieses Sortiments Defizite. Mit der Aktualisierung des Zentrenkonzeptes wurde aus diesem Grund die Fläche des Vorhabengebietes als Entwicklungsfläche benannt. Mit der Entwicklung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 675 und seinen spezifischen Festsetzungen wird den Zielen des Zentrenkonzeptes entsprochen.

Anderweitige Einleitungs- und Aufstellungsbeschlüsse für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind nicht gefasst.

4. Umweltbelange und Grünordnung

4.1 Umweltprüfung

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Baugesetzbuch) aufgestellt, da in ihm eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt und nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Nach § 3 Abs.1 UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung), Anlage 1 Nr.18.4.2 und 18.6.2 ist für das Vorhaben eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich. Die vom Umweltamt Dresden durchgeführte überschlägliche Vorprüfung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter nach § 2 Abs. 1 UVPG hat ergeben, dass auf Grund der Vorbelastung des Gebietes keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter vom Vorhaben ausgehen und somit für das Vorhaben keine UVP und auch kein Umweltbericht im Sinne des § 2 BauGB erforderlich werden.

Trotz dieser Vereinfachung des Aufstellungsverfahrens sind im Bauleitplanverfahren entsprechend §§ 1 Absatz 6 Nr. 7 und 1a BauGB die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Aus diesem Grunde wurde ein Umweltbericht/Grünplan³ erstellt, der die Umweltbelange hinsichtlich Altlasten, Artenschutz, Grünordnung und Niederschlagswasser thematisiert.

³ Landschaftsarchitekturbüro Freiraumplanung mit System, Dipl.-Ing. Gudrun Irrgang (2008):
Umweltbericht/Grünplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 675, Dresden

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom: Dezember 2008 letzte Änderung vom 10.08.2009

Seite 7 von 29

4.2 Natur und Landschaft – Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

4.2.1 Gegenwärtiger Zustand des Plangebietes

Die Fläche stellt sich derzeit als aufgelassene gewerbliche Baufläche dar. Die Fläche war zum großen Teil bebaut bzw. durch Verkehrswege befestigt. An wenigen Randbereichen hat sich Ruderalflora eingestellt. Lediglich ein schützenswerter Baum (Eiche) steht an der östlichen Grundstücksgrenze nahe dem Haltepunkt Cotta.

Das Plangebiet liegt im Winkel zwischen einer stark befahrenen Hauptverkehrsader der Stadt Dresden und einer Trasse der Deutschen Bahn AG.

4.2.2 Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter

Arten und Biotop

Das Baugebiet ist den Industrie- und Gewerbegebieten intensiv bebauter Stadtgebiete zuzuordnen. Die Fläche ist fast vollständig versiegelt, strukturarm und ohne prägenden Baumbestand. Im Bereich von Grundstücksgrenzen und in einigen Abstandsflächen zwischen dem Gebäudealtbestand sind vereinzelt Bäume (Weiden) und Ruderalflur anzutreffen. An der östlichen Flurstücksgrenze steht eine dendrologisch wertvolle Alt-Eiche. Der alte, desolate Gebäudebestand als auch die Grünelemente bieten Teillebensräume für die Vogelwelt. Vor dem Gebäudeabriss wurde durch das Naturschutzinstitut Dresden e.V. ein spezielles Naturschutzfachliches Gutachten erstellt. Dies hatte zum Ziel, Beeinträchtigungen von tatsächlichen und potentiellen Quartieren der geschützten und bestandsbedrohten Gebäude bewohnenden Tierarten, die im Rahmen der Sanierungs- bzw. Abrisstätigkeit erfolgen, festzustellen und artspezifische Quartiererhaltungs- bzw. Ersatzmaßnahmen darzustellen.

Im Ergebnis wurden 3 Brutplätze des Haussperlings sowie 2 Brutplätze des Mauerseglers festgestellt. Weitere Brutvogelarten wie Kohl- und Blaumeise und Hausrotschwanz werden erwartet. Potentielle Quartiere für Fledermäuse sind in den Dachböden, in den Kellerräumen als auch in den wenigen Spalten und Putzblasen der Fassade vorhanden.

Das Gebäude wurde inzwischen abgerissen und die Brutplätze beseitigt.

Vorab wurde eine Befreiung von den Bestimmungen des § 42 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG erteilt. Ein Ersatz der Nistplätze wurde im Bescheid vom 07.03.08 festgelegt. Dieser ist bis zum 31.12.09 nachzuweisen. (siehe Bescheid der Landeshauptstadt Dresden, Umweltamt, Abt. Umweltrecht, 86.44-9144/10/2340 7490/08, H. Wolf)

Da der Standort ansonsten relativ isoliert ist, hat er weder im Bestand noch in der Planung eine Bedeutung für den Biotopverbund.

Bewertung: Insgesamt betrachtet werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Biotop als weniger erheblich eingestuft, da davon auszugehen ist, dass nach der Neubebauung der Anteil an Pflanzflächen mit heimischen Arten sowie der Anteil an Großgrün höher ist. Ein Ersatz der Nist- und Brutplätze für Vogel- und Fledermausarten am Gebäude ist möglich.

Boden

Die Basis im Untersuchungsareal wird gemäß der Geologischen Karte von Konglomeratsandsteinen des Unteren Rotliegenden (bei ca. 50 m Tiefe) gebildet. Dieser Festgesteinshorizont wird von Gesteinen der Oberen Kreide mit Plänersandstein an der Basis und Labiatus-

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom: Dezember 2008 letzte Änderung vom 10.08.2009

Seite 8 von 29

pläner bis zur Geländeoberkante überdeckt. Der Labiatuspläner wurde am Standort als bräunlichgrauer Mergel-/Sandstein erkundet. Partiiell, d.h. vorrangig im Westteil des Baufeldes folgt über dem Festgestein ein Lösslehm, der in einer Mächtigkeit als Talfüllung des ehemaligen Bachlaufs zu interpretieren ist. Den oberen Profilabschnitt bildet durchweg eine künstliche Auffüllung in einer Mächtigkeit von ca. 1 bis 5 m.

Das Plangebiet ist auf Grund der über viele Jahrzehnte reichenden Vornutzung vollständig anthropogen überformt. Bis zum Abriss 2008 war das Grundstück zu mehr als 50 % überbaut. Die nicht überbauten Böden sind als Zufahrten, Parkstellflächen oder Lagerplätze zu insgesamt 80-100 % versiegelt. Die restlichen Flächen sind mehr oder weniger extensiv bewirtschaftet.

Die Flächenversiegelung stellt bereits eine Beeinträchtigung der vorhandenen natürlichen Bodenfunktion dar bzw. es ist eine natürliche Bodenfunktion am Standort nicht mehr gegeben.

Bewertung :

Das Plangebiet ist bereits jetzt fast vollständig versiegelt. Die vorgesehene Nutzung bringt keine wesentliche Veränderung für die bereits gestörten Bodenverhältnisse am Standort. Demzufolge besitzt das Plangebiet eine sehr geringe Bedeutung für das Schutzgut Boden.

Abfall und Altlasten

Durch das Umweltamt wurde eine

- Altlast im Plangebiet ermittelt,
- die dazu vorhandenen Unterlagen ausgewertet und
- schutzgut- und nutzungsbezogene Bewertungen durchgeführt.

Die Gefährdung auf die Wirkpfade Boden-Mensch und Boden-Grundwasser wird als unerheblich eingestuft. Es sind keine weiteren Maßnahmen notwendig.

Wasser / Grundwasserhaushalt

Das Plangebiet befindet sich am Rande eines wichtigen Grundwasserneubildungsgebietes. Das Grundwasser ist aufgrund der geologischen Schichtung innerhalb des Plangebietes ungenügend geschützt. Der Grundwasserflurabstand liegt zwischen 5 und 10 m.

Durch den hohen Versiegelungsanteil findet praktisch keine Versickerung statt. Anfallendes Regenwasser wird abgeleitet und kann nicht zur Erhöhung der Grundwasserneubildungsrate beitragen.

Aufgrund der ermittelten kf-Werte und unter der Einführung des Korrekturfaktors von 0,2 nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zur Bemessung von dezentralen Versickerungsanlagen (ATV) Arbeitsblatt - ATV A 138 ist eine Infiltration von Oberflächenwasser im Sinne des ATV-Arbeitsblattes A 138 nicht möglich, da die zu berücksichtigenden Grenzwerte für eine Infiltration von Oberflächenwässern – die zwischen 1×10^{-3} und 1×10^{-6} m/s liegen – nicht eingehalten werden können.' (Geotechnisches Gutachten, 17.7.06, IfG Halle)

Auch eine Verdunstungsrate ist durch den geringen Gehölzbestand vermindert.

