

Fassung vom: 28. Juni 2012

Zusammenfassende Erklärung

zur
Satzung der Landeshauptstadt Dresden
über den

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6002 Dresden-Kleinschachwitz, Kleinschachwitzer Ufer

vom 201.

nach § 10 Absatz 4 Baugesetzbuch

Anlage 4 zur Vorlage

Zusammenfassende Erklärung

Fassung vom: 28. Juni 2012
Landeshauptstadt Dresden
Geschäftsbereich Stadtentwicklung
Stadtplanungsamt

AZ: 61.27.6002(3.2)

Zusammenfassende Erklärung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6002, Dresden-Kleinschachwitz, Kleinschachwitzer Ufer nach § 10 Absatz 4 Baugesetzbuch (BauGB)

Ziele des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes unter Berücksichtigung der örtlichen und sonstigen Gegebenheiten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan hat die Schaffung von Baurecht für ein Wohngebiet mit kleinteiligen Strukturen und mit hohem Grünanteil als bauliche Ergänzung der angrenzenden Siedlungsstrukturen zum Ziel. Desweiteren sichert er eine dem Gebietscharakter und der Siedlungsdichte angemessene Erschließung und setzt eine Grünfläche als Biotopvernetzung zwischen dem alten Elbarm und den Elbwiesen fest.

Der Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes war in der Vergangenheit gewerblich genutzt. Auf dem nördlichen Flurstück befand sich ein Sägewerk, das südliche Flurstück war durch eine chemische Reinigung genutzt. Die Gebäude der chemischen Reinigung wurden im Zuge der notwendigen Altlastensanierung bereits vor einigen Jahren durch die Stadt Dresden abgerissen.

Das Plangebiet war dem Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch zuzuordnen.

Im Norden und Nordosten wird das Plangebiet vom Kleinschachwitzer Ufer, im Westen teilweise vom Lockwitzbachweg und im Süden und Südosten durch die Lockwitzbachaue begrenzt.

Der Bereich des Plangebietes und der westlich angrenzende Bereich sind im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Dresden als Wohnbauland mit hohem Grünanteil, der südlich und südöstlich angrenzende Bereich als Grünfläche dargestellt. Nördlich beginnt angrenzend an das Kleinschachwitzer Ufer eine gemischte Baufläche mit der Zweckbestimmung Werft. Der Bereich der Grünfläche, d. h. die Böschung zum Lockwitzbach und die südlich beginnenden Kleingärten liegen weiterhin im Landschaftsschutzgebiet „Dresdner Elbwiesen und –altarme“ und im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Elbe. Der Bereich des Plangebietes, auf dem Wohnungsbau festgesetzt wurde, liegt nicht im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Elbe.

Art und Weise der Berücksichtigung von Umweltbelangen

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Das Ergebnis der Umweltprüfung wurde in der Abwägung berücksichtigt. Entsprechend § 2a Nr. 2 BauGB wurde der Umweltbericht Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

Anlage 4 zur Vorlage

Zusammenfassende Erklärung

Fassung vom: 28. Juni 2012

Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden nach Vorliegen und Auswertung entsprechender Gutachten insbesondere Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen aus dem Verkehrslärm des Kleinschachwitzer Ufers und dem Gewerbelärm eines südwestlich gelegenen Holzbetriebes sowie der ca. 100 m entfernten Schiffswerft Laubegast festgesetzt.

Weiterhin wurden die Themen Schutz des Gehölzbestandes, Artenschutz, Umgang mit den vorhandenen Altlasten, Schutz vor aufsteigendem Grundwasser und hochwasserangepasste Bauweise berücksichtigt. Auf Grund der Nähe zur Elbe können die Grundwasserstände stark schwanken, Neubauten sollen deshalb vorzugsweise ohne Kellergeschoss ausgebildet werden. Werden doch Keller geplant, sollte zuvor eine hydrogeologische Begutachtung stattfinden.

