

Anlage 3

Begründung

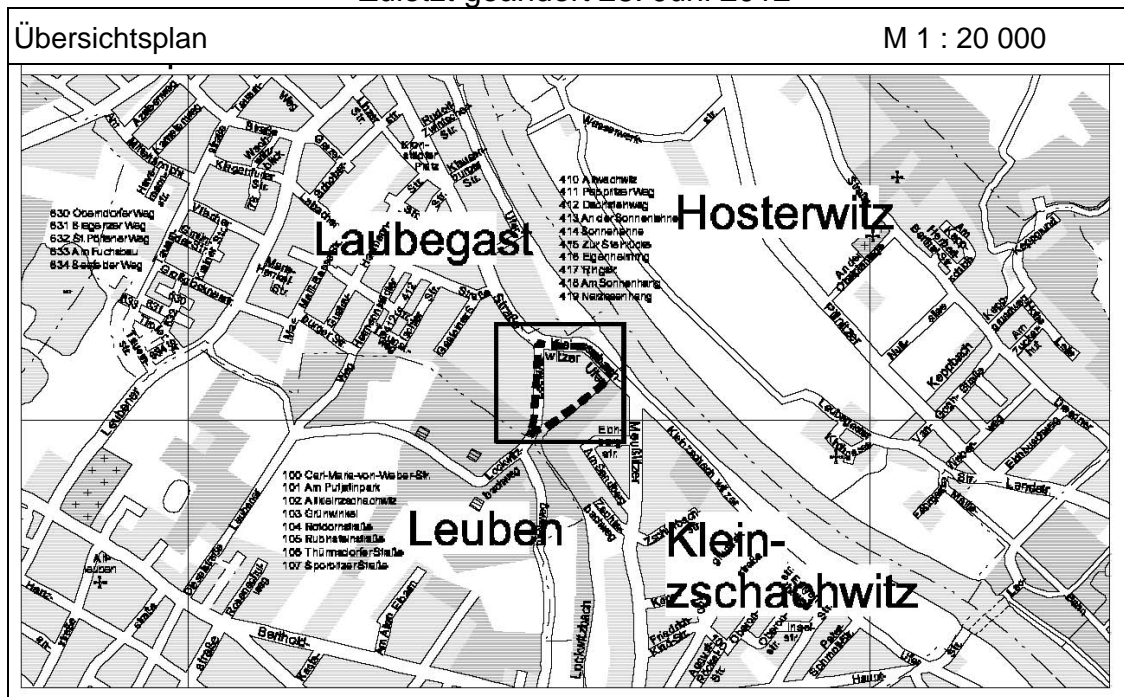
zur

Satzung der Landeshauptstadt Dresden
über den

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6002 Dresden-Kleinzschachwitz Kleinzschachwitzer Ufer

- Entwurf zum Satzungsbeschluss -

Fassung vom 21. November 2011
Zuletzt geändert 28. Juni 2012



bearbeitet:

planungsbüro uta **schneider** architekthin · stadtplanerin srl
prießnitzstraße 7 01099 dresden tel 0351/3179341 fax 0351/3179343
e-mail mail@pbschneider.net internet www.pbschneider.net

Umweltbericht (Kapitel 5):

Christoph **Hein** Freier Landschaftsarchitekt bdl

Dresden,

Szuggat

Amtsleiter

Stadtplanungsamt

Begründung zum Satzungsbeschluss

Fassung vom 21. November 2011, zuletzt geändert 28. Juni 2012

Seite 2 von 46

	Inhalt	
1	Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse	4
1.1	Geltungsbereich	4
1.2	Lage, Fläche und Topografie	4
1.3	Bisherige Nutzung, angrenzende Nutzungen	4
1.4	Altlastensituation	5
2	Rechtsslage, Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung	6
2.1	Rechtsslage und Planungshintergrund	6
2.2	Planungserfordernis	6
2.3	Planungsziele	7
2.4	Gender Mainstreaming	7
3	Übergeordnete Planungen	8
3.1	Raumordnung und Landesplanung	8
3.2	Flächennutzungsplan	8
3.3	Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Dresden (INSEK)	9
4	Städtebauliches Konzept	9
4.1	Bebauungsstruktur	9
4.2	Grünstruktur	10
5	Umweltbericht	10
5.1	Einleitung	10
5.1.1	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	10
5.1.2	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	11
5.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	13
5.2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale	13
5.2.2	Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	18
5.2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen	21
5.2.4	Planungsalternativen	26
5.3	Zusätzliche Angaben	27
5.3.1	Arbeitsgrundlagen und technische Verfahren bei der Umweltprüfung	27
5.3.2	Hinweise zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	27
5.3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	28
6	Grünordnung	29
6.1	Ausgangssituation	29
6.2	Grünordnerische Ziele und Maßnahmen	30
6.3	Artenschutz	30
7	Erschließung	31
7.1	Verkehrerschließung	31
7.1.1	Straßenverkehrsnetz	31
7.1.2	Ruhender Verkehr	32
7.1.3	Öffentlicher Personennahverkehr	32
7.1.4	Fuß- und Radwege	32
7.1.5	Öffentliche Beleuchtung	32
7.2	Stadttechnische Erschließung	33
7.2.1	Trinkwasserversorgung und Löschwasser	33

Begründung zum Satzungsbeschluss

Fassung vom 21. November 2011, zuletzt geändert 28. Juni 2012

Seite 3 von 46

7.2.2	Schmutzwasserentsorgung	33
7.2.3	Entwässerung/ Regenwasserentsorgung	33
7.2.4	Energieversorgung/ Wärmeversorgung	34
7.2.5	Fernmeldeversorgung	35
7.2.6	Abfallentsorgung	35
8	Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte	35
8.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	35
8.1.1	Art der baulichen Nutzung	35
8.1.2	Maß der baulichen Nutzung	35
8.1.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	37
8.1.4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen	38
8.1.5	Verkehrsflächen	39
8.1.6	Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen	39
8.1.7	Private Grünfläche	39
8.1.8	Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind	39
8.1.9	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	39
8.1.10	Bedingte Festsetzung	42
8.2	Festsetzungen zur Grünordnung	42
8.2.1	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	42
8.2.2	Anpflanzungsfestsetzungen	43
8.2.3	Erhaltungsbindungen	44
8.3	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	44
8.3.1	Dächer und Dachaufbauten	44
8.3.2	Fassadengestaltung, zusätzliche Bauelemente	44
8.3.3	Einfriedungen	45
8.4	Kennzeichnungen	45
8.5	Nachrichtliche Übernahmen	45
8.6	Hinweise	46
9	Realisierung der Planung	46
10	Flächenbilanz	47
11	Gutachten/Fachplanungen	47

Begründung zum Satzungsbeschluss

Fassung vom 21. November 2011, zuletzt geändert 28. Juni 2012

Seite 4 von 46

1 Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse**1.1 Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6002, Dresden-Kleinzschachwitz, Kleinzschachwitzer Ufer wird begrenzt durch

- die Straße Kleinzschachwitzer Ufer im Norden und Nordosten
- den Lockwitzbach im Südosten
- eine gedachte Linie im Abstand von 12,50 m parallel zur westlichen Grenze des Flurstückes 148/1 der Gemarkung Kleinzschachwitz, einen Teil der westlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 201f der Gemarkung Laubegast, einen Teil der westlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 146/1 und 148/1 der Gemarkung Kleinzschachwitz sowie die östliche Kante des bestehenden Fuß- und Radweges im Westen.

Der Geltungsbereich liegt im Grenzbereich der Gemarkungen Kleinzschachwitz und Laubegast. Er umfasst das Flurstück 148/1 und Teile der Flurstücke 146/1, 147f und 248 der Gemarkung Kleinzschachwitz sowie Teile der Flurstücke 201f der Gemarkung Laubegast.

Die Fläche des Plangeltungsbereiches beträgt ca. 3,55 ha.

1.2 Lage, Fläche und Topografie

Das Plangebiet umfasst ehemals gewerblich genutzte Flächen zwischen Kleinzschachwitzer Ufer und Lockwitzbachweg in Dresden-Kleinzschachwitz. Der Stadtteil erstreckt sich auf der Altstädter Elbseite entlang des Südufers der Elbe gegenüber von Pillnitz. Die beiden Stadtteile sind durch eine Fähre verbunden.

Kleinzschachwitz war bis ins 19. Jahrhundert hinein nur dünn besiedelt und durch Waldflächen gekennzeichnet. Neben trockenem Kiefernwald ist besonders der Auenwald entlang des Lockwitzbaches prägend gewesen, von dem noch heute Teile erhalten sind und im Landschaftsschutzgebiet 'Dresdner Elbwiesen und -altarme' unter Schutz stehen.

Erst infolge der Industrialisierung und insbesondere nach dem Bau der Dampfschiffhaltestelle erfuhr Kleinzschachwitz als Wohnsitz für wohlhabende Bürger, aber auch für Arbeiter und Angestellte der nahe gelegenen Laubegaster Schiffswerft ein Bevölkerungswachstum. 1906 wurde Kleinzschachwitz an die Dresdner Vorortbahn angeschlossen, die Eingemeindung nach Dresden erfolgte 1921.

Das Plangebiet liegt zwischen ca. 116 und 115 m über NHN und fällt nach Osten in Richtung Elbe geringfügig ab. Weite Teile der Fläche sind durch Auffüllungen geprägt und somit in ihrer natürlichen Topografie stark verändert. Östlich des Geländes verläuft die Hauptverkehrsstraße Kleinzschachwitzer Ufer um bis zu ca. 2 m tiefer liegend. Einen markanten Einschnitt bildet der südöstlich des Plangebietes ca. 9 m tiefer liegende Lockwitzbach mit seinem dichten Gehölzbestand.

Naturräumlich ist das Plangebiet zur Dresdner Elbtalweitung zu zählen.

Geringe Teile des räumlichen Geltungsbereiches werden vom rechtswirksamen Überschwemmungsgebiet der Elbe HQ 100 erfasst. Dabei handelt es sich um den äußersten Randbereich der Grundstücke im Nordosten sowie den gesamten Böschungsbereich des Lockwitzbaches innerhalb der geplanten Grünfläche.

1.3 Bisherige Nutzung, angrenzende Nutzungen

Die beiden Grundstücke 148/1 und 146/1 der Gemarkung Kleinzschachwitz waren seit Ende des 19. Jahrhunderts gewerblich genutzt. Gegenwärtig stellt sich der Großteil des Plangebietes als Industriebrache mit wenigen Restnutzungen dar.

Auf dem Flurstück 148/1 bestand bis 1945 ein Dampfsäge- und Hobelwerk, auch danach wurde es gewerblich genutzt. Nach Aufgabe der Nutzung wurden die Gebäude in den letzten Jahren abgebrochen. Teile des Grundstücks werden seitdem als Lagerfläche durch den gegenüber befindlichen Holz verarbeitenden Betrieb genutzt, ein Großteil liegt jedoch brach. Im Nordosten

Begründung zum Satzungsbeschluss

Fassung vom 21. November 2011, zuletzt geändert 28. Juni 2012

Seite 5 von 46

des Grundstückes befinden sich zwei Wohnhäuser mit ihren Gärten und sonstigen Nebenanlagen. Sie sind beide nicht mehr bewohnt. Im Südosten des Flurstückes fällt das Gelände mit einer steilen Böschung zum Lockwitzbach hin ab. Der Bereich ist von dichtem Gehölzbestand geprägt.

Auf dem Flurstück 146/1 bestand von 1897 bis 1972 eine Färberei und anschließend eine Chemische Reinigung/Textilreinigung. Nach Aufgabe der Nutzung wurden die Gebäude 2007 abgebrochen. Das Flurstück ist baulich nicht genutzt und überwiegend von Bewuchs geprägt. Derzeit werden hier Umweltsanierungsmaßnahmen zur Grundwasserdekontamination und Bodenluftabsaugung durch das Umweltamt der Landeshauptstadt Dresden durchgeführt.

Darüber hinaus befindet sich ein Teil des sparsam ausgebauten Lockwitzbachweges innerhalb des Plangeltungsbereiches. Er erschließt den westlich angrenzenden Gewerbebetrieb sowie die Wohnhäuser und verläuft weiter in Richtung Süden als Fuß- und Radweg. Zur Sicherung der für die vorgesehene Ausbaubreite des Lockwitzbachweges erforderlichen Flächen sind die westlich angrenzenden Flurstücke in den Geltungsbereich aufgenommen worden.

Das Plangebiet grenzt im Norden und Nordosten direkt an die öffentliche Verkehrsfläche des Kleinzschachwitzer Ufers an. Östlich davon schließt sich unmittelbar der Uferbereich der Elbe mit den Elbwiesen und dem Elberadweg an. Nördlich der Straße befinden sich eine Ausflugsgaststätte und ein 2008 entstandener Lebensmittelmarkt. Daran schließt sich das Gelände der Laubegaster Schiffswerft an. Nordwestlich des Plangebietes erstrecken sich Wohngebiete unterschiedlicher Dichte.

Im Westen befinden sich gegenüber dem Plangebiet am Lockwitzbachweg Wohnhäuser und ein Holzverarbeitender Gewerbebetrieb sowie Garagen. Daran schließen sich Kleingartenanlagen an.

In unmittelbarer Umgebung des Plangebietes befinden sich Kulturdenkmale nach § 2 SächsDSchG: Kleinzschachwitzer Ufer - Brücke über Lockwitzbach, Österreicher Str. 84 - Landhaus mit Einfriedung und Laube - Geburtshaus der Melli Beese, Österreicher Str. 86 - Mietvilla mit Einfriedung, Österreicher Str. 95 - Schiffswerft Laubegast mit Schiffsbau- bzw. Werkhalle, Magazingebäude und Slip-Anlage, wovon besonders die Brücke und die Einfriedung Österreicher Str. 86 wegen ihrer unmittelbaren Nähe zum Plangebiet in Erschließung und Substanz nicht zu beeinträchtigen sind.

Der gesamte Bereich südlich des Areals ist vom Grünzug des Lockwitzbaches geprägt, der als Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes 'Dresdner Elbwiesen und -altarme' unter Schutz steht. Dahinter liegen Wohngebiete mit kleinteiliger Bebauung.

1.4 Altlastensituation

Das gesamte Plangebiet ist durch zum Teil erhebliche Auffüllungen in seiner Topographie und dem natürlichen Bodenprofil deutlich verändert. Aufgrund der früheren Nutzungen sind innerhalb des Plangebietes auf den Flurstücken 148/1 und 146/1 der Gemarkung Kleinzschachwitz zwei Altstandorte mit erheblichen Kontaminationen kartiert:

- AKZ 62/211001 – Asglatex Ohorn, BT Dichtungsstanzwerk/ Kautasit Dichtungstechnik GmbH Dresden, Kleinzschachwitzer Ufer 10 und
- AKZ 62/218003 – Purotex Lockwitzbachweg/ ehem. Färberei Schoof/ Textilreinigung Schoof, Lockwitzbachweg 19.

Auf dem Flurstück 146/1 läuft seit 1999 eine Sanierungsmaßnahme zur Grundwasserdekontamination und Bodenluftabsaugung durch das Umweltamt. Es ist jedoch weiterhin mit einer Sanierungsdauer bis ca. 2015 zu rechnen, um den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gerecht zu werden. Weiterhin ist durch das Umweltamt eine Abtragung der Auffüllungen, verbunden mit einer neuen Ufergestaltung und Begrünung des Lockwitzbaches vorgesehen.

Innerhalb des Flurstückes 148/1 wurden im Bereich der Auffüllungen erhebliche Bodenverunreinigungen mit PAK und Schwermetallen nachgewiesen. Besonders betroffen ist der Südosten des Grundstückes mit einer Auffüllungsdicke von bis zu 6 m. Daher ist ein Bodenaustausch von

Begründung zum Satzungsbeschluss

Fassung vom 21. November 2011, zuletzt geändert 28. Juni 2012

Seite 6 von 46

mindestens 60 cm Stärke vorzunehmen, um den Konflikt zwischen den wohngebietstypischen Nutzungen und den Schadstoffbelastungen des Bodens sicher zu beseitigen. Für den zu bewertenden Altstandort AKZ 62/211001 auf dem Flurstück 148/1 ergibt sich aus den Erkundungen kein grundsätzlicher und technisch nicht beherrschbarer Konflikt zwischen den erheblichen Kontaminationen und geplanten Nutzungen. Weiterhin wurde mit einer gesonderten Bodenluftuntersuchung auch eine mögliche Belastung der Bodenluft durch LHKW-Kontaminationen des Nachbarflurstückes 146/1 untersucht. Die geplante Nutzung als Wohngebiet ist insgesamt unter Beachtung der Sanierungsanforderungen und der gegebenen bautechnischen Hinweise realisierbar. Zum Umgang mit den Altlasten wurden in den Rechtsplan des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entsprechende Festsetzungen, Kennzeichnungen und Hinweise aufgenommen.

2 Rechtslage, Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung

2.1 Rechtslage und Planungshintergrund

Der Vorhabenträger ElbeBau GmbH hat mit Schreiben vom 2. Februar 2011 die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 Abs. 1 BauGB für die Errichtung eines Wohngebietes am Kleinzschachwitzer Ufer beantragt. Das Gebiet war planungsrechtlich dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen, daher war zur Schaffung von Baurecht die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Der Geltungsbereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6002 Dresden-Kleinzschachwitz, Kleinzschachwitzer Ufer stimmt bis auf minimale Abweichungen im Bereich der Abgrenzung des im Plangebiet befindlichen Lockwitzbachweges mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 252, Dresden-Kleinzschachwitz Nr. 1, Kleinzschachwitzer Ufer überein. Für den Bebauungsplan Nr. 252 hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 31. Januar 2001 den Aufstellungsbeschluss gefasst. 2008 wurde ein Werkstattverfahren zur Entwicklung einer städtebaulichen Lösung auf der Fläche unter Beteiligung von fünf ausgewählten Architekturbüros durchgeführt. Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplanes Nr. 252 basierte wesentlich auf dem Beitrag von 2Eck Architekten. Auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes erfolgte vom 27.04.2009 bis 27.05.2009 die frühzeitige Beteiligung. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden im Zuge der Erarbeitung der Entwurfsfassung beachtet. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 252 wurde vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau in seiner Sitzung am 13. Oktober 2010 nicht beschlossen.

Auf Antrag des Vorhabenträgers ElbeBau Dresden GmbH wurde in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Bau der Landeshauptstadt Dresden am 25. Januar 2012 der Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6002 gefasst. Nach § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB kann auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit verzichtet werden, wenn die Unterrichtung und Erörterung bereits zuvor auf anderer Grundlage erfolgt ist. Im vorliegenden Fall kann das 2009/2010 absolvierte Planverfahren des Bebauungsplanes Nr. 252 mit frühzeitiger Beteiligung zum Vorentwurf sowie Diskussion der Entwurfsfassung in den Gremien aufgrund des zeitlichen und inhaltlichen Zusammenhanges dafür herangezogen werden. Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 20.02.2012 bis 20.03.2012.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt, in dem für das Plangebiet Wohnbauflächen mit hohem Grünanteil dargestellt sind.

Vor Satzungsbeschluss wurde zwischen dem Vorhabenträger und der Landeshauptstadt Dresden ein Durchführungsvertrag als Bestandteil der Satzung abgeschlossen. Er regelt die Fragen im Zusammenhang mit der konkreten Umsetzung des Vorhabens sowie dessen Erschließung.

2.2 Planungserfordernis

Auf der Fläche im Stadtteil Kleinzschachwitz befanden sich seit dem Ende des 19. Jahrhunderts gewerbliche Nutzungen, die nach 1990 aufgegeben wurden. Das derzeit nur noch mit Restnutzungen belegte Gelände soll mit dem Vorhaben der ElbeBau GmbH wieder einer Nutzung zu-

Begründung zum Satzungsbeschluss

Fassung vom 21. November 2011, zuletzt geändert 28. Juni 2012

Seite 7 von 46

geführt werden, die sich strukturell und funktional in die Umgebung einfügt. Mit der Entwicklung einer Wohnbaufläche für 18 Einfamilienhäuser und 2 Mehrfamilienhäuser wird der Siedlungskörper an dieser Stelle abgerundet und gleichzeitig der großen Nachfrage an Eigenheimgrundstücken im Dresdner Osten entsprochen.

Aufgrund der Größe der Fläche, der bisherigen gewerblichen Nutzung und der unzureichenden Erschließungssituation war die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Schaffung von Baurecht erforderlich. Mit der Planung soll die Voraussetzung für eine geordnete städtebauliche Entwicklung der derzeit untergenutzten Fläche und damit für die Realisierung des von der ElbeBau GmbH geplanten Wohnungsbauvorhabens - entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan - geschaffen werden. Aufgrund der attraktiven Lage des Plangebietes mit seiner unmittelbaren Nähe zur Elbe sowie der grundsätzlich vorhandenen guten Anbindung ist es ideal für eine Aufbereitung zu Wohnzwecken geeignet.

Die Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6002 war erforderlich, um entsprechend dem geplanten Vorhaben der ElbeBau GmbH, das im Einklang mit den städtebaulichen Zielvorstellungen der Landeshauptstadt Dresden steht, Baurecht für die Erschließung und Entwicklung von Eigenheimwohnungsbau in kleinteiligen Strukturen mit hohem Grünanteil zu schaffen und über entsprechende Festsetzungen eine Einordnung in die Umgebung mit teils gewerblicher Nutzung zu gewährleisten.

2.3 Planungsziele

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde das Ziel verfolgt, in attraktiver, vorteilhaft angebundener Lage Flächen für den individuellen Wohnungsbau zu erschließen und damit die Realisierung des Vorhabens der ElbeBau GmbH zu ermöglichen. Das derzeit untergenutzte ehemalige Fabrikgelände soll damit wieder einer wirtschaftlich angemessenen Nutzung zugeführt und gleichzeitig die Inanspruchnahme wertvollen Freiraums an anderer Stelle vermieden werden. Der Standort soll durch die Neubebauung aufgewertet und in die vorhandenen Siedlungsstrukturen eingebettet werden.

Zugleich soll der Biotopverbund entlang des Lockwitzbaches sichergestellt und weiterentwickelt werden.

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

- bauliche Ergänzung der angrenzenden Siedlungsstrukturen;
- Schaffung von Baurecht für die Entwicklung eines Wohngebietes mit kleinteiligen Strukturen und mit hohem Grünanteil;
- Sicherung einer dem Gebietscharakter und der Siedlungsdichte angemessenen Erschließung des Standortes;
- Sicherung und Entwicklung einer Grünfläche mit Biotopvernetzungsfunktion;
- Beseitigung von Altlasten,
- Sicherung von Fuß- und Radwegeverbindungen in die Umgebung (Elbauen, Elberadweg).