Im Bearbeitungsgebiet befindet sich ein verrohrtes Gewässer, die ‚Wasserschöpfe‘, auch unter ‚Omsewitzer Graben‘ bekannt.

Bewertung: Durch den hohen Versiegelungsgrad ist die Bedeutung des Gebietes für die Grundwasserneubildung, die Grundwassernutzung und die Retention als gering zu bewerten.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom: Dezember 2008 letzte Änderung vom 10.08.2009

Seite 9 von 29

Lufthygiene / Stadtklima / Lärm

Das Plangebiet weist eine mäßige thermische und lufthygienische Belastung auf. Der Versiegelungsanteil von fast 100 % sowie die fehlende Durchgrünung ist stadtklimatisch sehr ungünstig. Die Fläche trägt zur Aufheizung des Stadtgebietes bei.

Weiterhin ist sie lufthygienisch durch die angrenzenden Verkehrsströme der Hamburger Straße stark vorbelastet.

Die Bearbeitungsfläche liegt innerhalb einer Luftleitbahn. Hier ist ein Ziel der Stadtentwicklung, Barrierewirkungen durch Bebauung zu beseitigen bzw. zu minimieren und dadurch die Durchströmbarkeit zu erhöhen. Die Bepflanzung und Dachbegrünung sollen eine Abkühlungswirkung der Fläche gewährleisten.

Während des Betriebes der Handelseinrichtung werden insbesondere bei der Anlieferung, beim Parken der Fahrzeuge und Fahren mit Einkaufswagen Geräusche emittiert. Aufgrund der Einbettung des Einkaufszentrums in ein Gebiet gemischter Bauflächen werden durch das Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen der anliegenden Nutzungen, die auf Grund der hohen Vorbelastung durch den Kraftfahrzeugverkehr auf der Hamburger Straße (Bundesstraße 6) und dem Eisenbahnverkehr auf der Strecke Dresden-Großenhain nur noch in geringem Umfang in Wohnen bestehen, erwartet. Auch während der Errichtung der Anlage sind keine erheblichen Lärmkonflikte zu erwarten.

Auf Grund der geschilderten Situation wird von einer Schallimmissionsprognose abgesehen. Der Einbau von Schallschutzfenstern der Lärmschutzklasse II für Aufenthaltsräume des Marktes wird jedoch auf Grund der Gebietsvorbelastung empfohlen.

Bewertung: Die Auswirkungen auf das Schutzgut Lufthygiene / Klima / Luft werden aufgrund der heute bereits vorhandenen Bebauung und Versiegelung als gering eingestuft. Mehrbelastungen durch den Betrieb des Marktes hinsichtlich Lärm können vernachlässigt werden.

Landschaftsbild

Das Plangebiet hat hinsichtlich des Landschaftsbildes gegenwärtig keine Bedeutung. Die Industriearchitektur hatte ehemals eine prägende kulturhistorische Rolle gespielt.

Der desolate Gebäudebestand sowie das gesamte Ensemble wirkten aufgrund der Nutzungsaufgabe bis zum Abbruch zunehmend störend im Stadtbild.

Bewertung: Das Plangebiet hat heute nur eine mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild. Die vorgesehene Nutzung der Fläche als Einzelhandelsstandort bewirkt keine Änderung dieser Bewertung.

Erholungseignung

Das Gebiet ist derzeit aufgrund des Zustandes und der Lage zwischen mehreren Verkehrsadern nicht für die Erholung geeignet und nutzbar.

Bewertung: Das Plangebiet ist für Erholungszwecke nicht geeignet. Die vorgesehene Nutzung der Fläche als Einzelhandelsstandort bewirkt keine Änderung dieser Bewertung.

Schutzgebiete

Schutzgebiete sind nicht ausgewiesen.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom: Dezember 2008 letzte Änderung vom 10.08.2009

Seite 10 von 29

Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern

Grundsätzlich bestehen zwischen allen Schutzgütern Wechselwirkungen. Für das Vorhaben bestehen auf Grund der Vorbelastung der Fläche keine Wechselwirkungen von erheblicher Bedeutung, die Summenkonflikte hervorrufen könnten.

4.2.3 Auswirkungen der Planung

Die Planung sichert die städtebauliche Neuordnung des Standortes, der nach Aufgabe der Gebäude mit historischer wechselnder Nutzung, hier entstanden ist.

Der Neubau des SB-Marktes reiht sich in die bereits vorhandene Siedlungsstruktur ein.

Die Fläche wird durch den Neubau und den dazu gehörenden Stellplätzen fast vollständig in Anspruch genommen. An der Süd-, Nord- und Westseite werden Flächen mit Pflanzgeboten ausgewiesen. Hier werden Bäume und blühende Sträucher gepflanzt, die die Handelseinrichtung eingrünen und eine deutliche Trennung zu den angrenzenden Grundstücken markieren.

Zur Hamburger Straße wird eine städtebaulich wirksame Baumreihe gepflanzt.

Westlich und nördlich des Marktes werden Stellplätze eingeordnet.

Mögliche Beeinträchtigungen durch das Baugeschehen sind zu vermeiden bzw. zu minimieren.

Im Einzelnen werden für das Plangebiet folgende Auswirkungen ermittelt:

Tabelle:

Zu erwartende Beeinträchtigungen sowie mögliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Charakterisierung des Eingriffs und damit verbundene Beeinträchtigungen	Erheblichkeit des Eingriffs / der Beeinträchtigung	Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung von Schäden und Möglichkeiten zur Verbesserung der jetzigen Situation
<u>Arten und Biotope</u> Fledermäuse, Vögel Zerstörung kleinerer Ruderalflächen Fällung von Gehölzen	XX	Errichtung von Ersatzlebensstätten (Nistmöglichkeiten) für Vogel- und Fledermausarten Bepflanzung der neu entstehenden Vegetationsflächen mit Arten heimischer Vegetation Ersatz von zu fällenden Bäumen entsprechend Gehölzschutzsatzung Anlage von Fassadenbegrünung
<u>Boden</u> Versiegelung von bis dato unversiegelten Teilflächen	XX	Erhöhung des Anteils der unversiegelten Fläche (wasserdurchlässige Beläge) / Anlage von Pflanzflächen Wiederverwendung von Material für Trag- und Frostschuttschichten (Einsatz von Recyclingmethoden) nach differenzierter Altlastenprüfung (geotechnische Nacherkundung)
<u>Wasser / Grundwasser</u> Mögliche Grundwasserverunreinigung durch baubedingten Schadstoffeintrag	XX	bodenschonende Bauweisen

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom: Dezember 2008 letzte Änderung vom 10.08.2009

Seite 11 von 29

Mögliche Grundwasserverunreinigung durch Entfernen schützender Bodenschichten und Vegetation auf Teilflächen	XX	Vermeidung von Regenwasserversickerung direkt in den Grundwasserleiter Extensive Dachbegrünung und damit Erhöhung der Verdunstung Förderung der flächigen Versickerung in Vegetationsflächen Teilversickerung in Stellplatzflächen
<u>Klima / Lufthygiene</u> Keine zusätzliche Beeinträchtigung	X	
<u>Landschaftsbild / Erholung</u> Keine zusätzliche Beeinträchtigung	X	
<u>Wechselwirkungen</u> Keine zusätzliche Beeinträchtigungen	X	
XXXX sehr erheblich / XXX erheblich / XX weniger erheblich / X nicht erheblich		

Die vorgeschlagenen Maßnahmen werden mit geeigneten Festsetzungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen, so dass die Auswirkungen der Planung soweit wie möglich minimiert werden.

Die Bepflanzung soll mit Arten der heimischen Vegetation bzw. mit standortgerechten Arten erfolgen, die unter den besonderen klimatischen Bedingungen der Innenstadt ein bestes nachhaltiges Ergebnis erwarten lässt.

Die Grünflächen sowie die Einzelbäume, Baumgruppen und Baumreihen verbessern das Erholungspotenzial und das Landschafts- bzw. Stadtbild. Durch die Anlage von Dachbegrünungen und die damit verbundene Erhöhung der Verdunstung wird die Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes verringert und das Lokalklima positiv beeinflusst.

4.3 Grünordnung

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Umweltbericht/Grünplan⁴ ergänzt, in dem ein Vorschlag zur Gestaltung der Freiflächen erarbeitet sowie Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffe getroffen sind.