Maßnahmen zur Vermeidung oder Verminderung von Einwirkungen

Eine wenig erhebliche bzw. erhebliche Beeinträchtigung ergibt sich auf Grund der Ausgangslärmbelastung einzelner Teile des Plangebietes, des Verlustes von Baumbestand und der Störung der naturschutzfachlich wertvollen Flächen am angrenzenden Lockwitzbach.

Durch umfangreiche Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen können die Beeinträchtigungen weitgehend kompensiert werden. Dazu zählt insbesondere die relativ starke Reduzierung der Bebauung und der Erschließung und die großflächige Sicherung des Böschungsbereiches zum Lockwitzbach als Naturraum, der nicht öffentlich zugänglich ist. Dadurch wird auch dem Artenschutz Rechnung getragen. Am Lockwitzbach wurde in einem entsprechenden Gutachten Vorkommen des Bibers, verschiedene Fledermaus- sowie Vogelarten festgestellt. Durch Anlegen einer strukturierten Ufervegetation im Zusammenhang mit der Sicherung dieses Bereiches durch eine dichte Einfriedung wird der Artenschutz und Naturschutz gewährleistet.

Weiterhin wurden im Plangebiet aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz der zukünftigen Bewohner vor dem Verkehrslärm des Kleinschachwitzer Ufers und den Emissionen des angrenzenden Holzbetriebes sowie der ca. 100 m entfernten Schiffswerft Laubegast festgesetzt.

Im südlichen Bereich des Plangebietes wird eine seit 1999 laufende Altlastensanierungsmaßnahme der Landeshauptstadt Dresden zur Grundwasserdekontamination und zur Bodenluftabsaugung durchgeführt, welche bis mindestens 2015, wahrscheinlich aber noch länger dauern wird. Dieser Bereich darf deshalb nicht baulich genutzt werden und ist als Grünfläche festgesetzt worden.

Im nördlichen, bebaubaren Teilbereich des Plangebietes sind ebenfalls Altlasten, jedoch in wesentlich geringerem Umfang vorhanden. Nach Austausch des belasteten Bodens gegen unbelasteten Boden in 60 cm Tiefe ist nach Nachweis der Unbedenklichkeit die Nutzungsaufnahme zu Wohnzwecken möglich.

Zur Kompensation des Eingriffs in die Natur wurden weiterhin Festsetzungen zur Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen und Wegen, zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf den potentiellen Baugrundstücken sowie in der Grünfläche am Lockwitzbach und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern getroffen.

Anlage 4 zur Vorlage

Zusammenfassende Erklärung

Fassung vom: 28. Juni 2012

Alternativprüfung

Der Standort der Planung steht nicht im Widerspruch zum Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Dresden, welcher den betreffenden Bereich als Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil und den südöstlichen und südlichen Bereich als Grünflächen darstellt.

Im Rahmen der Diskussion zur städtebaulichen Neuordnung des Gebietes in den örtlichen und politischen Gremien sowie der Abwägung und Beurteilung der umweltrelevanten Auswirkungen des Vorhabens wurde die Planung überarbeitet.

Dabei kam es zu einer erheblichen Reduzierung des Überbauungsgrades. Die ursprünglich geplanten Baufelder auf dem südlichen Flurstück der ehemaligen chemischen Reinigung sind gänzlich entfallen, da ein Ende der Altlastensanierung noch nicht absehbar ist. Die überbaute Grundfläche reduzierte sich damit erheblich, es kann mehr wertvoller alter Baumbestand erhalten und der Abstand zum Großgrün erhöht werden. Durch die Reduzierung der Bebauung kam es desweiteren zur Verringerung der notwendigen Erschließungsflächen und damit zu einer erheblichen Reduzierung des Eingriffs durch Versiegelung.

Eine grundsätzliche Infragestellung des Standortes für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan fand nicht statt, da er aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde, ein grundsätzlicher Bedarf an potentiellen individuellen Bauflächen in Dresden existiert und der Vorhabenträger, die Firma ElbeBau sich bereit erklärt hat und in der Lage ist, die Erschließung und Bebauung des Areals vorzunehmen.

Szuggat
Amtsleiter
Stadtplanungsamt