2.4 Gender Mainstreaming

Gender Mainstreaming oder Geschlechtergerechtigkeit in der Stadtplanung bedeutet, das Augenmerk auf die Beziehungen zwischen Gleichberechtigung und Entwicklung menschlicher Siedlungen zu richten. Ziel von Planungen soll sein, für gleichwertige Lebensbedingungen von Frauen und Männern Sorge zu tragen. Für die Bauleitplanung können Handlungsansätze beispielsweise in der Einordnung von Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen, auch und vor allem in der Nähe der Wohnungen oder Arbeitsplätze, der Sicherung der Nahversorgung, der Schaffung oder Sicherung von Parks und Grünanlagen in der Nähe der Wohnungen oder von kurzen Wegen zu Haltestellen des Öffentlichen Personennahverkehrs liegen.

Die vorliegende Planung schafft Baurecht für die Einordnung von Mehr- und Einfamilienhäusern für Bewohner/-innen der Landeshauptstadt Dresden. Regelungen, die speziell auf die Bedürf-

Begründung zum Satzungsbeschluss

Fassung vom 21. November 2011, zuletzt geändert 28. Juni 2012

Seite 8 von 46

nisse einzelner Nutzergruppen abgestimmt werden (z. B. barrierefreie Ausführung, etc.) finden im Rahmen der nachgeordneten Fachplanungen Berücksichtigung.

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Raumordnung und Landesplanung

Im Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2003) ist die Landeshauptstadt Dresden als Oberzentrum in der Metropolregion 'Sachsendreieck' ausgewiesen. Damit hat sie die Aufgabe, ihre innere Entwicklung sowie die ihres Wirkungsbereiches voranzutreiben und sich als hochwertiger Wohn-, Arbeits- und Freizeitstandort zu etablieren.

Im rechtsverbindlichen Regionalplan¹ ist das Plangebiet als Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz sowie die nordöstlich angrenzende Elbe und der südöstlich angrenzende Lockwitzbach als Vorranggebiet Natur und Landschaft ausgewiesen. Im Nordosten und Südosten grenzt das Überschwemmungsgebiet der Elbe an das Plangebiet an. Der Lockwitzbach ist als regionaler Schwerpunkt der Fließgewässersanierung dargestellt.

Das Plangebiet selbst und weite Teile der angrenzenden Ortsteile Laubegast und Kleinzschachwitz sind als Gebiet mit anthropogen bedingter Boden- und/ oder Gewässerkontamination gekennzeichnet. Weiterhin ist für die Fläche eine 'Regional bedeutsame Altlast' verzeichnet. Entsprechend den Aussagen des Regionalplanes sind demnach hier Dekontaminations- und Sanierungsmaßnahmen durchzuführen, sodass langfristig eine Grundwasserbeschaffenheit entsprechend der Zielstellung der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie erreicht wird und keine Gefahren, erheblichen Nachteile oder erheblichen Beeinträchtigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird diesen Zielen durch die Verpflichtung zur Altlastensanierung vor Baubeginn entsprochen, eine Grundwasserdekontaminationsmaßnahme läuft bereits seit 1999.

Nordöstlich des räumlichen Geltungsbereiches verläuft der Elberadweg als regional bedeutsamer Radwanderweg.

Bei der grundsätzlichen Übereinstimmung der Planungsziele mit den Zielen der Raumordnung ergeben sich aus den im Regionalplan für das Plangebiet und seine angrenzenden Bereiche getroffenen Ausweisungen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan hohe Anforderungen an den Umgang mit der Umweltsituation und mit Natur und Landschaft.

3.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan² stellt für das gesamte Plangebiet Wohnbauflächen mit hohem Grünanteil dar, die sich in nordwestlicher Richtung auch außerhalb des Geltungsbereiches fortsetzen.

Das Kleinzschachwitzer Ufer ist im Flächennutzungsplan als örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt. Daran schließen sich im Norden gemischte Bauflächen bzw. entlang der Elbe Grünflächen an. Auch südöstlich, südlich und südwestlich des Plangebietes sind Grünflächen und teilweise Dauerkleingärten dargestellt, die sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes 'Dresdner Elbwiesen und -altarme' befinden. Die Grenze des Überschwemmungsgebietes der Elbe tangiert den Geltungsbereich entlang der südlichen, südöstlichen und nordöstlichen Grenzen.

Die Festsetzungen zur geplanten Wohnnutzung für Eigenheimbebauung sowie zur Entwicklung des Grünzuges innerhalb der Grenzen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

¹ Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal/ Osterzgebirge: Regionalplan 1. Gesamtfortschreibung 2009, verbindlich seit 19.11.2009

² Landeshauptstadt Dresden (2003): rechtswirksamer Flächennutzungsplan (Teilflächennutzungsplan in den Stadtgrenzen vom 31.12.1996, wirksam seit 10.12.1998)

Begründung zum Satzungsbeschluss

Fassung vom 21. November 2011, zuletzt geändert 28. Juni 2012

Seite 9 von 46

3.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Dresden (INSEK)

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 Wohnungsmarktes.

Bei der, im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes von der Firma empirica durchgeführten gesamtstädtischen Wohnbauflächenprognose wurde für Dresden bis zum Jahr 2025 eine Nachfrage von ca. 6.000 Eigenheimen ermittelt.

Mit der Entwicklung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6002 und seinen spezifischen Festsetzungen wird der Schaffung von weiteren Eigenheimangeboten im Stadtgebiet und somit den Zielen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes entsprochen.

4 Städtebauliches Konzept

Zur Erarbeitung eines städtebaulichen Konzeptes für die Entwicklung von Wohnungsbau im Plangebiet zwischen Kleinzschachwitzer Ufer und Lockwitzbach wurde bereits im Jahr 2008 von der Landeshauptstadt Dresden ein Werkstattverfahren unter Beteiligung von fünf ausgewählten Dresdner Büros durchgeführt. Aus den Ergebnissen ging der Entwurf von 2Eck Architekten als Grundlage in die Weiterbearbeitung des städtebaulichen Konzeptes für den Bebauungsplan Nr. 252 ein. Nachdem der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau die Offenlage des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 252 ablehnte, wurde der Plan nunmehr als vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6002 mit einem modifizierten städtebaulichen Konzept als Vorhaben der ElbeBau GmbH weitergeführt.

Die konzeptionelle Grundidee des Entwurfes ist jedoch weiterhin die Verzahnung der Bauungsstruktur mit dem Grünzug entlang des Lockwitzbaches. Die Erschließung verläuft fingerartig in Nord-Süd-Richtung. Damit bilden sich zwischen den zu den Anliegerstraßen orientierten, bebauten Bereichen der Grundstücke zum Lockwitzbach hin sich aufweitende Grünräume aus.

4.1 Bauungsstruktur

Innerhalb des Plangebietes wurden je nach stadträumlicher Situation unterschiedliche Gebäudetypen angeordnet. Details wie Grundrisse und Ansichten dazu finden sich im Gestaltungsplan (Blatt 3 von 6) und im Vorhabenplan (Blatt 4 von 6)

Im Norden sollte zum Kleinzschachwitzer Ufer hin städtebaulich eine deutliche räumliche Kante ausgebildet werden. Daher sind hier als straßenbegleitende Bebauung entlang des Kleinzschachwitzer Ufers und zur Fassung des Straßenraumes zwei dreigeschossige Mehrfamilienhäuser vorgesehen, die zugleich den Eingang in das neue Quartier markieren. Die Gebäude bestehen jeweils aus zwei kubischen Baukörpern, die durch ein dazwischen gelegenes gemeinsames Treppenhaus erschlossen werden.

Für den restlichen Bereich des Plangebietes wurden Einzelhäuser vorgesehen. Durch die Anordnung der Gebäude sollen möglichst interessante und vielfältige Blickbeziehungen zu den Grünräumen und insbesondere in Richtung Elbe ermöglicht werden. Um dieses Ziel zu unterstützen, wurden die Gebäude mit ihrer schmalen Seite zu den Anliegerstraßen und damit in Richtung Elbe orientiert. Zugleich können dadurch die meisten Gebäude südorientiert ausgerichtet werden.

Entlang des Lockwitzbachweges und entlang der beiden fingerartig verlaufenden Anliegerstraßen im Inneren des Plangebietes wurden zweigeschossige Einzelhäuser geplant. Sie können eine maximal 11 m breite Fassade zum Straßenraum hin ausbilden. Die Längenentwicklung der Gebäude kann je nach Grundstückszuschnitt in der Regel bis zu 13 m, insbesondere am Südrand des Gebietes zum Lockwitzbachgrünzug hin und am Ostrand zum Kleinzschachwitzer Ufer hin bis maximal 14 m betragen. Straßenseitig darf ein drittes Geschoss auf der gesamten Gebäudebreite und mit einer Tiefe von maximal 7 m errichtet werden. So entstehen attraktive Variationsmöglichkeiten der Gebäudekubatur, ohne den Gesamtzusammenhang der Bebauung zu stören. Zudem entsteht ein strukturierter und interessanter Straßenraum mit verschiedenen Blickbeziehungen.

Begründung zum Satzungsbeschluss

Fassung vom 21. November 2011, zuletzt geändert 28. Juni 2012

Seite 10 von 46

Damit auch auf den kleineren Grundstücken entsprechend attraktive und nutzbare geschützte Gartenbereiche entstehen können, werden die Gebäude 3 m von der Straße entfernt angeordnet. Zugleich wird der Straßenraum der Anliegerstraßen damit baulich gefasst. Garagen und Carports werden um 5 m von der Straße zurückgesetzt, sodass davor Fahrzeuge auf dem Grundstück stehen können. Auf den meisten Grundstücken ist der Bau von Doppelgaragen auf der Nordseite des Hauses möglich.

Zum Lockwitzbachweg und zum Kleinzschachwitzer Ufer hin wurde ein klarer, gestalteter Quartiersrand ausgebildet. Dafür wird eine gestalterische Einheit aus den Gebäudefassaden, Garagen und baulichen Sichtschutzelementen gebildet.

Das gesamte Plangebiet wurde von der ElbeBau GmbH in einer zeitgemäßen, hochwertigen Architektursprache entwickelt, mit der die verschiedenen Gebäudetypen zu einer gestalterischen Einheit zusammenfasst werden. In den Rechtsplan des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden Festsetzungen aufgenommen, die die Umsetzung dieser Ziele sichern. Außerdem werden der Gestaltungsplan und der Vorhabenplan Bestandteil der Satzung der Landeshauptstadt Dresden, die darin dargestellten Inhalte sind also verbindlich zu beachten. Weiterführende Regelungen wurden im Durchführungsvertrag zwischen der Landeshauptstadt und dem Vorhabenträger getroffen.

4.2 Grünstruktur

Die Grünstruktur des Plangebietes ist wesentlich durch die klare Gliederung in einen Grünzug entlang des Lockwitzbaches und nördlich davon in einen bebauten Bereich mit privaten Gartenflächen geprägt.

Der Grünzug entlang des Lockwitzbaches soll in seinem Bestand gesichert und zu einem Eichen-Ulmen-Auenwald weiterentwickelt werden. Er bietet geschützte Lebensräume für Tiere und Pflanzen. Der Grünzug soll von Menschen nicht genutzt und daher eingezäunt werden.

Durch die Anordnung der Bebauung innerhalb der privaten Grundstücke sollte die Herausbildung eines durchgrünten, ungestörten Gartenbereiches auf den rückwärtigen Grundstücksflächen befördert werden. Bewusst wurden die Gebäude daher möglichst dicht an den Anliegerstraßen angeordnet. Im jeweils rückwärtigen Bereich der Baugrundstücke sollen sich Grünstrukturen herausbilden. Innerhalb dieser privaten Gartenflächen sind Bäume zu pflanzen, um so eine dauerhafte und ökologisch wertvolle Durchgrünung des Plangebietes zu erreichen.

Eine wichtige Rolle zur Identitätsbildung innerhalb des Plangebietes spielte der vorhandene Gehölzbestand. Soweit möglich, wurden bestehende Gehölze in das städtebauliche Konzept integriert, um so ihrer ökologischen Bedeutung gerecht zu werden.

5 Umweltbericht

Die nachfolgenden Ausführungen des Umweltberichtes wurden parallel zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch das Landschaftsarchitekturbüro Christoph Hein, Dresden erarbeitet.

5.1 Einleitung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange der Umweltschutzes in Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen. Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen sind zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Gemäß § 2a BauGB ist der Umweltbericht Bestandteil der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

5.1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt im Osten der Landeshauptstadt südlich der Elbe im Stadtteil Kleinzschachwitz und hat eine Größe von ca. 3,6 ha. Es wird im Norden und Nordosten vom Kleinzschachwitzer Ufer, im Westen teilweise vom Lockwitzbachweg und im Süden durch die Lockwitzbachaue begrenzt. Es ist weitgehend eben.

Begründung zum Satzungsbeschluss

Fassung vom 21. November 2011, zuletzt geändert 28. Juni 2012

Seite 11 von 46

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird die Errichtung von 18 Einfamilienhäusern in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 und von 2 Mehrfamilienhäusern mit Stellplätzen im Kellergeschoss im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 am Nordrand des Plangebietes bauplanungsrechtlich vorbereitet.

Das geplante Wohngebiet wird über eine Stichstraße vom Lockwitzbachweg aus erschlossen, die als in 2 Stränge aufgeteilte Sackgasse mit Wendehämmern die Gebäude erreichbar macht.

Von der Planfläche werden zukünftig etwa

3.300 m ² für öffentliche Verkehrsflächen
19.400 m ² für Wohnbauflächen und
12.800 m ² für Grünflächen genutzt.

5.1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung**Übergeordnete Fachgesetzgebung**

Die Ziele des Umweltschutzes ergeben sich aus einer Reihe von Gesetzen und Regelwerken, deren Anwendungsbereiche und Verbindlichkeitsgrade für die Bauleitplanung unterschiedlich sind.

Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung sicherstellt. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Im Rahmen der städtebaulichen Ordnung des Plangebietes sollen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse geschaffen oder erhalten werden.

Für die vorliegende Planung wurden im Hinblick auf die Prüfung der Umweltauswirkungen vor allem folgende Fachgesetze und Fachplanungen beachtet:

Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Mit Grund und Boden soll sparsam und nachhaltig umgegangen werden, da insbesondere die belebten oberen Bodenschichten als Lebensraum und als wichtiger Untergrund für Zier- und Nutzpflanzen, sowie als Speicher und Puffer für Wasser und gelöste Nährstoffe von herausragender Bedeutung für den Menschen sind.

Unverbaute Landschaft ist als unvermehrbares Gut zu begreifen und in ihrem besonderen Wert zu betrachten. Überflüssige Versiegelungen von Boden sind zu vermeiden. Eine Neuversiegelung bislang unversiegelter Bodenflächen soll immer und vorrangig eine Entsiegelung gegenübergestellt werden, um die Nettobilanz der Versiegelung auszugleichen.

Böden mit Kontaminationen durch Schadstoffe oder schadstoffhaltige Ablagerungen sind zu sanieren, um ein Übertreten von Schadstoffen insbesondere in das Grundwasser oder die Nahungskreisläufe zu verhindern.

Wasser

Wasser spielt in besonderem Maß in den Kreisläufen des Lebens eine herausgehobene Rolle. Es fungiert als Lösungsmittel für Nährstoffe und Stoffwechselprodukte, es ist über Verdunstung, Niederschlag und Speichermedium zentraler Bestandteil der Klimaprozesse und Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Gewässer sind vernetzende Elemente der Landschaft und Ausbreitungskorridore von Arten.

An das Plangebiet grenzt ein Fließgewässer, für das Festsetzungen zum Hochwasserschutz existieren und das als besonders schutzwürdiger Landschaftsteil anzusehen ist.

Lärm

Lärm stellt eine der maßgeblichen Ursachen für zivilisationsbedingte Krankheiten dar und beeinträchtigt darüber hinaus bei erhöhter Belastung die Arbeits- und Lebensverhältnisse. Eine lärmfreie oder zumindest geräuscharme Umgebung wird vom Menschen als besonders geeignet für Erholung und Aufenthalt im Freien angesehen und ist insbesondere für ungestörten Schlaf unabdingbare Voraussetzung.

Begründung zum Satzungsbeschluss

Fassung vom 21. November 2011, zuletzt geändert 28. Juni 2012

Seite 12 von 46

Radon

Das natürlich im Untergrund vorkommende Gas Radon stellt aufgrund seiner Radioaktivität eine Gesundheitsgefährdung für den Menschen dar, wenn er dauerhaft und in erhöhter Konzentration seiner Wirkung ausgesetzt ist.

Natur- und Landschaftsschutz

Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Aus den weitergehenden Rechtsvorschriften zur Eingriffsregelung ergab sich für den Vorhabenträger die Verpflichtung, die Auswirkungen seines Vorhabens auf Basis einer detaillierten Bestandserfassung zu ermitteln und soweit erforderlich durch geeignete Maßnahmen zu vermindern, auszugleichen oder durch funktionalen Ersatz zu kompensieren.

Es war zu erwarten, dass durch den flächenhaften Eingriff nach der Vogelschutzrichtlinie auf europäischer Ebene oder nach der Bundesartenschutzverordnung geschützte Tierarten betroffen sein konnten. Zur Prüfung des Eintretens möglicher Verbotstatbestände gegenüber geschützten Arten und zur Festlegung möglicherweise erforderlicher Vermeidungs-, Verminderungs- und CEF-Maßnahmen erfolgte eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung.

Vorgaben der übergeordneten Fachplanungen

„Die Raumordnung und Landesentwicklung befasst sich mit den unterschiedlichen Anforderungen an den Raum und den sich daraus ergebenden Konflikten und Chancen. Zur Lösung von Konflikten öffentlicher Planungen untereinander, aber auch mit Planungen privater Vorhabenträger – hierzu gehören beispielsweise große Industrieanlagen, Einkaufszentren oder der Abbau von Rohstoffen – bedarf es einer ordnenden Hand, die die einzelnen Entwicklungen im Freistaat Sachsen aufeinander abstimmt und koordiniert. Ziel ist dabei eine optimale Entwicklung des Landes und seiner Teilräume, seiner Lebens-, Umwelt- und Standortqualität.

Leitvorstellung für die Raumordnung und Landesentwicklung ist das Prinzip der Nachhaltigkeit. Das bedeutet, dass die Bedürfnisse unserer Gesellschaft befriedigt werden, ohne zu riskieren, dass künftige Generationen ihre eigenen Bedürfnisse nicht mehr befriedigen können. Dazu muss die Verbesserung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit und der sozialen Sicherheit mit der langfristigen Erhaltung der natürlichen Ressourcen in Einklang gebracht werden.“ (Zitat LEP, 2003)

Alle räumlichen Planungen sind an den Festlegungen des Landesentwicklungsplanes und des Regionalplanes auszurichten. Diese Planwerke sind behördenverbindlich.

Landesentwicklungsplan

Aufgrund ihrer Maßstäblichkeit konnten die Pläne des Landesentwicklungsplanes nur bedingt für eine Einschätzung der Zulässigkeit des Vorhabens herangezogen werden.

Die Fläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit seiner Zielrichtung der Siedlungsentwicklung steht nicht im Widerspruch zu den Aussagen des Landesentwicklungsplanes in Bezug auf die räumliche Fortentwicklung des Ballungsraumes der Stadt Dresden und den Aussagen des Landschaftsprogrammes zu Schutzgebieten, Naturentwicklungachsen, unzerschnittenen Naturräumen oder den großräumigen Schutzräumen für Kaltluftentstehung oder Klima.

Regionalplan

Im Regionalplan wird die Regionalentwicklung unter unterschiedlichen Blickwinkeln und Schwerpunkten betrachtet und bewertet. Dies kann zu einer Überlagerung unterschiedlicher Ansprüche an den Raum führen, die in der realen Landnutzung oder Planung nicht immer in vollständige Übereinstimmung zu bringen sind.

Begründung zum Satzungsbeschluss

Fassung vom 21. November 2011, zuletzt geändert 28. Juni 2012

Seite 13 von 46

Für den Landschaftsausschnitt des konkreten Plangebietes wurden die folgenden Aussagen getroffen:

- Der Regionalplan für das Obere Elbtal stellt die Planflächen als Verdichtungsraum dar. Das Planziel steht damit nicht im Widerspruch zur Aussage des Regionalplanes.
- Das Plangebiet liegt in der regional bedeutsamen Vogelflugachse im Elbbereich. Die Betroffenheit der konkreten Teilfläche innerhalb der Vogelflugachse wird an Hand der avifaunistischen Erhebungen abgeschätzt und bewertet.
- Das Gebiet ist durch eine geologisch bedingte hohe Grundwassergefährdung charakterisiert.
Vertiefende Untersuchungen zur kleinräumigen geologischen Situation und eine Ableitung von sinnvollen Maßnahmen finden auf Basis der Baugrunduntersuchungen statt.
- Die Aueböden im Plangebiet zeigen Anhaltspunkte für das großflächige Auftreten von hohen Schwermetallgehalten.
Die Erfordernisse vertiefender Analysen von Bodenproben sind im weiteren Verfahren zu klären.
- Das Plangebiet liegt im "sichtexponierten Elbtalbereich". Im Plangebiet kommt es zu einer Mehrfachüberlagerung von bedeutenden Sichtfeldern (21-50). Dies entspricht der zweithöchsten von 6 Empfindlichkeitsstufen. Die Ausweisung basiert auf einer Analyse der zahlreich vorhandenen und sich vielfach überlagernden wertvollen Sichtbeziehungen im Elbtalbereich.
Da sich die geplante Bebauung in ihrer Maßstäblichkeit in die Umgebung einpasst und das benachbarte Großgrün die optische Einbindung zusätzlich sicherstellt, kann davon ausgegangen werden, dass die Bebauung keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild in seiner besonderen Eigenart zur Folge hat.

Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die Planfläche als Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil dargestellt. Dies entspricht den aktuellen Planungszielen. Die klimatischen Rahmenbedingungen werden als gegenüber Freilandverhältnissen mäßig verändert definiert.

Das Plangebiet liegt im Verbreitungsgebiet des quartären Grundwasserleiters (oberer) mit ungenügender Schutzwirkung der natürlichen Deckschicht gegenüber Wasserschadstoffen und ist als wichtiges Grundwasserneubildungsgebiet eingestuft. Das Plangebiet liegt in der Verbreitung des Kreide- und Rotliegendgrundwasserleiters (unterer GWL) mit meist sehr guter Schutzwirkung der natürlichen Deckschichten gegenüber Wasserschadstoffen.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan als ergänzender Planungsbestandteil der aktuell gültigen Flächennutzungsplanung der Landeshauptstadt betrachtet die ökologisch-landschaftliche Entwicklung des Stadtgebietes. Er stellt die Flächen als "bebaute durchgrünte Bereiche" dar. Der Planungsraum ist Teil der Luftleitbahnen im Südosten des Stadtgebietes.