Das grünordnerische Konzept sieht vor, zur Hamburger Straße im westlichen Grundstücksbereich mit Gehölz- und Baumpflanzungen eine grüne Kante auszubilden, da in der Hamburger Straße keine Straßenbäume geplant sind. Ebenso werden die westliche Grundstücksgrenze durchgehend und die nördliche und östliche Grenze stellenweise mit Bäumen begrünt.

Im Bereich vor dem Haupteingang wird durch die Anordnung einer aus 5 Bäumen bestehenden Reihe, der große Freiraum vor dem Haupteingang zониert und gegliedert.

Auf Grund der Bodenverhältnisse ist eine Niederschlagswasserversickerung im Grundstück nicht möglich.

Auf 28 % der Dachfläche ist eine extensive Dachbegrünung zur Regenwasserrückhaltung geplant.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird durch die Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen planungsrechtlich eine möglichst starke

⁴ Landschaftsarchitekturbüro Freiraumplanung mit System Dipl.-Ing. Gudrun Irrgang (2008):
Umweltbericht / Grünplan zum vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 675, Dresden

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom: Dezember 2008 letzte Änderung vom 10.08.2009

Seite 12 von 29

Begrünung gesichert und die Verpflichtung zur Umsetzung im Durchführungsvertrag verankert.

Die Umsetzung des Bebauungsplans mit der geplanten Versiegelung führt im Wesentlichen zur Beeinträchtigung des Bodens, des Wasserhaushaltes und des Klimas.

Aus der Bewertung ergibt sich, dass die Schutzgüter Boden und Wasser aufgrund der vorhandenen Bebauung und Versiegelung im Bestand bereits stark verändert sind.

Ohne grünordnerische Maßnahmen ist im Zuge der Realisierung der Planung eine weitere Verschlechterung für die Schutzgüter Boden, Wasser und Klima zu erwarten.

Aus den mit der Bebauung verbundenen Veränderungen der Schutzgüter ergeben sich folgende Gestaltungs-, Minimierungs- sowie Kompensationsansätze:

Minimierung Biotope/ Landschaftsbild

- Anpflanzen von Bäumen und Gehölzen, insbesondere straßenbegleitende Baumpflanzungen in Gehölzstreifen und Anpflanzungen von Bäumen an den Stellplätzen

Minimierung Boden

- Beschränkung der Vollversiegelung für Stellplätze (der Versiegelungsanteil wird an Randstellplätzen um jeweils 2 m und an den Mittelstellplätzen um jeweils 0,5 m der Gesamtlänge gemindert)
- Reduzierung und Verzögerung des Oberflächenwasserabflusses durch Dachbegrünung und Anpflanzungen

Minimierung/ Ausgleich Wasser

- Verzögerung des Oberflächenwasserabflusses durch Dachbegrünung (die Dachbegrünung ist auf 28% der Gesamtdachfläche vorgesehen) sowie eine Drosseleinrichtung zur zeitverzögerten Ableitung des überschüssigen Niederschlagswassers und zwischenzeitlichen Speicherung in unterirdischem Regenwasserrückhaltebecken .

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom: Dezember 2008 letzte Änderung vom 10.08.2009

Seite 13 von 29

5. Erschließung

5.1 Verkehrserschließung

5.1.1. Geplante Äußere Verkehrserschließung, Zufahrten (Endausbau)

Zur Erschließung der Ein- und Ausfahrten im Zusammenhang mit dem geplanten Ausbau der Hamburger Straße wurde ein Verkehrserschließungskonzept⁵ erarbeitet.

Die Erschließung des Bauvorhabens erfolgt über die Hamburger Straße. Dabei wird die Planung der Landeshauptstadt Dresden zum Ausbau zwischen Haltepunkt Dresden-Cotta und Warthaer Straße (Vorplanung 10/2002, Vorzugsvariante A1* und A1, aktualisiert durch die Planfortschreibung „Lageplan-Variante 1“ mit Stand vom 21.02.2007) berücksichtigt.

Die im Rahmen der Voruntersuchung abgestimmten Änderungen/Anpassungen zur Verbesserung der Erschließbarkeit des Standortes werden dem VB-Plan zugrunde gelegt. Dabei wird der EDEKA-Markt durch eine Hauptzufahrt, die in die Signalisierung des geplanten Knotenpunktausbaus integriert wird und durch eine zusätzliche Ausfahrt an der östlichen Seite erschlossen.

Folgende Verkehrsbeziehungen werden an der Hauptzufahrt (Einfahrtsbereich 1 und Ausfahrtsbereich 2) ermöglicht:

- rechts Einfahren von der Hamburger Straße ins Plangebiet, dafür wird eine Rechtsabbiegespur vorgesehen
- rechts Ausfahren aus dem Plangebiet in die Meißner Landstraße
- links Einfahren von der Meißner Landstraße in das Plangebiet; dafür wird eine Linksabbiegespur eingeordnet.

Folgende Verkehrsbeziehungen werden an der östlichen Ausfahrt (Ausfahrtsbereich 3) eingeräumt:

- rechts Ausfahren aus dem Plangebiet in die Hamburger Straße
- rechts Ausfahren aus dieser Ausfahrt und Abbiegen in die Cossebauder bzw. Warthaer Straße; es stehen nur 20 m zur Verflechtung und Querung von zwei Fahrspuren der Bundesstraße zur Verfügung; die Ausfahrt für PKW wird nur solange gestattet, wie keine Gefährdung oder Behinderung des öffentlichen Verkehrs auf der Hamburger Straße entstehen.

Entsprechend dem Durchführungsvertrag wird die Landeshauptstadt Dresden bei der weiterführenden Planung für die Hamburger Straße gemäß Stadtratsbeschluss im Rahmen der Entwurfsplanung die Möglichkeit einer signalisierten Ausfahrt aus der Bahnstraße in die Hamburger Straße untersuchen.

⁵ Konzept Äußere Verkehrserschließung (2008) EIBS .

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom: Dezember 2008 letzte Änderung vom 10.08.2009

Seite 14 von 29

- Es wurden die geometrischen Grundlagen aus der ergänzenden Vorplanung „Ausbau der Hamburger Straße zwischen Haltepunkt Dresden-Cotta und Warthaer Straße“ (Planvariante 1 mit Stand vom 21.02.2007)- VIC als Plangrundlage verwendet.

Knotenpunkt Meißner Landstraße / Cossebauder Straße

Planungsprämissen:

- Es wird keine zusätzliche Fußgängerfurt östlich der Cossebauder Straße geben.
- Berücksichtigung von 150 Kfz/Sph (Kraftfahrzeuge pro Spitzenstunde) aus dem Markt sowie 260 Kfz/Sph in den Markt. Die Zufahrt der Zielgruppe aus Richtung Cossebauder Straße ist nicht möglich.
- Die Leistungsfähigkeit für die Prognose 2020 ist für die aufgestellten Signalzeitenpläne (Umlaufzeiten entsprechend vorhandener Koordinierungsbänder) mit einem Auslastungsgrad von 0,8 unter Koordinierungsbedingungen grenzwertig. Selbst geringe Überschreitungen der Prognosewerte führen zu Störungen in der Koordinierung.
- Das Links- und Rechtsabbiegen in die Zufahrt Meißner Landstraße und die Querung der Meißner Landstraße für Fußgänger/-innen und Radfahrende wird signalisiert.

Einmündung Bahnstraße

Die Einmündung der Bahnstraße in die Hamburger Straße ist entsprechend des aktuellen Planungsstandes (Stadtratsbeschluss vom 16.09.2003, V3367-SR64-03/Variante1, aktualisiert durch die Planfortschreibung mit Stand vom 21.02.2007) unsignalisiert.

Die Möglichkeit einer signalisierten Ausfahrt aus der Bahnstraße wird bei der weiterführenden Planung der Hamburger Straße untersucht.

Allgemeine Planungsprämissen:

Der Ausfahrtsbereich 3 ist als Grundstücksausfahrt vorgesehen und wird nicht signalisiert.

Der aus Richtung Stadt kommende Verkehr der Hamburger Straße mit Ziel Cossebauder oder Warthaer Straße muss nach Passieren der Eisenbahnüberführung an der Bahnstraße einen Spurwechsel in den Gleisbereich vollziehen.