5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

5.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

5.2.1.1 Schutzgut Mensch

Zur Beurteilung der Ausgangslärmbelastung aus verkehrlichen und gewerblichen Quellen wurde ein gesondertes Lärmgutachten (IGUS 2009) erstellt, das zu erwartende Lärmbelastungen ermittelt.

Zur Entwicklung einer tragfähigen Lösung der Lärmproblematik wurde das Gutachten durch Variantenuntersuchungen zum Gewerbelärm im Jahr 2010 und 2011 ergänzt.

Verkehrslärm

Begründung zum Satzungsbeschluss

Fassung vom 21. November 2011, zuletzt geändert 28. Juni 2012

Seite 14 von 46

Die nördlich am Plangebiet vorbeiführende Straße "Kleinzschachwitzer Ufer" führt mit ihrem konstanten Verkehr zu einer starken Lärmbelastung, deren Beeinträchtigungen den Aufenthalt im Freiraum gleichermaßen betreffen wie die Auswirkungen auf die Gebäude.

Die am stärksten betroffenen Fassaden der Wohnhäuser in erster Reihe zur Straße Kleinzschachwitzer Ufer sind mit maßgeblichen Außenlärmpegeln von 65 bis 66 dB(A) den Lärmpegelbereichen III (seitlich) bzw. IV (straßenseitig) nach DIN 4109 zuzuordnen.

Gewerbelärm

Gewerbelärm geht von einem Holz verarbeitenden Betrieb, einem Gaststättenbetrieb, einem Supermarkt und (in größerer Entfernung) einer Schiffswerft aus.

Westlich des Plangebietes schließt sich angrenzend an den Lockwitzbachweg ein Holz verarbeitender Gewerbebetrieb an. Die gewerbliche Nutzung führt an der geplanten Bebauung entlang des Lockwitzbachweges tagsüber durch Verarbeitungsprozesse (Sägebetrieb im Freien, Druckluftnagler, weitere Maschinen) und Fahrverkehr (Lieferverkehr mit ca. 20 LKW täglich und Be- bzw. Entladung mit bis zu 2 Gabelstaplern gleichzeitig) zu teilweise erheblichen Geräuschbelastungen, die die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung von Wohngebieten zum Teil überschreiten.

Die betrieblichen Aktivitäten konzentrieren sich an Werktagen auf die Zeit von 6.00 Uhr bis 18.00 Uhr, wobei in Ausnahmefällen bis maximal 22.00 Uhr gearbeitet werden kann.

Von der Überschreitung der Orientierungswerte um bis zu 5 dB(A) sind tagsüber alle straßenseitigen Fassadenfronten der geplanten Gebäude am Lockwitzbachweg betroffen. Die seitlichen Fassadenfronten werden durch die geplanten Schallschirme in ausreichendem Maße geschützt.

Kundenverkehr und Nutzung der Einkaufswagen (Sammelstelle für Einkaufswagen) des nordwestlich an der Straße Kleinzschachwitzer Ufer gelegenen Supermarktes führen zu zusätzlichen Belastungen.

Am nordwestlich gelegenen Standort an der Österreicher Straße wird eine genehmigungsbedürftige Anlage zur Herstellung oder Reparatur von Schiffskörpern oder Sektionen aus Metall mit einer Länge von 20 m oder mehr betrieben. Der Betrieb dieser Anlage ist mit Geräuschemissionen verbunden, die insbesondere durch geräuschrelevante Tätigkeiten im Freien, wie z. B. Sandstrahlarbeiten, Einsatz von Seilwinden der Slipanlage sowie durch den Betrieb der Absauganlage des Konservierungs- und Farbspritzstandes hervorgerufen werden.

Für den Schalleistungspegel der Sandstrahlarbeiten wurde ein Schalleistungspegel von 118,1 dB(A) ermittelt. Beim Betrieb einer Seilwinde wird eine Schalleistung von 94,9 dB(A) emittiert. Da der Betrieb der Seilwinden ein impulshaltiges Geräusch verkörpert, wird ein Impulzzuschlag von 3 dB(A) vergeben. An der Abluftmündung der genannten Absauganlage wurde ein Schalleistungspegel von 96,4 dB(A) ermittelt.

Das Regierungspräsidium Dresden hat mit Schreiben vom 31.08.2004 eine nachträgliche Anordnung erteilt, die neben anderen immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen auch die beiden folgenden Festsetzungen zum Lärmschutz enthält:

„2.1 Der Betrieb der Strahlanlage im Freien ist nur werktags in der Zeit von 6.00 bis 22.00 Uhr zulässig.

2.2 Die Nutzung der Strahlanlage hat so zu erfolgen, dass an der angrenzenden schutzbedürftigen Wohn- bzw. gewerblich genutzten Bebauung für die Gesamtbelastung ein Immissionswert von tagsüber 60 dB(A) eingehalten wird.“

Im Nordwesten grenzt jenseits des Kleinzschachwitzer Ufers ein Gastronomiebetrieb mit Biergarten an, dessen Besucherverkehr (194 + 28 genehmigte Gastplätze im Außenbereich) die Lärmbelastung für die nordwestlich geplanten Wohngrundstücke insbesondere an Wochenenden und in den Abendstunden (Öffnungszeit im Außenbereich bis 01:00 Uhr) verstärkt.

Die bestehenden immissionsschutzrechtlichen Auflagen der Betriebsgenehmigung stellen einen ausreichenden Anwohnerschutz sicher. Von der Überschreitung der Orientierungswerte sind hier ebenfalls alle straßenseitigen und alle seitlichen Fassadenfronten der geplanten Gebäude betroffen. Die Überschreitungen um bis zu 5 dB(A) entsprechen einer deutlichen Erhöhung der Belastung über dem zulässigen Wert.

Begründung zum Satzungsbeschluss

Fassung vom 21. November 2011, zuletzt geändert 28. Juni 2012

Seite 15 von 46

Die Berechnungen zeigen, dass für den größten Teil des Plangebietes durch die Anordnung der Gebäude und die Ausbildung ergänzender Schallschirme ein ausreichender Schutz vor gewerblichen Geräuschmissionen vorhanden ist. Ausnahmen bilden einerseits die Häuser bzw. Grundstücke am Südwestrand des Plangebietes, die durch den Betrieb des Holz verarbeitenden Gewerbebetriebes am Tage mit bis 5 dB(A) überhöhten Pegeln betroffen sind und andererseits der Nordwestbereich, der von den geräuschrelevanten Anlagen des Werftunternehmens beeinflusst werden kann.

Erholung

Das Plangebiet wird aktuell als gewerbliche Lagerfläche genutzt und ist weitgehend versiegelt. Eine besondere Bedeutung oder Funktion für die Naherholung hat sie im Bestand nicht.

Radon

Nach Angaben des Umweltatlas der Stadt Dresden ist die Radon-Belastung im Plangebiet zu vernachlässigen. Das zu überplanende Gebiet liegt nicht in einer radioaktiven Verdachtsfläche des Altlastenkatasters des Bundesamtes für Strahlenschutz.

Lufthygiene/ Luftschadstoffe

Im Rahmen der fortlaufenden Erhebungen umweltrelevanter Daten werden im Stadtgebiet Belastungen mit Feinstaub ermittelt und dokumentiert. Diese gehen in erster Linie auf den motorisierten Verkehr zurück und treten verstärkt an häufiger befahrenen Straßen auf.

Für die Straße "Kleinzschachwitzer Ufer" (von Österreicher Straße, Lockwitzbachweg, bis Meußlitzer Straße) werden Werte von durchschnittlich 27,5 µg Feinstaub je m³ Luft verzeichnet.

Belastungen mit Feinstaub werden ab einer Menge von 40 µg Feinstaub je m³ Luft als gesundheitsrelevant bedenklich eingestuft. Da die Werte tageszeitlich und jahreszeitlich in Abhängigkeit insbesondere von meteorologischen Rahmenbedingungen und der jeweiligen ortspezifischen Dichte des Schwerlastverkehrs schwanken können, werden Überschreitungen des zulässigen Spitzenwertes von 50 µg Feinstaub je m³ Luft an 35 Tagen im Jahr toleriert. Überschreitungen werden ab einem jährlichen Durchschnittswert von 28 µg Feinstaub je m³ Luft als statistisch wahrscheinlicher angesehen. Sinnvoll gerundet entspricht der Planwert dem statistisch relevanten Wert, überschreitet diesen aber nicht.

Für das Plangebiet wurde die Staubbelastung als nur gering bedeutsam eingestuft.

5.2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet ist zum überwiegenden Anteil durch bauliche Strukturen überformt, die teilweise noch aktuell in Nutzung sind, teilweise durch Abbruch bereits bis auf Fundamente oder Keller-geschosse rückgebaut wurden. Teilflächen des Plangebietes weisen aufgrund ihrer Naturnähe eine höhere Bedeutung für Tiere und Pflanzen auf. Dies sind die Flächen entlang des Lockwitzbaches (Böschung und oberhalb liegende Großbaumbestände) und die zusammenstehenden Gruppen großer Bäume im Plangebiet.

Artenschutz

Geschützte Pflanzenarten wurden im Plangebiet nicht nachgewiesen.

Zur fundierten Abschätzung der Auswirkungen des Vorhabens auf geschützte Tiere (und Pflanzen) wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Fachbüro Moritz, 2009) erstellt, der ausgehend von einer detaillierten Kartierung relevanter Artengruppen mögliche Konflikte benennt und Maßnahmen zum Schutz vorschlägt.

Im Rahmen der Untersuchungen wurden im Plangebiet 6 Fledermausarten direkt nachgewiesen. 2 weitere Arten sind aufgrund der bestehenden Datenlage für die nähere Umgebung nachgewiesen. Diese Arten unterliegen alle dem besonderen Schutz des Naturschutzrechtes. Die artspezifischen Prognosen der Schädigungstatbestände und Störungstatbestände werden für alle Arten nicht erfüllt, d. h. ein Verbotstatbestand für die Planung kann nicht abgeleitet werden. Besondere Bedeutung für die Fledermäuse hat der Gehölzbestand entlang des Lockwitzbaches, der als Leitstruktur und Nahrungslebensraum wichtige Funktionen aufweist.

Die Flächen entlang des Lockwitzbaches, insbesondere die westlich gelegene große unbebaute Fläche, sowie der Bach selbst haben eine besondere Bedeutung für den Biber, der als Nahrungsgast und mit Lebensstätten nachgewiesen wurde. Die Prognosen des Schädigungstatbe-

Begründung zum Satzungsbeschluss

Fassung vom 21. November 2011, zuletzt geändert 28. Juni 2012

Seite 16 von 46

standes und Störungstatbestandes werden für die lokale Population nicht erfüllt, d. h. ein Verbotstatbestand für die Planung kann nicht abgeleitet werden. Umfangreiche Vorschläge für Maßnahmen zur Verminderung und Vermeidung negativer Auswirkungen sind im Fachbeitrag formuliert.

Im Rahmen der Untersuchungen wurden 29 Vogelarten als Brutvögel, Nahrungsgäste oder Durchzügler festgestellt, von denen einzelne wegen ihrer Gefährdungslage dem besonderen Schutz des Naturschutzrechts unterliegen, andere aufgrund ihrer weiten Verbreitung in ihrem Bestand durch das Vorhaben nicht negativ beeinträchtigt werden. Die Prognosen der Schädigungstatbestände und Störungstatbestände werden für alle Arten nicht erfüllt, d. h. ein Verbotstatbestand für die Planung kann nicht abgeleitet werden.

Eine besondere Bedeutung der Fläche für Zugvögel, die die Einstufung als Teil der regional bedeutsamen Vogelflugachse im Elbtal unterstreichen würde, ist aus den Kartierungen nicht abzuleiten. Umfangreiche Vorschläge für Maßnahmen zur Verminderung und Vermeidung negativer Auswirkungen auf das faunistische Inventar wurden im Fachbeitrag formuliert.

Gehölzbestand

Der Gehölzbestand des Plangebietes wurde detailliert aufgenommen und bewertet. 266 Einzelstämme an 180 Standorten (mehrstämmige Gehölze oder sehr dicht beieinanderstehende Gehölze) wurden getrennt erfasst und berücksichtigt. Das Plangebiet zeichnet sich durch wertvollen, teilweise alten Baumbestand aus. Von besonderer Bedeutung sind der zusammenhängende Gehölzriegel entlang des Lockwitzbaches, der Gehölzstreifen entlang des Lockwitzbachweges, sowie einzelne Baumgruppen im Plangebiet bzw. Solitäre, alte Bäume am Kleinzschachwitzer Ufer.

Landschaftsschutzgebiet (LSG)

Die östliche Uferböschung und Uferschulter des Lockwitzbaches ist Teil des LSG Dresdner Elbwiesen und -altarme (LSG 6). Das LSG ist nicht direkt von den Inhalten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes betroffen. Seine maßgeblichen Ausweisungsgründe und das Schutzziel sind 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. Der Schutz des elbnahen Grünlandes ist durch die Planung nicht tangiert.

Aus der direkten Nachbarschaft des Vorhabens ergeben sich für das LSG keine absehbaren Beeinträchtigungen.

5.2.1.3 Schutzgut Boden

Das gesamte Plangebiet ist durch Versiegelungen aufgrund früherer Bebauung und zum Teil erheblichen Auffüllungen in seiner Topografie und dem natürlichen Bodenprofil deutlich verändert. Aufgrund der früheren Nutzungen sind innerhalb des Plangebietes auf den Flurstücken 148/1 und 146/1 der Gemarkung Kleinzschachwitz zwei Altstandorte mit erheblichen Kontaminationen kartiert:

- AKZ 62211001 – Asglatex Ohorn, BT Dichtungsstanzwerk/ Kautasit Dichtungstechnik GmbH Dresden, Kleinzschachwitzer Ufer 10 und
- AKZ 62218003 – Purotex Lockwitzbachweg/ ehemalige Färberei Schoof/ Textilreinigung Schoof, Lockwitzbachweg 19.

Innerhalb des Flurstückes 148/1 wurden im Bereich der Auffüllungen erhebliche Bodenverunreinigungen mit PAK und Schwermetallen nachgewiesen. Besonders betroffen ist der Südosten des Grundstückes mit einer Auffüllungsdicke von bis zu 6 m. Für den zu bewertenden Altstandort AKZ 62211001 auf dem Flurstück 148/1 ergibt sich aus den Erkundungen kein grundsätzlicher und technisch nicht beherrschbarer Konflikt zwischen erheblichen Kontaminationen und geplanten Nutzungen. Die geplante Nutzung als Wohngebiet ist unter Beachtung der Sanierungsanforderungen realisierbar.

Auf dem Flurstück 146/1 läuft seit 1999 eine Sanierungsmaßnahme zur Grundwasserdekontamination und Bodenluftabsaugung durch das Umweltamt.

Begründung zum Satzungsbeschluss

Fassung vom 21. November 2011, zuletzt geändert 28. Juni 2012

Seite 17 von 46

Die Flächen mit Sanierungsbedarf wurden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gekennzeichnet. Eine bedingte Festsetzung zur Nutzungsaufnahme auf diesen Flächen stellt sicher, dass eine Gesundheitsgefährdung durch die Aufnahme einer Wohnnutzung vor Abschluss der Sanierungsmaßnahmen ausgeschlossen werden kann.

5.2.1.4 Schutzgut Wasser

Oberflächenwasser

Im Plangebiet sind keine Stillgewässer vorhanden.

Östlich angrenzend und das Plangebiet randseitig tangierend verläuft der Lockwitzbach, ein Gewässer 1. Ordnung, dessen linksseitige Uferböschungen bis in das Plangebiet reichen und dessen Mündung in die Elbe in ca. 50 m in nördlicher Richtung jenseits des Kleinzschachwitzer Ufers liegt.

Durch die im Rahmen der faunistischen Kartierungen nachgewiesenen Tierarten steht das Plangebiet mit dem Gewässer in naturschutzfachlicher Verbindung.

Das Plangebiet wurde 2002 im Zuge des Hochwassers bis auf schmale Randbereiche entlang des Lockwitzbaches und den südlichen „Zipfel“ des Plangebietes nicht überflutet. Das Gebiet der zukünftigen Wohnbebauung befindet sich außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes.

Gebietswasserhaushalt

Niederschlagswasser von Dach- und Belagflächen der Bestandsgebäude entlang des Kleinzschachwitzer Ufers und der Flächen des Lockwitzbachweges wird im Bestand über die Kanalisation aus dem Gelände abgeleitet.

Niederschlagswasser aller weiteren unversiegelten Vegetations-, Lager- oder versiegelten Flächen versickert vor Ort in den Untergrund und trägt zur Verdunstung und zur Grundwasserneubildung bei.

Grundwasser

Innerhalb des Plangebietes befinden sich mehrere Grundwassermessstände des Umweltamtes der Stadt Dresden.

Aus den interaktiven Kartendarstellungen des Internetauftrittes der Landeshauptstadt zum Flurabstand des Grundwassers 2002 im Rahmen des Hochwasserereignisses geht hervor, dass der Abstand teilweise 0 - 1 m (2 - 3 m im Nordwesten zum Kleinzschachwitzer Ufer hin) unter Geländeoberkante lag. Diese Messwerte als Ergebnis einer Sondersituation können nur bedingt als Anhaltswerte für die Normalsituation herangezogen werden.

Im Rahmen der laufenden Sanierung der Altlastenstandorte finden spezielle Untersuchungen zur Belastung mit Schadstoffen (chlorierten Kohlenwasserstoffen) statt, deren Ergebnisse fortlaufend, in die Sanierungsplanungen einbezogen wurden.

Die im Plangebiet vorhandenen Grundwassermessstellen wurden nachrichtlich in den Rechtsplan übernommen und deren dauerhafte Sicherung durch einen Hinweis zum Schutz von Grundwassermessstellen gewährleistet.

5.2.1.5 Schutzgut Klima/Luft

Klima

Die Betrachtung der Bestandssituation geht nach Maßgabe des Verfahrensträgers von der früheren gewerblichen und industriellen Nutzung des Grundstückes als Standpunkt der Einschätzung aus.

Ausgehend von einem Versiegelungsgrad von ca. 34 % der Planfläche und den mit der gewerblichen und industriellen Produktion einhergehenden Emissionen, ist die Bestandssituation als belastet einzustufen. Die Baukörper fungieren in Verbindung mit den versiegelten Flächen als Wärmespeicher. Die Fläche wird als Gebiet mit geringer Überwärmung eingestuft. Die Zahl der Tage mit Wärmebelastung wird pro Jahr mit ca. 25 angegeben.

Die klimatischen Rahmenbedingungen werden im Umweltatlas der Stadt Dresden als gegenüber Freilandverhältnissen mäßig verändert definiert. Dies mag seine Ursache in der Lage im

Begründung zum Satzungsbeschluss

Fassung vom 21. November 2011, zuletzt geändert 28. Juni 2012

Seite 18 von 46

Elbtal und in fast direkter Nachbarschaft zum Flussbett haben, das von der von den rechtsseitigen Hängen abfließenden und den Taleinschnitt versorgenden Kaltluft profitiert.

5.2.1.6 Schutzgut Landschaft

Die Betrachtung der Bestandssituation geht nach Maßgabe des Verfahrensträgers von der früheren gewerblichen und industriellen Nutzung des Grundstückes als Standpunkt der Einschätzung aus.

Wie aus den flächigen Relikten früherer Versiegelungen und Gebäudestandorte ablesbar ist, unterlagen die Flächen einer intensiven Nutzung. Gebäude, Nebengebäude und Verkehrsflächen für den Betriebsablauf haben das äußere Erscheinungsbild der Fläche maßgeblich geprägt. Eine Prägung, die durch die betriebsbedingten Auswirkungen der Nutzung in Form von Lärm, Luftverschmutzung, Ver- und Entsorgungsverkehr usw. mit hoher Wahrscheinlichkeit verstärkt wurde.

Als das negative Erscheinungsbild der Fläche mildernde Elemente der Naturausstattung können die umfangreichen und teilweise alten Großbäume angesehen werden, deren Sicht verschattende und maßstabbildende Wirkung nicht unbeachtet bleiben darf.

In ihrer Bestandsbedeutung wird die Fläche dennoch als gering bedeutsam für das Landschaftsbild eingestuft.

5.2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Vorhaben liegt nach Aussage des Landesamtes für Archäologie in einem archäologischen Relevanzbereich, in dem sich bekannte archäologische Kulturdenkmale befinden.

Auch wenn die mit starken Bodenüberformungen und tiefgründigen Fundamentierungen einhergehende frühere gewerbliche und industrielle Nutzung des Grundstückes das Vorhandensein verborgener Kultur- oder Sachgüter sehr unwahrscheinlich erscheinen lässt, ist sicherzustellen, dass archäologische Ausgrabungen durch das Landesamt für Archäologie rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme durchgeführt werden können.

Baukulturell oder denkmalpflegerisch bedeutsame Gebäude sind im Plangebiet nicht vorhanden.

5.2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Ausgehend von einem hohen Versiegelungsgrad durch Gebäude und Nebenflächen sind die Schutzgüter Boden und Wasser stark beeinträchtigt. Sie können ihre positiven Wirkungen in Bezug auf das Kleinklima (Lebensraum für Tiere und Pflanzen, Speicherung und Verdunstung von Niederschlagswasser, Neubildung von Grundwasser) nicht erfüllen und führen stattdessen zu einer leichten Überwärmung des Gebietes.

Die bestehende Kontamination auf den Altlastenflächen birgt die Gefahr einer Ausspülung bzw. Verfrachtung durch Niederschlagswasser. Zur Minimierung dieses Risikos laufen umfangreiche Sanierungsarbeiten. Die bestehende Belastung hatte Auswirkungen auf die Möglichkeit Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu versickern.

Der ausgeprägte Großgrünbestand mildert die klimatischen Extreme durch Schattenwirkung, Staubausfilterung oder Verdunstung von Niederschlagswasser über nach Regenfall anhaftendes oder von den Blättern abgegebenes Wasser. Seine grüne Kulisse bereichert das Landschaftsbild positiv und kaschiert die Belastungen durch Gebäude und Nebenwirkungen des Produktionsbetriebes.

5.2.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

5.2.2.1 Schutzgut Mensch

Lärmbelastung

Die auf Grundlage des Schalltechnischen Gutachtens (IGUS 2009, 2010 und 2011) prognostizierten Belastungen des Wohngebietes, die für alle an den Außenkanten des Wohngebietes angeordneten Gebäude eine Überschreitung der wünschenswerten Einwirkungen um ein Vielfaches des Orientierungswertes vorhersagen, führen zu einem erhöhten Bedarf an aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen an den betroffenen Gebäuden bzw. Grundstücken.

Begründung zum Satzungsbeschluss

Fassung vom 21. November 2011, zuletzt geändert 28. Juni 2012

Seite 19 von 46

Die vorliegende Planung sieht die Errichtung baulicher Schallschirme zwischen den Gebäuden entlang des Lockwitzbachweges und am Kleinzschachwitzer Ufer vor. Diese erreichen eine Höhe von 2,65 m und schirmen die dahinter liegenden Flächen in ausreichendem Umfang gegen die prognostizierten Lärmbelastungen ab.

Durch die geplanten Schallschirme an den besonders durch Lärm belasteten Standorten entspricht auch die Aufenthaltsqualität im Freien den gegenwärtigen gesetzlichen Vorgaben.

Die Belastungen werden als erheblich eingestuft.

Durch die Umsetzung der Planung wird die Belastung der Umwelt, die vom Wohngebiet selber durch Quell- und Zielverkehr ausgeht, in Anbetracht der nur begrenzten Anzahl neuer Häuser und Bewohner einen zu vernachlässigenden Level nicht überschreiten.

Erholung

Durch die Kleinräumigkeit des Vorhabens und seine relative Abgeschlossenheit gegenüber angrenzenden Gebieten ergeben sich für die Naherholung keine signifikanten Veränderungen.

Lufthygienische Belastung

Aufgrund der nur geringen zusätzlichen Emissionsquellen und Emissionen in Form von Heizungen oder Fahrzeugen, die vom neuen Wohngebiet absehbar ausgehen werden, werden die Auswirkungen als nicht erheblich eingestuft.

5.2.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Wenngleich geschützte Pflanzen im Sinne des Naturschutzrechtes von der Planung nicht betroffen sind, sind die **Auswirkungen** auf den Gehölzbestand des Plangebietes **erheblich**.

Von 266 kartierten Einzelstämmen (an 180 Standorten) werden als Ergebnis der geplanten Erschließung und Bebauung der Grundstücke nur 176 erhalten und 90 bilanzwirksame Gehölze gefällt. Dies stellte einen beträchtlichen Eingriff in die Gehölzsubstanz dar, die als Ausgleich entsprechende Maßnahmen zur Folge haben musste.

Im Zuge des Verfahrens wurde durch eine geänderte Anordnung der geplanten Gebäude und den Verzicht auf einzelne Gebäude der Erhalt einzelner wertvoller Baumgruppen sichergestellt. Dies ist im positiven Sinne als im Planungsprozess erfolgte Minderungsmaßnahme hervorzuheben!

Das Heranrücken der Bebauung an den Uferbereich des Lockwitzbaches und die von den zukünftigen Wohngebäuden ausgehenden regelmäßigen Störungen durch Bewegung, Licht- und Geräuschemissionen stellen eine potenzielle Störung für die am Gewässer lebenden Biber dar. Dieses Störungspotenzial wurde durch die Abgrenzung der gesamten geplanten privaten Grünfläche im Böschungsbereich des Lockwitzbaches zum Wohngebiet durch Festsetzung eines dichten Schutzzaunes beseitigt.

5.2.2.3 Schutzgut Boden

Für das Schutzgut Boden ergibt sich eine Verbesserung des Gesamtzustandes durch die Umsetzung der Planung.

Der Anteil vollversiegelter Flächen sinkt durch die Umsetzung der Planung von vormals insgesamt 12.118 m² auf später 7.463 m² (Reduktion auf ca. 61,5 % des Ausgangswertes).

Der Anteil teilversiegelter Flächen sinkt durch die Umsetzung der Planung von vormals insgesamt 7.415 m² auf später 1.357 m² (Reduktion auf ca. 18 % des Ausgangswertes).

Die positive Entsiegelungsbilanz hat positive Auswirkungen auf das Schutzgut Boden, da der Lebensraum für Bodenorganismen größer wird und die natürlichen Bodenfunktionen im Nährstoff- und Wasserhaushalt besser wahrgenommen werden können. Die zusätzlich auf Teilflächen durchgeführten umfangreichen Sanierungsmaßnahmen in Bezug auf chemische Bodenbelastungen wurden in diese Betrachtung ergänzend einbezogen.

5.2.2.4 Schutzgut Wasser

Oberflächenwasser

Die linksseitigen Uferbereiche des Lockwitzbaches sind von der Bebauungsplanung nicht direkt betroffen.

Begründung zum Satzungsbeschluss

Fassung vom 21. November 2011, zuletzt geändert 28. Juni 2012

Seite 20 von 46

Als Ergebnis der durch die Landeshauptstadt Dresden auf dem Flurstück 146/1 aktuell betriebenen Altlastensanierung wird der Böschungsfuß entlang des Lockwitzbaches abschnittsweise aufgeweitet und naturschutzfachlich entwickelt.

Gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung wird zum Schutz der Uferbereiche und des Gewässers samt seiner Bewohner eine Abzäunung errichtet.

Die Auswirkungen sind als positive Weiterentwicklung einzustufen.

Gebietswasserhaushalt

Da die Standortbedingungen eine dezentrale Versickerung der anfallenden Niederschlagswasser nicht zulassen, ist die Sammlung und Einleitung aller Abflüsse von nicht verunreinigtem Niederschlagswasser der Dach- und Nebenflächen sowie der internen Erschießungsstraßen in den Lockwitzbach vorgesehen.

Niederschlagswasser der Straßenflächen des Lockwitzbachweges wird der städtischen Kanalisation zugeführt und abgeleitet.

Die Auswirkungen der Planung werden als gering beeinträchtigend eingestuft.

5.2.2.5 Schutzgut Klima

Die durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorbereitete Bebauung des Grundstückes in lockerer Einzelhausbauweise mit starker Durchgrünung führt zu einer nur kleinräumigen Beeinträchtigung der natürlichen Klimaverhältnisse. Die lockere und gegeneinander versetzte Anordnung der Gebäude lässt ein Durchströmen des Wohngebietes mit Frisch- bzw. Kaltluft weiterhin zu.

Durch Verkehrsflächen und Gebäude versiegelter Boden verliert seine klimaausgleichende Funktion durch minimierte Aufnahme und Rückverdunstung von Niederschlag und gegenüber begrünten Flächen verstärkte Erwärmung und Wärmespeicherung. Eine Zunahme an Heizaggregaten führt zu einer Zunahme an Abwärme und Luftbelastung durch Verwendung von fossilen Brennstoffen.

Die Auswirkungen werden in Summe vor dem Hintergrund der geringen Ausdehnung des Plangebietes als nicht erheblich eingestuft.

5.2.2.6 Schutzgut Landschaft

Durch die Umsetzung der Planung kommt es zu einer signifikanten, über den direkten Eingriffsbereich hinausgehenden Veränderung des Landschaftsbildes. Die hohe Verdichtung des Standortes mit gewerblich oder industriell genutzten Gebäuden wird zugunsten von in Kubatur und Umfang reduzierten Wohngebäuden mit umfangreicher Eingrünung aufgelöst.

Durch die Anlage der privaten Hausgärten und die Pflanzung von Laubbäumen im Zuge der erforderlichen Ausgleichspflanzungen wird der optische Verlust an Bestandsgehölzen mittelfristig ausgeglichen. Durch die Textlichen Festsetzungen zum Rechtsplan wurde eine Gehölzauswahlliste für die Baumpflanzungen auf den Privatgrundstücken festgeschrieben.

Die Umsetzung der Planung führt zu einer Verbesserung des Landschaftsbildes.

5.2.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Eine konkrete Überprüfung des Vorkommens relevanter Kulturgüter ist in Absprache mit dem Landesamt für Archäologie zu vereinbaren.

5.2.2.8 Wechselwirkungen

Boden, Wasser und Luft sind ökologisch verzahnte Elemente, die einander beeinflussen und deren Funktionen durch die Überbauung beeinträchtigt werden.

Geringere Verdunstungen vormals vegetationsbedeckter und jetzt versiegelter Flächen und verstärkte Aufwärmung neu errichteter Baukörper verändern das Kleinklima.

Verändertes Kleinklima, sowie in Struktur, Flächenausdehnung und Zusammensetzung veränderte Vegetation führen zu einer Veränderung der Standortbedingungen für Tierarten.

Die Wechselwirkungen müssen im Gesamtzusammenhang der urbanen Entwicklung als typisch angesehen werden.

Begründung zum Satzungsbeschluss

Fassung vom 21. November 2011, zuletzt geändert 28. Juni 2012

Seite 21 von 46

Die ermittelte Reduktion versiegelter Flächen gegenüber der Ausgangssituation führt bei einer Gesamtbetrachtung des Bauvorhabens zu einer prognostizierten Verbesserung der Bedingungen für die Schutzgüter.

5.2.2.9 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Eine zusammenfassende Wertung der Umweltauswirkungen wird nachfolgend dargestellt. Sie basiert auf den beschriebenen Eingriffs-Wirkungen zu den einzelnen Schutzgütern.

Die Wertung folgt Erheblichkeitsstufen, die von "nicht erheblich" (-) über "wenig erheblich" (*) und "erheblich" (**) bis "sehr erheblich" (***) reichen. Mit (+) werden positive Auswirkungen gekennzeichnet.

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	Belastungen durch Verkehrs- und Gewerbelärm	**
Pflanzen	Verlust eines hohen Anteils an Großgrün	**
Tiere	Verlust von Strukturen, Potenzial an Störungen	*
Landschaft	Entsiegelung, Minimierung des Gebäudebestandes	+
Boden	geringerer Versiegelungsgrad, Abbau von Altlasten	+
Wasser	geringerer Versiegelungsgrad, aber Ableitung Niederschlag, ökologische Aufwertung des Fließgewässers	-
Klima	geringerer Versiegelungsgrad, starke Durchgrünung	-
Kultur- und Sachgüter	Sicherstellung vorgezogener Grabungen, keine Auswirkungen	-
Wechselwirkungen	In Summe Verbesserung des Standortes	+

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Der vorhandene gebietsprägende Großgrünbestand würde in weiten Teilen erhalten und seine positiven ökologischen Funktionen weiter wahrnehmen.

Die aktuell auf der Fläche noch voll versiegelten aber ungenutzten Bereiche würden durch Überdeckung mit durch den Wind herangetragenen Substraten eine Besiedlung mit niederen Pflanzen erfahren und einen Sonderstandort ausbilden. Stark wurzelnde Krautarten und Gräser sind in der Lage, durch kleine Spalte oder Schadstellen in den Untergrund zu wurzeln und zu einem schrittweisen Aufbrechen der versiegelten Flächen beizutragen. Einhergehend mit einer Begrünung würde auf den bisher versiegelten Flächen vermehrt auch Niederschlagswasser zurückgehalten.

Die aktuell als Lagerflächen genutzten Bereiche des Plangebietes würden als Lagerflächen einer fortlaufenden Nutzung unterliegen können oder aber - ohne Nutzung - im Rahmen der natürlichen Sukzession nach Ausbildung ruderaler Gras- und Staudenfluren über ein Stadium der Verbuschung langfristig in ein Vorwaldstadium münden. Ein Brachliegen der Fläche würde ihre Bedeutung für Flora und Fauna erhöhen, da einer zunehmenden Bestockung mit Sträuchern und Bäumen Gebüsch bewohnende Tierarten (insbesondere Vögel) folgen würden.

5.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen können sowohl aus dem Baurecht als auch aus dem Naturschutzrecht abgeleitet werden. Sind, wie im vorliegenden Fall, Auswirkungen insbesondere im Rahmen von Verfahren zu Bebauungsplänen zu erwarten, so sind Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung zu formulieren, die vorrangig zu Maßnahmen des Ausgleiches oder

Begründung zum Satzungsbeschluss

Fassung vom 21. November 2011, zuletzt geändert 28. Juni 2012

Seite 22 von 46

Ersatzes zu betrachten sind. In erster Linie sollen dabei durch Maßnahmen als "erheblich" und "sehr erheblich" eingestufte Auswirkungen des Vorhabens ausgeglichen werden.

Festsetzungen zu Maßnahmen im Rahmen der Bebauungsplanung sind behörden- und bürgerverbindlich. Das bedeutet, dass sowohl die Behörden und Ämter, als auch jeder einzelne Bürger, der in das zukünftige Wohngebiet zieht oder hier als Selbstnutzer Eigentum erwirbt, die Auflagen vollumfänglich zu beachten und dauerhaft zu erfüllen hat.

5.2.3.1 Schutzgut Mensch

Lärm

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3 müssen an den mit dem Planzeichen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gekennzeichneten Fassaden die Außenbauteile für Aufenthalts- und Schlafräume entsprechend der jeweils bezeichneten Lärmpegelbereiche III bis IV nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) ausgebildet werden. Besonders schutzbedürftige Räume wie Schlaf- und Kinderzimmer sind an diesen Fassaden mit vom Öffnen der Fenster unabhängigen Lüftungseinrichtungen auszustatten.

Lärmpegelbereich III besagt, dass das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß der Außenbauteile von Wohnräumen einen Wert von 35 dB erreichen muss. Durch baulichen Schallschutz können die nach VDI 2719 anzustrebenden Innenraumpegel durch den Einsatz von Fenstern der Schallschutzklasse III im WA erreicht werden.

Zusätzlich ist als bauliche Maßnahme festgesetzt, dass an diesen Fassaden die Errichtung von schutzbedürftigen Räumen nur mit Fenstern, die nicht geöffnet werden können und entsprechenden schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zulässig ist. Mit dieser Festsetzung wird gesichert, dass an den von Gewerbelärm betroffenen Fassaden kein Immissionsort im Sinne der TA Lärm entsteht, aus dem ein Abwehranspruch gegen den Verursacher des Gewerbelärms abgeleitet werden könnte.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 sind entlang des Lockwitzbachweges an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen zwischen den Gebäuden bauliche Schallschirme mit einer Höhe von 2,65 m auszubilden. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 3 sind entlang des Kleinzschachwitzer Ufers zur Ausbildung geschützter Außenwohnbereiche bauliche Schallschirme mit einer Höhe von 2,65 m auszubilden.

Durch die Anordnung der baulich ausgebildeten Schallschirme, die Grundrissorientierung bzw. Fassadenausbildung ohne offenbare Fenster sowie die Überarbeitung des städtebaulichen Konzeptes, die Verschiebung von Baukörpern und den Verzicht auf Baukörper wurden ausreichend Maßnahmen zur Vermeidung von Lärmauswirkungen auf die zukünftigen Bewohner getroffen.

5.2.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Maßnahmen zur Vermeidung oder Verminderung von Auswirkungen

Maßnahmen zur Gehölzbeseitigung sind innerhalb der gesetzlichen Fristen (01.10. eines Jahres bis zum 28.02. des Folgejahres) zulässig. Außerhalb dieser Zeiten ist eine Ausnahme bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Vor dem Abbruch des Wohngebäudes Kleinzschachwitzer Ufer 10 ist dieses auf das Vorhandensein von Lebensstätten streng geschützter Fledermausarten hin durch einen von der unteren Naturschutzbehörde anerkannten Gutachter zu prüfen.

Begründung: Innerhalb der artenschutzrechtlichen Prüfung wurden im Plangebiet mehrere streng geschützte Fledermausarten nachgewiesen. Eine Untersuchung des Wohnhauses Kleinzschachwitzer Ufer 10 war zu diesem Zeitpunkt nicht möglich.

Gehölze, deren Erhaltung im Zuge des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes festgesetzt wurde, sind während erforderlicher Baumaßnahmen durch einen geeigneten Schutz im Umfang ihrer Kronentraufe gegen schädliche Einflüsse abzugrenzen.

Zu lagernder Abraum von Abriss oder Aushub ist in ausreichender Entfernung des den Lockwitzbach begleitenden Gehölzgürtels zu deponieren (Mindestabstand 50 m). Diese Festsetzung dient einerseits der baulichen Sicherung des Böschungsbereiches, andererseits der Minimie-

Begründung zum Satzungsbeschluss

Fassung vom 21. November 2011, zuletzt geändert 28. Juni 2012

Seite 23 von 46

zung der Störung am Gewässer lebender Tierarten durch Fahrverkehr und Mitarbeiter am Baugeschehen.

Für den dauerhaften Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätte einer nach BNatSchG streng geschützten Art sind die Grünflächen nordwestlich der Lockwitz durch einen Zaun (1,80 m hoher bodendichter Stahlgitterzaun (RAL 6005)) vom Wohngebiet abzugrenzen. Der Zaun ist in geeigneter Form auf beiden Seiten durch heimische Sträucher blickdicht einzugrünen.

Begründung: Nach § 42 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist es verboten, Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Dabei sind alle erforderlichen Habitats-elemente in ihrem räumlich-funktionalen Zusammenhang zu erhalten. Am Lockwitzbach befinden sich Überwinterungs-, Fortpflanzungs- und Ruhestätten einer derartigen Tierart. Mit der Errichtung des Zauns kann die Einhaltung der Schutzbestimmungen abgesichert werden. Es handelt sich somit um eine Vermeidungsmaßnahme im Sinne des § 42 Abs. 5 BNatSchG, damit ein Verstoß gegen das Verbot des § 42 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG vermieden werden kann.

Eine klare Abgrenzung des Baufeldes zu den Gehölzbeständen der Lockwitzbachböschung hat während der Baumaßnahme durch einen fest installierten Bauzaun in ausreichendem Abstand (20 m) zu erfolgen.

Maßnahmen zum Ausgleich oder Ersatz

Zur Kompensation des Gehölzverlustes im Plangebiet wurden Neupflanzungen im Bereich der privaten Grünflächen festgesetzt.

Die zu pflanzenden Gehölze dienen mittelfristig (25 Jahre) der ersatzweisen Neuschaffung von Lebensräumen für Tiere und kommen in erster Linie Insektenarten und Vogelarten zugute. Sie erfüllen eine Funktion als Nahrungspflanzen (Beeren und Früchte), als Brutplätze (Niststandorte) oder auch als Reviermarkierungen (Singwarten) sowie zur Aufwertung des Landschaftsbildes und zur Verbesserung des Kleinklimas.

Vor dem Hintergrund des Klimawandels und den sich absehbar verändernden Standortbedingungen für Bäume im Stadtgebiet, die in erster Linie von einer Reduktion des Niederschlages betroffen sein werden, greifen die Vorschläge auf die Klima-Arten-Matrix (Roloff 2010) zurück.

Im Bereich der privaten Grundstücke sind auf den im Rechtsplan ausgewiesenen Standorten 46 Hochstamm-bäume zu pflanzen. Ausnahmsweise sind Abweichungen der Baumstandorte gegenüber der Plandarstellung bis 3 m zulässig. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und im Falle des Absterbens durch gleichartige zu ersetzen. Als Pflanzenarten werden auf Basis der Klima-Arten-Matrix (Roloff 2010) die folgenden Baumarten vorgeschlagen:

Hochstamm, 3xv, mit Drahtballierung, Stammumfang 16-18 cm

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Castanea sativa	Esskastanie
Cornus mas	Kornelkirsche
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silberweide
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Tilia cordata	Winterlinde

Die private Grünfläche im Südosten des Plangebietes, die den Übergangsbereich zwischen bebauter Fläche und Lockwitzbach umfasst, ist nach Abschluss der Altlastensanierung zu einem Eichen-Ulmen-Auenwald zu entwickeln.

Die direkt von der Sanierung betroffene Fläche von ca. 8.720 m² vom Lockwitzbach ausgehend in nordöstlicher Richtung ist dient u.a. der Kompensation des Gehölzverlustes im Plangebiet und ist in einem Raster von 2 x 2 m mit auentypischen Gehölzen zu bepflanzen. Die Pflanzen

Begründung zum Satzungsbeschluss

Fassung vom 21. November 2011, zuletzt geändert 28. Juni 2012

Seite 24 von 46

der Größenkategorie "verpflanzte Heister ohne Ballen, 150-200" sind jeweils mit einem Einzelstammschutz gegen Verbiss zu versehen.

Als bestandsbildende Pflanzenarten werden festgesetzt:

Alnus glutinosa	Schwarzerle
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Ulmus minor	Feldulme

Die Pflanzung ist auf der Böschung, an der Böschungsschulter und auf den ebenen Flächen zum Wohngebiet hin durch standortgerechte Sträucher zu ergänzen.

5.2.3.3 Schutzgut BodenMaßnahmen zur Vermeidung oder Verminderung von Auswirkungen

Oberboden, der im Zuge der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf Ausgrabflächen anfällt, ist in flachen, bis max. 2 m hohen Halden getrennt von eventuell Rohbodenaushub zwischen zu lagern und einer fachgerechten Wiederverwendung zuzuführen.

Im Bereich der zukünftigen Gartenflächen ist ein Bodenaustausch von mindestens 60 cm Stärke vorzunehmen, um den Konflikt zwischen den wohngebietstypischen Nutzungen (Anpflanzen von Gehölzen / Stauden / Nutzpflanzen) und den Schadstoffbelastungen des Bodens sicher zu beseitigen.

Im Bereich der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ausgewiesenen Altlastenflächen ist die Anpflanzung von Obstbäumen oder strauchartigen Obstgehölzen verboten.

Sofern im Rahmen der Bauaktivitäten oder der Grundstücksgestaltung konkrete Hinweise auf eine Belastung oder das Vorhandensein von Ablagerungen bemerkt werden, sind die Böden und Auffüllungen der betroffenen Flächen gegen unbelastetes Material auszutauschen und die belasteten Stoffe einer geeigneten Entsorgung zuzuführen. Dies betrifft in erster Linie die im Rechtsplan zeichnerisch dargestellte Fläche, die im Altlastenkataster unter der Nummer AKZ 62/211001 A 01 geführt wird. Diese Fläche ist als „Flächen, deren Böden gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB nachweislich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ anzusehen.

Das Umweltamt der Landeshauptstadt Dresden ist zu informieren und zu beteiligen.

5.2.3.4 Schutzgut Wasser

Eine Versickerung von Niederschlagswasser von Dach- und öffentlichen Verkehrsflächen ist auf den zukünftigen Wohngrundstücken zur Vermeidung von Schadstoffverlagerungen grundsätzlich ausgeschlossen. Zufahrten, Stellplätze und Wege auf den privaten Grundstücken sind in versickerungsfähigem Material auszuführen.

5.2.3.5 Schutzgut Klima/ LuftMaßnahmen zur Vermeidung oder Verminderung von Auswirkungen

In Planverfahren ist der Einbau und Betrieb von Solarthermie- und Photovoltaik-Elementen durch die zukünftigen Bauherren grundsätzlich zu ermöglichen. So kann sichergestellt werden, dass Anlagen zur Gewinnung solarthermischer oder elektrischer Energie auf den Dachflächen nicht von vornherein behindert oder ausgeschlossen werden. In Verbindung mit den auf Bundes- oder Landesebene bestehenden Fördermechanismen für diese Energiegewinnungsformen wird ein Potenzial zur Minimierung von Klimabelastungen geschaffen.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind dauerhaft zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Bei der Gestaltung ist standortgerechten heimischen Pflanzen der Vorzug gegenüber nicht heimischen Pflanzen zu geben.