Die sich im Bereich der westlichen Zufahrt befindenden Verteilerkästen (DREWAG, Telekom, ÖB, LSA u. a.) müssen zum Endausbau der Hamburger Straße komplett umverlegt werden. Als endgültiger Standort wurde mit den Medienträgern ein Platz in der Grünfläche westlich der Ein- und Ausfahrt 1/2 abgestimmt.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom: Dezember 2008 letzte Änderung vom 10.08.2009

Seite 15 von 29

5.1.2. Zwischenzeitliche verkehrliche Erschließung des EDEKA-Marktes

Die Erschließung des EDEKA-Marktes von der Hamburger Straße - Meißner Landstraße erfolgt über eine neu zu bauende Zufahrt (Ein- und Ausfahrt); die vorhandene Zufahrt ist zurückzubauen. Sowohl der Neubau als auch der Rückbau der Zufahrten erfolgen in Abstimmung mit dem Straßen- und Tiefbauamt.

Eingriffe in die Lichtsignalanlage sind insoweit erforderlich, da das Steuergerät der vorhandenen LSA am Knotenpunkt Meißner Landstraße/Hamburger Straße/Warthaer Straße zu versetzen ist (gegenwärtiger Standort befindet sich in der zukünftigen Zufahrt).

Die entsprechende Kürzung des Verkehrsgeländers zur Berücksichtigung der Schleppkurven vom Lastzug ist erforderlich.

Die Ausfahrt erfolgt an zwei Stellen (nur rechts raus):

1. Die neu herzustellende westliche Ausfahrt hinter dem Knotenpunkt dient nur Pkw und Transportern; Eingriffe in die Lichtsignalanlage, öffentliche Beleuchtungsmasten und Fahrleitungsmasten erfolgen nicht.
In der Interimslösung können die Verteilerkästen (DREWAG, Telekom, ÖB) an der jetzigen Stelle in einer Verkehrsinsel verbleiben. Der Schaltkasten für das Steuergerät der Lichtsignale (LSA) wird vom jetzigen Standort in diese Verkehrsinsel versetzt.
2. Die neu herzustellende östliche Ausfahrt dient dem Liefer- und Kundenverkehr in Richtung Cotta, Warthaer Straße, Cossebauder Straße. Diese Ausfahrt wird in der Interimslösung gegenüber dem Endausbau der Hamburger Straße zur Gewährleistung der erforderlichen Sichtdreiecke für Radfahrende und Kfz-Verkehr nach Westen verschoben.

Zur Herstellung der östlichen Einfahrt ist es erforderlich die vorhandene Stahlbetonstützwand an der Straße in diesem Bereich bis unter die Geländeoberfläche abzubrechen. Im Bereich zwischen östlicher und westlicher Ausfahrt wird die Stützwand bis auf eine Höhe von 30 cm über Gelände abgeschnitten. Der vorhandene Fußweg in diesem Bereich wird nicht beeinträchtigt. Die 10 m breite Fläche zwischen Fußweg und neuer Stützwand am Markt wird zwischenzeitlich mit Rasen begrünt. Über diese Fläche verläuft ein befestigter Weg vom Fuß der Rampe/Treppe des Marktes zum bestehenden Fußweg. Für den Abbruch der Stützwand ist der Nachweis zu erbringen, dass keine Verkehrsgefährdung für die anliegenden städtischen Flächen (Gehweg, Straße) entsteht.

Die Zu- und Abfahrten werden entsprechend dem Regelwerk ZTV Stra Dresden hergestellt.

Die vorhandenen Leitungen im Bereich der Zufahrten werden bei geringer Überdeckung tiefer verlegt bzw. in Abstimmung mit dem jeweiligen Medienträger durch Schutzrohre (2 Halbschalen) geschützt.

5.1.3. Anbindung an den ÖPNV

Das geplante Vorhaben ist sehr gut an den ÖPNV angebunden. In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich der Haltepunkt Dresden – Cotta der Deutschen Bahn AG. Im Kreuzungsbereich der Cossebauder/ Warthaer und Hamburger Straße befinden sich DVB-Haltestellen von Bus und Straßenbahn. Der Knotenpunkt ist ein wichtiger Umsteigepunkt im westlichen Stadtgebiet von Dresden.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom: Dezember 2008 letzte Änderung vom 10.08.2009

Seite 16 von 29

5.1.4. Innere Erschließung - ruhender Verkehr

Im Rahmen der Planung der Verkehrsflächen auf dem Grundstück ist der Kundenverkehr und der Anlieferverkehr zu berücksichtigen. Der Kundenverkehr konzentriert sich auf dem westlichen und nördlichen Grundstücksbereich. Hier befinden sich die dafür erforderlichen PKW- Stellplätze. Insgesamt werden 158 Stellplätze errichtet, davon sind 5 als Behinderten-Parkplätze ausgewiesen. Die Fahrgassen des Parkplatzes haben eine Breite von 6,5 m, die Regelstellplätze eine Größe von 2,5 m x 5,0 m.

Der erforderliche Stellplatznachweis wird gemäß der Stellplatz- und Garagensatzung der Landeshauptstadt Dresden und der Verwaltungsvorschrift zur Sächsischen Bauordnung erbracht.

Der Anlieferverkehr erfolgt als Umfahrt um das Gebäude. Dazu wird neben der Hauptzufahrt eine zweite Ausfahrt (Ausfahrtsbereich 3) im östlichen Grundstücksbereich geschaffen.

Im Rahmen des Vorhabens wird weiterhin eine Überfahrt auf den Parkplatz der Tankstelle (Ein- und Ausfahrtsbereich 4) errichtet.

5.1.5 . Fußgänger

Die das Plangebiet umgebenden Straßen (Hamburger Straße, Warthaer Straße, Cossebauder Straße) verfügen vor und nach dem geplanten Ausbau über ausreichend breite und barrierefreie Zugänge und Gehwege für Fußgänger/-innen. Durch die vorhandene bzw. im Zusammenhang mit dem Bau der Hamburger Straße umzubauende Lichtsignalanlage ist die sichere Erreichbarkeit des Marktes gewährleistet.

5.2 Stadttechnische Erschließung

Das Gelände des Vorhabens ist stadttechnisch voll erschlossen. Grundsätzlich sind alle erforderlichen stadttechnischen Medien im erforderlichen Umfang in Leitungstrassen der Hamburger Straße vorhanden. Im Rahmen des Vorhabens werden die Anschlüsse an die Versorgungstrassen im Straßenprofil erneuert.

Erforderliche Genehmigungen/Sperrungen zum Bauen im öffentlichen Verkehrsraum werden rechtzeitig beim Straßen- und Tiefbauamt bzw. den Sondernutzern (z. B. DVB, DREWAG, SEDD) beantragt.

Es wurden bei den Versorgungsträgern Leitungsbestände eingeholt und eine netztechnische Abfrage zur Sicherstellung der erforderlichen versorgungstechnischen Anschlussparameter durchgeführt. Demnach kann das Plangebiet aus dem vorhandenen Leitungs- und Leistungsbestand versorgt werden.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom: Dezember 2008 letzte Änderung vom 10.08.2009

Seite 17 von 29

Trinkwasserversorgung

Die Bereitstellung des Trinkwassers mit einem Spitzenvolumenstrom von 1,7 l/s wird durch den Versorger über die Versorgungsleitungen DN 150 in der Hamburger Straße sichergestellt.

Für den neu zu errichtenden Hausanschluss gelten die Bedingungen gemäß der Verordnung über Allgemeine Bedingungen über die Versorgung mit Wasser (AVB Wasser V) und die ergänzenden Bedingungen der DREWAG-Stadtwerke Dresden GmbH zur AVB Wasser V verbindlich.

Löschwasserversorgung

Für den Grund- und Objektschutz werden 192 m³/h benötigt. An den Hydranten des öffentlichen Trinkwassernetzes stehen im Umkreis von 300 m 96 m³/h Trinkwasser zur Löschwasserentnahme zur Verfügung.

Die restliche notwendige Löschwassermenge von 96 m³/h wird durch die Errichtung eines unterirdischen aus Rigolenspeicherkörpern bestehenden Löschwasserbehälters sichergestellt, der durch das gesammelte Niederschlagswasser der Dachflächen gespeist wird. Eine Zuleitung in den Vorratsbehälter erfolgt nur in der Zeit der Inbetriebnahme und/ oder bei der Kompensation der Verdunstungsverluste. Die Saugstelle der Feuerwehr befindet sich in dem Schacht der Regenwassereinleitung unter dem tiefsten Niveau des Löschwasserbehälters. Der Löschwasserbehälter ist mit Fahrzeugen bis 60 t Gesamtgewicht befahrbar. Der technische Ausbau erfolgt nach DIN 14230.