Begrünte Flächen helfen, Klimaextreme zu mindern. Sie halten Niederschlag zurück und tragen zur Anreicherung der Umgebungsluft mit Feuchtigkeit bei. Sie filtern Staub aus der Luft und mindern die Umwandlung von Einstrahlungs- in Wärmeenergie.

Begründung zum Satzungsbeschluss

Fassung vom 21. November 2011, zuletzt geändert 28. Juni 2012

Seite 25 von 46

5.2.3.6 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Archäologische Grabungen müssen durch das Landesamt für Archäologie rechtzeitig vor Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen durchgeführt werden. Diese sind mit dem Landesamt abzustimmen.

5.2.3.7 Eingriffsausgleich

Die rein rechnerischen Bewertungen des Eingriffes in Natur und Landschaft und die Berücksichtigung der den Eingriff mindernden oder ausgleichenden Maßnahmen basieren auf dem in Dresden eingeführten sogenannten 'Dresdner Modell' (2003). Für die unterschiedlichen Schutzgüter getrennt werden dabei der Zustand der Planflächen jeweils vor und nach dem geplanten Eingriff gegenübergestellt und in ihrer ermittelten oder zu erwartenden Wertigkeit bemessen.

Kommt es zu bei einem Schutzgut zu keiner oder nur einer geringfügigen Verschlechterung oder einer Verbesserung des Zustandes nach Umsetzung der Planung, wird dem Eingriff keine oder nur eine geringe Erheblichkeit zugeordnet.

Verschlechtern sich die Rahmenbedingungen eines Schutzgutes stark, wird die Beeinträchtigung als erheblich oder sehr erheblich eingestuft und erfordert besondere Maßnahmen zur Kompensation der Schädigung.

Bewertung der Teilfläche Bebauung

Schutzgut	Wert vorher	Wert nachher	Differenz	Beeinträchtigung
Arten und Biotope	5.148	7.801	2.653	Verbesserung
Boden	-9.431	-6.089	3.342	Verbesserung
Wasser	-7.447	-5.526	1.921	Verbesserung
Klima	-8.124	-8.124	keine	nicht erheblich
Lärm	beeinträchtigt	beeinträchtigt	keine	nicht erheblich
Luft	gering belastet	gering belastet	keine	nicht erheblich
Biotopverbund	202	426	224	Verbesserung
Erholungseignung	keine	gering	gering besser	nicht erheblich
Landschaftsbild - verbal	gering	gering-mittel	gering besser	nicht erheblich

Bewertung der Teilfläche Grünfläche

Schutzgut	Wert vorher	Wert nachher	Differenz	Beeinträchtigung
Arten und Biotope	1.743	5.322	3.579	Verbesserung

Begründung zum Satzungsbeschluss

Fassung vom 21. November 2011, zuletzt geändert 28. Juni 2012

Seite 26 von 46

Boden	- 3.034	0	3.034	Verbesserung
Wasser	- 4.586	77	4.663	Verbesserung
Klima	0	1.723	1.723	Verbesserung
Lärm	beeinträchtigt	beeinträchtigt	keine	nicht erheblich
Luft	gering belastet	gering belastet	keine	nicht erheblich
Biotopverbund	122	861	739	Verbesserung
Erholungseignung	keine	gering	gering besser	nicht erheblich
Landschaftsbild - verbal	gering	gering-mittel	gering besser	nicht erheblich

Aus der Gegenüberstellung der Bewertungen von Ausgangszustand und Planzustand ergibt sich für die Schutzgüter, dass ihre Beeinträchtigung entweder als nicht erheblich eingestuft wird oder durch die Umsetzung der Planungen eine Verbesserung ihres Status erreicht werden kann.

Da keine erheblichen oder sehr erheblichen Beeinträchtigungen ermittelt wurden, ist die Festsetzung von Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen nicht erforderlich.

Die Forderung nach Ersatzpflanzungen wird auf Basis der Gehölzschutzsatzung der Landeshauptstadt Dresden in Abhängigkeit des Stammumfanges der zu fällenden Gehölze und dem Grund der Fällung (Errichtung von Mehrfamilienhäusern / Einfamilienhäusern) ermittelt.

Die Stammumfänge aller Gehölze im Plangebiet wurden im Zuge der Kartierungen ermittelt und liegen als Bestandsplan vor.

Summe der Ersatzpflanzungen zum Ausgleich der erforderlichen Fällungen

Busch	1
A = Heister bis 3 m	54
B = Hochstamm StU 12-14 cm	64
C = Hochstamm StU 18-20 cm	61
D = Hochstamm StU 20-25 cm	6

Im Bereich der privaten Wohngrundstücke sind 46 Hochstammbäume mit einem Stammumfang von 16 – 18 cm als Pflanzauflage festgesetzt.

Im Bereich der privaten Grünfläche am Lockwitzbach sind auf einer Fläche von 8.720 m² Heister in einer Größe 150-200 cm im Raster 2 x 2 m zur Pflanzung festgesetzt. Im Bereich dieser Fläche werden in der Summe alle erforderlichen Ersatzpflanzungen untergebracht.

Durch die festgesetzten Pflanzungen werden die Verluste an Großgrün langfristig in ausreichendem Umfang kompensiert.

5.2.4 Planungsalternativen

Auf der Ebene der Bebauungsplanung sind Alternativendiskussionen bezüglich alternativer Standorte und städtebaulicher Alternativen am gewählten Standort relevant.

Begründung zum Satzungsbeschluss

Fassung vom 21. November 2011, zuletzt geändert 28. Juni 2012

Seite 27 von 46

Die aktuell für die Bebauung festgelegte Aufteilung des Grundstückes geht auf einen städtebaulichen Wettbewerb (Werkstattverfahren Kleinzschachwitzer Ufer, 2007) zurück. Aus verschiedenen im Zuge des Werkstattverfahrens vorgeschlagenen Varianten wurde im Laufe des Verfahrens die vorliegende – mit gewissen Modifizierungen – als am besten geeignete städtebauliche Variante ausgewählt.

Im Rahmen der Diskussionen der städtebaulichen Neuordnung des Gebietes durch den Ortsbeirat und den Bauausschuss des Stadtrates, sowie der Abwägung und Beurteilung der umweltrelevanten Auswirkungen des Vorhabens wurde die Planung der zukünftigen Gestaltung des Gebietes überarbeitet.

Dabei wurden einzelne Baufelder zugunsten eines großzügigeren Grundstückszuschnittes und des Erhaltes von wertvollem Baumbestand gestrichen und einzelne Baufelder mit größerem Abstand zum Baumbestand eingeordnet. Eine ursprünglich geplante Bebauung (3 Baufelder) im südöstlichen Teil auf den Sanierungsflächen wurde ersatzlos zugunsten der Grünfläche gestrichen. Die Reduktion der Baudichte führte somit direkt und durch eine folgerichtige Verkürzung der Erschließungsstraßen zu einer Minderung des Eingriffs durch Versiegelung.

Als Ergebnis der Diskussion und Würdigung der schalltechnischen Untersuchungen wurde 2010 und in Folge erneut 2011 das städtebauliche Konzept überarbeitet. Durch den Wegfall von Gebäuden, bzw. einer veränderte Anordnung der Gebäude und die Festsetzung von baulichen Schallschirmen wurde dem Schallschutz und damit der Gesundheitsvorsorge entsprechend Rechnung getragen.

Eine grundsätzliche Infragestellung des Standortes hat nicht stattgefunden. Da dieser aus dem geltenden und aus dem in Aufstellung befindlichen neuen Flächennutzungsplan der Stadt Dresden entwickelt wurde und ein grundsätzlicher Bedarf an potenziellen individuellen Bauflächen im Stadtgebiet nicht infrage gestellt wird, ist eine Standortdiskussion nicht zielführend.

5.3 Zusätzliche Angaben**5.3.1 Arbeitsgrundlagen und technische Verfahren bei der Umweltprüfung**

Werkstattverfahren Kleinzschachwitzer Ufer, Landeshauptstadt Dresden, Stadtplanungsamt, 2007;

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Nr. 252, Dresden Kleinzschachwitz Nr. 1, Kleinzschachwitzer Ufer, Fachbüro Moritz, Text & Karten, 30.06. 2009;

Schalltechnisches Gutachten, Bericht Nr. 017/026/231/09, Bebauungsplan Nr. 252 Dresden Kleinzschachwitz Nr. 1 - Kleinzschachwitzer Ufer, IGUS Ingenieurgesellschaft Umweltschutz Mess- und Verfahrenstechnik GmbH, 13.08. 2009, ergänzt durch vertiefende Variantenuntersuchungen im Jahr 2010 (2. Nachtrag zum Schalltechnischen Gutachten Nr. 017/026/231/09);

Schalltechnisches Gutachten, Bericht 034/040/283/11 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6002 "Kleinzschachwitzer Ufer" für Elbe Bau Dresden, Gesellschaft für Wohn- und Gewerbebau mbH, Dresden, IGUS Ingenieurgesellschaft Umweltschutz Meß- und Verfahrenstechnik GmbH, 07.11.2011;

Bodenluftuntersuchung, M&S Umweltprojekt GmbH, Dresden, Juni 2012.

5.3.2 Hinweise zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Gemäß § 4c BauGB haben die Gemeinden erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, zu überwachen. Ziel ist es, eventuelle unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und gegebenenfalls geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Es wird davon ausgegangen, dass im Rahmen der routinemäßigen Überwachung durch die Fachbehörden erhebliche nachteilige und unvorhergesehene Umweltauswirkungen der Gemeinde zur Kenntnis gelangen, die insbesondere die Bereiche Grundwasserschutz, Bodenschutz, Lärm und Stadtklima betreffen. In diesen Bereichen kann von einer fortlaufenden Da-

Begründung zum Satzungsbeschluss

Fassung vom 21. November 2011, zuletzt geändert 28. Juni 2012

Seite 28 von 46

tenerhebung und Bewertung im Rahmen der Aufgaben der Umweltverwaltung der Landeshauptstadt ausgegangen werden.

Darüber hinaus sollen die folgenden spezifischen Punkte einer regelmäßigen (5 - 10 Jahre) zukünftigen Kontrolle unterliegen:

- Prüfung der Wirksamkeit der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen, hierbei insbesondere eine Kontrolle des dauerhaften Erhaltes der zu pflanzenden Bäume und Sträucher im Bereich der privaten und öffentlichen Grünflächen.
- Prüfung des Erhaltes und der Wirksamkeit der baulichen Abgrenzung (Stahlgitterzaun) zwischen Baugebiet und Lockwitzbach-Ufer in Bezug auf die erforderliche Vermeidung von Störungen der das Gewässer begleitenden geschützten Tierarten.
- Prüfung einer Überschreitung der maximal zulässigen Versiegelungsgrade auf den Grundstücken durch mögliche spätere Errichtung von Nebenanlagen, die keiner Genehmigungspflicht durch die Bauaufsichtsämter unterliegen.
- Prüfung der Lärm- und Staubentwicklung durch Verkehr (Überprüfung Verkehrszahlen) und Gewerbelärm

Zur Überprüfung der Prognosen zur Verkehrsentwicklung (Verkehrsprognose) und der damit einhergehenden Lärm- und Staubeinwirkung sind die durchschnittlichen Tages- und Nachtverkehrszahlen im Abstand von 5 Jahren durch Nacherhebung zu kontrollieren und zu dokumentieren. Gleiches gilt sinngemäß für eine Überprüfung der prognostizierten Belastung durch Gewerbelärm.

Ergeben sich aus der Überwachung erheblich höhere Verkehrszahlen und damit einhergehend eine erheblich höhere Lärmbelastung, ist über ergänzende Lärmschutzmaßnahmen zu entscheiden.

Hinweis: Grundlage für die prognostizierte Minderung der ermittelten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung ist der vollständige und umfassende Vollzug der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und deren Kontrolle durch die zuständigen Behörden.

5.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Plangebiet liegt im Osten der Landeshauptstadt südlich der Elbe im Stadtteil Kleinzschachwitz und hat eine Größe von ca. 3,55 ha. Es wird im Norden und Nordosten von der Straße 'Kleinzschachwitzer Ufer', im Westen vom 'Lockwitzbachweg' und im Süden und Südosten vom Verlauf des Lockwitzbaches begrenzt.

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird die Errichtung von 18 Einfamilienhäusern in den Allgemeinen Wohngebieten WA2 und WA3 und von 2 Mehrfamilienhäusern mit Stellplätzen im Untergeschoss im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 am Nordrand des Plangebietes baurechtlich vorbereitet.

Das geplante Wohngebiet wird über eine Stichstraße vom Lockwitzbachweg aus erschlossen, die als in 2 Stränge aufgeteilte Sackgasse mit Wendehämmern die Gebäude erreichbar macht.

Von der Planfläche werden zukünftig etwa

3.300 m ² für öffentliche Verkehrsflächen
19.400 m ² für Wohnbauflächen und
12.800 m ² für Grünflächen genutzt.

Eine wenig erhebliche oder erhebliche Beeinträchtigung ergibt sich im Zuge der verbalen Bewertung aufgrund der Ausgangslärmbelastung einzelner Grundstücke, des erheblichen Verlustes von Baumbestand und der potenziellen Störung der naturschutzfachlich wertvollen Flächen am Lockwitzbach.

Durch umfangreiche Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen können die Beeinträchtigungen weitgehend kompensiert werden. Besondere, positive Beachtung verdient der Umstand, dass im Zuge des Verfahrens durch Verzicht auf einzelne Gebäude und die Aufteilung der Baufelder wertvoller Baumbestand gesichert werden konnte.

Der Verzicht auf eine ursprünglich geplante Fußwegeverbindung am Ostrand der Bebauung wird als sehr förderlich für die Bewahrung der naturschutzfachlich wertvollen Lockwitzbach-Böschung angesehen.

Begründung zum Satzungsbeschluss

Fassung vom 21. November 2011, zuletzt geändert 28. Juni 2012

Seite 29 von 46

Eine nach dem Dresdner Modell der Eingriffsregelung gegenübergestellte Betrachtung von Ausgangs- und Planzustand ergibt – unter Berücksichtigung der Umsetzung der o.g. Maßnahmen – für die Schutzgüter Arten + Biotope, Boden, Wasser, Biotopverbund und (kleinräumig auf Teilflächen) Klima eine Verbesserung der Situation.

Die öffentliche Erörterung und frühzeitige Beteiligung für das Bebauungsplanverfahren Nr. 252 hat im Frühjahr 2009 stattgefunden.

Stellungnahmen zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 252 in der Fassung vom 30.03.2009 wurden durch die Ämter der Landeshauptstadt Dresden, die Landesämter für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, Archäologie und Denkmalpflege, die Landesdirektion Dresden, den Regionalen Planungsverband Oberes Elbtal / Osterzgebirge, sowie weitere 10 Träger öffentlicher Belange oder Verbände, sowie einen Anwohner eingereicht.

Zwei Umweltverbände haben sich im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Vorhaben geäußert und dabei keine Einwände erhoben.

Auf Antrag des Vorhabenträgers vom 2. Februar 2011 wurde mit Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Bau vom 25. Januar 2012 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6002 sowie die Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfes beschlossen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde gegenüber dem öffentlich ausgelegten Exemplar nur redaktionell überarbeitet. Die Festsetzungen innerhalb der Grenzen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind aus dem Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Dresden entwickelt worden.

6 Grünordnung

Parallel zur Bearbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden durch den Landschaftsarchitekten Hein in Abstimmung mit dem Umweltamt die mit der vorgesehenen Bebauung einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft mit dem bisherigen bzw. dem derzeitigen Zustand des Plangebietes verglichen, bewertet und daraus erforderliche Maßnahmen abgeleitet. Es erfolgt eine Eingriffs-Ausgleich-Bilanzierung nach dem Dresdner Modell. Diese wurde in Zusammenarbeit mit dem Büro Kühfuss LandschaftsArchitektur/ Umweltplanung erstellt.

6.1 Ausgangssituation

Aufgrund der Historie des Plangebietes mit einer Abfolge verschiedener Nutzungen haben sich sehr unterschiedliche Vegetationsbestände auf der Fläche eingestellt.

Im Nordosten des Plangebietes entlang des Kleinzschachwitzer Ufers dominieren um die bestehende Wohnbebauung herum traditionelle Gartennutzungen mit Zierrasenflächen, Beeten und einigen exotischen Ziergehölzen. Die vorhandenen Laub- und Nadelbäume haben ein zum Teil beträchtliches Alter und wirken kleinräumig landschaftsbildprägend.

Die zentralen Bereiche des Plangebietes werden derzeit als Lagerfläche durch den gegenüberliegenden Holzhandel genutzt und sind nahezu vegetationsfrei. In den nicht durch Materiallagerung genutzten Traufe- und Randbereichen der Gehölze haben sich extensive Sukzessionsflächen mit grasiger oder staudiger Vegetation ausgebildet.

Den Lockwitzbach begleitet abschnittsweise ein Gehölmantel von bis zu 15 m Breite, der aus Weiden, Robinien, Eichen, Bergahornen und Pappeln gebildet wird, die bereits ein beträchtliches Lebensalter erreicht haben und in ihrer Gesamtheit eine hohe naturschutzfachliche Wertigkeit besitzen.

Durch die frühere zum Teil großflächige Überbauung des Gebietes und die betriebsbedingten Beeinträchtigungen (Altlasten im Bereich der früheren Wäscherei) sind die Böden im Plangebiet als weitgehend gestört zu betrachten. Der Bodenaufbau ist geprägt von Resten alter Bebauung, von früheren, teilweise noch heute befestigten Nebenflächen sowie gebrochenen Abbruchsubstraten. Für die Eingangsbewertung der Flächen wird daher in Abstimmung mit dem Umweltamt der vollständig bebaute Zustand vor dem Abbruch der Gebäude zugrunde gelegt.

Die bestehende Situation ist aufgrund der industriellen Vornutzung der Fläche insgesamt durch eine starke anthropogene Überformung und damit einhergehende Naturferne gekennzeichnet.

Begründung zum Satzungsbeschluss

Fassung vom 21. November 2011, zuletzt geändert 28. Juni 2012

Seite 30 von 46

6.2 Grünordnerische Ziele und Maßnahmen

Ziel des Gestaltungskonzeptes ist es, durchgrünte Wohnbauflächen für überwiegend frei stehende Einfamilienhäuser zu schaffen sowie die naturnahe Grünfläche mit dichten, teilweise verbuschten Gehölzstrukturen in ihrem Bestand zu sichern und zu einem Eichen-Ulmen-Auenwald weiter zu entwickeln. Der Grünzug erstreckt sich in einer Breite von ca. 50 m entlang der südlichen Plangebietsgrenze. Er nimmt einen Anteil von ca. 35 % des Plangebietes in Anspruch.

Durch die industrielle Nutzung hervorgerufene Defizite und Missstände auf den Flächen sollen im Zuge der Planung behoben und wieder neue Lebensräume für Pflanzen und Tiere geschaffen werden. Das Plangebiet soll sich mit seinen neuen Nutzungen baulich wie landschaftlich in die umgebenden Strukturen einfügen und sie vervollständigen.

Zur Sicherung der angestrebten Entwicklungsziele wurden grünordnerische Maßnahmen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt. Im Vordergrund standen dabei die Bestandsicherung der naturnahen Grünfläche und ihre Weiterentwicklung, die Begrenzung der möglichen Flächenversiegelung und die landschaftliche Einbindung des Vorhabens in die Umgebung durch Anpflanzungsfestsetzungen auf den Privatgrundstücken. Bestehende wertvolle Gehölze wurden in die Gestaltung einbezogen.

Im Detail verfolgte die Grünordnung innerhalb des Plangebietes folgende verschiedene Ziele:

Umfangreiche Gehölzstrukturen im Plangebiet und an seinen Grenzen sowie auf benachbarten Grundstücken prägen die landschaftliche Einbindung der Baufelder. Zur Kompensation der erforderlichen Fällungen von Baumbestand und zur Sicherstellung einer zukünftig prägnanten Durchgrünung des Gebietes mit Großgehölzen werden neue Bäume (Bäume klein- bis mittelkroniger Arten und Sorten) im Plangebiet auf den zukünftigen privaten Grundstücken gepflanzt. Zusätzlich wird der Grünbereich am Lockwitzbach zu einem Eichen-Ulmen-Auenwald weiter entwickelt.

Da die Neupflanzungen erst in ca. 25 Jahren eine annähernd gleiche visuelle und ökologische Bedeutung für das Baugebiet erlangen wird, ist die Forderung nach dem Erhalt einzelner, besonders wertvoller Bestandsgehölze oder Gehölzgruppen in die städtebauliche Planung eingeflossen.

Die geplanten Flächenzuschnitte der zukünftigen Grundstücke bzw. die Lage und Anordnung der Baufelder gewährleisten den Nutzern die mögliche Schaffung individueller und zugleich funktionaler Freiräume mit direktem Wohnraumbezug.

Der an den Lockwitzbach grenzende Ufer- und Böschungsbereich, der mit bedeutendem Baumbestand bewachsen ist, wird als private Grünfläche festgesetzt und sich zukünftig im Eigentum der Landeshauptstadt Dresden befinden. Das Flurstück 146/1 der Gemarkung Kleinzschachwitz ist bereits in städtischem Besitz.

Umfangreiche Voruntersuchungen unterstreichen die naturschutzfachlich hohe Bedeutung der Flächen. Um einen umfassenden Schutz der Flächen vor anthropogenen Störeinflüssen sicherzustellen, sieht das Konzept zur Grünordnung eine klare Trennlinie zur angrenzenden neuen Wohnbebauung vor, die durch eine stabile Abzäunung sichergestellt wird.

6.3 Artenschutz

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 252 wurde durch das Fachbüro Moritz 2009 eine spezielle Artenschutzprüfung durchgeführt. Aufgrund der Entwicklung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6002 aus dem Bebauungsplan Nr. 252 und des engen inhaltlichen und zeitlichen Zusammenhangs findet dieses Fachgutachten auch im vorliegenden Planwerk Niederschlag.

Die Untersuchungsergebnisse unterstreichen die Bedeutung des Plangebietes, insbesondere des Grünzuges entlang des Lockwitzbaches, für verschiedene, teils nicht alltägliche Vogelarten, für verschiedene Fledermausarten sowie als Wohnstätte und Nahrungshabitat des Bibers. Diese Arten unterliegen alle dem besonderen Schutz des Naturschutzrechts.

Begründung zum Satzungsbeschluss

Fassung vom 21. November 2011, zuletzt geändert 28. Juni 2012

Seite 31 von 46

Besondere Bedeutung für die Vorkommen der geschützten Tiere hat der Gehölzbestand entlang des Lockwitzbaches, der als Leitstruktur und Nahrungslebensraum wichtige Funktionen aufweist. Dieser Gehölzbestand wird mit der vorliegenden Planung in seiner Funktionsfähigkeit nicht gestört, da die gesamte Fläche als umzäunte, nicht zugängliche Grünfläche festgesetzt ist. Die artspezifischen Prognosen der Schädigungstatbestände und Störungstatbestände werden daher für alle Arten nicht erfüllt, d.h. ein Verbotstatbestand nach § 42 Abs. 1 BNatSchG kann für die Planung nicht abgeleitet werden.

Umfangreiche Vorschläge für Maßnahmen zur Verminderung und Vermeidung negativer Auswirkungen sind im Fachbeitrag formuliert und während der Bauausführung zu beachten.

Geschützte Pflanzenarten wurden im Plangebiet nicht nachgewiesen.

7 Erschließung

Parallel zur Erarbeitung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde durch CIC Bauingenieure GmbH eine Erschließungsplanung erarbeitet und mit den Medienträgern abgestimmt. Die nachfolgenden Ausführungen basieren auf der Erschließungsplanung (Stand Vorplanung).

7.1 Verkehrserschließung

7.1.1 Straßenverkehrsnetz

Das Plangebiet grenzt im Norden und Nordosten an das Kleinzschachwitzer Ufer, das als innerörtliche Hauptverkehrsstraße Kleinzschachwitz mit Laubegast und weiterführend mit dem Dresdner Stadtzentrum verbindet.

Der westlich des geplanten Wohngebietes verlaufende Lockwitzbachweg mündet im Norden unmittelbar in das Kleinzschachwitzer Ufer. Er befindet sich innerhalb des Plangeltungsbereiches.

Die verkehrstechnische Erschließung des Bebauungsgebietes erfolgt über die vorhandenen Straßen (Kleinzschachwitzer Ufer und Lockwitzbachweg) bzw. über die neu herzustellenden Erschließungsstraßen.

Lockwitzbachweg

Aufgrund der langfristigen stadtplanerischen Ziele des Flächennutzungsplanes, mit denen eine Wohnbaulandentwicklung auch westlich des Lockwitzbachweges angestrebt wird, ist der Ausbau des Lockwitzbachweges in einem Profil von insgesamt 12,50 m Breite vorgesehen. Damit wird dem zu bewältigenden Verkehrsaufkommen und der Funktion des Lockwitzbachweges als wichtige Fuß- und Radwegeverbindung in der Nähe von Elbe und Elbaltarm entsprochen. Der Ausbau soll im Süden noch vor der Grenze des Landschaftsschutzgebietes und Überschwemmungsgebietes enden. Damit kann die Erschließung der anliegenden Wohngrundstücke gesichert und dabei der Schutz von Natur und Landschaft gewährleistet werden.

Innerhalb des vorgesehenen Profils wird die Fahrbahn mit einer Breite von 6,00 m ausgebildet und von einem einseitigen nicht untergliederten Längsparkstreifen mit 2,00 m Breite und beidseitig verlaufenden Gehwegen mit 2,25 m Breite begleitet.

Die Fahrbahnbreite von 6,00 m ermöglicht problemlos den Begegnungsfall von Lkw und Lkw. Lediglich im Einmündungsbereich des Lockwitzbachweges in das Kleinzschachwitzer Ufer ist beim Einbiegen des Müllfahrzeuges die Mitbenutzung des Gegenfahrstreifens in der untergeordneten Straße (Lockwitzbachweg) notwendig.

Eine für das dreiaxlige Müllfahrzeug dimensionierte Wendeanlage ist am Ausbauende nördlich der Flurstücke 201h und 220a der Gemarkung Laubegast vorgesehen. Außerhalb des Geltungsbereiches weiterführend in Richtung Süden verbleibt der Lockwitzbachweg ohne weiteren Ausbau als Fuß- und Radweg im Bestand.

Auf der Westseite des Lockwitzbachweges sind zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs und zur Sicherung von Besucherstellplätzen für das Plangebiet auf der gesamten Länge ca. 14

Begründung zum Satzungsbeschluss

Fassung vom 21. November 2011, zuletzt geändert 28. Juni 2012

Seite 32 von 46

straßenbegleitend angeordnete öffentliche Stellplätze eingeordnet, sodass dort LKW's als auch PKW's Parkraum vorfinden.

Die Entwässerung des Lockwitzbachweges erfolgt über Straßenabläufe in den geplanten Mischwasserkanal mit Einleitung in das vorhandene Kanalsystem.

Erschließungsstraße und Anliegerstraßen

Das neu entstehende Wohngebiet soll über eine als Mischverkehrsfläche ausgebaute Erschließungsstraße mit einer nutzbaren Breite zwischen den Borden von 6,00 m an den Lockwitzbachweg angebunden werden. Die Erschließungsstraße verzweigt sich im Inneren des Plangebietes in zwei fingerförmig verlaufende Anliegerstraßen.

Mit einer Dimensionierung der geplanten Anliegerstraßen auf eine nutzbare Breite von 6,00 m zwischen den Borden ist die für Katastrophenfahrzeuge notwendige Durchfahrtsbreite von mind. 3,50 m selbst im Falle am Straßenrand parkender Fahrzeuge überall gegeben. Die Wendemöglichkeit am jeweiligen Ende der Anliegerstraßen ist für das dreiachsige Müllfahrzeug ausreichend dimensioniert.

Beim Abbiegen des 3-achsigen Müllfahrzeuges ist auch hier ein Teil des Gegenfahrstreifens zur Mitbenutzung notwendig, sodass ein entgegenkommender Pkw eventuell zurückstoßen muss.

Die Entwässerung der Erschließungsstraße und der Anliegerstraßen im Inneren des Gebietes erfolgt über Straßenabläufe in den Regenwasserkanal mit Einleitung in den Lockwitzbachweg.

7.1.2 Ruhender Verkehr

Für die Neubebauung sind die erforderlichen Stellplätze entsprechend der Richtzahlen der Verwaltungsvorschrift zur Sächsischen Bauordnung und der Stellplatz- und Garagensatzung der Landeshauptstadt Dresden auf den zugehörigen Grundstücksflächen nachzuweisen. Besucherstellplätze in ausreichender Anzahl befinden sich im Lockwitzbachweg.

7.1.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist über die Buslinie 86 an das Netz der Dresdner Verkehrsbetriebe angeschlossen. Die Buslinie verbindet Kleinzschachwitz mit Laubegast und weiterführend über Dobritz mit Striesen, wobei mehrere Umsteigemöglichkeiten zur Anbindung an das Stadtzentrum bestehen. In der entgegengesetzten Richtung endet die Linie 86 am Bahnhof Heidenau mit Anschluss an die S-Bahn Dresden-Pirna-Sächsische Schweiz.

Die nächstgelegene Haltestelle Schiffswerft Laubegast ist in ca. 430 m Entfernung vom Plangebiet zu erreichen, womit die im Nahverkehrsplan angestrebte Erreichbarkeit innerhalb 300 m nicht gegeben ist. Die Möglichkeit der Einordnung einer weiteren Haltestelle in Höhe der gegenüberliegenden Gaststätte außerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird derzeit unabhängig vom Planverfahren geprüft.

7.1.4 Fuß- und Radwege

Für den Lockwitzbachweg kann bis zur Ausbaugrenze im Süden ein Profil mit beidseitigem Gehweg und einseitigen Längsparkern (ca. 14 Stellplätze) sowie Baumpflanzungen realisiert werden. Der außerhalb des Geltungsbereiches daran anschließende, südliche Abschnitt des Lockwitzbachweges ist für eine Nutzung als Fuß- und Radweg ausreichend dimensioniert und verbleibt im Bestand.

Innerhalb des Wohngebietes nutzen Fußgänger die Straßenverkehrsfläche, die als Mischverkehrsfläche ausgebaut wird. Im Norden des Plangebietes sichert ein Fuß- und Radweg mit einer Breite von 3 m die weiterführende Anbindung an das Kleinzschachwitzer Ufer und den Elberadweg.

7.1.5 Öffentliche Beleuchtung

Im Lockwitzbachweg ist die vorhandene Beleuchtungsanlage durch eine erdverlegte Anlage zu ersetzen. Die öffentliche Beleuchtung im Bereich der geplanten Erschließungsstraße und der Anliegerstraßen ist erstmalig herzustellen. Detailliertere Aussagen finden sich in den Erschließungsplänen.

Begründung zum Satzungsbeschluss

Fassung vom 21. November 2011, zuletzt geändert 28. Juni 2012

Seite 33 von 46

7.2 Stadttechnische Erschließung

Für die Konzeption der stadttechnischen Erschließung wurde vorhandener Leitungsbestand bei den jeweiligen Rechtsträgern erkundet und die Möglichkeiten der Erschließung sondiert und zusammengetragen.

Die Neueinordnung der vorhandenen Kabel, Gas- und Trinkwasserleitungen im Lockwitzbachweg erfolgen aufgrund der geänderten Querschnittsgeometrie vorzugsweise in den Gehwegen, um nachträgliche Anschlüsse problemloser herstellen zu können. Im Plangebiet wurde der Raum für die einzelnen Medien in der Mischverkehrsfläche vorgesehen.

Die vorhandenen Hausanschlüsse westlich des Lockwitzbachweges (außerhalb des Plangebietes - Flurstücke 201g, 101, 210d, 201b der Gemarkung Laubegast) sind im Rahmen der Erschließungsmaßnahme auf die neue Trassenlage der jeweiligen Medienträger anzupassen und umzubinden.

7.2.1 Trinkwasserversorgung und Löschwasser

Das Plangebiet ist über Leitungsbestand im Kleinzschachwitzer Ufer und im Lockwitzbachweg trinkwasserseitig erschlossen. In den inneren Erschließungsstraßen wird ein Leitungskorridor mit Anbindung an die vorhandene Leitung vorgegeben. Die Überdeckung der Leitung beträgt 1,50 m. Im Lockwitzbachweg wird die vorhandene Trinkwasserleitung der neuen Querschnittsgestaltung lagemäßig angepasst.

Zur Gewährleistung der Versorgungssicherheit des Gebietes wird in Abstimmung mit der DREWAG ein Ringschluss in den geplanten 3 m breiten öffentlichen Fuß- und Radweg eingeordnet.

Aufgrund der geplanten Bebauung mit bis zu 3 Vollgeschossen ist eine Löschwassermenge von 48 m³/h bei einer zugrunde gelegten Löschzeit von 2 Stunden entsprechend Arbeitsblatt W 405 bereitzuhalten. Diese Löschwassermenge steht im Brandfall von den Hydranten der Versorgungsleitungen DN 150 / DN 300 im Kleinzschachwitzer Ufer zur Verfügung.

7.2.2 Schmutzwasserentsorgung

Im Kleinzschachwitzer Ufer und im Lockwitzbachweg bis auf Höhe der Einmündung der Erschließungsstraße für die Wohnbebauung befinden sich Mischwasserkanäle, in die das Schmutzwasser aus dem Plangebiet problemlos eingeleitet werden kann.

Im Bereich der geplanten Erschließungsstraßen wurde für den Anschluss der anliegenden Grundstücke ein neuer Schmutzwasserkanal DN 250 geplant. Im Lockwitzbachweg ist ein neuer Mischwasserkanal DN 300, Endschacht in Höhe Zufahrt Holzhandel, mit Anschluss an den vorhandenen Mischwasserkanal DN 300/450 B vorgesehen, um die dort geplanten Häuser schmutzwasserseitig anzubinden.

Gleichzeitig sind die vorhandenen Grundstücksentwässerungsanlagen der Flurstücke 201b und 201 der Gemarkung Laubegast (201d über den vorhandenen Anschluss von Flurstück 201) auf den neuen Kanal umzubinden.

Die Tiefenlage des Schmutzwasserkanals im Bereich der Grundstücke, die am weitesten vom vorhandenen Anbindepunkt Mischwasserkanal Lockwitzbachweg entfernt liegen, beträgt ca. 2,50 m (Sohle) unter Oberkante Gelände. Dies ist bei der Unterkellerung der Gebäude zu berücksichtigen. Des Weiteren ist bei Unterkellerung der Gebäude für Bereiche unterhalb der Rückstauenebene eine Rückstausicherung vorzusehen.

7.2.3 Entwässerung/ Regenwasserentsorgung

Bei einer Bebauung des Plangebietes bis zu einem Versiegelungsgrad von 50 % einschließlich der öffentlichen Flächen ist die Ableitung des Regenwassers über das vorhandene Mischwassernetz problemlos möglich.

Gebietscharakteristik

Der Geltungsbereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6002 befindet sich im Einzugsgebiet des Lockwitzbaches. Das Untersuchungsgebiet gehört gemäß Klassifizierung des Umweltamtes zum Gebietstyp IV des natürlichen Wasserhaushaltes. Dieser Gebietstyp wird wie folgt charakterisiert:

Begründung zum Satzungsbeschluss

Fassung vom 21. November 2011, zuletzt geändert 28. Juni 2012

Seite 34 von 46

- Vorkommen in aue- und tallemmfreien Gebieten im Elbtal, auf der Hellerterrasse und nördlichen Hochflächen sowie in Kiessanden des 'Senftenberger Elbelaufes'
- Geländeneigung < 1%
- Grundwasser steht > 2m unter OF Gelände an (grundwasserflurfern)
- Der natürliche Wasserhaushalt ist versickerungsdominiert.

Die zur Beurteilung der Situation im Februar und Juli 2007 abgeteufte Bohrungen bis in Tiefen von ca. 7 m ergaben folgendes Bild:

Anthropogene Geländeauffüllungen	0,20 bis 6,20 m mächtig
Mittelsand unterschiedlicher Mächtigkeit darunter Fein- bis Grobkies	0,30 bis ca. 4,0 m mächtig

Die angetroffenen anthropogenen Auffüllungen sind teilweise dem Zuordnungswert > Z 2 zuzuordnen.

Grundwasser wurde in Tiefen von ca. 4,50 bis 6,50 m unter Gelände lokal angetroffen. Die minimalen Flurabstände des Grundwassers wurden mit 0,70 bis 4,95 m unter Gelände angegeben.

Möglichkeiten der Regenwasserbewirtschaftung

Die Ermittlung des Oberflächenwassers erfolgte getrennt nach öffentlichen Verkehrsflächen und nach privaten Grundstücksflächen.

Eine Versickerung des Oberflächenwassers der privaten Grundstücksflächen ist aufgrund der vorhandenen Altlastenflächen nicht möglich. Eine Ermittlung der gedrosselten Ableitung des Regenwassers in Form von Rückstaukanälen wurde in Abstimmung mit der Stadtentwässerung Dresden nicht untersucht, weil die ermittelten Regenwassermengen (Versiegelungsgrad des Bauungsgebietes einschließlich öffentlicher Flächen bis 50 %) mit dem vorhandenen Mischwasserkanal im Lockwitzbachweg problemlos abzuleiten sind und somit eine Rückhaltung nicht notwendig ist. Außerdem sind Aufwand und Erhaltung von Rückstaukanälen relativ hoch.

Kanalisation

Das Regenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen der Erschließungsstraßen im Plangebiet sowie im Lockwitzbachweg wird über Straßenabläufe in die neu geplanten Regen- bzw. Mischwasserkanäle abgeleitet.

Die privaten Grundstücke werden ebenfalls bedingt durch die örtlichen Gegebenheiten an den geplanten Kanal angebunden.

Dabei wird das Regenwasser der zu entwässernden öffentlichen und privaten Flächen im Lockwitzbachweg über den geplanten Mischwasserkanal an das vorhandene Kanalsystem im Bereich der Einmündung Lockwitzbachweg/Kleinzschachwitzer Ufer abgeführt. Das Regenwasser der Flächen der Erschließungsstraßen innerhalb des Plangebietes und der daran anliegenden Grundstücksflächen wird über den geplanten Regenwasserkanal im Bereich der mittleren Stichstraße direkt dem Lockwitzbach zugeführt. Der letzte Schacht vor dem Bach liegt vor den Böschungflächen des Lockwitzbaches und ist über eine 4 m breite Zuwegung von der mittleren Anliegerstraße aus erreichbar und befahrbar.

Bei Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Flächen ergibt sich für den Mischwasserkanal im Lockwitzbachweg eine Einleitmenge von ca. 43 l/s und für den Lockwitzbach ein Gesamtzufluss von ca. 127 l/s.

Um den Versiegelungsgrad der Flächen zu minimieren, sollen wasserdurchlässige Befestigungen zum Einsatz kommen, wo dies aus Sicht des Boden- und Gewässerschutzes möglich und zulässig ist. Eine zwingende Festsetzung zur Dachbegrünung ist nicht vorgesehen.

7.2.4 Energieversorgung/ Wärmeversorgung

Der Anschluss an das Energieversorgungsnetz der DREWAG ist problemlos möglich. Die Anbindung erfolgt an die vorhandenen Anlagen im Lockwitzbachweg. Die Verlegung erfolgt mit einer Überdeckung von 1 m in den öffentlichen Verkehrsflächen. Die vorhandene Kabelanlage im Lockwitzbachweg wird in den geplanten Gehweg umverlegt. Zur Versorgung des Bauungsgebietes wurde ein Standort für die neue Trafostation in der Fläche eines Parkplatzes im vorderen Bereich des Lockwitzbachweges vorgesehen.

Begründung zum Satzungsbeschluss

Fassung vom 21. November 2011, zuletzt geändert 28. Juni 2012

Seite 35 von 46

Im Planungsgebiet befinden sich keine Fernwärmeanlagen.

Eine Versorgung mit Gas ist über die im Lockwitzbachweg liegende Leitung DN 150 PE möglich. Eine Präzisierung der Dimensionen kann erst mit Fortschreibung der Planungen in Abhängigkeit dann ggf. bekannter Leistungsanforderungen erfolgen.

Eine Versorgung über alternative Wärme- oder Energiequellen ist ausdrücklich erwünscht. Die Entscheidung über die Wahl des Heizsystems wird von den zukünftigen Nutzern individuell getroffen. Durch die Südausrichtung eines Großteils der Gebäude werden gute Voraussetzungen für die Nutzung von Sonnenkollektoren zur Wärmeengewinnung und von Photovoltaikanlagen für die Stromerzeugung geschaffen.

7.2.5 Fernmeldeversorgung

Eine telekommunikationstechnische Versorgung des Gebietes ist durch die Telekom über neue Anschlüsse an das bestehende Netz im Kleinzschachwitzer Ufer und Lockwitzbachweg möglich. Die vorhandene Kabelanlage im Lockwitzbachweg wird im Rahmen der Neugestaltung in den geplanten Gehweg eingeordnet.

7.2.6 Abfallentsorgung

Die Erschließungsstraße ermöglicht den Müllfahrzeugen die Zu- und Ausfahrt in die einzelnen Stichstraßen zur Entsorgung der Abfälle von den Grundstücken. Die Wendeanlagen am Ende der Stichstraßen sind für das Wenden des Müllfahrzeuges ausreichend dimensioniert.

Die Errichtung eines Wertstoffcontainerstandplatzes ist nicht vorgesehen, da die Entsorgungssicherheit durch die in unmittelbarer Nähe vorhandenen Wertstoffcontainerstandplätze Laibacher Straße/ Gasteiner Straße und Am Sandberg/ Eichbergstraße gewährleistet ist.

8 Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte

Die planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dienen der Umsetzung des Wohnbauvorhabens der ElbeBau GmbH in Baurecht. Aufgrund der heterogenen bzw. bisher kaum durch zusammenhängende Baugestaltung geprägten Umgebung muss das neue Baugebiet einen eigenständigen Charakter in sich entwickeln. Mit der Gliederung und Differenzierung innerhalb des Plangebiets, die im Rechtsplan festgesetzt und im Gestaltungs- und Vorhabenplan dargestellt ist, wird eine wiedererkennbare städtebauliche Ordnung geschaffen. Somit können im Quartier kleinteilige Atmosphären ausgebildet, und damit ein Stück Identität geprägt werden.

8.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**8.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Bauflächen des Plangeltungsbereiches werden als Allgemeine Wohngebiete (WA 1 – WA 3) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau der Mehrfamilienhäuser am Kleinzschachwitzer Ufer und der Einzelhäuser am Lockwitzbachweg, am Kleinzschachwitzer Ufer und im Inneren des Plangebietes zu schaffen. Damit wird die Umsetzung der städtebaulichen Zielvorstellungen zur Entwicklung eines Wohnbaustandortes auf der brachliegenden Gewerbefläche ermöglicht. Die Festsetzung entspricht dem im Flächennutzungsplan mit der Darstellung als 'Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil' vorgegebenen Entwicklungsziel.

Die in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen wurden aufgrund ihres in der Regel großen Flächenbedarfs ausgeschlossen, um so den angestrebten Charakter eines kleinteiligen Wohngebietes von hoher Qualität zu sichern.

8.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wurde innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete über die Festsetzung der zulässigen überbaubaren Grundfläche, der Geschossigkeit und der Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

Begründung zum Satzungsbeschluss

Fassung vom 21. November 2011, zuletzt geändert 28. Juni 2012

Seite 36 von 46

zulässige Grundfläche

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete ist eine zulässige überbaubare Grundfläche je Grundstück festgesetzt. Die mögliche Flächenversiegelung durch bauliche Anlagen bleibt somit auf einen absoluten Wert je Grundstück begrenzt und steigt nicht anteilig mit zunehmender Grundstücksgröße an. So können für alle Bauherren angemessene, von der individuellen Grundstücksgröße weniger abhängige Baumöglichkeiten geschaffen werden.

WA 1

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 zum Kleinzschachwitzer Ufer hin ist eine zulässige Grundfläche von 600 m² festgesetzt, die die vorgesehene Errichtung der Mehrfamilienhäuser innerhalb der Baufelder ermöglicht. Zusätzlich ist die zulässige Überschreitung der festgesetzten Grundfläche durch Garagen, Carports und Nebenanlagen je Baufeld auf maximal 100 m² begrenzt, um die mögliche Flächenversiegelung zu minimieren und zugleich die notwendige Zufahrt zu den Stellplätzen im Untergeschoss zu ermöglichen. Daraus ergibt sich innerhalb des WA 1 eine zulässige Flächenversiegelung, die einer durchschnittlichen GRZ von 0,38 entspricht. Einschließlich der zugelassenen Überschreitung wird ein Gesamtwert von 0,45 erreicht, der deutlich unter der höchstzulässigen GRZ von 0,6 für Wohnen einschließlich Überschreitung durch Garagen, Carports und Nebenanlagen liegt. Damit wird die Ausbildung einer etwas dichteren Bebauung zum Kleinzschachwitzer Ufer hin befördert, die dennoch dem durchgrünten Charakter der Lage in Kleinzschachwitz entspricht.