Grundstücksentwässerung

Für die Entwässerung wurde ein gesondertes Entwässerungsgesuch⁶ erstellt.

Die gesamte Entwässerung erfolgt im Plangebiet bis zu den Übergabeschächten im Trennsystem.

-Schmutzwasser

Das abzuleitende Schmutzwasser der eingeschossigen Bebauung wird an die Schmutzwassergrundleitungen angeschlossen und über Dach entlüftet. Die Dimensionierung der Entwässerungsleitungen erfolgt nach DIN 1986.

Die Ableitung erfolgt in den vorhandenen Mischwasserkanal DN 1000/1500 in der Hamburger Straße der Dresdner Stadtentwässerung.

-Fetthaltige Abwässer

Fetthaltige Abwässer, die in der Fleischverkaufsstelle anfallen werden, werden über einen in der Parkplatzfläche vor dem Gebäude angeordneten Fettabscheider geleitet. Nach DIN 1986 ist eine Aufstellung eines Fettabscheiders unbedingt erforderlich. Für die Entwässerung dürfen nur für fetthaltige Abwässer zugelassene Rohrwerkstoffe eingesetzt werden. Der Ablauf des Fettabscheiders wird auf die fäkalienhaltige Schmutzwasser-Grundleitung aufgebunden.

⁶ Energie-Ingenieur M. Günther (2009) Entwässerungsgesuch zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 675, Dresden.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom: Dezember 2008 letzte Änderung vom 10.08.2009

Seite 18 von 29

-Regen- und Oberflächenwasser

Durch eine Baugrunduntersuchung wurden überwiegend keine versickerungsfähigen Böden festgestellt.

Das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser wird nunmehr nach vorheriger Rückhaltung gedrosselt in den Omsewitzer Graben im Bereich des Gewölbes eingebunden. Eine Einleitmenge wird auf Grund der Elbnähe des Einbindepunktes nicht vorgegeben. Die LH Dresden (Umweltamt) wird in diesem Zusammenhang die Sanierung des erforderlichen Teilstücks des Omsewitzer Grabens zwischen den Untersuchungsabschnitten Haltung RW 2 und Haltung RW 3 noch im Jahr 2009 beauftragen, finanzieren und baulich abschließen, so dass dann in Folge ein technisch ordnungsgemäßer Zustand für die Einleitung des NSW zeitnah vorliegen wird. Dazu wurde eine Vereinbarung zwischen dem Vorhabenträger und der LH Dresden ergänzend abgeschlossen. Im Ergebnis der bereits gegengezeichneten Vereinbarung, die als Gutachten der Begründung beigelegt ist, kann die Nachhaltigkeit und Funktionstüchtigkeit der Niederschlagswasserbewirtschaftung nunmehr sichergestellt werden.

Zur Rückhaltung des Niederschlagswassers wird ein unterirdisches Rückhaltebecken errichtet, welches mit dem notwendigen unterirdischen Löschwasserbecken kombiniert ist. In Verbindung mit dem Löschwasserreservoir wird das Einstauvolumen auf die vorzuhaltende Löschwassermenge aufgesetzt.

Nur in den Randbereichen der Stellplatzanlage ist eine teilweise Versickerung des Oberflächenwassers über das vorgesehene Rasenfugenpflaster möglich.

Energieversorgung

Die Sicherstellung der benötigten Anschlussleistung in Höhe von 150 KW ist aus der vorhandenen Versorgungsanlage möglich.

Die Elektroenergieversorgung erfolgt von der in der Hamburger Straße liegenden 20 KV-Leitung der DREWAG.

Heizung

Die Heizung und Warmwasserbereitung des Marktes erfolgt über eine Erd-Wärmepumpe. Ein Anschluss an das Gas- bzw. Fernwärmenetz der DREWAG ist nicht vorgesehen.

Öffentliche Beleuchtung

Für die neu herzustellenden öffentlichen Straßen- und Gehwegflächen ist die vorhandene Beleuchtungsanlage nach dem Stand der Technik anzupassen. Die Anlagen der Straßenbeleuchtung müssen sich grundsätzlich im öffentlichen Verkehrsraum befinden.

Die städtische Beleuchtungsanlage dient zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit.

5.3. Fahr- und Leitungsrechte

Die vorhandenen Leitungsrechte werden in den Festsetzungen berücksichtigt.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom: Dezember 2008 letzte Änderung vom 10.08.2009

Seite 19 von 29

6. Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1.1. Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 11 BauNVO wird die Baufläche des Geltungsbereiches als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ festgesetzt. Die Festsetzung des Sondergebietes ist notwendig, um die angestrebte Einzelhandelsnutzung einzuordnen. Innerhalb des Sondergebietes ist die Errichtung von Einzelhandelseinrichtungen und Gastronomie zulässig.

6.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Die im Rechtsplan getroffenen Festsetzungen hinsichtlich der Baugrenzen resultieren aus den funktionellen Nutzungsanforderungen des Vorhabenträgers.

Das Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes wird durch die Festsetzung der Gebäudegrundfläche (GR) und die Gebäudehöhe (GH) bestimmt.

Die zulässige Gebäudegrundfläche beträgt 3.782 m² und die zulässige Gebäudehöhe wird mit 10 m festgelegt. Das Gebäude wird insgesamt eingeschossig errichtet. Eine Ausnahme bilden die östlich angebauten Technikräume, die zweigeschossig gebaut werden.

Als Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen dient die anliegende mittlere Geländehöhe von 115,50 m ü NHN.

Die Grundflächenzahl (GRZ) für das geplante Gebäude beträgt 0,33. Infolge der notwendigen Berücksichtigung der befestigten Flächen für Zufahrten und Stellplätze ergibt sich eine GRZ von 0,9.

Um die vorgesehene und erforderliche Anzahl an Stellplätzen zu realisieren, wird ausnahmsweise eine Überschreitung der GRZ bis 0,9 durch Stellplätze und ihre Zufahrten zugelassen.

Begründung :

Das dem Vorhabenträger gehörende Flurstück 10 der Gemarkung Cotta ist vor dem geplanten Ausbau der Hamburger Straße um ca. 1.450 m² größer als nach dem Straßenausbau.

Diese Fläche wird der Landeshauptstadt Dresden für den voll versiegelten Straßenausbau der Hamburger abgegeben und steht demzufolge dem Vorhabenträger zur Verringerung der GRZ durch Anlegung von nichtversiegelten Flächen nicht zur Verfügung.

Die Suche nach einer optimierten Verkehrslösung, sowohl für Kunden als auch für den Anlieferverkehr, ist verkehrsorganisatorisch nur durch die Errichtung einer weiteren zweiten Ausfahrt möglich. Diese zweite Ausfahrt am Haltepunkt Cotta führt dazu, dass der Markt insgesamt umfahren werden muss und damit Randflächen zu den Nachbargrundstücken und in Rücklage des Marktes, die als unversiegelte Flächen hätten entwickelt werden können, befestigt werden müssen.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom: Dezember 2008 letzte Änderung vom 10.08.2009

Seite 20 von 29

Die Überschreitung der GRZ wird durch folgende Maßnahmen kompensiert:

- Begrünung von 28 % der Dachflächen
- Anlage von teilversickerten Stellflächen im Randbereich des Parkplatzes.
- Fassadenbegrünung

Dadurch ist sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt sind. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs werden befriedigt. Ein Entgegenstehen sonstiger öffentlicher Belange ist nicht erkennbar.

6.1.3. Bauweise

Zulässig sind Gebäude in abweichender Bauweise. Die abweichende Bauweise ist wie folgt definiert: Die Errichtung von Gebäuden mit einer Länge von mehr als 50 m ist zulässig. Die Festsetzung zur abweichenden Bauweise ist erforderlich, um die angestrebte Einzelhandelsnutzung einzuordnen.

6.1.4. Nebenanlagen, Stellplätze

PKW-Stellplätze sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen zulässig. Innerhalb dieser Flächen sind maximal 158 PKW-Stellplätze zulässig. Die Größenordnung der Stellplatzanlage richtet sich nach der Stellplatznachweispflicht entsprechend den Forderungen der Sächsischen Bauordnung (Verwaltungsvorschrift). Mit 158 ausgewiesenen PKW-Stellplatzflächen liegt das Vorhaben im Mittelwert der erforderlich nachzuweisenden Stellplatzanzahl.