WA 2 und WA 3

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 ist die Bodenversiegelung durch die Gebäude, Terrassen und sonstigen baulichen Anlagen für die Grundstücke am Lockwitzbachweg und im Inneren des Gebietes auf maximal 150 m² festgesetzt, während sie innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 3 für die Einfamilienhausgrundstücke zum Kleinzschachwitzer Ufer und zum Grünzug Lockwitzbach hin auf maximal 180 m² festgesetzt wurde. Damit ist die Errichtung der von der ElbeBau GmbH entwickelten und für dieses Baugebiet vorgesehenen Gebäudetypen möglich. Der im Übergang zu den Landschaftsräumen von Elbe und Lockwitzbach höhere Wert ergibt sich aus den städtebaulichen Zielvorstellungen, nach denen die Bebauung hier etwas großzügiger errichtet werden soll. Entsprechend sind im WA 2 etwas kleinere Gebäude und Grundstücke und im WA 3 größere Baukörper auf größeren Grundstücken vorgesehen und festgesetzt.

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3 ist darüber hinaus die zulässige Überschreitung der Grundfläche durch Garagen, Carports und Nebenanlagen je Baufeld auf maximal 60 m² begrenzt, um die mögliche Flächenversiegelung zu minimieren und zugleich zeitgemäße Garagen und Nebenanlagen zuzulassen.

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3 ergibt sich unter Berücksichtigung der möglichen Überschreitungen insgesamt eine Versiegelung, die einer durchschnittlichen GRZ von ca. 0,24 entspräche und damit deutlich unter der laut BauNVO möglichen maximalen GRZ von 0,4 für Allgemeine Wohngebiete liegt. Somit wird eine lockere Wohnbebauung charakterisiert.

Insgesamt entsteht im Plangebiet eine Bebauungsstruktur, die sich zum öffentlichen Raum dichter entwickelt und zum Grünraum hin stärker aufgelockert und durchgrünt wird. Damit wird der angestrebte attraktive Charakter des Wohngebietes erreicht und eine vielfältige Wohnqualität gesichert. Zugleich wird die ehemals gewerblich genutzte Fläche für eine neue Nutzung reaktiviert und ihrer städtischen Lage gemäß kompakt ausgenutzt.

Geschossigkeit und Höhe baulicher Anlagen

WA 1

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird mit den zwingend dreigeschossig zu errichtenden Gebäuden eine räumliche Kante zum Kleinzschachwitzer Ufer ausgebildet, die dem Maßstab der Umgebung entspricht. Zur Ermittlung der Traufhöhe von 10 – 11 m über dem Bezugspunkt von 116 m NHN wurde die Höhenentwicklung des benachbarten, prägnanten Eckgebäudes Österreicher Straße 86 herangezogen. Mit der nunmehr nach den Festsetzungen im Rechtsplan möglichen und durch die Ansichten der Mehrfamilienhäuser im Vorhabenplan unteretzten Ge-

Begründung zum Satzungsbeschluss

Fassung vom 21. November 2011, zuletzt geändert 28. Juni 2012

Seite 37 von 46

bäudehöhe bleiben die Baukörper unterhalb der Höhe des Rähmholzes des historischen Gebäudes. Somit ordnet sich die neue Bebauung höhenmäßig dem Bestand unter.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 soll es möglich sein, unter den beiden Mehrfamilienhäusern jeweils im Kellergeschoss Stellplätze für die Pkw der Bewohnerinnen und Bewohner zu errichten. Aufgrund der Höhenverhältnisse wurde daher die zulässige Sockelhöhe auf maximal 1,10 m festgesetzt, wobei als Bezugspunkt eine durchschnittliche Geländehöhe von 116 m NHN vorgegeben wird. Diese Maße sind ebenfalls der Höhenermittlung in Bezug auf das Bestandsgebäude Österreicher Straße 86 entnommen und stimmen mit der Entwurfsplanung für die Gebäude überein.

WA 2 und WA 3

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 ist die Geschossigkeit zwingend zweigeschossig bei einer Traufhöhe von 6,00 m – 6,50 m festgesetzt. Damit wird im Zusammenspiel mit der im Vorhabenplan dargestellten Architektursprache der ElbeBau GmbH dem Plangebiet ein einheitlicher, zusammenwirkender Ausdruck verliehen.

Zur Akzentuierung des Inneren des Plangebietes ist innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3 zusätzlich die Errichtung eines dritten Geschosses zulässig, wenn es sich über die gesamte straßenseitige Gebäudebreite erstreckt und mit einer Tiefe von maximal 7 m ausgeführt wird. Dabei darf eine maximale Traufhöhe von 10,00 m bei Realisierung des dritten Geschosses für das Gebäude nicht überschritten werden. Mit diesen Festsetzungen soll die Möglichkeit einer höheren Ausnutzung des Grundstückes gegeben werden, ohne den städtebaulichen Zusammenhang innerhalb des Quartiers durch allzu verschiedene Gebäudekubaturen zu schwächen. Es kann ein strukturierter und interessanter Straßenraum mit verschiedenen Blickbeziehungen entstehen, und somit insgesamt die Realisierung eines besonderen Standorts für individuellen Wohnungsbau befördert werden.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 wird zum Erzielen einer gewissen Einheitlichkeit die Sockelhöhe der Wohngebäude auf maximal 0,30 m beschränkt. Bezugspunkt für die Festsetzung der Sockel- und Traufhöhe ist hier die Oberkante der fertig ausgebauten Straße, von der das Gebäude erschlossen ist. Das bedeutet, dass sich der Höhenbezugspunkt für die Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 an den anliegenden Planstraßen und nicht an der Höhe des Kleinzschachwitzer Ufers orientiert.

8.1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

Im gesamten Plangebiet ist die Errichtung von freistehenden Häusern vorgesehen. Es ist demnach eine offene Bauweise festgesetzt. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 soll mit dieser Festsetzung die Errichtung der städtebaulich an dieser Stelle angestrebten Geschosswohnungsbauten zur Ausbildung einer Kante zum Kleinzschachwitzer Ufer hin ermöglicht werden.

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3 ist die Bauweise als offene Bauweise mit dem Zusatz: nur Einzelhäuser zulässig festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird das Errichten einer lockeren Wohnsiedlung gewährleistet.

Baugrenzen/ Baulinien/ Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden über Baulinien, auf denen gebaut werden muss, und Baugrenzen, an die herangebaut werden darf, definiert. Dabei wurde im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan über die Festsetzung der Baulinie stets die Position des Gebäudes im Verhältnis zum Straßenraum geregelt und damit seine stadträumliche Wirkung definiert. Zu den privaten Grundstücksflächen hin erfolgte die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen hingegen mittels Baugrenzen. Mit diesen Festsetzungen wurde die Herausbildung einer wieder erkennbaren städtebaulichen Ordnung erreicht, die zur Identitätsbildung innerhalb des neuen Baugebietes beitragen soll.

WA 1

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 sind die überbaubaren Grundstücksflächen mit zwei einzelnen Baufeldern festgesetzt, die sehr genau die vorgesehenen Baukörper umschreiben. Der Abstand zwischen den Baufeldern beträgt 16 m. Damit wurden bei der möglichen und

Begründung zum Satzungsbeschluss

Fassung vom 21. November 2011, zuletzt geändert 28. Juni 2012

Seite 38 von 46

städtebaulich an dieser Stelle gewünschten Verdichtung ausreichende Abstandsflächen gesichert und es kann eine gute Belichtung und Belüftung insbesondere von Süden her realisiert werden. Damit wurde den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse Rechnung getragen.

Da städtebaulich die Ausbildung einer Kante zum Kleinzschachwitzer Ufer Ziel ist, sind die beiden Baufelder des WA 1 durch eine Baulinie zur Straße hin definiert.

WA 2 und WA 3

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3 wurden die Baufelder für jedes einzelne Gebäude ebenfalls genau abgegrenzt und der Gebäudestandort über die Festsetzung einer Baulinie zum Straßenraum im Gebiet klar definiert.

Die Häuser sollen hier einheitlich mit einem Abstand von 3 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt angeordnet werden, damit auch auf den kleineren Grundstücken entsprechend attraktive und nutzbare geschützte Gartenbereiche entstehen können. So bildet sich ein deutlich baulich gefasster Straßenraum heraus, der den Charakter des öffentlichen Raumes innerhalb des Plangebietes prägt und sich von den ungestörten Grünzonen im Gartenbereich abhebt.

Die Baufelder in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 wurden auf eine Breite von 11 m begrenzt. Die Gebäudelänge ist durch die Festsetzung der rückwärtigen Baugrenze in den einzelnen Baugebieten unterschiedlich bestimmt und variiert zwischen maximal 13 m auf den etwas kleineren Grundstücken und maximal 14 m auf den großzügigeren Grundstücken im Übergang zu den Landschaftsräumen von Elbe und Lockwitzbach. Damit können an allen Standorten die von der ElbeBau GmbH geplanten und städtebaulich gewünschten Baukörper entstehen.

Mit den relativ knapp bemessenen Baufeldern ist die Lage und Kubatur der Wohngebäude in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 recht genau vorgegeben. Zur Ermöglichung individueller Gestaltungsspielräume für die Bauherren und damit zur Steigerung der Wohnqualität im Gebiet soll mit den Baufeldern jedoch in erster Linie die Lage der räumlich wirksamen Gebäude definiert werden. Daher dürfen an die Gebäude angebaute Terrassen als Ausnahme von der Baugrenze auch außerhalb der einzelnen Baufelder errichtet werden.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Zur Sicherung des angestrebten Gebietscharakters wurden Festsetzungen zur Einschränkung der Zulässigkeit von Nebenanlagen, Garagen und Carports auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen getroffen.

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3 sind diese baulichen Anlagen mindestens 5 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen. Damit soll erreicht werden, dass die Schmalseiten der Hauptgebäude den Straßenraum bilden und untergeordnete bauliche Anlagen in den Hintergrund treten. Zugleich entsteht dadurch die Möglichkeit, vor der Garage einen Stellplatz zu errichten.

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3 ist die Errichtung von Nebenanlagen und baulichen Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, nur im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude bzw. den Garagen/ Carports zulässig. Damit sollen bauliche Anlagen zusammengefasst, und eine Konzentration der Versiegelungen im straßennahen Bereich des Grundstückes erreicht werden. Ziel ist es dabei insbesondere, den rückwärtigen Grundstücksteil von baulichen Anlagen freizuhalten, um die Herausbildung eines ungestörten Grünraumes zwischen den Grundstücken zu ermöglichen.

8.1.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen

In der Planzeichnung sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen festgesetzt. Die Festsetzung ist notwendig, um die für die Errichtung von Stellplätzen im Untergeschoss benötigten Flächen zu sichern und diese Anlagen städtebaulich geordnet unterzubringen.

Begründung zum Satzungsbeschluss

Fassung vom 21. November 2011, zuletzt geändert 28. Juni 2012

Seite 39 von 46

8.1.5 Verkehrsflächen

Die öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Plangeltungsbereichs wurden ihrer vorgesehenen Nutzung entsprechend als Straßenverkehrsfläche bzw. als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: 'Verkehrsberuhigter Bereich' festgesetzt.

Für den Lockwitzbachweg als Straßenverkehrsfläche wird damit die zur Ausbildung des angestrebten Ausbauprofils von 12,50 m Breite sowie zur Einordnung der Wendeanlage erforderliche Fläche gesichert.

Die Erschließungsstraße und die Anliegerstraßen im Inneren des Plangebietes wurden ihrer Nutzung als öffentliche Anliegerstraße entsprechend als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: 'Verkehrsberuhigter Bereich' festgesetzt und auf einer Gesamtbreite von 6,10 m gesichert. Zwischen den Borden verbleibt damit eine nutzbare Fläche von 6,00 m. Mit der Festsetzung wird ihre Bedeutung als Verkehrsfläche, die im Wesentlichen der Erschließung des Baugebietes dient, unterstrichen. Die reine Verkehrsfunktion soll hier gleichberechtigt neben den Nutzungsansprüchen von Kommunikation und Aufenthalt stehen.

Im Norden des Plangebietes ist zwischen der Erschließungsstraße und dem Kleinzschachwitzer Ufer eine öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: 'Fuß- und Radweg' festgesetzt worden. Damit soll eine kurze Anbindung zum Elberadweg und zur Elbe geschaffen und somit die gute Verknüpfung des Plangebietes mit dem Umfeld gewährleistet werden.

Die Gebäude des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 unmittelbar angrenzend an das Kleinzschachwitzer Ufer sollen sowohl medien- als auch verkehrsseitig ausschließlich von den neu angelegten Straßen im Inneren des Plangebietes erschlossen werden. Daher ist entlang des Kleinzschachwitzer Ufers hier ein 'Bereich ohne Ein- und Ausfahrt' festgesetzt.

8.1.6 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

Innerhalb des Plangebietes ist der Standort für die vorgesehene und zur Versorgung des Plangebietes erforderliche Trafostation im nördlichen Bereich des Lockwitzbachweges festgesetzt.

8.1.7 Private Grünfläche

Der südöstliche Teil des Geltungsbereiches wurde als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung: naturbelassene Grünfläche festgesetzt. Die Festsetzung unterstützt die langfristige Sicherung der Biotopverbindung zwischen Elbaltarm über den Lockwitzbach bis zur Elbe. Zusätzlich wurden die Belange des Artenschutzes durch Sicherung der Lebensräume des Elbibehäusers und verschiedener Fledermausarten gewahrt und eine Weiterentwicklung der Lebensräume von Pflanzen und Tieren ermöglicht. Die private Grünfläche soll in erster Linie dem Natur- und Landschaftsschutz dienen und daher von Menschen nicht genutzt werden. Sie wird durch eine Einzäunung gesichert und von der Landeshauptstadt Dresden übernommen. Ein Teil der Fläche befindet sich bereits in städtischem Eigentum, der auf dem Flurstück 148/1 der Gemarkung Kleinzschachwitz gelegene Flächenanteil wird noch übertragen.

Mit dem Freihalten des Auenraumes des Lockwitzbaches wurde zudem dem vorsorgenden Hochwasserschutz entsprochen. Die Böschung des Lockwitzbaches ist vom Überschwemmungsgebiet HQ 100 der Elbe betroffen.

8.1.8 Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind

Für die Entwässerung des Gebietes ist eine Ableitung des auf den privaten Grundstücken sowie auf den Erschließungsstraßen anfallenden Niederschlagswassers über die private Grünfläche direkt in den Lockwitzbach vorgesehen. Dafür wurde ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtentwässerung Dresden in der Planzeichnung gesichert.

8.1.9 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Schallschutz

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen beruhen auf den Aussagen des Schalltechnischen Gutachtens von IGUS und dienen dem Schutz der zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner.

Begründung zum Satzungsbeschluss

Fassung vom 21. November 2011, zuletzt geändert 28. Juni 2012

Seite 40 von 46

Das Plangebiet ist von Verkehrslärm des Kleinzschachwitzer Ufers sowie von Gewerbelärm des am Lockwitzbachweg gegenüber dem Plangebiet gelegenen Holzhandels, der weiter nördlich befindlichen Schiffswerft betroffen. Der Einfluss des im Norden gegenüberliegenden Einkaufsmarktes ist demgegenüber zu vernachlässigen. Auch die Beeinträchtigungen durch den ebenfalls gegenüberliegenden Biergarten sind unter Berücksichtigung der bestehenden gaststättenrechtlichen Erlaubnis zu vernachlässigen.

Entsprechend dem Schallgutachten wurde mit der geplanten Anordnung der Wohn- und Nebengebäude in Kombination mit den festgesetzten Maßnahmen zum aktiven und passiven Schallschutz eine Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 erreicht.

Verkehrslärm

Von Verkehrslärmimmissionen sind die Gebäude entlang des Kleinzschachwitzer Ufers betroffen. Hier werden maßgebliche Außenlärmpegel erreicht, die den Lärmpegelbereichen III bis IV der DIN 4109 entsprechen. Dabei sind die zur Straße nächstgelegenen Gebäudefassaden mit Beurteilungspegeln von ca. 63 dB(A) am Tage und 56 dB(A) in der Nacht durch den öffentlichen Straßenverkehr belastet. Im Abstand von ca. 40 m vom Kleinzschachwitzer Ufer wird der für Allgemeine Wohngebiete wünschenswerte Schallschutz gemäß DIN 18005 eingehalten.

Zum aktiven Schallschutz der Außenwohnbereiche der Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 am Lockwitzbachweg und im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 am Kleinzschachwitzer Ufer wurde mit dem Planzeichen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen als bauliche Maßnahme zwischen den Gebäuden die Errichtung von Schallschirmen festgesetzt. Diese Maßnahme dient der Ausbildung vor Verkehrslärm geschützter Außenwohnbereiche wie Terrassen und Gärten. Die Schallschirme sind als besondere Elemente in die Gesamtgestaltung der Gebäude einbezogen und entsprechend im Vorhabenplan dargestellt. Neben der schallabschirmenden Wirkung wurden mit den Abschirmelementen eine Gliederung der Straßenabwicklung und die Ausbildung geschützter Sitzbereiche erzielt.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 entsteht aufgrund der Orientierung der Außenwohnbereiche nach Süden und durch die Einordnung des Treppenhauses jeweils in der Mitte zwischen den beiden Baukörpern eines Mehrfamilienhauses eine natürliche Abschirmung der Sitzbereiche vor Verkehrslärm, so dass sich hier sehr gut nutzbare, geschützte Außenwohnbereiche befinden.

Als Maßnahme des passiven Lärmschutzes vor Verkehrslärm sind darüber hinaus für die Wohngebäude in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 am Kleinzschachwitzer Ufer sowie für die Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 am Lockwitzbachweg mit dem Planzeichen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Lärmpegelbereiche festgesetzt. Die Ausbildung der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume muss demnach so erfolgen, dass die aus den Anforderungen der jeweiligen Raumarten notwendigen resultierenden Schalldämmmaße eingehalten werden. Das entspricht einem wirksamen Schalldämmmaß der Fassade von 35 dB (Lärmpegelbereich III) bzw. 40 dB (Lärmpegelbereich IV), wie es mit einer dem heutigen Stand der Technik entsprechenden Bauausführung unproblematisch erreicht wird. Weiterhin ist festgesetzt, dass schutzbedürftige Räume wie Kinder- und Schlafzimmer mit vom Öffnen der Fenster unabhängigen schallgedämpften Lüftungseinrichtungen auszustatten sind.

Zusätzlich ist eine entsprechende Berücksichtigung der Lärmbelastung bei der Grundrissorientierung erfolgt und im Vorhabenplan dargestellt. Demnach sind zu den von Verkehrslärm belasteten Fassaden Neben- und Sanitärräume orientiert, sodass die Hauptaufenthaltsräume sowie Schlaf- und Kinderzimmer an den nicht beeinträchtigten Fassaden liegen und somit nicht von Schallimmissionen betroffen sind. Die Umsetzung wird im Durchführungsvertrag zwischen der Landeshauptstadt Dresden und der ElbeBau GmbH als Vorhabenträger verbindlich geregelt.

Gewerbelärm

Im Norden und Westen des Plangebietes innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 am Kleinzschachwitzer Ufer und innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 am Lockwitzbachweg besteht zusätzlich zum Verkehrslärm eine Beeinträchtigung durch Gewerbelärm des Holzhandels und der Schiffswerft im Tagzeitraum. Dabei stehen die Immissionen des Holzhandels deutlich im Vordergrund, da aufgrund der Entfernung zur Schiffswerft nur geringe Teile des Plangebietes von deren Immissionen betroffen sind.

Begründung zum Satzungsbeschluss

Fassung vom 21. November 2011, zuletzt geändert 28. Juni 2012

Seite 41 von 46

Aufgrund der bestehenden immissionsschutzrechtlichen Auflage zum Betrieb des Biergartens der im Norden gegenüberliegenden Gaststätte sind im Plangebiet keine gewerblichen Lärmkonflikte im Nachtzeitraum zu erwarten. Der Betreiber ist demnach für die Einhaltung der Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts außerhalb von Gebäuden verantwortlich.

Als aktive Maßnahme zum Schallschutz wurde im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 für die Gebäude am Lockwitzbachweg die Errichtung von Schallschirmen so festgesetzt, dass eine geschlossene Front durch die Kombination aus den Fassaden der Hauptgebäude und der Garagen mit den schallabschirmenden Elementen entsteht. Somit wird eine ausreichende Abschirmung für die Außenwohnbereiche und die Aufenthaltsräume im Erdgeschoss erreicht und eine hohe Nutzungsqualität für die Gärten und Terrassen auf dem Großteil der jeweiligen Grundstücksfläche erreicht. Aufgrund der Lage und Höhe der Mehrfamilienhäuser ist eine vergleichbare Vorgehensweise für die Gebäude innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 am Kleinzschachwitzer Ufer nicht möglich. Allerdings entstehen hier, wie bereits im obenstehenden Kapitel zum Verkehrslärm dargestellt, schallabgeschirmte Bereiche durch die Gebäude selbst.

Als passive Maßnahme sind an allen von Gewerbelärm betroffenen Fassaden Lärmpegelbereiche festgesetzt, die eine Ausbildung der Außenbauteile entsprechend den erforderlichen resultierenden Schalldämmmaßen sichert. Die erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße betragen 35 dB für Fassaden im Lärmpegelbereich III bzw. 40 dB für Fassaden im Lärmpegelbereich IV und sind mit einer dem heutigen Stand der Technik entsprechenden Bauausführung unproblematisch zu erreichen. Zusätzlich ist als bauliche Maßnahme festgesetzt, dass an diesen Fassaden im 1. Obergeschoss bzw. an Westfassaden auch im Erdgeschoss die Errichtung von schutzbedürftigen Räumen nur mit nicht offenbaren Fenstern und entsprechenden schalldämmten Lüftungseinrichtungen zulässig ist. Teile der Erdgeschosse können hier ausgenommen werden, da sie bereits durch die Schallschirme hinreichend geschützt werden, sodass eine solche Einschränkung der Nutzbarkeit nicht erforderlich ist. Mit der Festsetzung wurde gesichert, dass an den von Gewerbelärm betroffenen Fassaden kein Immissionsort im Sinne der TA Lärm entsteht, aus dem ein Abwehranspruch gegen den Verursacher des Gewerbelärms abgeleitet werden könnte. Darüber hinaus ist festzuhalten, dass sich die Einwirkung von Gewerbelärm des Holzhandels weitestgehend auf den normalen Tagbetrieb werktags von 06.00 Uhr bis 18.00 Uhr beschränkt, sodass die Zeiten, in denen die Bewohnerinnen und Bewohner der Gebäude einen erhöhten Ruhebedarf haben, in aller Regel davon nicht betroffen sind.