6.1.5 Verkehrsflächen- und Anlagen, Zufahrten

Ein- und Ausfahrten sind nur an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen zulässig. Die Festlegung der Ein- und Ausfahrtsbereiche erfolgte unter Berücksichtigung des geplanten Ausbaus der Hamburger Straße. Die Lage der Hauptzufahrt (Einfahrtsbereich 1 und Ausfahrtsbereich 2) wurde so festgelegt, dass diese in den geplanten Knotenpunktsausbau verkehrstechnisch konfliktfrei integriert werden kann.

6.1.6 Sonstige Festsetzungen/Leistungsrechte

Das Plangebiet wird durch den Omsewitzer Graben und den Zuckeroder Elbstollen unterquert. Der als Omsewitzer Graben bezeichnete unterirdische Kanal befindet sich im Eigentum des Grundstückseigentümers EDEKA. In deren Auftrag wurde eine Befahrung mit konstruktiver Einschätzung⁷ des Grabens unter dem Plangebiet durchgeführt, um die Eignung für die geplante Einleitung des Niederschlagswassers zu sichern.

Der Zuckeroder Elbstollen befindet sich im Eigentum der WISMUT GmbH.

Das in diesem Zusammenhang bestehende Leitungsrecht für den Zuckeroder Elbstollen wird durch Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gesichert.

Im Zusammenhang mit dem Abbruch der bestehenden Gebäude im Plangebiet wurde durch die WISMUT GmbH ein Beweissicherungsgutachten zur Standsicherheit im Bereich vom Mundloch bis zur Hamburger Straße⁸ in Auftrag gegeben.

⁷ Haas GmbH & Co (2008) Einschätzung der Befahrung des Omsewitzer Grabens – EKZ Hamburger Straße

⁸ Geotechnik Projekt (2008) Gutachten zur Beweissicherung und der Standsicherheit des Tiefen Elbstollens vom Mundloch bis zur Hamburger Straße

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom: Dezember 2008 letzte Änderung vom 10.08.2009

Seite 21 von 29

Darin werden Festlegungen über die Gründungstiefen, Abstände der Gründungen vom Stollen, maximal einzutragende Flächenlasten und die Begrenzung von dynamischen Lasteintragungen getroffen. Diese Sicherungsmaßnahmen sind bei allen künftigen Bauarbeiten zu beachten, um den gesicherten Abfluss der Bergbauwässer aus dem Zuckeroder Revier in die Elbe zu gewährleisten.

6.2 Grünordnerische Festsetzungen

6.2.1 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Sicherung einer qualitätvollen Grünausstattung und Minderung von Eingriffen in Natur und Landschaft werden Flächen zum Anpflanzen (Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) zeichnerisch festgesetzt. Ergänzend werden textliche Festsetzungen über die Art und Weise der Bepflanzung getroffen (siehe Pflanzlisten A1 – A4 der Textlichen Festsetzungen).

Die gepflanzten Gehölze sind zu sichern und sind einer mindestens dreijährigen Fertigstellungs- und Entwicklungspflege zu unterziehen.

Die Pflanzungen und Vegetationsflächen sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Nachpflanzungen abgängiger Gehölze erfolgen auf Kosten des Eigentümers und sind spätestens in der auf den Abgang folgenden Vegetationsperiode auszuführen.

Pflanzliste A 1 - Bäume und Sträucher

Es sind insgesamt 47 Bäume sowie 37 Sträucher entsprechend der Festlegung im Grünplan zu pflanzen. Die offene mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche (Baumscheibe) hat mindestens 6 m² zu betragen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und im Falle des Abganges durch Gleichartige in den festgesetzten Pflanzqualitäten zu ersetzen. Es sind die Arten der Pflanzliste A 1 zu verwenden. Im Bereich von Kreuzungen und Einmündungen müssen Einzelbäume einen Astansatz von über 2,50 m aufweisen.

Pflanzliste A 2 - Fassaden- und Spalierbegrünung

Teile der Gebäudefassade sollen mit Kletterpflanzen begrünt werden. Als Rankhilfen kommen plastummantelte Stahldrähte, rostgeschützte Stahlgitter und Holzgerüste in Frage. Es sind die Arten aus der Pflanzliste A 2 zu verwenden. Entlang von 12 m ungegliederter Fassade auf der Ost- und Westseite sind 24 Kletterpflanzen lt. Pflanzliste A2 zu pflanzen.

Pflanzliste A 3 - Rankgehölze

Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze soll das Grundstück landschaftlich eingebunden werden. Entlang der Grundstücksgrenze sind 2 Rankgehölze je laufenden Meter an einem 1,50 m hohen Rankgerüst zu pflanzen. Es sind die Arten aus der Pflanzliste A 3 zu verwenden.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom: Dezember 2008 letzte Änderung vom 10.08.2009

Seite 22 von 29

Pflanzliste A 4 - Dachbegrünung

Auf 28 % der Dachfläche der Handelseinrichtung ist eine extensive Dachbegrünung anzulegen. Es sind die Arten aus der Pflanzliste A 4 zu verwenden.

Die Vegetationsschicht (ohne Filter- und Dränschicht) hat eine Stärke von mindestens 10 cm aufzuweisen.

Begründung:

Neben der Eingrünung des Grundstückes, die auch zu einer besseren landschaftlichen Einbindung des Neubaus in das städtebauliche Umfeld führt, dienen die Gehölzpflanzungen auch der Aufwertung weiterer Schutzgüter. So fördern Bäume die Rückhaltung von Niederschlagswasser, verbessern das Lokalklima (Frischlufthproduktion) und damit auch die Lufthygiene und erhöhen den biologischen Wert als Lebensraum für Kleinstlebewesen. Durch die Dachbegrünung wird die Verdunstung und die Abkühlungswirkung der Fläche erhöht und teilweise damit die Durchströmbarkeit innerhalb der Luftleitbahn gesichert. Auch werden in diesem Zusammenhang die Satzungsvorgaben der Garagen- und Stellplatzsatzung hinsichtlich der erforderlichen Begrünung (§ 3 Abs. 1 und 2 GaStS) ausreichend berücksichtigt.

6.2.2 Erhaltung von Bäumen – Pflanzbindungen

Innerhalb des Plangeltungsbereiches befindet sich eine Eiche, die zu erhalten ist.

Sie ist während der Abriss- und Bauarbeiten hinreichend zu schützen. Der Stammbereich ist gegen Beschädigung, die Wurzelbereiche (Kronentraufe + 2 m) sind vor Überfahren und vor Lagerung von Baustoffen zu schützen. Bebauung und bauliche Anlagen sind im Wurzelbereich unzulässig. Im Falle des Abganges ist der Baum entsprechend der Gehölzschutzsatzung der Landeshauptstadt Dresden zu ersetzen.

6.2.3 Flächen zur temporären Rückhaltung von Niederschlagswasser

Flächenbefestigung der Stellplätze – N 1

An den Randstellplätzen des Parkplatzes ist je Stellplatz ein Streifen von 2 m x 2,5 m und an den Stellplätzen in der Mitte jeweils ein Streifen von 0,50 m x 2,5 m in teilversiegelter Bauweise mit versickerungsfähigem Pflaster zu errichten.

Der Versickerungsbeiwert hat 0,6 oder weniger zu betragen.

Begründung:

Die Minimierung des Versiegelungsgrades auf den Stellplatzflächen dient zum einen der Rückhaltung von anfallendem Oberflächenwasser. Durch Bodenaustausch unter diesem Bereich wird die notwendige Versickerungsfähigkeit erreicht. Zum anderen trägt die Erhaltung von Verdunstungsflächen zur Regulierung der Lufttemperatur und Luftfeuchtigkeit bei. Die Gefahr einer unerwünschten Erwärmung der bodennahen Luftschichten in den Sommermonaten wird verringert. Diese partielle Versickerung ist eine Kompensationsmaßnahme zur Verminderung befestigter Flächen auf dem Grundstück.

Regelung des Niederschlagswasserabflusses – N 2

Das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser (NSW) von den Dach- und befestigten Flächen wird gesammelt, in einer unterirdischen Niederschlagswasser-Rückhalteanlage (R=80,5 m³) zwischengespeichert und gedrosselt an den Vorfluter

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom: Dezember 2008 letzte Änderung vom 10.08.2009

Seite 23 von 29

(Omsewitzer Graben) abzugeben. Als maximale Einleitmenge in den Omsewitzer Graben wurde ein Abflusswert von 30 l/ha*s festgelegt.

Begründung:

Durch die Rückhaltung des anfallenden NSW kommt es zu einer Drosselung der Abflussspitzen und die Hochwassergefahr wird minimiert.

Das NSW ist vorzureinigen, so dass keine Gefahr der Beeinträchtigung der Wasserqualität besteht. Auf Grund der nachgewiesenen Durchlässigkeitsbeiwerte des Bodens ist eine Versickerung des anfallenden NSW nicht möglich.

6.2.4 Maßnahmen zum Ersatz von durch das Bauvorhaben zerstörten Lebensstätten Ersatzmaßnahmen

In den abgebrochenen Gebäuden auf dem Grundstück gab es bedingt durch deren langzeitigen Leerstand eine Vielzahl von Lebensstätten geschützter Tierarten. Deshalb wurde vor dem Abbruch eine entsprechende Begehung durchgeführt und ein Gutachten⁹ erstellt (siehe auch Bescheid Landeshauptstadt Dresden, Umweltamt, Abt. Umweltrecht, 86.44-9144/10/2340 7490/08, H. Wolf, hier 2.1 – Nebenbestimmungen).

Um die verlorenen Nist- und Brutmöglichkeiten auch in Zukunft zu sichern, werden die Festsetzungen E 1 und E 2 getroffen. Die lagemäßige Anordnung bzw. Integration der Nistplätze in das geplante Gebäude ist durch den Architekten mit der Unteren Naturschutzbehörde vor der Ausführung abzustimmen.

E 1 (Ersatzmaßnahme 1) - Brut- und Niststätten für geschützte Vogelarten

Für die Vogelarten Haussperling und Mauersegler sind am Gebäude auf dem Grundstück Hamburger Straße 86 d– 88 in Traufhöhe 20 Nistkästen aus Holzbeton anzubringen. Alternativ können die Brutplätze in die Fassaden- bzw. Dachtraufbereiche konstruktiv integriert werden. Die Brutplätze sind mit den Abmessungen licht innen 35 x 16 x 16 cm (L x B x H) aus Holz oder als Hohlraum im Mauerwerk bzw. Beton mit einem Einflugloch von 60 mm Breite und 35 mm Höhe herzustellen. Am Einflugloch ist ein umlaufender blechfreier Holzrand von 3 cm herzustellen.

E 2 (Ersatzmaßnahme 2) - Einbausteine für Fledermäuse

Für Fledermäuse sind 7 Einbausteine am Gebäude anzubringen.

Begründung:

Die Schaffung von Ersatznist- und Brutstätten für die geschützten Arten ist erforderlich, um diesen gefährdeten Tieren den durch den vollzogenen Gebäudeabbruch verlorenen Lebensraum wieder zu geben.

6.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Dächer und Dachaufbauten

Auf Grundlage des Vorhabenplans ist der obere Gebäudeabschluss als Flachdach hinter einer geschlossenen Attika auszubilden. Da die geplanten Baukörper in der Regel über um-

9 Naturschutzfachliches Gutachten zu Gebäude bewohnenden Tierarten, NSI (2008).

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom: Dezember 2008 letzte Änderung vom 10.08.2009

Seite 24 von 29

fangreiche technische Anlagen und Aufbauten auf dem Dach verfügen, besteht die Notwendigkeit der Festsetzung einer geschlossenen Attika, um ihre Einsehbarkeit aus dem Straßenraum weitgehend zu vermeiden. Mit diesen Regelungen soll ein möglichst ruhiger oberer Gebäudeabschluss erreicht werden.

Fassaden

Das Einkaufszentrum Markt steht auf einem Plateau über der Hamburger Straße, die in diesem Bereich ein deutliches Gefälle hat. Der Niveauunterschied zwischen Hamburger Straße und Markteingangsniveau wird durch eine Stützwand gefasst. Die Sichtbeton-Stützwand bildet den Sockel für das oben stehende Marktgebäude. Eine große Rampe ermöglicht aus Richtung Haltepunkt Cotta kommend den direkten Weg zum Eingang. Am Rampenfuß bildet eine fotografisch gestaltete Fläche einen optischen Blickfang.

Das 10 m hohe Einkaufszentrum steht auf einer ca. 50 x 50 m großen Grundfläche. Dem Hauptbaukörper sind an der West-, Nord- und Ostseite 4 m hohe Gebäude angelagert. Das auf drei Stützen an der Westseite stehende weiße Gebäude mit Bäcker/Cafe schiebt sich vor den Markt und gliedert den Eingangsbereich. Durch die großen Verglasungen zur Hamburger Straße und nach Norden ist dieser Vorbau sowohl tags als auch nachts deutlich akzentuiert.

Ein Stahl-Glas-Fensterband gliedert den Hauptbaukörper horizontal.

Die Verkleidung der geschlossenen Wandflächen über dem Fensterband besteht aus farbigen Fassaden-Platten. Zur plastischen Strukturierung der Fassade an der Hamburger Straße werden senkrecht auskragende farbige Paneele angebracht.

Einzelne Wandflächen des Marktes werden fassadenhoch mit Rankpflanzen begrünt.

Die Freifläche des Marktes wird an der westlichen und östlichen Grundstücksgrenze durch Bäume gefasst. Das Bild zur Hamburger Straße wird vor dem Bäcker/Cafe durch ein beschnittenes Baumkarree mit unterlagerten Sitzbänken geprägt.

Auf die vorhandene Natursteinstützwand an der nördlichen Grundstücksgrenze wird eine hölzerne berankte Sichtschutzwand zur räumlichen Abgrenzung des Parkplatzes aufgesetzt.

Der Parkplatzbereich wird durch die Anordnung einer Baumreihe vor dem Haupteingang und einer Baumgruppe räumlich gegliedert.

Einfriedung

Zum Schutz gegen unbeabsichtigtes Fahren oder Rollen der PKW von der Stellplatzanlage auf die tiefer liegenden Gleisanlagen der Deutschen Bahn und zur Vermeidung der Blendung des Bahnbetriebes wird an der östlichen Grundstücksgrenze eine Betonstützwand bis 0,70 m und darüber bis 1,50 m Höhe eine geschlossene Holzwand errichtet.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom: Dezember 2008 letzte Änderung vom 10.08.2009

Seite 25 von 29

Zusammenstellung der Fassadenmaterialien und -farben

Bauteil	Material	Farbe
Südfassade (Hamburger Straße)		
Wandhauptrückflächen über Fensterband	Trespa-Platten im WOOD-Dekor	Milano Sabbia NW 15
dunklere horizontale Flächen	Trespa-Platten im WOOD-Dekor	Milano Grigio NW 17
horizontale Streifen die diese Flächen gliedern	Trespa-Platten Uni Colours	Champagner A 05.1.2
hellgraue Wand-flächen am Ostgiebel	Trespa-Platten Uni Colours	Steinbeige A 05.1.1
Fensterband	Stahl-Glas-Konstruktion (seidenglanz)	Stahlprofile Anthrazit DB 702

Sockelzone des Marktes unter Fensterband	Trespa-Platten Uni Colours oder in gestrichenem Putz	Sonnengelb A 05.1.4
Stützwand	Stahlbeton (glatt, rau)	Sichtbeton geschalt natur
senkrecht ausragende Scheiben	Trespa-Platten Uni Colours auf Stahlunterkonstruktion montiert	Weiß A 03.0.0 Goldgelb A 04.17
Wandscheibe an östlicher Ausfahrt	Stahlbeton (glatt,rau)	Fertigteile Sichtbeton natur mit Rankhilfen und Begrünung

Bauteil	Material	Farbe
Westfassade (Haupteingang)		
Wandhauptrückflächen über Fensterband	Trespa-Platten im WOOD-Dekor	Milano Sabbia NW 15
mittelgraue Wandflächen	Trespa-Platten Uni Colours	Steinbeige A 05.1.1
Cafe/Bäckerei alternativ	Trespa-Platten Uni Colours	Weiß A 03.0.0 oder gestrichener Putz
Fenster/Türfront	Stahl-Glas-Konstruktion (seidenglanz)	Stahlprofile Anthrazit DB 702

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom: Dezember 2008 letzte Änderung vom 10.08.2009

Seite 26 von 29

Fassadenfarbe des westlichen eingeschossigen Anbaues	Trespa-Platten	Weiß A 03.0.0
Farbige Flächen neben dem Fensterband	Trespa-Platten Uni Colours	Sonnengelb A 05.1.4 Hellgelb A 04.0.2 Pastellgelb A 04.0.1 Lavendelblau A 20.5.2

Bauteil	Material	Farbe
Nord- und Ostfassade (Marktrückfassaden)		
Wandhauptrückflächen	Trespa-Platten Uni Colours	Steinbeige A 05.1.1
Eingeschossigen Anbauten an der Nord- und Ostseite	Trespa-Platten Uni Colours	Weiß A 03.0.0
Zweigeschossiger Technikanbau an der Ostseite	Trespa-Platten Uni Colours	Pastellgrau A 03.1.0

Photovoltaikanlage

Auf den unbegrüntem Dachflächen (72 % der Dachfläche) ist eine Photovoltaikanlage zu montieren und zu betreiben.