Weiterhin wurde bei der Grundrissgestaltung sowohl der Mehrfamilienhäuser am Kleinzschachwitzer Ufer im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 als auch der Einfamilienhäuser am Lockwitzbachweg im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 dafür Sorge getragen, dass zu den verlärmten Fassaden keine schutzbedürftigen Räume angeordnet sind. So sind zu den betroffenen Fassaden Neben- und Sanitärräume orientiert, sodass die Hauptaufenthaltsräume sowie Schlaf- und Kinderzimmer an den nicht beeinträchtigten Fassaden liegen und also nicht von Schallimmissionen betroffen sind. Die geplanten Grundrisse sind im Vorhabenplan dargestellt und werden damit verbindlicher Bestandteil der Satzung. Die Umsetzung der Bebauung wird im Durchführungsvertrag zwischen der Landeshauptstadt Dresden und der ElbeBau GmbH als Vorhabenträger verbindlich geregelt und die ElbeBau GmbH als Vorhabenträger damit zur Errichtung der Gebäude in der dargestellten Form verpflichtet.

Schutz vor Schadstoffen aus der Bodenluft

Im Bereich des Plangebietes bestehen sehr hohe Belastungen mit leichtflüchtigen Halogenkohlenwasserstoffen (LHKW) im Grundwasser. Die LHKW-Kontamination stammt aus dem Nachbargrundstück (Flurstück 146/1 der Gemarkung Kleinzschachwitz), auf dem ehemals eine chemische Reinigung betrieben wurde. Hier läuft seit 1999 eine Sanierungsmaßnahme zur Bodenluftabsaugung und Grundwasserdekontamination. Um die Voraussetzung für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beim geplanten Wohnbauvorhaben zu prüfen, wurde eine Bodenluftuntersuchung³ durchgeführt.

Dabei wurden nur geringfügige LHKW-Konzentrationen (Analytikwerte unterhalb der Bestimmungsgrenze) und geringfügige BTEX-Werte in der Bodenluft nachgewiesen. Dennoch schließt

³ M&S Umweltprojekt GmbH (2012): Gefährdungsabschätzung Wirkungspfad Boden-Bodenluft-Mensch - Bodenluftuntersuchungen 2012, Dresden.

Begründung zum Satzungsbeschluss

Fassung vom 21. November 2011, zuletzt geändert 28. Juni 2012

Seite 42 von 46

der Gutachter im Bereich der untersuchten Kontaminationsfahne des Grundwassers einen Übergang von LHKW aus der Bodenluft über die Innenraumluft zum Menschen nicht gänzlich aus. Der Gutachter war der Ansicht, dass die geplanten Bauvorhaben aus Expositionssicht sowie ingenieurtechnischer Sicht bei Beachtung der bautechnischen Hinweise der Handlungsempfehlungen prinzipiell möglich sind. Daher wurden Maßnahmen zur Minimierung des Transfers von LHKW der Bodenluft in die vom Menschen genutzten Gebäudeinnenräume, die unterhalb der Geländeoberkante liegen (Kellerräume), empfohlen. Es sollen Außenwände und Bodenunterseite von Kellerräumen mit einer grobporigen umlaufenden Schicht (z. B. Drainage) zur Zirkulation und Ableitung evtl. anströmender Schadstoffe der Bodenluft versehen, auf die äußeren Wände ein LHKW-absorbierendes Material aufgebracht und für betroffene Kellerräume eine Zwangslüftung vorgesehen werden.

Diese Maßnahmen wurden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt und somit dem Gesundheitsschutz der zukünftigen Bewohner/-innen Rechnung getragen. Das Bauvorhaben kann unter Beachtung dieser Festsetzungen gefahrlos realisiert werden.

8.1.10 Bedingte Festsetzung

Aufgrund der Vornutzung bestehen auf dem Flurstück 148/1 der Gemarkung Kleinzschachwitz Belastungen mit umweltgefährdenden Stoffen. Eine Bebauung und Nutzung der Flächen ist erst nach Abschluss der erforderlichen Sanierungsmaßnahmen gefahrlos möglich.

Daher wurde zum Schutz der zukünftigen Nutzer eine bedingte Festsetzung in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Dazu ist im Bereich der Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist (AKZ/62 21101, A01) ein Bodenaustausch von mindestens 60 cm Stärke vorzunehmen, um den Konflikt zwischen den wohngebietstypischen Nutzungen und den Schadstoffbelastungen des Bodens sicher zu beseitigen. Die Erkennung und folgende Separation belasteten Aushubmaterials von unbelastetem Material bedarf besonderer Sachkunde und technischer Ausrüstung und kann nur von Sachverständigen im Sinne von § 18 BBodSchG geleistet werden.

Zur weiteren Information der Bauherren wurden die betroffenen Flächen in der Planzeichnung gekennzeichnet. Es wurden außerdem detaillierte Hinweise zum Bodenschutz bzw. zur Altlastensanierung, zum Umgang mit belastetem Bodenaushub, zur Kontrolle der Aushubmaßnahmen und zum Grundwasserschutz gegeben.

Eine Anpflanzung von Obstbäumen ist auf den betroffenen Flächen auch nach erfolgter Sanierung nicht zulässig. Eine Versickerung des Niederschlagswassers von Dachflächen ist im gesamten Plangebiet nicht zulässig.

8.2 Festsetzungen zur Grünordnung**8.2.1 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft****Befestigung von Zufahrten, Park- und Stellplätzen und Wegen**

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde festgesetzt, dass die Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen und Wegen auf den privaten Grundstücken mit versickerungsfähigem Material auszuführen ist.

Durch die Verwendung sickerfähiger Materialien wird anfallendes Niederschlagswasser in erster Linie in die oberen Bodenschichten durchgeleitet und von dort wieder durch Verdunstung an die Umgebung abgegeben. Dies hat positive Wirkungen auf das Kleinklima. Bei der überwiegenden Mehrzahl der Niederschlagsereignisse reicht die Niederschlagsmenge nicht aus, um nennenswert zu einer Grundwasserneubildung beizutragen. Also kann eine Verfrachtung von Schadstoffen aus den kontaminierten Bereichen in tiefer liegende Bodenschichten oder das Grundwasser - auch auf Grund der breitflächigen Abgabe des Wassers - weitgehend ausgeschlossen werden.

Die punktuelle und damit mengenmäßig deutlich größere Versickerung von Niederschlagswasser der Dachflächen über Rigolen lässt hingegen einen Spüleffekt erwarten, der mit dem Abfließen oder Durchsickern von Wasser der Belagsflächen keinesfalls in seiner Wirkung und Intensi-

Begründung zum Satzungsbeschluss

Fassung vom 21. November 2011, zuletzt geändert 28. Juni 2012

Seite 43 von 46

tät zu vergleichen ist. Daher wurde die gezielte Niederschlagswasserversickerung ausgeschlossen.

Eine konkrete Festsetzung der zu verwendenden Materialien erfolgte nicht, um somit die Wahlmöglichkeiten und die Gestaltungsfreiheit der Bauherren nicht unnötig einzuschränken. Allerdings ist bei der Verwendung von Pflaster auf einen Fugenteil von mindestens 20% zu achten, da sonst keine wirksame Versickerung möglich ist.

Ausschluss der Versickerung von Niederschlagswasser

Eine gezielte Versickerung des Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücksflächen ist im gesamten Plangebiet nicht zulässig. Einerseits sollen damit Boden und Grundwasser innerhalb der kontaminierten Bereiche vor konzentriertem Schadstoffeintrag durch das gesammelte und punktuell versickerte Wasser geschützt werden. Zudem ist das Plangebiet insgesamt stark anthropogen überformt und von Auffüllungen unterschiedlicher Mächtigkeit gekennzeichnet. Diese Auffüllungen sind für eine Versickerung nicht geeignet.

Andererseits sind besonders die Grundstücke, die nicht im Bereich kontaminierter Flächen liegen, von ungünstigem Zuschnitt für die Einordnung von Versickerungsanlagen. Damit ergibt sich hier aus den räumlichen Bedingungen heraus eine Notwendigkeit zur Ableitung des Niederschlagswassers in den Kanal.

Einfriedung der privaten Grünfläche

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als private Grünfläche festgesetzten Ufer- und Böschungsbereiche nördlich des Lockwitzbaches stellen einen aus naturschutzfachlicher Sicht wichtigen Lebensraum für unterschiedliche Tier- und Pflanzenarten dar. Zu seiner Weiterentwicklung sind die freien Flächen nach Abschluss der Altlastensanierung zu einem standortgerechten Eichen-Ulmen-Auenwald zu entwickeln.

Umfangreiche Voruntersuchungen im Rahmen der Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung unterstreichen die Bedeutung der Flächen insbesondere als Lebensraum geschützter Arten. So hat unter anderem der Elbebiber hier ein Wohn- und Nahrungshabitat. Zum umfassenden Schutz vor Störungen ist daher die Einfriedung der Grünfläche mit einem stabilen Zaun festgesetzt. Dem Schutzbedürfnis der seltenen Tierarten wird hier gegenüber dem Ziel einer freien Zugänglichkeit von Natur und Landschaft eine höhere Priorität eingeräumt.

Die Fläche wird durch die Landeshauptstadt Dresden übernommen.

8.2.2 Anpflanzungsfestsetzungen

Das städtebauliche Konzept sieht die Entwicklung eines durchgrünten Wohngebietes vor. Daher wurden für die privaten Gartenflächen Anpflanzungsfestsetzungen für Bäume getroffen. Zusätzlich sind auf der privaten Grünfläche am Lockwitzbach Gehölze zu pflanzen.

Neben der gestalterisch positiven Wirkung der Gehölze kommt ihnen auch eine hohe ökologische Bedeutung zu. Mit der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird es auf der Fläche zu einem großen Verlust an Bestandsgehölzen kommen. Die Festsetzung zur Neupflanzung von Bäumen auf den privaten Grundstücken kann einen Teil dieses Verlustes kompensieren. Die zu pflanzenden Gehölze schaffen neue Lebensräume für Tiere, haben eine mildernde Wirkung auf Klimaextreme und tragen zu einem gesunden Lokalklima bei. Ihre positive Wirkung kann durch die Anpflanzung von Laubgehölzhecken zur Grundstückseinfriedung weiter erhöht werden.

Die Anordnung der Gehölze sichert ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Großgrün und begrünten Freiräumen, die für die ausreichende Belichtung und Besonnung der Gebäude erforderlich ist. Um eine individuelle Nutzung der Grundstücke nicht in unzumutbarer Weise einzugrenzen, ist eine von der grafischen Darstellung abweichende Wahl der Pflanzstandorte im Abstand von maximal 3 m zulässig.

Für die Anpflanzung von insgesamt 46 Bäumen auf den privaten Grundstücken sind in der Pflanzliste 1 geeignete, vorwiegend standortheimische Gehölze vorgegeben. Ihre Verwendung sichert ein natürliches Gedeihen und wirkt sich positiv auf die vorhandene Tierwelt aus.

Innerhalb der als Altlastenstandort gekennzeichneten Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind (A01), ist eine Anpflanzung von Obstbäumen generell

Begründung zum Satzungsbeschluss

Fassung vom 21. November 2011, zuletzt geändert 28. Juni 2012

Seite 44 von 46

nicht zulässig. Damit soll sichergestellt werden, dass auch nach erfolgtem Bodenaustausch ein stofflicher Übergang von eventuell in tieferen Bodenschichten im Bereich der Altlastenstandorte verbliebenen Schadstoffen in den Nahrungskreislauf verhindert wird. Die Festsetzung dient somit dem vorsorglichen Gesundheitsschutz der zukünftigen Bauherren und Nutzer.

Auf der privaten Grünfläche sind in einem Raster von 2 x 2 m Heister zur Entwicklung eines Eichen-Ulmen-Auenwaldes zu pflanzen. Mit der Pflanzung wird nach Abschluss der Sanierungsarbeiten auf dem Flurstück 148/1 die Fläche wieder in ihren natürlichen Zustand versetzt und damit ihr naturschutzfachlicher Wert als Lebensraum für Pflanzen und Tiere wieder hergestellt.

8.2.3 Erhaltungsbindungen

Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Die Festsetzung zum Erhalt von Bestandsbäumen auf den privaten Grundstücken und entlang der Straßen erfolgte aus ökologischen und gestalterischen Gründen.

Die bereits zum Teil Jahrzehnte alten Bäume haben eine wichtige Funktion als Brut- und Nahrungsraum für zahlreiche Tierarten. Zusätzlich bewirken sie durch Schattenwurf und Verdunstung eine Milderung von Klimaextremen. Einzelne Großbäume (Ulmen) sind aus gehölkundlicher Sicht in dieser Größe im Stadtgebiet als Besonderheit anzusehen und ihre Erhaltung daher sehr bedeutsam.

Der Erhalt der Bestandsbäume verfolgt darüber hinaus das gestalterische Ziel, im Baugebiet den Charakter einer neu angelegten Siedlung zu mindern und die natürliche Maßstäblichkeit zwischen Gebäuden und natürlichen Strukturen ablesbar zu erhalten.

Die zur Erhaltung festgesetzte Gehölzfläche innerhalb der privaten Grünfläche besteht aus einer Vielzahl verschiedener Bäume und Sträucher, die in ihrem Zusammenwirken einen erheblichen naturschutzfachlichen Wert darstellen. Im Wesentlichen sollte ein baulicher Eingriff in die Fläche vermieden werden. Es ist vorgesehen, sie durch standortgerechte Anpflanzungen aufzuwerten und zu einem Eichen-Ulmen-Auenwald zu entwickeln.

8.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Zur Sicherung der angestrebten städtebaulichen Gestaltung des Plangebietes mit zeitgemäßen Einfamilienhäusern wurde für das Plangebiet mit bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO ein Gestaltungsrahmen für die Gestaltung der Dächer, Fassaden und Einfriedungen gesetzt. Die gewünschte städtebauliche Wirkung wurde durch das Zusammenspiel planungsrechtlicher und bauordnungsrechtlicher Festsetzungen erreicht und so die Ausbildung des angestrebten eigenständigen Charakters des Baugebietes unterstützt.

Die Festsetzungen sind auf die von der ElbeBau GmbH geplanten und im Vorhabenplan exemplarisch dargestellten Gebäudetypen und ihre Architektursprache abgestimmt und werden von diesen Darstellungen untersetzt.

8.3.1 Dächer und Dachaufbauten

Im Plangebiet ist die Entwicklung eines zeitgemäßen, attraktiven Wohngebietes mit einer einheitlichen Formensprache vorgesehen.

Entsprechend des Vorhabens der ElbeBau GmbH sollen im Plangebiet ausschließlich Flachdächer zur Ausführung kommen, die daher als Dachform für die Dächer der Hauptgebäude wie auch aller Nebengebäude festgesetzt sind. Um zukunftsweisende Konzepte zum Einsatz regenerativer Energien zu unterstützen, ist die Errichtung von Sonnenkollektor- oder Photovoltaikanlagen auf den Dächern der Hauptgebäude ausdrücklich zulässig. Damit die Anlagen innerhalb des Gebietes nicht übermäßig stark auffallen, sind sie von der Attika um mindestens 1 m zurückzusetzen.

8.3.2 Fassadengestaltung, zusätzliche Bauelemente

Im Interesse eines stimmigen architektonischen Gesamtkonzeptes sind die Fassaden von Wohngebäuden, Garagen und Nebenanlagen als flächige Putzfassaden zu gestalten. Ein untergeordneter Flächenanteil von bis zu 40 % je Fassade darf in Holz ausgeführt werden. Die

Begründung zum Satzungsbeschluss

Fassung vom 21. November 2011, zuletzt geändert 28. Juni 2012

Seite 45 von 46

angestrebte kubische Wirkung, der von der ElbeBau GmbH geplanten Gebäude wird, damit unterstrichen und die Ausbildung des eigenständigen Gebietscharakters unterstützt. Zur Akzentuierung der individuellen Gebäudeentwürfe und zur Belebung des Gesamteindrucks des Quartiers können untergeordnete Bauteile und Anbauten sowie Garagen, Carports und Nebengebäude auch in Holz ausgeführt werden.

8.3.3 Einfriedungen

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden Regelungen zur Gestaltung der Grundstückseinfriedungen getroffen, da diese in besonderem Maß zum räumlichen Eindruck des Gesamtgebietes beitragen.

Entsprechend dem städtebaulichen Grundkonzept von kubischen, möglichst klar gegliederten Gebäuden im Kontrast zu möglichst natürlichen Grünstrukturen sind die Grundstückseinfriedungen nur als Laubgehölzhecken zulässig. Damit wird der klare städtebauliche Entwurf unterstrichen und zugleich ein ökologischer Wert erzielt. Zwischen den Grundstücken ist die Errichtung von Zäunen zwischen den Laubgehölzhecken zulässig. Räumlich und visuell soll jedoch die Hecke deutlich das bestimmende Element bleiben.

8.4 Kennzeichnungen

In der Planzeichnung sind drei Teilbereiche als Flächen, deren Böden nachweislich erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet, um auf die besondere Gefährdungssituation im Bereich dieser Flächen aufmerksam zu machen. Dabei handelt es sich um Belastungen, die aus den gewerblichen Vornutzungen des Plangebietes resultieren und im Zuge der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes saniert werden müssen.

Auf der Fläche mit dem Altlastenkennzeichen AKZ 62/218003 S 01 auf dem Flurstück 146/1 der Gemarkung Kleinzschachwitz laufen Sanierungsmaßnahmen zur Grundwasserdekontamination und Bodenluftabsaugung, die durch das Umweltamt der Landeshauptstadt Dresden begleitet werden. Mit einem Ende der Sanierungsmaßnahmen wird nicht vor 2015 gerechnet.

Auf der mit dem Altlastenkennzeichen AKZ 62/211001 A01 gekennzeichneten Teilfläche ist der Boden in einer Mindestdicke von 0,60 m abzutragen und mit nachweislich unbelastetem Material aufzufüllen. Grundsätzlich ist die geplante Nutzung als Wohngebiet unter Beachtung der Sanierungsanforderungen hier realisierbar. Eine Nutzungsaufnahme auf den betroffenen Flächen ist jedoch erst nach Abschluss der erforderlichen Sanierungsmaßnahmen und dem Nachweis der Unbedenklichkeit zulässig.

Zur umfassenden Information der Bauherren wurden zusätzlich zu den Kennzeichnungen Hinweise zum Bodenschutz bzw. zur Altlastensanierung, zum Umgang mit belastetem Bodenaushub, zur Kontrolle der Aushubmaßnahmen und zum Grundwasserschutz gegeben.

8.5 Nachrichtliche Übernahmen

Entlang der nordöstlichen Grenze des Geltungsbereiches sowie im Süden des Plangebietes verläuft das rechtswirksame Überschwemmungsgebiet der Elbe (HQ 100, 9,24 m Pegel in Dresden-Augustusbrücke vom 25.10.2004). Die Grenze ist nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Im Bereich des Lockwitzbachufers erreicht die Höhe des HQ 100 eine Wasserspiegellage von 115,02 m ü NHN. Das Plangebiet selbst liegt auf ca. 116 m ü NHN und damit mindestens ca. 1 m höher als der Hochwasserstand des HQ 100. Es fällt nach Osten in Richtung Elbe geringfügig sowie nach Süden zum Lockwitzbach deutlich ab.

Im Süden des Plangebietes verläuft die Abgrenzung des Überschwemmungsgebietes innerhalb der öffentlichen Grünfläche, die auch in Zukunft als Aue des Lockwitzbaches Bestand haben soll und als Maßnahme des vorsorgenden Hochwasserschutzes weiterentwickelt werden wird.

Aufgrund der topografischen Situation ragen entlang der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze ebenfalls minimale Ausläufer des Überschwemmungsgebietes in das dort festgesetzte Allgemeine Wohngebiet WA 3 hinein. Sie tangieren keine Baufelder. Die Ausläufer befinden sich im Bereich derzeit vorhandener Einfahrtsbereiche auf die dort befindlichen Privatgrundstücke, da an diesen Stellen Abgrabungen vom höher gelegenen Plangebiet zum tiefer gelegenen Kleinzschachwitzer Ufer erfolgt sind.

Begründung zum Satzungsbeschluss

Fassung vom 21. November 2011, zuletzt geändert 28. Juni 2012

Seite 46 von 46

Mit der Planung wird sich die Situation derart verändern, dass keine Grundstücke mehr von dieser Seite aus erschlossen werden und somit das Niveau im Zuge der Baumaßnahmen wieder auf das anstehende Geländenniveau des Plangebietes angehoben wird. Insgesamt wird somit mit der Realisierung des Baugebietes keine Betroffenheit durch das Hochwasser der Elbe mehr bestehen.

Zusätzlich wurde im vorhabenbezogenen Bebauungsplan unter 'Hinweise' auf die Notwendigkeit einer hochwasserangepassten Bauweise im gesamten Plangebiet hingewiesen.

8.6 Hinweise

Im Textteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurden für die weitere Planung und Realisierung des Baugebietes Hinweise zur archäologischen Situation, zum Bodenschutz bzw. zur Altlastensanierung, zum Umgang mit belastetem Bodenaushub, zur Kontrolle der Aushubmaßnahmen, zum Schutz von Grundwassermessstellen, zum Schutz vor aufsteigendem Grundwasser, zur hochwasserangepassten Bauweise, zu wasserrechtlichen Genehmigungen und zum Artenschutz gegeben.

Die Hinweise dienen der umfassenden Information der zukünftigen Bauherren.

9 Realisierung der Planung

Für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan fungiert die ElbeBau Dresden GmbH als Vorhabenträger, der die Realisierung des Baugebietes übernehmen wird. Die ElbeBau Dresden GmbH finanziert sowohl die Kosten der Planung als auch die der Umsetzung. Detaillierte Regelungen dazu wurden im Durchführungsvertrag zwischen der Landeshauptstadt Dresden und dem Vorhabenträger getroffen.

Der Landeshauptstadt Dresden entstehen aus dem Planverfahren oder seiner Realisierung keine Kosten.

10 Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes:	ca. 35 500 m ²	(100,0 %)
Private Grundstücksflächen:	ca. 19 400 m ²	(54,6 %)
Grünfläche	ca. 12 800 m ²	(36,1 %)
Öffentliche Verkehrsflächen:	ca. 3 300 m ²	(9,3 %)

11 Gutachten/ Fachplanungen

Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Kühfuss LandschaftsArchitektur/ Umweltplanung, Dresden, Mai 2011.

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Fachbüro Moritz, Dresden, Juni 2009.

Schalltechnisches Gutachten

IGUS GmbH, Dresden, November 2011.

Erschließungsplanung

CIC Bauingenieure GmbH, Dresden, Mai 2011.

Bodenluftuntersuchung

M&S Umweltprojekt GmbH, Dresden, Juni 2012.