Begründung:

Die Anlage einer Photovoltaikanlage ist ökologisch sinnvoll, da dadurch nach ca. 14 Jahren Amortisationszeit der CO₂ Ausstoß im Vergleich zu herkömmlichen Arten der Stromerzeugung merklich reduziert werden kann.

Werbeanlagen

Um eine dominierende Wirkung von Werbeanlagen innerhalb der Gebäudefassaden zu verhindern, sind Werbeanlagen nur unterhalb der Attika zulässig und so auszuführen, dass sie als integrierter Bestandteil der Fassade wirken.

Um eine Beeinträchtigung der benachbarten Wohnbebauungen insbesondere in den Abend- und Nachtstunden auszuschließen, sind reflektierende Beleuchtungen, Werbeanlagen mit Schwell- oder Wechsellicht sowie Lichtwerbung mit greller Farbgebung in sogenannten Neonfarben nicht zulässig.

An der Bahn zugewendeten Seite des Baukörpers ist jede Art von Blendung des Bahnbetriebes durch Werbeanlagen und Leuchten zu vermeiden.

Zum Erzielen einer Fernwirkung darf an der Hamburger Straße ein Werbepylon (maximale Höhe von 10 m) westlich der Ausfahrt 2 errichtet werden.

Der Werbepylon einschließlich des Fundamentes sind innerhalb der Privatfläche zu errichten.

Das Aufstellen von Fahnenmasten entlang der Hamburger Straße ist nicht zulässig.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom: Dezember 2008 letzte Änderung vom 10.08.2009

Seite 27 von 29

6.4 Kennzeichnungen

keine

6.5 Hinweise

Im Textteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden Hinweise zum Bodenschutz , zur archäologischen Relevanz des Plangebietes und zum Bahnstrom gegeben.

Bodenschutz:

Auf Grund der Vornutzung des Areals ist beim Auftreten erkennbarer Unterschiede im Aussehen, Geruch oder Beschaffenheit gegenüber dem Normalzustand der Bauherr nach § 10 Abs. 2 Sächs.ABG verpflichtet, sofort die untere Abfall- und Bodenschutzbehörde im Umweltamt zu konsultieren. Diese entscheidet über die weitere Verfahrensweise. Bis dahin ist das kontaminierte Material so zu lagern, dass zusätzliche Kontamination verhindert wird. Außerdem ist der Abtransport von Abbruch-/Aushubmaterial bis zu einer Entscheidung einzustellen (§ 3 SächsBO in Verbindung mit § 12 SächsABG). Auf Grund des ermittelten belasteten Abfalls muss der Bauherr mit erhöhten Entsorgungsaufwendungen rechnen.

Begründung:

Die im Untergrund angetroffenen Auffüllböden wurden durch das Büro IfG im Rahmen eines geotechnischen Gutachtens auf abfallrechtlich relevante Eigenschaften untersucht. Hierbei wurde das Lockergesteinsmaterial innerhalb der künstlichen Auffüllung aus den Aufschlussprofilen im Bereich der Außenanlagen, sowie unter der Fußbodenplatte der vorhandenen Keller und im Bereich der Asphaltdecke untersucht. Bausonderabfälle mit Zuordnungsklassen > Z2 wurden bei dem untersuchten Bodenmaterial nicht festgestellt. In der nördlichen Bodenpartie ist eine Überschreitung der Grenzwerte Z0 hinsichtlich der Schwermetalle Arsen, Blei, Kupfer, Nickel und Zink gegeben. Dieses potentiell anfallende Aushubmaterial ist wie Z1 lt. Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zu behandeln. Unter der Fußbodenkonstruktion sind die Auffüllmassen entsprechend der Werte für Arsen und Kupfer in Z2 LAGA einzuordnen. Die vorhandene Asphaltstraße ist quasi teerfrei und kann verwertet werden.

Archäologie:

Auf Grund der durchgeführten Abbruchmaßnahmen der Bestandsgebäude ist kaum mit archäologischen Funden zu rechnen. Dennoch während der Gründungsarbeiten auftretende Funde müssen dem Landesamt für Archäologie gemeldet werden.

Beeinflussung durch Bahnstrom :

In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke kann es auf Grund der Oberleitungsströme zur Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlich reagierenden Geräten kommen.

Nähere Erläuterungen und Hinweise sind durch den Bauherren bei der Deutschen Bahn AG, Technik/Beschaffung, Völckerstraße 5, 80939 München, Tel (089) 13086346, einzuholen.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom: Dezember 2008 letzte Änderung vom 10.08.2009

Seite 28 von 29

7. Flächenbilanz

Flächenbilanz Sondergebiet

		Zustand vor Abbruch der Brauerei m ²	EDEKA-Markt ohne Ausbau der Hamburger Straße m ²	EDEKA-Markt nach Ausbau der Hamburger Straße m ²
Gesamtfläche des B-Plangeltungsbereiches		18.390	18.390	18.390
Maßgebende Grundstücksfläche (MGF)		12.878	11.501	11.501
Straßen- raumflä- che	Bestand	5.512	5.512	-
	Endaus- bau	-	-	6.889
zwischenzeitliche Grünfläche		-	1.006	-
zwischenzeitliche befestigte Überfahrt			450	-

Maßgebende Grundstücksfläche (MGF)	12.878	11.501	11.501
Gebäudegrundfläche (GF)	5.800	3.782	3.782
davon Dachfläche mit ex- tensiver Dachbegrünung	-	1.084	1.084
Dachfläche mit Photovoltaik	-	2.698	2.698
befestigte Flächen Stellplätze (davon 453 m ² mit Rasenfugenpflaster) Zufahrten, befestigte Wege	3.050	6.401	6.401
Grünflächen unbefestigte Flächen	4.028	1.3187	1.318

Stellplatznachweis

Windfang Edeka Bäcker Summe Verkaufsflächen	78 m ² 2.520 m ² 173 m ² 2.771 m ²	Verwaltungs- vorschrift SächsBO 1 STPL je 10–20 m ² Verkaufsfläche	Verwaltungs- vorschrift SächsBO 1 Fahrrad je 150 m ² Verkaufsfläche
notwendige Stellplätze		139 - 277	
notwendige Fahrräder			19 STK
notwendige Behindertenstellplätze	nach Stellplatz- u. Garagensatzung 3 %		
IST	5	158	20

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom: Dezember 2008 letzte Änderung vom 10.08.2009

Seite 29 von 29

Mit Umsetzung der Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Gesamtfläche des Plangebiets hinter der Straßenbegrenzungslinie	11.501 m ²	100,0 %
Gebäudegrundfläche (GF)	3.782 m ²	32,9 %
sonstige versiegelte Flächen (Zufahrten, Stellplätze)	6.401 m ²	55,6 %
überwiegend unversiegelte Flächen (Grünflächen mit Einzelbäumen)	1.318 m ²	11,5 %

8. Plandurchführung

8.1 Durchführungsvertrag

Zur Umsetzung des Vorhabens wird ein Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Landeshauptstadt Dresden als Bestandteil des Satzungsverfahrens geschlossen.

9. Gutachten / Fachplanungen

- Geotechnisches Gutachten, IfG Halle (17.07.06)
- Konzept zur Äußeren Verkehrserschließung, EIBS Dresden (Juni 2008, September 2006)
- Entwässerungsgesuch, Energetik GmbH IB Markus Günther (August 2009)
- Vereinbarung zwischen LH Dresden und Vorhabenträger zur Teilsanierung des Omsewitzer Grabens vom 28.08.2009
- Umweltbericht/Grünplan, Freiraumplanung mit System Dresden (August 2008)
- Naturschutzfachliches Gutachten zu Gebäude bewohnenden Tierarten, NSI (Januar 2008)
- Haas GmbH & Co Einschätzung der Befahrung des Omsewitzer Grabens – EKZ Hamburger Straße (November 2008)
- Geotechnik Projekt Gutachten zur Beweissicherung und der Standsicherheit des Tiefen Elbstollens vom Mundloch bis zur Hamburger Straße (September 2008)
- Projekt zur Verlegung der LSA, EIBS Dresden (2008)

10. Quellen

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